



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

A N U N C I O

Habiendo intentado practicar notificación nº. 158, del acuerdo adoptado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno reunido en sesión celebrada el día 7 de julio de 2016, punto SEGUNDO, denominado **ACTUACIÓN URBANÍSTICA PARA LA OBTENCIÓN DE TERRENOS DEL SISTEMA GENERAL RONDA NORTE POR EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN FORZOSA, MEDIANTE TASACIÓN CONJUNTA, APROBACIÓN INICIAL DEL PROYECTO DE TASACIÓN CONJUNTA**, a la que se adjunta Hoja de Justiprecio individualizado, notificar a JOSÉ ANTONIO CASTARLENAS PLANA y M^a JOSEFA MILAGROS AZNAR GIL, en el domicilio de los interesados, por dos veces, sin que haya sido posible practicarla por causas no imputables al Ayuntamiento de Barbastro, y de conformidad con lo dispuesto en el art. 59 de la ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Común, se procede a la publicación íntegra del documento objeto de notificación:

(...)(...)

PARTE EXPOSITIVA.-

RESULTANDO que por acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno en fecha 23 de febrero de 2015 se aprueba con carácter inicial la Modificación Aislada nº 53 del Plan General de Ordenación Urbana en el Área 35, "Alcoholera", de suelo urbano, y en suelo no urbanizable.

En el punto SEXTO de dicho acuerdo se aprobó con carácter inicial la Relación de Bienes y Derechos de necesaria ocupación para la ejecución directa del Sistema General Ronda Norte, incluso afecciones diferentes a la propiedad del suelo, que se integra en el documento de Modificación Aislada de PGOU nº. 53, Documento 2, Anejos.

La citada relación se ha tramitado conforme a lo dispuesto en la legislación estatal de expropiación forzosa, conforme a lo señalado en el artículo 201 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014. Asimismo se ha notificado de manera individualizada a los titulares de bienes y derechos que la integran.

La aprobación referida, incluida la relación de bienes y derechos, ha sido sometida a información pública mediante publicación en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento, en el Boletín Oficial de la Provincia nº. 45 de fecha 9 de marzo de 2015, en el Diario del Alto Aragón de fecha 10 de marzo de 2015, en el Cruzado Aragones de fecha 13 de marzo de 2015. El período de información pública ha sido de un mes.

RESULTANDO que por acuerdo plenario adoptado en sesión celebrada el día 16 de julio de 2015, dicho órgano municipal se pronunció sobre las alegaciones presentadas durante el período de información pública del expediente de Modificación Aislada nº. 53 de PGOU en el Área 35, en suelo urbano y en suelo no urbanizable, y relativas a dicha Modificación Aislada. Se excluyó del mismo el documento Relación de Bienes y Derechos de necesaria ocupación para la ejecución directa de la Ronda Norte y las alegaciones a dicho documento por corresponder la competencia para su aprobación al Pleno del Ayuntamiento y no al Consejo Provincial de Urbanismo.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

RESULTANDO que el Consejo Provincial de Urbanismo ha aprobado en fecha 23 de septiembre de 2015, con carácter definitivo, la Modificación Aislada nº. 53 del Plan General de Ordenación Urbana en el Área 35, “Alcoholera”, de suelo urbano y en suelo no urbanizable, en los términos que se han figurado en el acuerdo plenario adoptado en sesión celebrada el día 16 de julio de 2015. El Consejo Provincial de Urbanismo ha publicado en fecha 30 de octubre de 2015 el acuerdo de aprobación definitiva de la Modificación nº. 53 de PGOU y las normas urbanísticas correspondientes a la misma.

RESULTANDO que en fecha 24 de noviembre de 2015, mediante acuerdo plenario, han sido resueltas las alegaciones presentadas respecto de la Relación de Bienes y Derechos y ha sido aprobada, con carácter definitivo, la Relación de Bienes y Derechos (suelo y afecciones diferentes al suelo) de necesaria ocupación correspondiente a la ejecución directa por expropiación forzosa del Sistema General Ronda Norte del PGOU. El acuerdo indicado, incluida la Relación de Bienes y Derechos, ha sido objeto de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, en diario de mayor circulación de la Provincia, al igual que en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento de Barbastro. El acuerdo citado ha sido notificado de manera individualizada a los interesados.

