

DILIGENCIA.- para hacer constar que la
presente documentación fue aprobada *definitivamente*
tránsito por el pleno del Ayuntamiento de
BARBASTRO en sesión de *25-6-2013*

Barbastro, *Septiembre 2013*

El Secretario General



AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

**MODIFICACIÓN AISLADA DEL P.G.O.U.
EN LAS AREAS 14 Y 15
Y EN FINCAS CONCRETAS DE LAS
AREAS 10 Y 13**

(Modificación nº 46 del Plan General)

TEXTO REFUNDIDO FINAL

ABRIL 2013

PREÁMBULO

Se redacta el presente texto refundido de la denominada “Modificación nº 46 del Plan General” con la finalidad de dar cumplimiento a los acuerdos adoptados por las Comisiones Informativas de Urbanismo celebradas los días 19 de junio, 23 de septiembre de 2009 y 15 de abril de 2010, así como en el acuerdo plenario adoptado en sesión celebrada en fecha 13 de mayo de 2010, a la vista del informe emitido por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio en fecha 20 de enero de 2010, y tras haber finalizado el segundo período de información pública dispuesto en virtud del acuerdo plenario citado.

El texto base del presente documento lo constituye el Texto Refundido de la Modificación aislada del PGOU en las Áreas 14 y 15 y en fincas concretas de las áreas 10 y 13, constitutivo de la modificación nº. 46 de Plan General, redactado por la Arquitecto Ana Torres Buil y por el Arquitecto Municipal Antonio Abarca Anoro, fechado en septiembre de 2009.

Los cambios más significativos, que afectan al documento original, son los que se relacionan a continuación y han sido consecuencia de lo dictaminado por esas Comisiones en resolución de las alegaciones presentadas por los interesados en los dos periodos de información pública

1. Mantenimiento de la superficie calificada en el Plan General como Equipamiento Público.

Se mantiene la superficie calificada en el Plan General como Equipamiento Público, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 75 de la LUA 99, bajo la asignación del régimen propio de los Sistemas Generales o dotaciones locales del PGOU y las siguientes condiciones :

- La parcela catastral 20794-03, de 2.776'57 m2 de superficie, de propiedad municipal, afectada por el Sistema General de Equipamiento Comunitario y el viario correspondiente, no computará a efectos de edificabilidad y lo dispuesto en el artículo 105.1 de la LUA'99.

- Las parcelas 20794-02 y 20794-04, de titularidad privada, afectadas por el Sistema General de Equipamiento Comunitario en una superficie de 778'74 m2, si que computarán a efectos de edificabilidad y de la obtención por la Administración de la superficie afectada.

2. Ajuste de la delimitación de la Unidad de Ejecución.

En coherencia con lo dictaminado por la Comisión Informativa de Urbanismo se han excluido de la U.E. :

- Las superficies de las parcelas catastrales 21794-01 a 08, ambas inclusive, salvo una porción de 10'00 m² de la parcela 21794-03, afectada por ensanchamiento de vial, que no alcanza a la edificación.

- La superficie de la calle Santo Domingo, a la que dan frente las parcelas anteriores.

La superficie de la nueva Unidad de Ejecución asciende a 22.546'52 m² y supone una disminución del 3'55 % respecto de la inicialmente prevista.

3. Cálculo del aprovechamiento objetivo.

El aprovechamiento objetivo se ha calculado, de conformidad con la zonificación establecida por el PGOU vigente, considerando las afecciones derivadas de la homologación como Plan General de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Barbastro, y las del PEPRI del Casco Antiguo, en estimación de la alegación formulada por una interesada, y con las observaciones hechas por los servicios técnicos municipales en los informes correspondientes.

Se establece igualmente una corrección relativa a los coeficientes de homogeneización en relación con la reserva de vivienda protegida de Aragón. Asimismo, se realiza la inclusión del aprovechamiento bajo rasante.

4.- Prescripciones del informe emitido por el Consejo Provincial de Ordenación del Territorio en fecha 20 de enero de 2010.

Dicho acuerdo *“informa favorablemente, para la aprobación definitiva municipal, con los siguientes reparos:*

- 1.- Ha de atenderse en cuanto a la reserva de vivienda protegida, de acuerdo con lo indicado en el fundamento jurídico noveno, a lo previsto en el artículo 51.b de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; siendo necesario la previsión de una reserva del 30 %.*
- 2.- Por lo que respecta a la Gestión, tal y como se ha indicado en el fundamento jurídico décimo, será aplicable la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.*
- 3.- De acuerdo con lo previsto en el artículo 74.2 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, con carácter previo a la aprobación definitiva municipal, ha de solicitarse informe a la Comisión Jurídica Asesora”.*

Por consiguiente, ha resultado preciso incorporar las prescripciones primera y segunda, así como la distribución espacial por manzanas de un modo proporcionado.

5.- Prescripciones derivadas de los informes sectoriales.

Se incorporan, en la medida procedente, las prescripciones de los informes citados. En especial, el emitido por el Instituto Aragonés del Agua y el del Servicio de Cultura y Patrimonio.

6.- Plazos de ejecución, fases y delimitación de unidad de ejecución.

Se incorporan condiciones tendentes a flexibilizar la gestión urbanística, por lo que se modifica el apartado letra “d” del punto 8, Determinaciones generales, del documento técnico de modificación aislada n°. 46, denominado Texto Refundido.

7.- Catalogación del elemento n°. 17 “Sociedad Eléctrica Ibérica”.

Se mantiene la catalogación del edificio indicado en sus propios términos, por lo que se modifica el punto 5.7 del documento refundido que, inicialmente, preveía la desaparición de dicho bien del catálogo. Y ello en las condiciones señaladas por la autorización dictada por el Servicio Provincial de Cultura y Patrimonio en el sentido de que se autoriza la modificación n°. 46, pero recomienda documentar más detalladamente los restos a derribar y descatalogar.

Documentos que se modifican :

MEMORIA

Anejos a la Memoria :

Anejo 1 bis : De nueva aparición.

Anejo 2 : Se redacta de nuevo.

Anejo 8 : De la relación de propietarios desaparecen los correspondientes a las parcelas 21794-01 a 08, ambas inclusive, salvo el de una porción de 10'00 m2 de la parcela 21794-03, afectada por ensanchamiento de vial, que no alcanza a la edificación.

De la superficie de viales debe restarse la porción de la C/ Sto. Domingo situada frente a dichas parcelas.

