



AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

DILIGENCIA.- para hacer constar que la presente documentación fue aprobada *inicialmente* por el ~~pleno~~ *Decreto A/2010* Ayuntamiento de BARBASTRO en sesión de *20-4-2010*

Barbastro, *Abril 2010*
El Secretario General,

MODIFICACIÓN AISLADA DEL P.G.O.U. EN EL AREA APR-40 "JARDINES DEL VERO" (Modificación nº 48 del Plan General)

DILIGENCIA.- para hacer constar que la presente documentación fue aprobada *definitivamente* por el pleno del Ayuntamiento de BARBASTRO en sesión de *29-3-2011*

Barbastro, *Abril 2011*
EA Secretario General,

MARZO 2010

Í N D I C E

DOCUMENTACIÓN ESCRITA.

MEMORIA INFORMATIVA

- 1 . Objeto.
- 2 . Antecedentes.
- 3 . Estudios complementarios y afecciones.
- 4 . El Area 40 en el PGOU.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 5 . De la conveniencia y oportunidad de la modificación del PGOU en el Area 40.
- 6 . De la ineptitud de los terrenos para la edificación.
- 7 . Criterios de recalificación.
- 8 . Indeterminaciones que requieren interpretación del planeamiento.
- 9 . Justificación de las soluciones adoptadas.
- 10 . Criterios de ordenación y diseño.
- 11 . Consideración de la actuación urbanística.
- 12 . Determinaciones generales.
- 13 . Viabilidad.

Anejos a la Memoria

Anejo 1 : Providencia de Alcaldía de 24-09-2009.

Anejo 2 : Dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo relativo a consulta urbanística sobre Avance de PERI del Area 40 (C.I.U. 18-11-08).

Anejo 3 : Ficha del Area APR-40 del PGOU vigente.
Planos de la homologación como PGOU de las NSM del Municipio de Barbastro.

Anejo 4 : Cuadro nº 29: Sistema local de espacios libres y zonas verdes (de la Memoria Justificativa de las NSM).

Anejo 5 : Adecuación del tráfico , del sistema viario y de los transportes públicos. Déficits. Gráfico 4. (Memoria Justificativa NSM).

Anejo 6 : Propuesta del Arquitecto D. Heliodoro Dols (1982).

Anejo 7 : Estudio de inundabilidad (conclusiones y recomendaciones).

Anejo 8 : Estudio geomorfológico (conclusiones y recomendaciones).

Anejo 9 : Estudio de tráfico para COMURBANO (2007).

Anejo 10 : Nueva ficha del Area APR-40, Jardines del Vero.

Anejo 11 : Relación de propietarios del sector.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

PLANOS DE INFORMACIÓN

- 1 . Situación
- 2 . Categorización del suelo s/PGOU vigente.

PLANOS DE ORDENACIÓN

- 3 . Nueva categorización de suelo.
- 4 . Delimitación sector. Propiedades afectadas.
- 5 . Zonificación propuesta.

DOCUMENTACIÓN ESCRITA

MODIFICACIÓN AISLADA DEL PGOU EN EL AREA APR-40, “JARDINES DEL VERO.”

MEMORIA INFORMATIVA.

1. Objeto.

Se redacta la presente modificación del PGOU en el Area 40 en cumplimiento de lo ordenado por el Sr. Alcalde mediante Providencia de fecha 24 de Septiembre de 2009, que fotocopiada figura en Anejo 1. Tiene por objeto la recalificación de los terrenos comprendidos en el Area APR-40 “Jardines del Vero”, pertenecientes a la Zona 5, Residencial Semiintensiva, como Sistema General de Aparcamientos Públicos, compatible con el viario y las zonas verdes, y las finalidades siguientes :

- a) La inclusión en el Area 40 del vial proyectado junto al muro de encauzamiento del río Vero.
- b) La nueva categorización de suelo correspondiente al inmueble de la Pza. Guisar, 9, perteneciente al Area 40.
- c) La delimitación de sector en el ámbito del suelo urbano no consolidado de actuación diferida del Area 40.
- d) La adaptación del sistema local de espacios libres y zonas verdes (**V5**) del cuadro 29 de la Memoria Justificativa de las NSM y del sistema general de aparcamientos previsto en la misma, al existir imprecisión en el planeamiento.

2. Antecedentes

Con fecha 10-05-1995, fue aprobada definitivamente, por la C.P.O.T., la modificación nº 12 del PGOU en las Areas 39 y 40 con la finalidad de salvar la chimenea de la antigua Cospillera de la demolición. Afectaba al trazado del vial junto al río Vero, en su encuentro con el Camino de los Tapiados, y en pequeña medida a la clasificación de suelo.

En 1998 fue redactado, por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. Juan Ferraz Garanto, un Estudio previo de tratamiento de las márgenes y riberas del río Vero a su paso por Barbastro que contenía una propuesta de ordenación del Area 40.

Con fecha 6-06-2008 tuvo entrada en este Ayuntamiento consulta urbanística formulada por BROLIGEN, S.L. a la que se refiere la Providencia del Sr. Alcalde (ver Anejo 1) que dio pie a una modificación aislada del PGOU en el Area APR-40, redactada por estos servicios técnicos, en Marzo de 2009, que no llegó a tramitarse.

3 . Estudios complementarios y afecciones.

