



**AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO**

**MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE EN LAS ÁREAS 26 Y 31A**

**JULIO 2.012**

## MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE EN LAS ÁREAS 26 Y 31A

### **DOCUMENTACIÓN**

#### **MEMORIA**

- 1.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS
- 2.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN
- 3.- OBJETO
- 4.- TRAMITACIÓN

#### **PLANOS**

- 1.- EMPLAZAMIENTO
- 2.- ORDENACIÓN SEGÚN E.D. 2.005
- 3.- NUEVA ORDENACIÓN SEGÚN MODIFICACIÓN N°. 49 P.G.O.U.
- 4.- NUEVA ORDENACIÓN 2.012

## 1.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

El ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DELIMITADA EN LAS ÁREAS 26 Y 31-A, en adelante ED 26-31A, fue promovido por iniciativa del Ayuntamiento, quién encargo la redacción al Arquitecto D. Jesús-Ramón Tejada Villaverde, colegiado nº 1.155. El Texto Refundido fue visado en el COAA con fecha 28 de febrero de 2005.

El ED 26-31A, fue aprobado definitivamente con el siguiente calendario:

- Aprobación inicial: Decreto de Alcaldía de 27 de abril de 2004
- Información pública: BOP HU nº 109 de 10 de junio de 2004
- Aprobación definitiva: Pleno Ayuntamiento del 3 de marzo de 2005

La Modificación afecta únicamente a la parcela adjudicada al Ayuntamiento situada en el APR-31A, cuyo criterio de ordenación queda detallado en la letra b) del apartado 10.2.2, con el siguiente texto:

b) El extremo opuesto, en una parcela que se adjudica al Ayuntamiento en la Reparcelación, tiene unas especiales características por su gran longitud de fachada. Por ello, en evitación de pantallas edificatorias desproporcionadas por excesivamente largas, se prevé una ordenación a base de tres edificios con la altura máxima reguladora (B+2) que se basan en un zócalo de una planta baja continua.

La parte de parcela situada en el extremo este ha sido objeto de permuta con un propietario particular y segregada de la finca matriz, quedando de propiedad municipal la parcela edificable R-25, que corresponde a la finca registral 17717, con la siguiente descripción:

URBANA: PARCELA EDIFICABLE, denominada R-25, sita en Barbastro, incluida en la unidad de ejecución delimitada mediante la "modificación del PGOU en las Áreas 26, prolongación de la Avenida de la Merced, y 31-A, La Millera". Tiene una superficie de MIL DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS METROS, NOVENTA Y CUATRO DECÍMETROS CUADRADOS. Linda: Norte o frente, sistema general viario de nueva creación, que conforma la prolongación de la avenida de la Merced; Este o izquierda, porción segregada; Sur o fondo, resto de finca matriz de la finca originaria registral número 514- de la reparcelación; y Oeste o derecha, con terrenos del Seminario, Diócesis Barbastro-Monzón. La descrita finca es lo que como resto le queda a la de este número después de la segregación a que se refiere la segunda nota al margen de la inscripción primera. Este resto de finca matriz queda gravado con una carga urbanizadora cuya cuota provisional, después de compensaciones, asciende a la cantidad de SIETE MIL QUINIENTOS DIECISEÍS EUROS Y NOVENTA CÉNTIMOS. Procede de la parcela catastral de urbana 1378703BG6517G0001IQ.

El Área 31A tiene la calificación de Zona 3 Residencial Suburbana, siendo las condiciones particulares las señaladas en el CAPITULO III del TÍTULO V del PGOU.

La parcela edificable R-25 tiene en el E.D. vigente una superficie de 1.846,81 m<sup>2</sup>, de los que la edificación ocupa el frente de fachada a la avenida de Ernest Lluch, con un fondo edificado de 14,00 m, y una superficie de 1136,86 m<sup>2</sup>, quedando la parte posterior como espacio libre de uso privado, con una superficie de 709,95 m<sup>2</sup>, que representa el 38,44 % sobre la superficie total de la parcela.

El apartado 3 del art. 5.3.1, señala que el uso característico en la Zona 3 Residencial Suburbana es el residencial, y en el art. 5.3.12, establece los usos compatibles entre los que se admite el uso dotacional en situación c) sin limitación.