Se modifica la cuantía de derechos en consecuencia con la observación de que la superficie de la parcela 20794-03, de 2.776'57 m2, de propiedad municipal, afectada por el Sistema General de Equipamiento Comunitario, no genera derechos, por no computar a efectos de edificabilidad.

Anejo 9 : Fe de erratas, donde dice : “modificación aislada n° 44 ...”
debe decir :” modificación aislada n° 46 ...”

Anejo 10 : Desaparece la cédula urbanística correspondiente al bloque A.5 anterior.
Se corrige la cédula urbanística correspondiente a la vivienda unifamiliar.

PLANOS

Corrección general :

- Se modifica en todos los planos el ámbito de actuación.

Correcciones particulares :

PLANO 6 : - Corrección del cuadro de propiedades.

PLANO 8 : - Corrección de los cuadros de zonificación.
- Nuevo enunciado para el objetivo 5.
- Nueva trama para el Equipamiento Comunitario.

PLANO 9: - Corrección de los cuadros de :
• Condiciones de la nueva edificación.
• Desglose de la red viaria, de las zonas verdes y de las manzanas.
• Edificabilidad.
- Nueva trama para el Equipamiento Comunitario.

TEXTO REFUNDIDO FINAL

El presente pliego contiene la siguiente documentación :

MEMORIA

- 1 . Objeto
- 2 . Antecedentes.
- 3 . Situación actual.
- 4 . Afecciones.
- 5 . Justificación de las soluciones adoptadas.
- 6 . Criterios de ordenación.
- 7 . Consideración de la actuación urbanística.
- 8 . Determinaciones generales.
- 9 . Determinaciones específicas.
- 10 . Módulos de reserva.
- 11 . Inaplicación de la reserva de suelo para vivienda protegida.
- 12 . Viabilidad.

Anejos a la Memoria

- Anejo 1 . Acuerdo municipal de fecha 31-03-1999, relativo al inicio del expediente de modificación de las N.S.M. en las Areas 14 y 15 y en fincas concretas de las Areas 10 y 13.
- Anejo 1 bis . B.O.P., 26-05-1993. Publicación acuerdo de aprobación definitiva modificación N.S.M. y Plan Especial Area 18 B.
- Anejo 2 . Edificabilidad derivada de las condiciones de edificación de las NSM (1987), homologadas como Plan General de Ordenación Urbana.
- Anejo 3 . Plano nº 2 del Avance de Modificación de las NSM del expediente iniciado en 1999.
- Anejo 4 . Acceso peatonal desde el Paseo del Coso al área de aparcamiento.
- Anejo 5 . Fichas particulares correspondientes a las Areas 10 y 13 del PEPR del Casco Histórico aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 11 de Noviembre de 2005.
- Anejo 6 . Resolución de Autorización Previa a la desafectación relativa al edificio escolar del C.P. “La Merced” sito en la C/ Escuelas, 4.
- Anejo 7 . Ficha del Catálogo de edificios protegidos del PGOU correspondiente al elemento nº 17, denominado Sociedad Eléctrica Ibérica.
- Anejo 8 . Relación de propietarios e interesados, con expresión de la naturaleza y cuantía de su derecho.
- Anejo 9 . Nueva ficha de las Areas 14 y 15.
- Anejo 10 . Cédulas urbanísticas de los bloques.

PLANOS

De Información

- 1 . Situación.
- 2 . Zonificación s/ NSM (1987).
- 3 . Zonificación s/PGOU vigente⁽¹⁾.
- 4 . Topografía. Perfiles.
- 5 . Edificación y servicios existentes.
- 6 . Fincas incluidas en la U.E.
- 7 . Panorámicas.

De Ordenación

- 8 . Nueva zonificación (2008).
- 9 . Ordenación general.

Esquemas de instalaciones

- 10 . Abastecimiento y riego.
- 11 . Alumbrado público.
- 12 . Baja Tensión.
- 13 . Telecomunicaciones.
- 14 . Gas.
- 15 . Saneamiento.

⁽¹⁾ Homologación como PGOU de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Barbastro (Huesca) aprobada por la C.P.O.T. con fecha 18/09/2000 y PEPRI aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 11 de Noviembre del 2005.

MEMORIA

MODIFICACIÓN AISLADA DEL PGOU EN LAS AREAS 14 Y 15 Y EN FINCAS CONCRETAS DE LAS AREAS 10 Y 13.

MEMORIA

1. OBJETO

Se redacta la presente modificación del PGOU en las Areas de referencia con el fin de concluir el expediente iniciado por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 31-03-1999 (Anejo nº 1).

La misma tiene por objeto la ejecución de una actuación urbanística de rehabilitación o reforma interior, de iniciativa pública, con las siguientes finalidades :

a) Creación de un vial de 15 metros de anchura, en prolongación de la C/ Terrero, en sustitución de los dos viales previstos en las Areas 14 y 15 ⁽²⁾.

b) Ensanchamiento de la Avda. de la Merced, de 5 metros, por el lado de los pares, entre las calles La Corte y Fonz.

c) Ampliación del vial proyectado por la parte posterior de las fincas sitas en Paseo del Coso, lado impares, para mejora de las condiciones ambientales y de aparcamiento.

d) Acceso peatonal al área de aparcamiento desde el Paseo del Coso.

e) El destino de los terrenos del antiguo equipamiento escolar se mantendrá dentro del uso dotacional y, en su caso, del aparcamiento público.

f) Delimitación de una Unidad de Ejecución en las áreas 14 y 15, que incluya las U.E.s correspondientes de las áreas 10 y 13 delimitadas en el PEPRI del Casco Histórico con las observaciones hechas en el apartado 8-a de esta Memoria.

2. ANTECEDENTES

2.1 Relacionados con la redacción de los instrumentos de planeamiento y gestión.

Con fecha 25-03-1999 por los Servicios Técnicos Municipales fue redactado un Avance de Modificación de las N.S.M. en las Areas 14 y 15 y fincas concretas de las Areas 10 y 13 que fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el 31-03-1999. Ver Anejos números 1 y 3.

(²⁾ Cualificación de la vía de nueva creación (Memoria PEPRI, pág. 24).

Por insuficiencia de los medios personales y materiales de la Oficina Técnica Municipal, entre otras causas, los trabajos de modificación del Plan quedaron interrumpidos.

Con el fin de prestar su apoyo a los servicios técnicos municipales, fue contratada la Arquitecto Superior Dña. Ana María Torres Buil para la redacción de trabajos de planeamiento correspondientes a las Areas 14 y 15 del Plan General, mediante Decreto 1439-A/2006, de fecha 28-07-06.