El Area APR-40, dispone de dos estudios complementarios, uno de inundabilidad y otro geomorfológico, redactados por encargo de BROLIGEN, S.L., hallándose afectada por *el Plan de Acción Local de la Agenda 21 y el Estudio de tráfico, movilidad y señalización* redactado por INTRA, S.L. para COMURBANO.

3.1 Estudio de inundabilidad.

Título del trabajo : *Análisis y evaluación del riesgo de inundaciones en el Area APR-40, “Jardines del Vero”.*

Autor : D. Santiago Fábregas Reigosa, Ingeniero de Montes.

Fecha del trabajo : Diciembre del 2008.

En Anejo 7 a esta Memoria figura fotocopiado el apartado de conclusiones y recomendaciones.

Del estudio se desprende :

1) Que la zona de estudio SÍ es inundable.

2) Que para los periodos de retorno de 100 y 500 años la avenida sería peligrosa para las personas en la zona de estudio y se provocarían daños estructurales en edificios y como recomendación más importante : Que las plantas habitables deberán estar a una cota de resguardo de 0'50 m. por encima de la cota de la Pza. Guisar (331'50) considerando que la altura máxima teórica de inundación en la zona de estudio es de 330'77 metros para un periodo de retorno de 500 años.

3.2 Estudio geomorfológico.

Título del trabajo : Estudio Geomorfológico, Plan Especial de Reforma Interior, Area APR-40, “Jardines del Vero”. Barbastro.

Autor : ICEC, S.L. Control calidad de obras.

Fecha del estudio : 8-01-2009.

En Anejo 8 a esta Memoria figura fotocopiado el apartado de conclusiones y recomendaciones. De las mismas se desprende que : *“La zona de estudio se encuentra muy próxima al cauce actual del río Vero, constituida por materiales que constituyen una terraza fluvial de edad holocena y que representan el lecho de inundación actual del río. Las obras hidráulicas de encauzamiento del río hacen difícil que pueda considerarse esta zona como inundable, pero una crecida del río si que puede producir un importante ascenso del nivel freático en el acuífero aluvial que puede afectar a la zona de estudio. Se aconseja tomar las medidas oportunas de impermeabilización, drenaje, etc...”*

3.3 Plan de Acción Local de la Agenda 21.

Redactado por Estudios e Informes Navarra, S.L. (EIN, S.L.) aprobado por el Ayuntamiento de Barbastro en sesión plenaria celebrada el 30 de Noviembre de 2004, que contempla, entre otras medidas, la ampliación y ordenación de las zonas de aparcamiento como dotación del Casco Antiguo y la creación de una red de carriles bici, que afectan al Area 40.

3.4 Estudio de tráfico, movilidad y señalización comercial y turística de Barbastro.

Redactado por INTRA, S.L. para *Comercio Urbano* (COMURBANO) y *Barbastro Comercio Activo*, en Mayo de 2007, que contempla un aparcamiento estratégico en la zona, que lo denomina “Aparcamiento Plaza Guisar” (Ver Anejo 9).

4. El Área 40 en el PGOU.

4.1 Situación.

El Area 40 se halla situada en la margen izquierda del río Vero, al norte del Casco Antiguo. Limita, al norte, con la acequia Molinar y edificio de la C/ Los Cubos; al sur y oeste, con vial y cauce del río Vero; y, al este, con la plaza Guisar.

4.2 Condiciones urbanísticas.

Area : APR-40, “Jardines del Vero”.

Clase de suelo : Urbano No Consolidado.

Zona : 5, Residencial Semiintensiva.

Superficie : 16.283 m² (según ficha particular del Area, PGOU vigente).

Condiciones particulares : Las de la ficha del Area correspondiente, que se dan por reproducidas.

4.3 Afecciones, derivadas de la homologación como PGOU de las NSM.

Como afección más relevante la determinación del apartado 5.1.5 de la Memoria del expediente de Homologación y su concordancia del apartado 6, párrafo 3º : “*Cuando se indica que en una determinada Area ha de inscribirse y delimitarse una unidad de ejecución, por tratarse de suelo clasificado como urbano no consolidado en ámbitos de gestión no coincidentes con las Areas previstas en el PGOU esta operación se realizará conforme al procedimiento establecido en el artículo 99.3 de la L.U.A. al objeto de garantizar la existencia de una información pública*”.

MEMORIA JUSTIFICATIVA.

5. De la conveniencia y oportunidad de la modificación del PGOU en el Area 40.

Resultando de interés para esta Corporación dotar a la ciudad de un espacio que posibilite el aparcamiento de vehículos, tanto de residentes, vecinos, o ejercientes de actividades económicas, como de visitantes y turistas, en una zona desde la que se pueda acceder con facilidad caminando al centro urbano, reduciendo así el tráfico rodado en el interior del mismo y habilitando espacios urbanos que permitan el tránsito de carácter peatonal en el casco histórico y centro de la ciudad.

Resultando de interés, además, proveer al centro urbano y a las áreas perimetrales al mismo, y a sus habitantes, de un espacio libre-verde y/o de equipamiento urbano que facilite el ocio, el recreo, el esparcimiento, así como la prestación de servicios de interés público, general y/o social, a la vista de las condiciones actuales de alta densidad, edificabilidad y carencia de espacios libres que muestra dicha zona centro (véase Gráfico 1, página 57, y Cuadro 12, Barrios, página 58, Memoria Justificativa, PGOU).

