



**PLAN ESPECIAL REFORMA INTERIOR  
AREA 32 DE LAS N.S.M. DE BARBASTRO**

**MODIFICACIÓN N.S.M. EN AREA 32  
Y PROPUESTA REPARCELACION  
PROMOVIDO POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO**

**M E M O R I A**

**JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU REDACCION Y SOLUCION ADOPTADA.**

1.- P.E.R.I. Por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Barbastro (Huesca), se redacta la presente figura de planeamiento, según acuerdo de Pleno, en sesión celebrada el día 12 de diciembre de 1.989 relativo a la formación del Plan Especial de Reforma Interior del Area 32 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente por la C.P.U. el día 5 de Mayo de 1.987.

Se redacta de acuerdo con lo indicado en el Art. 146 del Reglamento de Planeamiento que indica que los planes Especiales de Reforma Interior en suelo urbano serán redactados por las Entidades Locales o urbanísticas especiales y, en su caso, por los particulares.

De acuerdo con lo indicado en las N.S.M., dicha Area denominada "Polvorin", se encuentra clasificada como suelo urbano y categoría 6 "Ciudad Jardin". Tiene una superficie total de 52.675 m<sup>2</sup> y se divide en dos zonas:

Zona 1. Se respetan las determinaciones del Plan Parcial del Sector 34 del anterior P.G.O.U., en el subsector calificado como Zona verde Especial, recalificando los terrenos destinados a equipamiento como Espacio Libre, y viceversa los destinados a Espacios Libres se califican como equipamiento y servicios: dado que en el espacio libre se halla construído un depósito de agua potable.

Zona 2. Terrenos sitos al otro lado de la calle Virgen del Plano, frente a las Areas 33 y 34. Tienen una superficie de 25.997,60 m<sup>2</sup> según medición con planímetro del plano topográfico aportado por el Ayuntamiento, y de 24.756,70 m<sup>2</sup> según datos catastrales.



Las N.S.M. prescriben la obligatoriedad de redactar un P.E.R.I. con las condiciones de la Zona 6, Ciudad Jardín, Grado 1 en el que se ceda como Zona libre la porción del montículo de Santa Bárbara que figura en los planos de Ordenación.

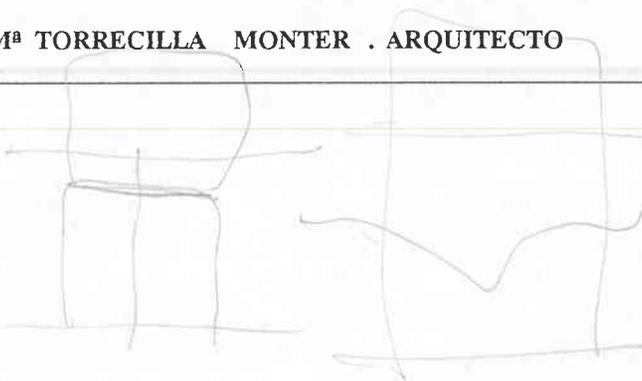
En consecuencia, la actuación urbanística propuesta es la consecución de unos fines sociales que se traducen en la cesión por partes de sus propietarios de los terrenos precisos para la obtención de cierta Zona Libre, así como parte del vial denominado calle Virgen del Plano, como paso previo al inicio de cualquier construcción, procediéndose a continuación a reparcelar el suelo residual edificable. Es, en consecuencia, un instrumento finalista, siendo singular y particularizado el fin propuesto, mediante una ordenación sectorial encaminada a obtener una Zona Libre y configuración de una calle.

### 1.2.- DETERMINACIONES LEGALES.

El presente Plan Especial de Reforma Interior se realiza de acuerdo con lo establecido en el Art. 23 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril y Art. 83 apartado a) del Reglamento de Planeamiento, que permite la formulación de esta figura de planeamiento por las Entidades Locales encaminadas a la dotación urbanística y equipamientos comunitarios.

La aprobación inicial corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Barbastro. La misma entidad u organismo será la competente para su tramitación y aprobación provisional.

La aprobación definitiva corresponderá a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca.