2.2 Relacionados con los instrumentos de desarrollo.

Desde la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en 1987 han sido aprobados los instrumentos de desarrollo que afectan a las Areas 14 y 15 siguientes :

Fecha	Organo	Extracto de contenido
31-03-1999	Ayuntº Pleno	Iniciar expte. modificación N.S.M. en las Areas 14 y 15 y en fincas concretas de las Areas 10 y 13.
31-03-1999	Ayuntº Pleno	Suspensión de licencias en el ámbito de actuación por un periodo de un año.
08-04-1999	B.O.P.	Publicación del acuerdo.
28-12-1999	Ayuntº Pleno	Aprobación de convenio urbanístico suscrito entre Ayuntamiento y D. José Luis Foradada para la constitución de una servidumbre de paso a favor del sector.
05-05-2000	Ayuntº Pleno	Prórroga suspensión de licencias.
18-09-2000	C.P.O.T.	Homologación de las N.S.M. como P.G.O.U.
12-11-2004	Ayuntº Pleno	P.E.P.R.I. Casco Histórico.
11-11-2005	Ayuntº Pleno	P.E.P.R.I. Casco Histórico.

3. SITUACIÓN ACTUAL.

Las Áreas 14 y 15 se corresponden con lo que fueron eras y escuelas de la Merced y, antes, convento del mismo nombre.

Se encuentran en una plataforma situada en el límite sur de la ciudad antigua, a unos 20 metros sobre el nivel de la calle Gral. Ricardos, antiguo Barranco Hondo.

Las escuelas de la Merced y las casetas de las eras han desaparecido recientemente y, en su lugar, han quedado restos de muros y soleras de las antiguas edificaciones que junto al abandono ofrecen una mala imagen para la ciudad. Aunque perduran algunas viviendas el grado de desocupación y obsolescencia puede apreciarse en los planos de información números 5 y 7.

La Avda. de la Merced y la calle Fonz, a la que dan frente las Areas 14 y 15, se hallan pavimentadas y cuentan con todos los servicios urbanísticos necesarios; las calles Sto. Domingo y Escuelas se hallan pavimentadas pero carecen de algunos servicios.

4. AFECCIONES.

4.1. Afecciones derivadas de la homologación como Plan General de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Barbastro.

Las Areas 14 y 15 y las unidades de ejecución delimitadas en las Areas 10 y 13 fueron clasificadas como suelo urbano en la categoría de no consolidado en el expediente de homologación como Plan General de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Barbastro, por estar sometidas a procesos integrales de urbanización, renovación o reforma interior, y en virtud de lo dispuesto en el artículo 14.2 de la L.U.A.

El aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario será el resultante de aplicar a la propiedad aportada el noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución o, en su caso, del sector.

ZONAS	AREAS	COEF. MÁX. EDIF. BRUTA (m2t / m2s)
1 . CASCO ANTIGUO	AO-10, Coso/Riancho AO-13, La Tallada	(a) (a)
2 . ENSANCHE SIMILAR C.A.	APR-14/15, La Merced	(b)

-
- (a) Edificabilidad derivada de las condiciones de posición, ocupación (Art. 5.1.8, N.U.) y altura de la edificación (Art. 5.1.10, N.U.)
 - (b) La superficie edificable de las parcelas viene definida por el resultado de multiplicar la altura, en número de plantas, que le corresponda en función del ancho de la calle, según el punto 1 del artículo 5.2.10, por la superficie de parcela comprendida dentro del polígono definido por la alineación exterior pública, los linderos laterales y el fondo máximo edificable en cada planta.
-

En Anejo nº 2 a esta Memoria se justifica el cálculo de la edificabilidad derivada de las condiciones de edificación *del Plan General vigente*.

4.2. Afecciones derivadas del PEPRI del Casco Histórico aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 11 de Noviembre de 2005.

Figuran, en síntesis, en las fichas de las Areas 10 y 13 de las Normas Urbanísticas del PEPRI, y en las U.E.s delimitadas en dicho Plan Especial que fotocopiadas figuran en Anejo nº 5 de esta Modificación. Como más relevantes destacan las siguientes :

- "Las fincas afectadas por el ensanchamiento de la C/ Sto. Domingo, por resultar prácticamente inedificables, se recalifican como zonas verdes públicas debiendo incluirse en la UE que se delimite".

(Condición 4ª de la ficha del Area AO-13 del PEPRI).

- “Es de aplicación la reducción de módulos de reserva al mínimo legal, según el artículo 120.3 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de Marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios”.

(Condiciones particulares núms. 8 y 10 de las fichas AO-10 y AO-13, respectivamente).

Ver, así mismo :

- Objetivo O.10.2, Análisis de volumetría y solución de fachada en calle nueva (Memoria PEPRI, pág. 34).

- Planes Especiales considerados “previstos”.

(Art. 37.2. Normas Urbanísticas)

5. JUSTIFICACIÓN DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS.

5.1. Creación de un vial de 15 metros de anchura, en prolongación de la calle del Terrero.

La incardinación del viario en el tejido urbano aconseja la prolongación de la calle del Terrero en lugar del trazado quebrado del vial dispuesto en el límite de las Areas 14 y 15 por las N.S.M. Por resultar superfluo, se elimina el vial transversal del Area 14.

El trazado que se propone enmarca una magnífica panorámica con la torre de la Catedral en primer término y la Sierra Guara y el Pirineo, al fondo, razón ésta que, por sí sola, justificaría el nuevo trazado.

La sección transversal de la calle se compone de los siguientes elementos : calzada, 6 metros, dividida en dos carriles; dos bandas de aparcamiento de 2’50 m. cada una; y, aceras de 2 m. Pendiente longitudinal : 6’3%.

5.2. Ensanchamiento de la Avda. de la Merced, lado pares, tramo La Corte-Fonz.

Esta modificación del Plan General contempla un ensanchamiento de la Avda. de la Merced de 5 metros, por el lado de los pares, en el tramo comprendido entre las calles La Corte y Fonz, que pasará de los 15 metros actuales a los cerca de 20 de anchura total.

La medida ha sido propuesta por el Sr. Alcalde y tiene por objeto las finalidades siguientes :

- Mejora del tráfico peatonal y rodado de esta importante vía de la ciudad⁽³⁾.

³⁾ Memoria Justificativa NSM, pág. 114.