Resultando que se viene produciendo desde hace varios años un uso de carácter intensivo y continuado como aparcamiento de acceso y uso público de vehículos en la parcela catastral 20814-02 situada en Plaza Guisar de propiedad particular.

Respecto de dicha propiedad y el conjunto del Área en que aquélla se halla, el titular de la parcela referida, ha presentado en fecha 6 de junio de 2008 (RG de entrada nº. 2282), documentación técnica relativa a “Avance de PERI, APR 40, Jardines del Vero”, lo que ha dado lugar a sendos dictámenes emitidos por la Comisión Informativa de Urbanismo en relación con dicho contenido y con la necesaria modificación aislada de PGOU que la propuesta de ordenación habría de desempeñar. En la documentación urbanística correspondiente se ha advertido que se produce la ocupación por la edificación de una parte significativa de la superficie actualmente utilizada como aparcamiento de uso público y del conjunto del Sector resultante, lo que unido a la previsión de módulos de reservas exigidos por la normativa reglamentaria urbanística, y el trazado viario necesario, viene a provocar una limitación de los espacios destinables a aparcamiento y aún de la propia zona libre y verde inscribible en el Sector.

Considerando que el PGOU (antes NN.SS., aprobadas definitivamente en el año 1987) en su Memoria Justificativa, página 52, punto 2.3.2, pone de manifiesto en relación con el Casco Antiguo que *“el Ayuntamiento deberá comprar el mayor número de edificios y jardines privados para dedicarlos a usos públicos o mejora del equipamiento residencial de la zona, en situación congestionada o en muchos casos deficitaria, y para aumentar el valor ambiental del sector”*.

En el mismo sentido, el Cuadro 11 (página 55), respecto de los usos del suelo urbano preexistentes señala que la situación del ámbito “Casco Antiguo” estaba en *“proceso de CONGESTIÓN”*.

Considerando igualmente que el PGOU (antes NN.SS. citadas), en su Memoria Justificativa, punto 2.3.4. en relación con la adecuación del tráfico, del sistema viario y de los transportes públicos, señala que *“la problemática del tráfico en Barbastro viene condicionada por lo exiguo del callejero, lo abarrancado del terreno, la barrera del río y el trazado poco racional de alguna de sus calles”*, por lo cual existen problemas de accesibilidad *“en el casco antiguo”* por lo que *“el tráfico es muy restrictivo”*.

Respecto de los aparcamientos el apartado 5, del punto 2.3.4, citado, trata la cuestión de los aparcamientos para indicar que *“éste es uno de los problemas urbanísticos más graves que padece Barbastro. Al elevado índice de motorización se unen las dificultades que presenta el estacionamiento en el centro urbano, lo que sin duda perjudica la actividad mercantil de la Ciudad, dado el papel que desempeña como centro de abastecimiento y prestación de servicios de una amplia zona de influencia. Asimismo presentan dificultades ... la circulación y parada de autobuses, escolares y laborales, por el centro de la Ciudad “ (página 63).*

Por todo ello, el Gráfico 4, Tráfico, Red Principal, (página 64), grafía las *“áreas de aparcamientos propuestas”*, y entre ellas figura la ubicada en el Área 40, lo que resulta constatable en el punto 5.5.6, Justificación de las Determinaciones en suelo urbano en relación con el tráfico, en el cual se indica que *“las áreas de aparcamiento se situarán preferentemente, en el entorno del encuentro de las vías de acceso a la Ciudad, con el cinturón de ronda descrito en el punto ”e”, así como en la propia ronda”* conforme al citado Gráfico 4 (Ver Anejo 5).

En el mismo sentido, véanse el Estudio de Ordenación de tráfico de la Ciudad de Barbastro, formulado por la Dirección General de Tráfico, Jefatura Provincial de Tráfico de Zaragoza, de fecha noviembre 2000, así como el Estudio de Tráfico, Movilidad y señalización comercial y turística para el Municipio de Barbastro, elaborado para el programa COMURBANO, con el apoyo de Gobierno de Aragón, al igual que el Plan de Equipamiento Comercial de la Ciudad y el Plan de Acción Local, Agenda 21.

Considerando que el PGOU, ya citado, Memoria Justificativa, Cuadro nº. 29, Sistema Local de espacios libres y zonas verdes (pág. 121), establece el denominado **“V5”**, Los Tapiados/Media Luna, entre las Áreas 39/40, de una superficie de 15.533 m²s, la cual consta grafiada en su Plano 5, Sistemas Ciudad, sobre la propia Área 40.

Con lo anteriormente expuesto se estima justificada la conveniencia y oportunidad de la modificación del PGOU en el Area 40.

6 . De la ineptitud de los terrenos para la edificación.

Del estudio de inundabilidad al que se refiere el apartado 3.1 de la Memoria Justificativa y Anejo 7 se desprende que la zona de estudio es inundable y en consecuencia desaconsejable su edificación.

Esta razón, por sí sola, bastaría para la recalificación de los terrenos propuesta.

7. Criterios de recalificación.

El Sr. Alcalde mediante providencia de 24-09-09, ordena a estos Servicios Técnicos Municipales la elaboración de una propuesta de modificación del Plan General en el Area 40 con la finalidad de asignar a dicho ámbito de suelo urbano no consolidado la calificación de Sistema General Público de espacios libres/zonas verdes, equipamiento comunitario y/o servicios urbanos, de forma tal que el uso correspondiente comprenda en todo caso el aparcamiento de vehículos.