## **2.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

La modificación del ED 26-31A se justifica en la previsión de la existencia de la voluntad política de permuta entre el Ayuntamiento de Barbastro y el Colegio de Escuelas Pías de Barbastro, acordada por la Junta de Portavoces del Ayuntamiento reunida el pasado 27 de diciembre de 2011, de manera que el Ayuntamiento pudiera adquirir el Colegio actual para ampliación de las dependencias municipales, y Escuelas Pías reciba los bienes y/o derechos dentro del Sector 31B "Campo de Escolapios", cuyo Plan Parcial se encuentra, en el momento actual, aprobado inicialmente, y ejecutar e implantar un Colegio nuevo del que sería titular dicha Congregación.

No obstante, tal finalidad queda sujeta y condicionada a la aprobación definitiva del expediente patrimonial correspondiente, por lo que no resulta predeterminada y prejuzgada en este momento por esta modificación del Estudio de Detalle. Sin perjuicio de ello, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.3.1, apartado 3 de las NN.UU. del PGOU, el uso característico en la Zona 3 Residencial Suburbana es el residencial, si bien el art. 5.3.12 de las mismas NN.UU. establece como uso compatible el uso dotacional en situación c) sin limitación. En este momento, por lo indicado, este último es el fundamento efectivo y único de la modificación, es decir, prever el posible uso compatible indicado sin que la aplicación directa (o automática) del Estudio de Detalle que ahora se modifica pueda determinar una imposibilidad de implantación su urbanística perfectamente admisible conforme al régimen zonal 3, Residencial Suburbano.

En este punto, es preciso señalar que la parcela edificable R-25, descrita en el epígrafe anterior, queda afectada en el Plan Parcial del Sector 31B por la apertura del vial VI.1, que parte perpendicular a la avenida Ernest Lluch, adosado al lindero oeste de la parcela segregada, con un ancho de 15,00 m y el fondo de 22,15 m, con una superficie de 332,25 m<sup>2</sup>. Dicha afectación de la parcela tiene su causa en la delimitación del Sector aprobada por este Ayuntamiento, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio.

No obstante, el régimen de edificación en la parcela R-25, indicada en el epígrafe anterior, deberá respetar los parámetros urbanísticos correspondientes a su régimen zonal, sin perjuicio de la aplicación del artículo 2.2.54 NN.UU. relativo de las edificaciones especiales de carácter dotacional que pudieren hacer improcedente la edificación siguiendo las condiciones de la zona en que se localicen, por lo que podría relevarse de su cumplimiento, a excepción de la altura máxima, mediante la oportuna figura de planeamiento. A los efectos señalados, y siempre y cuando el expediente y su correspondiente procedimiento patrimonial se tramiten y concluyan, la edificación que pudiera llevarse a cabo, en el caso de que aquella fuese la dotacional, podría admitirse, previo análisis de conformidad de los Servicios Técnicos Municipales relativo a las condiciones de aplicación del artículo 2.2.54, por lo que esta figura de planeamiento prestaría cobertura a dicha edificación, dado que el uso resulta admisible según ha quedado indicado.

Es de reseñar que la superficie ocupada por el tramo del vial VI.1, es de 332,25 m<sup>2</sup>, y los restantes espacios libres privados de retranqueo de la edificación dotacional que se realizase, en su caso, conllevarían una preservación de espacios no edificados o libres de edificación en el ámbito de la propia Área 31 A.

Lo indicado en este punto no impedirá la aplicación del uso residencial de la superficie correspondiente de la parcela R-25, salvo en el caso se que concluya el expediente patrimonial aludido en este documento, en cuyo caso el único uso admisible sería el dotacional docente como uso característico.

## **3.- OBJETO**

Por ello, el objeto de esta modificación del E.D. vigente es prever en forma expresa un posible uso dotacional de la parcela R-25 citada en este documento, en los términos que se indican en el mismo, sin perjuicio de que el uso característico sea el residencial, sin perjuicio de lo establecido en el acuerdo patrimonial referido en el punto precedente.

#### **4.- TRAMITACIÓN**

El ED 26-31A se redactó con el contenido señalado en el artículo 60, y se tramitó de acuerdo al artículo 61, de la LUA/99.

La tramitación de la Modificación del ED 26-31A se llevará a cabo de acuerdo a lo señalado en el artículo 68 de la LUA/09 y artículo 130 de la RLUA, correspondiendo al Alcalde de la aprobación inicial y al Ayuntamiento Pleno la aprobación definitiva, previo sometimiento a información pública y audiencia de los interesados por plazo común de 1 mes como mínimo.

Barbastro, julio de 2012.-

EL ARQUITECTO MUNICIPAL,

EL TÉCNICO DE ADMINISTRACIÓN GENERAL DE  
DE URBANISMO,

Fdo.: Fco. J. Lastrada Mata

Fdo.: Manuel Rapún Castel