Objetivo 8 : Justificación de las determinaciones en el suelo urbano: 5.5.6. Del tráfico; e) cinturón de ronda.

- Disposición de una banda de aparcamiento de 2'50 m. de anchura, en el lado derecho de la calzada, sentido ascendente.

- Ensanchamiento, de 3 a 6 metros, de la acera correspondiente y ajardinamiento de la misma, para convertirla en un agradable paseo peatonal.

5.3. Reserva de espacio entre las calles Fonz y Escuelas para vial y aparcamiento.

La necesidad de una reserva de aparcamiento en el sector se justifica en el Plan de Equipamiento Comercial (PLEC), en el Avance de modificación de las NSM en el ámbito de actuación y en el PEPRI del Casco Histórico.

“La necesidad de incrementar las plazas de aparcamiento en Barbastro obliga a diseñar soluciones imaginativas, prácticas y, sobre todo eficaces. La estructura urbana de Barbastro dificulta determinadas localizaciones, por lo que la mejor opción parece ser **la reutilización de las Escuelas como aparcamiento**”.

(Del Plan de Equipamiento Comercial de Barbastro . PLEC).

“La medida propuesta por D’ALEPH, equipo redactor del PLEC, se considera oportuna, conveniente y viable. No obstante el Arquitecto que suscribe iría todavía más allá, no limitaría la actuación al Colegio Público de la Merced sino a una franja de terreno situada entre las calles Fonz y Escuelas, de 21 metros de anchura, lo que permitiría un aprovechamiento en superficie para unas 150 plazas, solución ésta que se estima relativamente económica y que en ningún caso impediría acometer otra más ambiciosa cual sería la construcción de un aparcamiento subterráneo que permitiría multiplicar el número de plazas y aproximar éstas al centro urbano dada la diferencia altimétrica existente entre éste y el área de La Merced”.

(Del Avance de modificación de las N.S.M. en el ámbito de actuación, de 1999).

Por su parte el PEPRI en su apartado objetivos y criterios de intervención estructurales, pág. 24 de la Memoria, señala :

“Resolver déficits puntuales de aparcamiento, para posibilitar el acceso de los compradores durante el día y de los residentes por las noches y continuar con la política municipal de creación de aparcamientos exteriores al Casco que faciliten el acceso peatonal al mismo. La cualificación de la vía de nueva creación en las Areas 14 y 15 debe constituir un balcón con vistas hacia la Catedral para garantizar una intensidad de uso que disuada a los conductores respecto de zonas de aparcamiento a cotas inferiores”.

Resultando : Que con la finalidad de aparcamientos se había establecido en el Avance de Modificación de las NSM en el sector una reserva de espacio de 21 m. de anchura.

Considerando : Que en el nuevo Plan se han previsto reservas de aparcamiento en los sótanos de los bloques que se construyan, aprovechando el desnivel natural de los terrenos y para optimizar recursos.

Considerando : Que las reservas anteriores en modo alguno impiden la construcción de un aparcamiento público en la parcela destinada a Equipamiento Comunitario.

Considerando : La superficie necesaria donde materializar el aprovechamiento subjetivo autorizado por el Plan y que ésta se ha visto constreñida como consecuencia de la ampliación de la Avenida de la Merced.

En consecuencia, se propone una anchura comprendida entre los 16 y 18 metros para esta reserva del sistema local viario y de aparcamientos, considerablemente superior a la prevista en las NSM homologadas como PGOU (11 metros) aunque inferior a la propuesta por el Avance de Modificación de 1999 (21 metros) pero, en todo caso, suficiente para alcanzar los objetivos del planeamiento.

El nuevo vial se dispone en la plataforma superior del antiguo barranco, en el borde urbano de la ciudad antigua, a espaldas de los edificios del Coso, y se plantea como un paseo de ronda con interesantes vistas hacia elementos significativos de la ciudad y las sierras exteriores. Será de dirección única, pendiente longitudinal próxima al 1% y contará con plazas de aparcamiento en superficie. Servirá de acceso a los aparcamientos subterráneos de las nuevas edificaciones y alejará a éstas de las existentes en el Coso, a los efectos de asoleo.

5.4. Acceso al área de aparcamiento desde el Paseo del Coso.

Se ha delimitado e incluido en la unidad de ejecución, conforme a las disposiciones de planeamiento derivadas del PEPRI del Casco Antiguo respecto del Área 10, una superficie para servidumbre de paso y uso público de 75'40 m² en finca sita en Pº del Coso, nº 21 y cesión de 72'40 m² destinados a escalera y ascensor para tránsito peatonal desde el Coso al nuevo aparcamiento. La gestión de la misma se realizará en la unidad de ejecución delimitada en las áreas 14, 15 y fincas concretas de las áreas 10 y 13 (Anejo nº 4).

5.5. Mantenimiento de la superficie calificada en el Plan General como Equipamiento Público.

Esta modificación del PGOU contemplaba la recalificación de los terrenos de propiedad municipal destinados a Sistema General de Equipamiento Escolar, en cumplimiento del acuerdo adoptado por el Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 31-03-1999 (objetivo 2.4) considerando que esta Administración Local, en 1993, había sustituido el Sistema General de Equipamiento Escolar por otro Sistema General de Equipamiento Escolar en el mismo barrio (Ver Anejos 1 y 1 bis). El Ayuntamiento contaba, por lo demás, con autorización previa para desafectar DEFINITIVAMENTE las antiguas Escuelas de la Merced, por resolución de la Dirección Provincial de Educación y Cultura de fecha 16 de marzo de 1999 (Ver Anejo nº 6).

No obstante, y en cumplimiento de lo ordenado por la Comisión I. de Urbanismo, dictamen de resolución de alegaciones de fecha 19-06-09, se mantiene la superficie calificada en el Plan General como Equipamiento Público, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 75 de la LUA 99, si bien bajo la asignación del régimen propio de los Sistemas Generales o Dotaciones Locales del PGOU.

Usos previstos : En relación con el equipamiento a establecer en los terrenos destinados por el PGOU a Sistema General, se propone añadir a las clases de dotaciones del artículo 2.2.51 de las Normas Urbanísticas Municipales la del aparcamiento público.

Afecciones : La parcela catastral 20794-03, de 2.776'57 m² de superficie, de propiedad municipal, afectada por el Sistema General de Equipamiento Comunitario y el viario correspondiente, no computará a efectos de edificabilidad y lo dispuesto en el artículo 105.1 de la LUA 99.