De lo anterior parece desprenderse que el destino de los terrenos pueda decidirse cuando se redacte la modificación del PGOU a condición de que la calificación sea, en todo caso, la de Sistema General Público y se permita el aparcamiento de vehículos.

Considerando : Que constituyen los sistemas generales en la ciudad los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio.

Considerando : Que el aparcamiento previsto no estaría al servicio solamente de un área o sector sino de toda la ciudad puesto que son el tráfico y los aparcamientos el problema más importante que la aquejan.

Considerando : Que por existir riesgo de inundación es desaconsejable el desarrollo urbanizador y edificatorio del sector siendo por lo demás notables sus valores paisajísticos y naturales, como área de borde y terraza fluvial, cuya protección requiere de tratamientos blandos y el acondicionamiento vegetal, acordes con el lugar.

En consecuencia, la recalificación consistirá en que los terrenos del Area 40 pertenecientes a la Zona 5, Residencial Intensiva, pasen a formar parte del Sistema General de aparcamientos públicos, con la compatibilidad de usos y condiciones paisajísticas y medioambientales que luego se dirán.

8. Indeterminaciones que requieren interpretación del planeamiento.

Relativas al sistema local de espacios libres (V5)

En las Normas Subsidiarias de Planeamiento de este municipio, hoy PGOU, subsiste imprecisión en relación con la localización del sistema local de espacios libres y zonas verdes, **V5**, relacionado en el cuadro 29, página 121, de la Memoria Justificativa de las NSM, que fotocopiado figura en Anejo 4 de esta Memoria, por los motivos siguientes :

El sistema local citado afectaría a las Areas 39 y 40, según el citado cuadro, pero se desconoce en que proporción.

Por su parte la condición particular 1ª de la ficha del Area 40 indica que “la ordenación de la edificación deberá tener en cuenta las soluciones propuestas por el

Arquitecto D. Heliodoro Dols, en diciembre de 1982, por encargo de este Ayuntamiento” (ver Anejo 3). Y, en efecto, las soluciones de dicho Arquitecto (ver Anejo 6) afectan al Area 40 pero no a la 39 y el símbolo **V5** que figura en el plano de Sistemas Ciudad se localiza asimismo en el Area 40, motivo por el cual cabría pensar que el sistema local se situaría en esta última Área. Pero en este caso, la gran superficie asignada al mismo (15.533 m²) que ocuparía el 95’39% de los 16.283 m² de la superficie del Area APR-40, delimitada en las NSM, haría inviable la gestión del sector por lo que se estima no puede tratarse más que de un error.

Relativas al Sistema General de aparcamientos.

Subsiste asimismo indeterminación en relación con la propuesta de aparcamiento público previsto en el sector -ver gráfico nº 4 (Tráfico. Red Principal), página 64 de la Memoria Justificativa de las NSM que fotocopiado figura en ANEJO 5- pues ni en los planos de ordenación ni en la relación de Sistemas Generales de las NSM figura el aparcamiento anterior.

Interpretación del planeamiento.

La contradicción que suponía que un área como la 40, con un uso característico residencial, fuera al mismo tiempo un sistema local de espacios libres y zonas verdes, en el 95’39% de su superficie, y un sistema general de aparcamientos fue resuelta en la modificación del PGOU en el Area 40, de marzo de 2009, que no llegó a tramitarse, mediante la siguiente interpretación de planeamiento, al amparo de lo dispuesto en los artículos 1.1.9 y 1.4.29 de las Normas Urbanísticas Municipales :

Una vez delimitado el espacio privativo de uso residencial (25’235% del sector) en el que pudiera materializarse el aprovechamiento urbanístico fijado por el Plan, el resto de los terrenos (74’765%) pasaban a formar parte del ámbito de dominio y uso público con destino a los sistemas de espacios libres, equipamientos, viario y aparcamientos, observándose en todo caso los módulos de reserva de suelo establecidos en el Reglamento de desarrollo de la LUA para los Planes Parciales, ampliados.

Análoga interpretación se propone en esta modificación con la ventaja de que al desaparecer la zona residencial, y el aprovechamiento lucrativo correspondiente, los terrenos destinados a este uso pasarán a incrementar los sistemas de espacios libres y zonas verdes, del viario y de los aparcamientos.

9 . Justificación de las soluciones adoptadas.

9.1 De la inclusión en el Area 40 del vial proyectado junto al muro de encauzamiento.

El vial referido podría considerarse estaba ya incluido en el Area APR-40 y, en consecuencia, su inclusión resultaría superflua, y, en efecto,

- La delimitación del Área ARP-40, “Jardines del Vero”, contenida en la ficha de condiciones particulares de las NN.UU. del PGOU, ANEJO 5, prevé una delimitación comprensiva, en principio, de dicha superficie, al definirse los límites perimetrales del modo siguiente : “N.- S.N.U.; S.- S.N.U.; E.- CALVARIO; y O.- S.N.U.”

- La inclusión del vial referido en el ámbito urbanístico de que se trata se desprende de las prescripciones establecidas en la ficha del Área correspondiente, cuando en el punto cuarto establece la cesión obligatoria y gratuita y libre de cargas de los terrenos necesarios para ejecutar el vial correspondiente al tramo de la Ronda Norte.