RESULTANDO que mediante acuerdo plenario adoptado en sesión plenaria celebrada el día 16 de junio de 2016 han sido resueltos los recursos de reposición interpuestos contra el acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en fecha 24 de noviembre de 2015, por el que se aprobó definitivamente la Relación de Bienes y Derechos correspondientes al Sistema General Ronda Norte del PGOU, procediendo a levantar la suspensión del acuerdo citado que había sido solicitada por desestimación del recurso correspondiente. Asimismo, se procedió a la rectificación de errores conforme a lo dispuesto en el artículo 105.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo Común.

CONSIDERANDO que la Modificación Aislada nº. 53 del PGOU, referida, contempla en el punto 1.2.2 la ejecución municipal directa y anticipada del Sistema General Ronda Norte, tanto en suelo urbano, sea o no consolidado, como en suelo no urbanizable, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4.1.4 de las NN.UU. de PGOU, por lo que “la Administración podrá proceder a la ejecución directa de dicho Sistema General, en base a las determinaciones contenidas en el PGOU, con la MA-53”. “La obtención de los terrenos del Sistema General Ronda Norte será por el procedimiento de expropiación forzosa, conforme a lo previsto en el artículo 192 VCLUA13” (artículo 188.C, Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, DL 1/14).

CONSIDERANDO el proyecto de ejecución remitido en fecha 7 de octubre de 2013 por Diputación Provincial de Huesca, denominado “Proyecto de vial de acceso a sector noroeste de Barbastro desde la carretera HU-V-3532 (T.M.de Barbastro)”, redactado por el Ingeniero de Caminos Manuel Marín Fernández, y dirigido por el Ingeniero de la misma titulación, D. Ramón Colom Gorgues, de fecha septiembre de 2013. En fecha 5 de mayo de 2015 (RG nº. 2432) ha sido comunicado por DPH que la misma dispone del proyecto referido y que el mismo cuenta con autorización de Confederación Hidrográfica del Ebro; se indica también que está programada la contratación para el año 2015 y su ejecución en las anualidades 2015 y 2016, y se señala que no se dispone de los terrenos correspondientes.

CONSIDERANDO que la Ronda Norte en las NN.UU. de PGOU está calificado como Sistema General Viario en el artículo 4.1.1., Plano 5, Sistemas Ciudad, y Planos 10-4/5/8/9, Detalle de Ordenación de Ciudad. Se integra en el denominado Cinturón de Ronda (Memoria Justificativa de PGOU, Tomo II, puntos 5.5.6, letras “a” y “e”).

En cuanto a la jerarquía viaria, queda determinada en el artículo 4.1.1 (régimen de los sistemas general) citado, de las NN.UU. de PGOU que establece que la Ronda Norte es un elemento de la Red viaria Principal, lo que se corresponde con lo dispuesto en el artículo 2.2.57 de las NN.UU. como “arteria primaria”, como red de primer orden.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

CONSIDERANDO que, como se justifica en la Modificación Aislada nº. 53, la ejecución de este tramo del Cinturón de Ronda, denominado Ronda Norte, sería el único imprescindible que resta para poder materializar el trazado completo del denominado "Cinturón de Ronda". Véase en este punto la Memoria de la modificación aislada (MA-53) citada, en sus páginas 7 y 8, y también Planos PI-1, Emplazamiento en el T.M. Red Viaria Principal, y el Plano P0-2, Plano 5, PGOU, Sistemas Ciudad, Modificado. Igualmente, la Memoria citada en su páginas 13 y 14.

La orografía y el desarrollo urbanístico de la ciudad en su extensión por el Norte, determinan un tráfico agregado que debe atravesar el centro del casco urbano para poder conectarse con las vías de acceso y distribución urbana y para circular por las intermunicipales (avenida Pirineos, avenida La Merced, avenida del Cinca; Variante Sur y Este, carretera A-1232), lo que incrementa enormemente el tráfico en la zona centro, al no poderse circular en dirección Norte-Oeste (ni viceversa) para rodear el casco antiguo (núcleo central del centro urbano), y transitar entre los distintos barrios de la ciudad, al igual que salir o entrar de la misma.