Las parcelas 20794-02 y 20794-04, de titularidad privada, afectadas por el S.G. de Equip. Com. en una superficie de 778'74 m², si que computarán a efectos de edificabilidad y de la cesión de la parte afectada.

5.6. Delimitación de una Unidad de Ejecución.

Por tratarse de suelo clasificado de urbano no consolidado en ámbitos de gestión no coincidentes con las Areas previstas en el Plan General, se delimita una Unidad de Ejecución en las Areas 14 y 15 y en fincas concretas de las Areas 10 y 13, en virtud de lo dispuesto en el artículo 99.3 de la Ley Urbanística, con las finalidades establecidas en el apartado 2 de este mismo artículo y al objeto de garantizar una información pública.

De manera motivada, en el Programa de Compensación o de Urbanización o en la forma señalada en la legislación vigente, podrán delimitarse dos unidades de ejecución, siempre de conformidad con las condiciones de aprovechamiento objetivo y medio establecidas por la Ley urbanística.

5.7. Catalogación del elemento nº 17 “Sociedad Eléctrica Ibérica”.

Se mantiene la catalogación de este elemento.

6. CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

a) De la edificación.

Con carácter general la edificación se apoya en el viario perimetral, adaptándose a la topografía del terreno.

La tipología edificatoria es la correspondiente a manzana cerrada con la disposición de patios mancomunados.

Se han previsto cuatro bloques: dos al oeste de la calle transversal, prolongación de la C/ Terrero, y dos, al este de la misma, así como una pequeña edificación entre medianeras frente a la calle Escuelas. Los bloques estarán separados entre sí por espacios libres privados de 15 m. de anchura, paralelos al eje transversal y abiertos al mismo, con la finalidad de evitar el efecto pantalla. Este mismo módulo de 15 m. se ha

adoptado para los fondos edificables, la anchura de los patios de manzana y el diseño de los aparcamientos subterráneos.

Se ha procurado que todas las viviendas tengan doble orientación para garantizar el asoleo y mejorar las condiciones de habitabilidad, habiéndose previsto la construcción de viviendas bioclimáticas, con amplios viales y zonas verdes ajardinadas para mejora de las condiciones medioambientales.

b) De los espacios libres.

Los espacios libres de dominio y uso público se localizan en el entorno del transformador eléctrico de la Avda. de la Merced, de la ladera de la calle Escuelas y entre los bloques A1/A2 y A3/A4. Tendrán el carácter de áreas ajardinadas, definidas en el artículo 2.2.71 de las Normas Urbanísticas Municipales, y su función será de acompañamiento del viario.

Los parterres de la acera del lado pares de la Avda. de la Merced tendrán la consideración de pasillos verdes del Art. 2.2.73 de las N.U.M. y están concebidos como zonas de defensa, bandas de protección ambiental con vegetación contra sonidos y contaminación.

Las características básicas de los espacios libres entre bloques serán las siguientes :

- Islas de estancia, lugares acondicionados para el reposo y recreo pasivo, con vistas sobre el casco antiguo de la ciudad.
- Zonas de defensa ambiental, mediante arbolado y ajardinamiento para la protección de ruidos y la retención de partículas contaminantes.

7. CONSIDERACIÓN DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

Las operaciones integradas en suelo urbano no consolidado deberán definirse como actuaciones de urbanización, renovación o reforma interior, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 119 del RDLUA.

Considerando : Que la homologación como Plan General de las NSM de este municipio y el PEPRI del Casco Histórico categorizan las Areas 14 y 15 y las UE(s) delimitadas en las Areas 10 y 13 de suelo urbano no consolidado.

Considerando : Que se califican de Ensanche en las N.U.M. las áreas "de composición urbanística muy heterogénea que deben modificar su papel urbano mediante su sustitución creando los mecanismos de plusvalía para que su conversión sea factible, rentable y rápida"⁽⁴⁾.

⁽⁴⁾ De la Memoria Justificativa de las N.S.M. apartado 2.3.2, pág. 52, criterios de planeamiento relativos a las Areas de Ensanche.

Considerando la obsolescencia del sector, la desaparición de la edificación por ruina o inadecuación y la morfología del terreno que supone un obstáculo o barrera física al desarrollo urbano.

En consecuencia, la actuación urbanística prevista tendrá la consideración de operación integrada en suelo urbano no consolidado, a la que se refiere la letra b) del apartado primero y el apartado segundo del artículo 119 del RDLUA, como de renovación o reforma interior, en los términos del documento técnico objeto de aprobación inicial.

En este momento, se trata de un área de reforma interior prevista directamente en el Plan General para su actuación integrada y directa a través de la delimitación de una unidad de ejecución en suelo urbano no consolidado, conforme al artículos 13, 42 y 125.4 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

8. DETERMINACIONES GENERALES.

En suelo urbano no consolidado, respecto del que se haya previsto actuar directamente el Plan General incluirá las determinaciones establecidas en el Artículo 33 del RDLUA siguientes :

a) Delimitación de la Unidad de Ejecución.

La Unidad de Ejecución delimitada figura en todos los planos de la modificación. Incluye la anchura total de la acera existente de la Avda. de la Merced, lado pares; la correspondiente de la C/ Fonz, frente a los números 9 y 11; la U.E. 10.2; la parcela catastral 21794-09, perteneciente parcialmente a la U.E. 13.2 y a la anterior UE.13.1 (ahora eliminada); una porción de 10 m² de la parcela catastral 21794-03, que no alcanza a la edificación, de la UE 13.1 (ahora eliminada); y, la zona verde perteneciente al Area 13, con frente a la Avda. de la Merced, números 10/20. Su trazado norte es sensiblemente coincidente con el de la U.E. 14/15 del PEPRI.

Los objetivos establecidos para las Areas 14 y 15 y las Unidades de Ejecución delimitadas en el PEPRI del Casco Histórico figuran en el expediente de modificación de las NSM, iniciado por acuerdo municipal de fecha 31-03-1999 y en las fichas particulares del citado Plan Especial, con la siguiente observación: La parcela catastral 20794-03, de 2.776'57 m² de superficie, de propiedad municipal, afectada por el Sistema General de Equipamiento Comunitario y el viario correspondiente, no computará a efectos de edificabilidad y lo dispuesto en el artículo 105, apartado 1, de la LUA 99.