- La inclusión referida constituiría aplicación de lo dispuesto en el Cuadro de Equivalencias, punto decimotercero, régimen del suelo y ordenación urbana, del documento Homologación de las NNSS como Plan General de Ordenación Urbana aceptado por la C.P.O.T. en sesión celebrada el día 18 de septiembre de 2000, según el cual

“13.- Los sistemas generales previstos en el Plan General quedarán incluidos o adscritos a las unidades de ejecución y/o a las áreas de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable, a los efectos de su obtención y ejecución procedentes, cuando se hallen vinculados económica y funcionalmente a la ordenación del Área o unidad de que se trate sin que sea posible o procedente su incorporación a otra área o unidad. Se incluirán, en todo caso, las superficies comprendidas entre la línea de la edificación y el límite del sistema general viario establecido en el Plano nº 5 de Ordenación de las NN.SS. Sistemas Generales Ciudad.

La adscripción o inclusión de estas superficies a las áreas, sectores o unidades de ejecución, se realizará mediante:

- a) La aprobación del plan de ordenación correspondiente, o
- b) La delimitación de las unidades de ejecución”.

Lo indicado es perfectamente coherente con lo dispuesto en el artículo 52, letra “c”, en relación con el artículo 65, punto 2, ambos de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

Pese a lo indicado, cabe considerar que tras la modificación de PGOU aprobada definitivamente por la C.P.O.T. en fecha 10.05.1995 el vial previsto en el PGOU trazado junto al río Vero desde el puente de El Portillo hasta su encuentro con el Área 39, habría resultado afectado en su consideración como Sistema General, por haber visto modificada sustancialmente su funcionalidad viaria derivada, fundamentalmente, de su conexión directa con la llamada “Ronda Norte”. De otro lado, el espacio libre del Área forma parte del sistema local de espacios libres y zonas verdes (véase a este respecto cuadro nº 29, página 121, de la Memoria Justificativa, Tomo II, de las NN.SS. ahora PGOU).

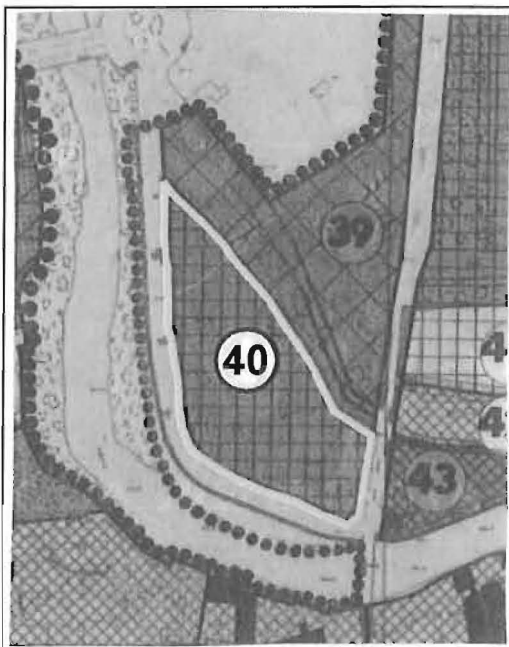
Lo indicado viene a subrayar que la previsión de las determinaciones de las NN.UU. sí estaría contemplando la inclusión de la superficie referida en el ámbito urbanístico y en el cómputo de la edificabilidad correspondiente.

(Del informe del T.A.G. afecto al Área de Urbanismo, de fecha 6-11-2008)

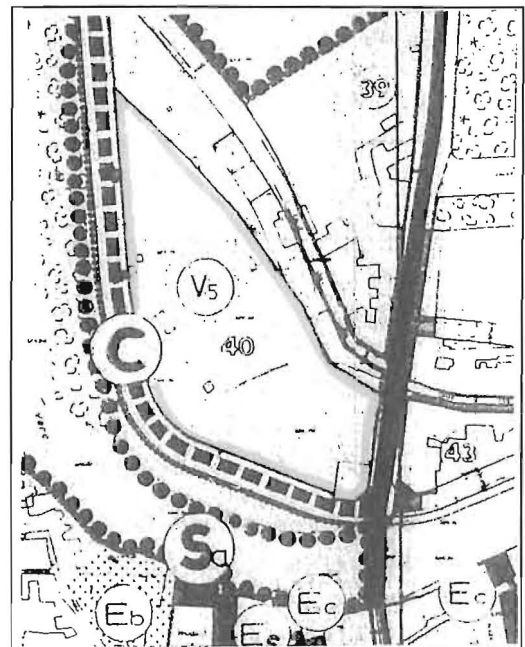
Considerando : Que, no obstante, el grafiado del Area 40 que figura en el plano de ordenación nº 10, hoja 9, del PGOU, Anejo 3, no incluye la superficie del vial antes aludida.

En consecuencia, para mayor seguridad, debe corregirse el grafiado de los planos correspondientes de modo que la delimitación del Area APR-40, incluya el vial proyectado junto al río.