La resolución de la congestión del tráfico en el centro urbano es un problema estructural, como lo acredita el PGOU y los estudios de tráfico elaborados hasta la fecha y como puede comprobarse por cualquier persona que circule o transite por la zona indicada. Su resolución, de ser posible, no puede aplazarse o demorarse.

Todo lo indicado da una idea de la necesidad y de la urgencia de la ejecución de la obra citada. La concurrencia interadministrativa, Ayuntamiento de Barbastro y Diputación Provincial de Huesca, proporciona la posibilidad de financiación y ejecución inmediata, y esta circunstancia exige una actuación ágil que impida que se frustre el proyecto.

Se da la condición indicada en el artículo 4.1.4 de las NN.UU. de PGOU que permite acometer la ejecución de infraestructuras de Sistemas Generales directamente, resultando inviable la aplicación de otro procedimiento de obtención de los terrenos necesarios (en suelo urbano y en suelo no urbanizable) diferente a la expropiación forzosa en las condiciones presentes: necesidad y urgencia temporal; clases y categorías de suelo afectadas; carácter de la actuación urbanística para la obtención de sistemas generales según disposición legal y de planeamiento; atribución del aprovechamiento subjetivo en el caso de no obtención por cesión gratuita en los casos correspondientes; intervención de la administración provincial; naturaleza unitaria del proyecto; así como, circunstancias del planeamiento vigente.

RESULTANDO que el Proyecto de Tasación conjunta, constituido por Determinaciones generales de valoración, en relación con la expropiación forzosa por ejecución directa del Sistema General Ronda Norte, contemplado en la MA-53 de PGOU, ha sido elaborado por los Servicios de Urbanismo en fecha junio de 2016.

VISTO lo dispuesto en los artículos, 42.2 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015, de 30 de octubre) y artículos 8.4."E", 118.2."C", 194."B", 203.3 y 204 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (D.L1/2014).

VISTO el informe de fiscalización emitido por la Intervención de Fondos nº. 63/2016, de fecha 28 de junio de 2016

PARTE DISPOSITIVA:

PRIMERO.- Proceder a la ejecución de actuación urbanística para la obtención de terrenos del Sistema General Ronda Norte por el procedimiento de expropiación forzosa, mediante tasación conjunta, de acuerdo con lo previsto en el documento de Modificación Aislada nº. 53, aprobada definitivamente por el Consejo Provincial de Urbanismo en fecha 23 de septiembre de 2015, y en las disposiciones citadas en la parte expositiva.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

SEGUNDO.- Aprobar con carácter inicial el Proyecto de Tasación conjunta elaborado por los Servicios Técnicos de Urbanismo en fecha junio de 2016.

TERCERO.- SOMETER el presente acuerdo y el proyecto de tasación conjunta a información pública por término de un mes para que quienes puedan resultar interesados formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular en lo que concierne a titularidad y valoración de sus respectivos derechos.

CUARTO.- NOTIFICAR individualizadamente a los que aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, mediante traslado literal del presente acuerdo, la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración, para que puedan formular alegaciones en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de la notificación. Las notificaciones se cursarán de forma simultánea a la remisión de anuncios a la sección provincial correspondiente del Boletín Oficial de Aragón.

QUINTO.- PUBLICAR la apertura del trámite de información pública mediante anuncio insertado en la sección provincial del Boletín Oficial de la Provincia y en un periódico de los dos de mayor circulación de la Provincia, además de en el Tablón municipal de anuncios.