Por tratarse de suelo clasificado como Urbano No Consolidado, en ámbitos de gestión no coincidentes con las Areas previstas en el PGOU, la delimitación se contiene en la presente modificación, en virtud de lo dispuesto en el artículo 99.3 de la LUA, con las finalidades establecidas en el apartado 2 de este mismo artículo y al objeto de garantizar una información pública.

El sector delimitado incluye los bienes de naturaleza urbana que figuran en Anejo 8 de esta Memoria y en el plano nº 6.

Superficie de la U.E. delimitada : 22.546'52 m2

Según lo indicado en el apartado 5.6 precedente podrán delimitarse dos unidades de ejecución de conformidad en el modo y de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación urbanística de aplicación.

b) Sistema de actuación.

De las modalidades previstas en el artículo 158 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón se adopta con carácter preceptivo el sistema de compensación. No obstante, el Ayuntamiento podrá aplicar el sistema de gestión indirecta por urbanizador en los casos previstos en la legislación urbanística vigente. En los casos previstos en la legislación vigente podrá aplicarse un sistema de actuación por gestión directa.

c) Aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución.

APROVECHAMIENTO OBJETIVO

P. Sótano:.....	7.223,06 m2t x 0,60 =	4.333,83 ua
P. Baja :	7.223'06 m2t x 0'65 =	4.839'45 ua
PP.AA.VIV.LIBRE.....	16.626,08 m2t x 1'00 =	16.626,08 ua
PP.AA.VPA (30 %).	7.125,45 m2t x 0,75 =	5.344,08 ua
Total aprovechamiento objetivo		= 31.143,44 ua

Edificabilidad total : 38.197,65 m2t.

Coefficientes de homogeneización aplicados:

- Edificación residencial libre 1'00
- Edificación VPA.....0,75
- Comercial PB 0'65
- Estacionamiento.....0,60

Los coeficientes adoptados se corresponden con los incorporados al documento de Modificación aislada de PGOU nº. 52, suscrito por los Servicios de Urbanismo según estudio de mercado, que se encuentra actualmente en tramitación.

APROVECHAMIENTO MEDIO

Aprovechamiento objetivo 31.143,44 uas
Superficie de la U.E. 22.546'52 m2s

Aprovechamiento medio (A.M.)
31.143,44 uas : 22.546'52 m2s = 1'381296

d) Establecimiento de condiciones, plazos y prioridades para la ejecución.

La gestión y desarrollo de la Unidad de Ejecución delimitada en la presente modificación se ejecutará en una etapa o varias etapas, según se establezca en el proyecto de urbanización, con el orden de prioridades y plazos que se indican a continuación :

En el caso de elección del sistema de compensación :

- **1 año** para la presentación del Programa, Estatutos y Bases de actuación de la Junta de Compensación, a partir de la aprobación definitiva de la Modificación del PGOU. Transcurrido dicho plazo sin que lo hayan presentado, el órgano municipal competente, mediante acuerdo expreso y motivado, adoptará la modalidad de gestión urbanística más adecuada, atendidas las características de la actuación y las exigencias derivadas de los intereses públicos.
- **1 año** para la presentación de los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación, a partir de la fecha de la aprobación definitiva y publicada del Programa de Compensación. Transcurrido dicho plazo sin que lo hayan presentado, el órgano municipal competente, mediante acuerdo expreso y motivado, adoptará la modalidad de gestión urbanística más adecuada, atendidas las características de la actuación y las exigencias derivadas de los intereses públicos.
- **5 años** para la ejecución de las obras de urbanización contados a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. El transcurso del plazo total de ejecución del programa determinará su caducidad y, si lo considera el Ayuntamiento ajustado al interés público del municipio, la posterior resolución, sin perjuicio de las penalizaciones y otras medidas que pudieran proceder conforme a la ley.
- **Obras de edificación**, se ejecutarán en los plazos que en cada caso se indiquen en las licencias urbanísticas.

e) Establecimiento de las cargas de cesión y urbanización inherentes a la U.E. conforme a lo establecido en el Art. 24 y 146 de la L.U.A.

- Cesión gratuita al Municipio de los terrenos destinados a las dotaciones locales y a los sistemas generales incluidos en la Unidad de Ejecución o adscritos a la misma que a continuación se relacionan :
 - Espacios libres y zonas verdes 1.959'81 m2s
 - S.G. Equip. Comunit. 778'74 m2s
 - Viales y aparcamientos 6.135'89 m2s
 - TOTAL CESIONES 8.874'44 m2s
- Cesión gratuita al municipio de los terrenos donde éste pueda materializar el 10% del Aprovechamiento Medio.

- Gastos de urbanización estimados incluidas indemnizaciones a propietarios de derechos, edificaciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan : TRES MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE EUROS CON SETENTA Y SIETE CÉNTIMOS (3.274.557'77 €).

(Ver desglose en apartado 9-j de esta Memoria)

La distribución equitativa de los beneficios y cargas anteriores se llevará a cabo mediante la institución de la reparcelación.

El Ayuntamiento recibirá gratuitamente los terrenos destinados a las dotaciones locales, y a los sistemas generales incluidos en la U.E. o adscritos a la misma.

9. DETERMINACIONES ESPECÍFICAS.

(Art. 32 del RDLUA, por remisión del Art. 33)

a) Delimitación del ámbito de actuación.

La delimitación del suelo urbano no consolidado donde no sea preciso planeamiento ulterior figura en todos los planos de esta modificación del PGOU.

A la Unidad de Ejecución delimitada se refiere el apartado anterior (8-a).

b) Calificación urbanística de todo el ámbito.

Ver planos de información nº 3 y de Ordenación núms. 8 y 9 así como la nueva ficha de las áreas 14 y 15 (Anejo nº 9).

El presente Plan no modifica la calificación de las Areas 14 y 15, en consecuencia serán de aplicación las condiciones de la Zona 2, Ensanche similar al Casco Antiguo, con las condiciones particulares de la presente modificación.

Tipología :

La edificación corresponde a la tipología de bloque en manzana cerrada en torno a un patio mancomunado.

Se han establecido los usos pormenorizados que figuran en el cuadro siguiente :

ZONA	SUPERFICIE	%
• Residencial	7.223'06 m2	32'03
• Reserva del sistema local de espacios libres de dominio y uso público	2.292'01 m2	10'17
• Reserva del sistema local de viario y aparcamiento	10.255'32 m2	45'49
• Sistema General de Equipamiento Comunitario.....	2.776'13 m2	12'31
Superficie total U.E.	22.546'52 m2	100'00

La ponderación del uso característico residencial se ha establecido en el apartado 8-c de esta Memoria a los efectos del cálculo del aprovechamiento medio.