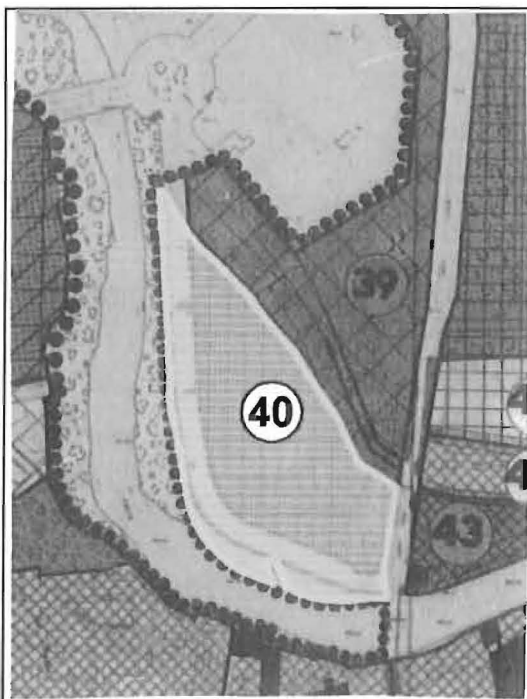
**HOMOLOGACIÓN COMO PLAN GENERAL DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE BARBASTRO
(OCTUBRE 2000)**



PLANO DE ORDENACIÓN Nº 4
ZONIFICACIÓN CIUDAD



PLANO DE ORDENACIÓN Nº5
SISTEMAS CIUDAD



NUEVA DELIMITACIÓN
DEL AREA APR-40

AREA : APR-40 “Jardines del Vero”

SUELO : Urbano No Consolidado (*)

SISTEMA GENERAL DE APARCAMIENTOS

(*) Salvo el edificio de la Pza. Guisar, 9 .

9.2 De la nueva categorización del suelo correspondiente al inmueble de la Pza. Guisar, 9, como suelo urbano consolidado.

Se estima procedente la definición del edificio de referencia conforme al planeamiento urbanístico de aplicación como suelo urbano consolidado, por hallarse situado frente a un vial completamente urbanizado que cuenta con todos los servicios urbanísticos correspondientes, y resultar desproporcionado el gravar a dicha propiedad con las cargas correspondientes a un proceso integrado de urbanización del conjunto de Área o Sector.

9.3 De la delimitación del sector en el ámbito del suelo urbano no consolidado de actuación diferida.

El sector delimitado afecta a la totalidad del suelo urbano no consolidado del Area 40 y será el ámbito de ordenación propio del Plan Especial de Reforma Interior que se redacte. Incluye las parcelas catastrales que más adelante se relacionan, además de la Acequia Molinar y el desagüe de la misma. No incluye el edificio preexistente que hace esquina con la Pza. Guisar.

Parcela catastral	Propietario	Superficie s/catastro	Superficie s/medición	%
20814-02	BROLIGEN ⁽¹⁾	4.852'00 m2	4.842'30 m2	
20821-01	Angeles Sanz Bafaluy	1.334'00 m2	1.286'86 m2	
20821-02	Angeles Sanz Bafaluy	5.360'00 m2	5.583'71 m2	
20821-03	BROLIGEN ⁽¹⁾	1.488'00 m2	1.620'37 m2	
20821-04	Rosana da Silveira	1.341'00 m2	1.265'23 m2	
20821-05	BROLIGEN ⁽¹⁾	1.243'00 m2	1.240'87 m2	
20821-06	BROLIGEN ⁽¹⁾	1.050'00 m2	1.028'22 m2	
Acequia	Com. Regantes "El Molinar"		1.584'22 m2	
Red viaria	Dom. Público		3.307'39 m2	
SUPERFICIE DEL SECTOR			21.759'17 m2	100'00

SUPERFICIE AREA 40		
s/ NSM (hoy PGOU)	s/Modificación PGOU	Diferencia
16.283 m2	22.064'17 m2	+ 5.781'17 m2

⁽¹⁾ El Ayuntamiento de Barbastro, en sesión plenaria celebrada el 5-03-2010, manifestó su conformidad con que se inicie el proceso de compra de los terrenos localizados en el área dando prioridad a la adquisición o constitución de derecho de opción de compra, de las parcelas propiedad de la empresa BROLIGEN, S.L. (registrales 142, 15001, 1989 y 13826 entre las que se encuentra la que actualmente se utiliza como aparcamiento de vehículos.

9.4 De la adaptación del sistema local de espacios libres y zonas verdes (V5).

Resultando : Que la superficie del sistema local de espacios libres y zonas verdes, V5, que figura en el cuadro nº 29 de la Memoria Justificativa de las N.S.M. de este municipio, hoy P.G.O.U., que asciende a 15.533 m², no puede tratarse más que de un error, por lo expuesto en el apartado 8.

Considerando : Que el Area AO-39, Calvario, calificada de Residencial Suburbana tiene la consideración de Area de Ordenación directa (AO) en la que con la regulación contenida en las Normas Subsidiarias puede culminarse el proceso urbanístico, teniendo cumplidas las condiciones de gestión y sin que en la ficha particular del Area correspondiente se indique nada al respecto.

Considerando : Que el Area APR-40, Jardines del Vero, calificada de Residencial Semiintensiva, para la que el uso característico es el residencial, no puede ser al mismo tiempo un sistema local de espacios libres y zonas verdes en el 95'39% de su superficie.