SEXTO.- PONER en conocimiento de los interesados que en los casos en que las fincas objeto de expediente se hallan gravadas con cargas o derechos reales, como sucede en las **fincas n. 1; 2; 3; 11; 12-13; 18; 24; 25-27; 26; 29** de la Relación de Bienes y Derechos según información registral, que el Ayuntamiento opta por valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del órgano judicial, en los términos legalmente establecidos, para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados. No obstante, en el caso de que se acredite acuerdo entre los interesados titulares ante el Ayuntamiento con anterioridad a la resolución definitiva del procedimiento, se fijará el valor de cada derecho, siempre que resulten claros y precisos los términos del mismo, y se comprendan todos los gastos correspondientes a la adquisición libre de cargas por la Administración.

Todo ello conforme a lo dispuesto en el artículo 35.4, segundo inciso, del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación urbana en relación con el artículo 6.2 y 51 del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa.

SÉPTIMO.- TRASLADAR el presente Decreto al Área de Urbanismo y a la Intervención del Ayuntamiento.”

Lo que se hace público para general conocimiento y efectos.

Barbastro, 19 de Agosto de 2016

EL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE ,


Fdo: Ivan Carpi Domper.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

HOJA DE JUSTIPRECIO INDIVIDUALIZADO:

Nº. DE FINCA DE LA RELACIÓN DE BIENES Y DERECHOS: 29

TITULARES: - JOSÉ ANTONIO CASTALERNAS PLANA (...)

- M^a JOSEFA MILAGROS AZNAR GIL (...)

- ALICIA CASTARLENAS PLANA (...)

REFERENCIA CATASTRAL Y REGISTRAL: DESCRIPCIÓN DEL BIEN: LA QUE CONSTA EN LA INFORMACIÓN CATASTRAL Y REGISTRAL

S/N SEGÚN CATASTRO

FINCA: 4179 (Tomo 1165, Libro 313)

PARCELA:

POLÍGONO:

CLASE: SISTEMA GENERAL ADSCRITO UE ÁREA 37 URBANIZADO

APROVECHAMIENTO: NO EDIFICABLE (S.G. Ads.)

CARGAS: AFECTA POR CINCO AÑOS LIQUIDACIÓN IMPUESTOS SUCESIONES Y DONACIONES.

SUPERFICIE: 410 m²

SUPERFICIE OCUPADA EXPROPIADA: 410 m²

GEORREFERENCIADA: según Plano superficies necesaria ocupación, de fecha septiembre de 2015, escala 1:1000

ÍNDICE:

Primera parte.- Valoración del suelo en situación de urbanizado.

Segunda parte.- Premio de afección

Tercera parte.- Valoración final.

PRIMERA PARTE.- VALORACIÓN DE FINCAS EN SUELO EN SITUACIÓN DE URBANIZADO (URBANO O ADSCRITO COMO SISTEMA GENERAL)

I.- VALORACIÓN DE SUELO



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

1.1.- Situación básica del suelo, criterios normativos, y uso y edificabilidad.

Por tratarse de suelo urbanizado que no está edificado se valorará el suelo conforme a lo dispuesto en el artículo 37.1.a, del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por RDL 7/2015, de 30 de octubre (en adelante TRLSRU15) y 22 del Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (RVLS11).

- Criterio básico de origen legal de aplicación:

- artículo 35 TRLSRU15, según el cual el valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derechos limitativo de la propiedad.

- artículo 37.1.a, TRLSRU15, para la valoración del suelo urbanizado que no esté edificado.

- Criterios reglamentarios:

Artículos 20.1 y 22 del RVLS11.

El método residual estático viene determinado por lo dispuesto en artículo 22 citado, y al mismo se efectúa remisión expresa.

- Uso y edificabilidad:

Respecto a las fincas n.ºs. 25-27, 26 y 29 de la Relación de Bienes y Derechos, emplazadas o adscritas al Área 37, "Camino del Silo", la edificabilidad media se determina conforme al Estudio de Detalle del APR-37, "Camino del Silo", aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en fecha 27 de agosto de 2002, según el cual se fija una edificabilidad de 1 m² techo por cada metro cuadrado de suelo, en uso característico residencial.

1.2- Aplicación de los criterios citados a la valoración de los bienes citados:

B.- Zona 3, Residencial Suburbana.