Densidad :

Sup. const. Residencial, PP.AA. 28.590'98 m2t.
Unidad de reserva 85'00 m2t
Núm. máximo de viviendas = 28.590'98 : 85 = 336
viv.

336 viviendas : 2'254652 Has = 149'03 < 150 viv. /Ha. CUMPLE

c) Delimitación de los espacios libres y zonas verdes.

Los espacios libres y zonas verdes de dominio y uso público se localizan en el entorno del transformador eléctrico de la Avda. de la Merced, en el ensanchamiento de esta Avda. entre los bloques A1/A2 y A3/A4 y en la ladera de la C/ Escuelas.

d) Emplazamiento reservado para templos, centros docentes, centros culturales, ambientales, asistenciales, religiosos y sanitarios.

La proximidad del nuevo Colegio Público de la Merced y del Pabellón Polideportivo municipal anejo, hacen innecesaria la reserva de suelo para Equipamiento educativo. El destino de los terrenos del antiguo equipamiento escolar se mantendrá dentro del uso dotacional y, en su caso, del aparcamiento público.

e) Trazado y características de la red viaria.

Figuran grafiadas en detalle en el plano de ordenación nº 8. A su necesidad y demás características se refiere el apartado 5 de esta Memoria.

f) Previsión de aparcamientos públicos.

- Plazas necesarias al servicio de la U.E. s/LUA.
28.590'98 m2t : 85 m2t = 336 plazas
En espacio de uso público = 25 % s/ 336 plazas = 84 plazas.
- Plazas previstas s/modif.. PGOU :
En espacios parcelados 504
En espacio de uso público 150
TOTAL PLAZAS 654
Plazas sobrantes, 654 – 336 = 318 plazas sobrantes.

g) Señalamiento de alineaciones y rasantes, referido a la totalidad de este suelo.

Figura en plano de ordenación nº 8.

h) Reglamentación detallada del uso pormenorizado, volúmenes y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos o construcciones, así como de las características estéticas de la ordenación de la edificación y su entorno.

A los efectos de aplicación de las ordenanzas particulares se distinguen las siguientes zonas de ordenación:

- Uso residencial
(Dominio y uso privado) 7.223'06 m2
 - Uso dotacional (S.G. EQUIP. COM.)
(Dominio y uso público) 2.776'13 m2
 - Uso dotacional para el transporte y las comunicaciones (viario y aparcamientos)
(Dominio y uso público) 10.255'32 m2
 - Parques y jardines públicos
(Dominio y uso público) 2.292'01 m2
- TOTAL (SUPERFICIE DE LA U.E.) 22.546'52 m2

CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

CONCEPTOS	MANZANAS				
	A1	A2	A3	A4	A5
Nº Manzana.					
Superficie.	977'61m2	2.211'05m2	2.486'95m2	1.460'97m2	86'48m2
Alineaciones y rasantes.	Según plano nº 8				
Fondo edificab. PP.AA.	15'00 m	15'00 m	15'00 m	15'00 m	9'00 m
Ocupación :					
- PS / PB (100%)	977'61m2	2.211'05m2	2.486'95m2	1.460'97m2	86'48m2
- PP.AA.	Según fondo edificable				
Edificabilidad	4.643'42m2t	9.547'12m2t	10.448'02m2t	6.027'95m2t	308'08m2t
Alt. edificación s/gálbo					
- En nº de plantas.	PB+4	PB+4	PB+4	PB+4	PB+2
- En m. a cornisa.	15 m	15 m	15 m	15 m	9 m
Condiciones de estética	Cap. Sexto, Título III, N.U.M. con las condiciones establecidas para los proyectos de edificación que figuran más adelante.				
Nº máx. de viviendas	51	104	113	65	3
Plazas aparcamiento	77	156	170	98	3

Otras condiciones :

- El diseño de los bloques deberá responder a un proyecto unitario debiendo significar que se ha previsto un aparcamiento bajo rasante, común para cada uno de los

bloques, con acceso desde el vial posterior a los edificios del Coso, y modulado a 15 metros para facilitar el aparcamiento y la circulación interior. Los bloques se podrán construir por fases y cada una de ellas podría acomodarse al proyecto de reparcelación que se apruebe.

- Mediante E.D. podría modificarse el diseño de los bloques siempre que la línea de la edificación sea coincidente con la alineación exterior o pública y no se supere la edificabilidad máxima ni el gálibo establecido.

- Dada la altura a la que se encuentran las Areas 14 y 15 sobre el nivel del Pº del Coso y la C/ Gral. Ricardos, se eliminan los áticos, con carácter general, habiéndose previsto fondos de 15 m. en las plantas tipo y retranqueos de 2'5 m. en las últimas plantas, con la finalidad de no agravar las condiciones de asoleo de los edificios situados en las cotas inferiores pero al mismo tiempo posibilitar el aprovechamiento autorizado por el Plan General.

- Se admiten vuelos corridos con la siguiente condición: la superficie de los mismos no deberá superar la correspondiente a : $(L_f \times S) / 2$, donde :

L_f = longitud de fachada

S = saliente máximo.

- Por lo demás, a las parcelas de uso residencial les serán de aplicación las condiciones establecidas en los Arts. 5.2.11 a 5.2.15, ambos inclusive, de las Normas Urbanísticas Municipales.

- A la parcela de uso dotacional le serán de aplicación las condiciones particulares del sistema de equipamiento comunitario establecidas en los Arts. 5.11.1 a 5.11.4, ambos inclusive, de las Normas Urbanísticas Municipales.

CONDICIONES QUE HAN DE CUMPLIR LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Como norma general el diseño de los viales de nueva creación, del ensanchamiento de la Avda. de la Merced, y de los espacios libres deberá procurar la integración de éstos en su entorno. Será coherente y homogéneo para toda el Area, desde la pavimentación y elementos de urbanización hasta el mobiliario urbano, pudiendo tener tratamientos diferenciados según el carácter de los espacios.

Criterios :

- Los cerramientos posteriores de las fincas del Coso se situarán en la alineación oficial, serán estéticamente acordes con el lugar y deberán garantizar las vistas hacia lugares significativos del casco antiguo y las sierras exteriores.
- La calle que discurrirá junto a los mismos tendrá el carácter de calle compartida, recomendándose para el espacio del peatón, el empleo de adoquín cerámico tipo "Klinker".
- Especial cuidado se pondrá en la selección de las plantas y del mobiliario urbano.