Considerando : Que no se trata de un Sistema General de espacios libres públicos pues estos figuran relacionados en el cuadro 28, pág. 119 de la Memoria Justificativa de las N.S.M. y que las reservas del sistema local de espacios libres de dominio y uso público en sectores de uso característico residencial serán como mínimo las siguientes :

$$\begin{aligned} 10\% \text{ s/ Sup. sector } (16.283 \text{ m}^2) &= 1.628'30 \text{ m}^2 \\ 18 \text{ m}^2 / \text{ud. Reserva } (16.283 \times 0'65 : 85) &= 2.241'31 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

en aplicación del artículo 82 del RDLUA.

Considerando : Que el planificador seguramente preveía mayores espacios libres que los mínimos a tenor de lo dispuesto en las condiciones particulares núms. 1 y 4 de la ficha del Area 40.

“1 .- La ordenación de la edificación deberá tener en cuenta las soluciones propuestas por el Arquitecto D. Heliodoro Dols, en Diciembre de 1982, por encargo de este Ayuntamiento.

4 .-

La obtención del resto de terrenos destinados a espacios libres o zonas verdes se llevará a cabo por cualquiera de los procedimientos previstos en la Ley del Suelo y este PGOU”.

pero que, en todo caso, esas reservas ampliadas no habían sido determinadas.

Considerando : Que esta modificación del Plan General, respeta las reservas mínimas del sistema local de espacios libres de dominio y uso público establecidas en el Reglamento de desarrollo de la LUA pero es que además el resto de los terrenos estarían libres de edificación pudiendo destinarse a aparcamiento público el servicio de la ciudad pero también a actividades culturales diversas como festivales, atracciones, etc.

Considerando : Que la modificación que ahora se propone es más acorde con la aptitud de los terrenos que la propuesta de marzo de 2009 y que resuelve de algún modo la contradicción enunciada en el apartado 8 de este Memoria de modo que el Área 40 acabe siendo un espacio libre como contempla el cuadro 29 de la Memoria Justificativa, aunque fuera por error, compatible, eso sí, con las zonas verdes, el viario, los aparcamientos y las actividades socioculturales de carácter público.

En consecuencia la superficie destinada al Sistema General de aparcamientos, espacios libres y zonas verdes es superior a la del sistema local correspondiente a las Áreas 39 y 40 que figura en el cuadro 29 de la Memoria Justificativa de las N.S.M.

9.5 Del sistema general de aparcamientos públicos.

Al déficit de aparcamientos públicos como uno de los problemas más graves que padece la ciudad se refiere el apartado 2.3.4, punto 5, de la Memoria Justificativa de las NSM y a las soluciones propuestas el gráfico de la misma que fotocopiados figuran en Anejo 5.

A la carencia de plazas de aparcamiento en el centro de la ciudad se refiere, así mismo, el Estudio de tráfico, movilidad y señalización comercial y turística para el municipio de Barbastro elaborado por INTRA, S.L. para COMURBANO y la localización de un aparcamiento estratégico en el Area 40 por este Estudio (Ver Anejo 9).

Resultando : Que pese a que en la Memoria Justificativa de las NSM se constataba el déficit de aparcamientos públicos y se proponían soluciones, ni en los planos de Ordenación ni en la relación de Sistemas Generales de las NSM, hoy Plan General, figuraba el área de aparcamiento previsto por aquella en el Área 40.

Considerando la inconveniencia de la edificación del sector y los criterios de recalificación expuestos en los apartados 6 y 7 de este Memoria.

Considerando : Que la Memoria Justificativa “es el instrumento básico para la interpretación del Plan General en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas interpretaciones, si resultaren insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas Urbanísticas”, en virtud de lo dispuesto en el artículo 1.1.8, apartado 2-b, de las mismas.

Considerando el carácter vinculante de la Memoria de los Planes, reconocido en Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de junio de 1977.

En consecuencia con lo anteriormente expuesto, procede la definición del sistema general de aparcamientos en al Area 40, dentro de la configuración del modelo estructural del Plan General para el mejor desarrollo de los intereses de la comunidad.

10. CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

El Plan Especial que se redacte, en desarrollo de la ordenación prevista por el Plan General, deberá atender a los criterios siguientes:

Del viario.

Los viales constituyen los elementos fundamentales de la ordenación del sector. Las zonas de aparcamiento y los espacios libres se apoyarán en las trazas de los mismos.

Para el vial que discurre desde la C/ de la Chimenea hasta el Puente del Portillo, junto al muro de encauzamiento del río, se deberán tener en cuenta las condiciones de diseño establecidas en el artículo 2.2.56 y ss de las NUM y el artículo 84 del RDLUA.

- En el caso de disponer un vial junto a la acequia Molinar, ésta deberá ir acompañada de un pasillo verde de 10 m. de anchura mínima y tendrá un carácter local, propia de las áreas residenciales, de las definidas en el artículo 2.2.63 , calles compartidas, de las N.U.M.

- Carril bici.

Este plan de ordenación contempla la disposición de una vía ciclable integrada en el resto del tráfico rodado que va desde el Puente del Portillo a la Pasarela del Campo de San Juan y forma parte del circuito propuesto en el Estudio para la implantación de un carril bici en Barbastro (ver croquis PLANO N° 5).

Del sistema general de aparcamientos.

Por ser notables los valores paisajísticos y naturales del Sector, como área de borde y terraza fluvial, que requieren protección, los tratamientos de los aparcamientos serán blandos, acordes con el lugar.

El Sistema General será compatible con las zonas verdes y deberá permitir actividades socioculturales de carácter público.