Valor en Venta del metro cuadrado de edificación:

Valor en Venta del metro cuadrado de edificación:

	Valor de Venta €/m ² construido
--	--



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

Viviendas en Bloque	1.132,61 €/m ² (3)
---------------------	-------------------------------

Se adopta la media del Valor de Venta €/m² construido resultado de estudio de mercado mediante muestreo de 8 compra-ventas realizadas durante el año 2.015 en nuestra ciudad.

Dirección	m ² Construidos	Precio Escritura €	Valor Unitario €/m ²
C/. Madrid (...)	92,20	135.005	1.464,26
C/. Graus (...)	115,32	138.000	1.196,67
Av. Pirineos (...)	76,12	100.000	1.313,71
Pº. del Coso (...)	94,87	102.000	1.075,15
C/. Beato Ceferino (...)	57,60	59.000	1.024,30
C/. Federico García Lorca (...)	145,60	165.000	1.133,24
C/. Calvario (...)	145,44	145.000	996,97
C/. Conde Berenguer (...)	79,66	69.800	876,22
TOTAL	806,81	913.805	1.132,61

	Valor de Venta €/m ² construido
Vivienda Unifamiliar Aislada	1.359,13 €/m ² (4)

Valor venta vivienda en bloque x 1,20 (incremento edificio vivienda unifamiliar).

Valor de la construcción:

Vivienda Unifamiliar	907,05 €/m ² (5)
----------------------	-----------------------------

Módulo coste de referencia según usos, programa CYPE 2.015, incrementado por el 19% (GG + Beneficio Industrial)

Superficie máxima edificable:

Nº	Propietario	Referencia Registral / Catastral	Clase	Sup. Total	Sup. Ocup.
29	Eusebia Planas Sin; José Antonio Castarlenas Plana; Alicia	S/N (catastro) Finca 4179 (Tomo 1165, Libro 313)	Urbanizado/ads crito (6)	410	410



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

	Castarlenas Plana				
--	----------------------	--	--	--	--

(6) Sistema General Adscrito a U.E. del Área 37

Coeficiente de ponderación "K": 1,40

B.1.- Finca nº 29, Sistema General Adscrito a U.E. del Área APR-37 "Camino del Silo":

Determinación del resultado de la aplicación de la fórmula:

$$\text{VRS} = \text{Vv}/\text{K} - \text{Vc}$$

Vr unitario uso residencial sobre rasante = 1.359,13 €/m^{2t} /1.4 – 907,05 €/m^{2t} = 63,757 €/m^{2t}.

Valor del bien: 410 m^{2t} x 63,757 €/m^{2t} = 26.140,37 €.

A esta cantidad, hay que deducirle el valor del 10% de cesión de edificabilidad obligatoria.

$$\text{VS}_{\text{am}29} = 26.140,37 \times 0.90 = 23.526,33 \text{ €}$$

Deducción por aplicación del apartado 3º del artículo 22 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

Superficie a urbanizar en el frente de parcela: 125 m², para los que se estima unos gastos de urbanización de 45 €/m²

$$\text{G} = 125 \text{ m}^2 \times 45 \text{ €/m}^2 = 5.625,00 \text{ €}$$

TLR = 0,00525 (Resolución 1 de Marzo de 2016, Banco de España)

PR = 0,08 (Anexo IV del Reglamento de Valoraciones)

$$\text{VSo} = 23.526,33 - 5.625,00 (1 + 0,00525 + 0,08) = 23.526,33 - 6.104,53 = 17.421,80 \text{ €}$$

II.- PREMIO DE AFECCIÓN

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954, y 205.3 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio.

$$17.421,80 \times 1,05 = 18.292,89 \text{ €}$$



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

III.-VALORACIÓN FINAL

18.292,89 €*

**Dada la existencia de derechos reales o cargas constituidos respecto de la finca citada, conforme a lo dispuesto en el artículo 35.4, 2º, del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y de acuerdo con el artículo 8.2 del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa, el Ayuntamiento opta por valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe, salvo acuerdo entre los interesados debidamente acreditado y precisado por el cual se distribuya entre los titulares dicho justiprecio con anterioridad a la aprobación definitiva del procedimiento de tasación conjunta.*