- Para el ensanchamiento de la Avda. de la Merced se utilizarán los materiales empleados por estos servicios técnicos municipales en la reurbanización de la plaza de la Tallada.
- Aunque la calzada de la Avda. de la Merced queda fuera del ámbito de actuación, por soportar una gran intensidad de tráfico, se recomienda para la misma la colocación de una capa de 6 cm de aglomerado asfáltico en caliente para amortiguar el ruido y mejorar la señalización horizontal.
- Al tratamiento de los espacios libres de dominio y uso público se refiere el apartado 6-b de este Memoria.

Los criterios anteriores se deberán tener en cuenta en los Proyectos de Urbanización que se redacten.

i) Trazado y características de las galerías y redes de abastecimiento y evacuación de agua, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que pueda prever además el Plan, así como de sus conexiones a los sistemas generales.

Los servicios existentes figuran en el plano nº 5. Las redes principales se encuentran en la Avda. de la Merced que cuenta con los servicios de abastecimiento de agua, red de alcantarillado, suministro de energía eléctrica, gas y telecomunicaciones. La calle Fonz dispone de todos los servicios y las calles Sto. Domingo y Escuelas carecen de algunos de ellos.

En los nuevos viales proyectados, las redes de agua y gas cerrarán mallas con las existentes. La evacuación de aguas se producirá por Avda. de la Merced, en el punto más bajo.

Con el fin de instrumentar la colaboración desde el principio de los trabajos de planeamiento, se solicitará a las diferentes compañías suministradoras información acerca del estado actual y capacidad de sus redes así como previsiones acerca de la U.E. delimitada.

Conforme a lo informado por el Instituto Aragonés del Agua en fecha 21 de noviembre de 2008, deben observarse las siguientes prescripciones: diseño de una red preferentemente unitaria de acuerdo con las Ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración. La opción de red separativa sólo parece recomendable si la red de aguas pluviales vierte a cauce público; se verificará la capacidad del colector de la Avenida de la Merced para asumir nuevos caudales; en el Plan Parcial se incluirán las Ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración y el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado en el Decreto 38/2004, de 24 de febrero, del Gobierno de Aragón.

j) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización ordinarias descritas en el artículo 98 de la Ley Urbanística, que resulten necesarias para la remodelación de las urbanizaciones y espacios públicos existentes y para las intervenciones aisladas que el Plan prevea.

• Coste de los derribos, tratamiento de escombros y honorarios facultativos por la redacción de los proyectos correspondientes, estimado	208.083'07 €
.....	
• Explanación y desmonte en el ámbito de la actuación	405.837'54 €
.....	
• Valor de las obras de urbanización de los viales y zonas verdes, incluidos honorarios facultativos, redacción proyectos, gastos generales, beneficio industrial e IVA incluidos.....	2.006.155'97 €
<hr/>	
T O T A L	2.620.076'58 €

Asciende el presupuesto estimado de las obras de urbanización de la U.E. delimitada en las Areas 14 y 15 y fincas concretas de las Areas 10 y 13 a la cantidad de DOS MILLONES SEISCIENTOS VEINTE MIL SETENTA Y SEIS EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CÉNTIMOS (2.620.076'58 €).

A la cantidad anterior habría que añadir la tasación de derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan, estimada en SEISCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y UN EURO CON DIEZ Y NUEVE CÉNTIMOS (654.481'19 €).

k) Establecimiento de plazos para la edificación o, en su caso, rehabilitación de las edificaciones existentes. Ver apartado 8-d de esta Memoria.

10. MÓDULOS DE RESERVA.

10.1 – Reservas establecidas en la Ley Urbanística para los Planes Parciales en sectores de uso característico residencial.

- Espacios libres de dominio y uso público :
18 m2 x 28.590'98 : 85 = 6.054'56 m2
- Sistema local de equipamientos
(Reserva mínima)
28.590'98 : 85 m2 x 10 m2 = 3.363'64 m2
Total reservas s/LUA 9.418'20 m2

10.2 - Reservas contempladas en el nuevo plan de ordenación.

- Espacios libres de dominio y uso público.
EL 1 296'23 m2
EL 2 332'20 m2
EL 3 776'73 m2
EL 4 528'85 m2
EL 5 358'00 m22.292'01 m2
 - Equipamiento..... 2.776'13 m2⁽⁵⁾
Total reservas nuevo plano de ordenación 5.068'14 m2
- 10% s/Sup.U.E. < Mód. reserv. mod. P.G. < Mód. reserv. LUA
2.254'65 m2 < 5.068'14 m2 < 9.418'20 m2

El módulo de reserva previsto en esta modificación del PGOU es superior al mínimo legal establecido en el artículo 120.3 del RDLUA (10% s/Sup. afectada)

11. APLICACIÓN DE LA RESERVA DE SUELO PARA VIVIENDA PROTEGIDA.

Es de aplicación la reserva de vivienda protegida del 30 % de la edificabilidad residencial y del número de viviendas de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.1.b de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida. La distribución se fijará respecto de la edificabilidad y del número de viviendas de cada manzana de las delimitadas en la ordenación pormenorizada.

12. VIABILIDAD.

La modificación propuesta no constituye supuesto de revisión conforme a lo previsto en el artículo 1.1.3 de las Normas Urbanísticas Municipales, por no afectar a la estructura general y orgánica del territorio ni a la clasificación del suelo. No supone incremento de edificabilidad y dota al sector de mayores espacios libres y de servicios, lo que redundará en un mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos y mejora las condiciones medioambientales, paisajísticas y de accesibilidad.

⁽⁵⁾ Incluye 1.997'39 m2 de la superficie de la parcela catastral 20794-03, de propiedad municipal, destinada a Sistema General de Equipamiento Comunitario, que no genera edificabilidad. La misma no tendría la consideración de dotación local, sin perjuicio de su posible calificación como tal.

Por último, el hecho de que el Ayuntamiento disponga de fincas incluidas en el ámbito de actuación en proporción aproximadamente del 14'24% debería posibilitar la actuación urbanística.

En Barbastro, Abril 2013

LA ARQUITECTO,

VºBº
SERVICIOS TÉCNICOS URBANISMO,

Fdo.: Ana Torres Buil

Fdo.: Francisco Lastrada Mata, Arquitecto
Fdo.: Manuel Rapún Castel, TAG