Cada 3/4 plazas de aparcamiento se plantará un árbol que, además de aportar sombra, discipline la posición de los vehículos.

El Plan Especial deberá contemplar una parada de autobuses que podría situarse en el entorno del edificio existente en Pza. Guisar, 9. Aquella debería dimensionarse cuidadosamente y sería aconsejable se cubriera con marquesina.

De las zonas verdes.

Comprenden los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de mejorar las condiciones ambientales del sector, a proteger los viales y los aparcamientos y, en general, a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

Se han previsto las siguientes zonas verdes que tendrán la consideración de imprescindibles :

- Pasillo verde junto a la acequia Molinar y el desagüe de la misma hacia el río.
- Zona Verde triangular en el vértice norte del sector, en la proximidad del Azud.
- Zonas verdes junto a los aparcamientos actuales.
- Nuevas zonas verdes a establecer en el PERI.

La reserva mínima de terrenos para espacios libres y zonas verdes se estima no debería ser inferior al 20% de la superficie del sector.

Desagüe de la acequia Molinar.

El desagüe de la acequia Molinar deberá ser respetado. A él podrían dirigirse las aguas de la red de pluviales y las de escorrentías en caso de inundación.

Podría aprovecharse la disponibilidad de agua de riego para crear un estanque o lámina de agua integrado en la zona verde del sector.

11 . CONSIDERACIÓN DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

La ejecución del planeamiento del Sector se llevará a cabo mediante el sistema de gestión directa por expropiación. Se aplicará por unidades de ejecución completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos en las mismas. Podrán ser de aplicación las condiciones 2 y 3 del artículo 156 de la LUA 09.

Se ha elegido este sistema por tratarse de la ejecución de un sistema general.

La relación de propietarios existentes en dicho ámbito, con la descripción de los bienes y derechos afectados figura en Anejo 11.

12 . DETERMINACIONES GENERALES.

En suelo urbano no consolidado de actuación diferida, el Plan General incluirá las determinaciones establecidas en el artículo 33.2 del RDLUA, quedando las demás necesarias para establecer la regulación detallada en el correspondiente Plan Especial de Reforma Interior :

a) Delimitación del suelo urbano no consolidado de actuación diferida y del sector de planeamiento especial.

La delimitación del suelo urbano no consolidado de actuación diferida en el que se delimita, a su vez, el correspondiente sector de planeamiento especial, figura en los planos de ordenación 3, 4 y 5 de esta modificación. A la misma se refieren los apartados 9.2 y 9.3 de esta Memoria.

b) Condiciones, plazos y prioridades para la urbanización y ejecución de las actuaciones previstas.

La gestión y desarrollo del Sector delimitado en el presente Plan se ejecutará con el orden de prioridades y plazos que se indican a continuación :

“1 . La expropiación forzosa deberá tener lugar en el plazo máximo de cuatro años desde la producción del supuesto determinante de su aplicación.

2 . Transcurrido el plazo a que refiere el apartado anterior sin que se hubiere llevado a efecto la expropiación, los interesados podrán advertir al municipio de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, en los mismos términos establecidos en relación con la ocupación directa en el artículo 197.2 y 3” (Art. 203, LUA 09)”.

Obras de urbanización : plazos a determinar en el Plan Especial que se redacte.

c) Asignación de usos globales, intensidades y tipologías edificatorias.

El uso característico del sector delimitado en el Area APR-40 es el dotacional⁽²⁾. Son usos compatibles los que coadyuven a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio, en virtud de lo dispuesto en el artículo 2.2.52 de las Normas Urbanísticas Municipales, por remisión del artículo 5.11.4.

CONDICIONES URBANÍSTICAS :

Area : APR-40, Jardines del Vero.

Clase de suelo : Urbano no consolidado ⁽³⁾

Sistema General : De aparcamientos públicos.

Superficie del Área : 22.064' 17 m2.

Superficie del Sector⁽⁴⁾: 21.759' 17 m2.

d) Aprovechamiento del sector.

Los aprovechamientos asignados a los terrenos destinados a equipamientos públicos no se incluirán en el cómputo de los aprovechamientos objetivos del ámbito correspondiente⁽⁵⁾.

⁽²⁾ Uso dotacional para el transporte y las comunicaciones, del artículo 2.2.55 y ss. de las Normas Urbanísticas Municipales que incluye los aparcamientos públicos

⁽³⁾ Salvo el inmueble correspondiente al nº 9 de la Pza. Guisar calificado de Urbano Consolidado (Superficie = 305'00 m2).

⁽⁴⁾ Delimitado en el ámbito del suelo urbano no consolidado de actuación diferida.

⁽⁵⁾ Art. 132, apartº 5-b, LUA 09



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

En principio el sector es inedificable por lo expuesto en los apartados 3.1, 6 y Anejo 7 de esta Memoria salvo que el Plan Especial disponga edificación para uso dotacional como alternativa que genere menor ocupación de suelo con las condiciones del estudio de inundabilidad y las que pudiera imponer este Ayuntamiento.

13. 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, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio, y a la clasificación del suelo. Viene a subsanar errores del planeamiento y a resolver cuestiones interpretativas del mismo.

Barbastro, Marzo de 2010
EL ARQUITECTO MUNICIPAL,

Fdo.: Antonio Abarca Anoro.