## 2.- MODIFICACION N.S.M. AREA 32. Variaciones propuestas:

Se prevén seis variaciones respecto a lo indicado en las Normas Subsidiarias Municipales:

- a) Adaptar los límites del P.E.R.I. a los límites de las parcelas catastrales en aquellos casos que la profundidad de 30 metros sobrepase en una pequeña dimensión el límite de la propiedad.
- b) Modificar los límites del P.E.R.I. eliminando parte de la plaza circular para que las cesiones para viales y zonas verdes alcancen límites aceptables para sus propietarios.
- c) Dada la especial topografía del terreno, se define una superficie destinada a "Zona Libre" junto a la calle, por ser esta zona de construcción de coste elevado dados sus acusados desniveles y características topográficas que obligaría a la construcción de importantes elementos de contención de tierras.
- d) La Zona Libre prevista en las M.S.M. pasa a constituir parte de los Sistemas Generales a consecuencia de su elevada superficie que implicaría a unas cesiones muy superiores a las previstas en el Reglamento de Planeamiento, y difícil de admitir por los propietarios
- e) Se inicia un vial de acceso a la Zona Libre y existe ya en la actualidad y con posibles servidumbres de paso para fincas afectadas.
- f) La superficie de parcela será igual o superior a cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados. Como consecuencia de la propuesta de reparcelación ya que se obtiene una parcela (Luis Latre Mur) inferior a 500 m<sup>2</sup>, siendo intención municipal que todas sean edificables.

### 2.1.- ORDENANZAS DE APLICACION.

Será de aplicación lo indicado en las Normas Subsidiarias Municipales de Barbastro respecto a las condiciones de la nueva edificación para Grado I: Vivienda unifamiliar aislada, con la única excepción de modificar la superficie mínima de parcela edificable.

En consecuencia las condiciones generales serán:

#### Condiciones de la parcela. (Art. 5.6.4 de N.S.M.)

- a) La superficie de parcela será igual o superior a cuatrocientos cincuenta (450) metros



cuadrados.

- b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual a dieciseis (16) metros.

**Separación a linderos (Art. 5.6.5. de las N.S.M.)**

- a) La separación a testero será igual o superior a la mitad de la altura de cornisa (H:2), con una dimensión mínima de tres (3) metros.

**Condiciones de las fachadas y cubierta.**

Todas las fachadas de la edificación tendrán tratamiento que la fachada principal. No podrán instalarse en ellas tendedores salvo que sean cerrados.

La cubierta de las edificaciones será inclinada, con inclinación respecto al plano horizontal comprendida entre 15º y 25º. Se prohíben las azoteas.

El material de cubierta será de teja cerámica o de hormigón de los colores tradicionales en la zona (gama amarillo-rojo teja.), prohibiéndose expresamente el color negro.

La superficie de los elementos sobresalientes del plano de cubierta (chimeneas, conductos de ventilación, etc.) , no superarán el plano que pasando por el alero tiene una inclinación de 45º con el plano horizontal, con altura máxima de 1,20 metros sobre cota de cumbrera. La superficie de estos elementos será menor del 20% de la superficie total de cubierta. El color de los mismos será como los de fachada y cubierta.

El vallado de las parcelas cumplirá lo establecido en el apartado 2 del artículo 3.6.25 de las N.S.M.

**Posición respecto a la alineación exterior. (Art. 5.6.6 N.S.M.)**

La separación entre el plano de la fachada y la alineación exterior será igual o superior a cinco (5) metros.

El espacio de retranqueo no edificado deberá destinarse a jardín o aparcamiento en superficie. No abrirán a él tendedores, salvo que sean cerrados. Podrán instalarse en dicha superficie pérgolas y elementos para sujeción de emparrados y enredaderas.

**Ocupación (Art. 5.6.7)**

Treinta por ciento (30%).

**Coeficiente de edificabilidad (Art. 5.6.8 de N.S.M.).**



El coeficiente de edificabilidad bruta sobre la superficie del área, se establece en cuatro (4) metros cuadrados de techo por cada diez (10) metros cuadrados de suelo.

En el cómputo de la superficie edificable se incluye la totalidad de los espacios edificados, con independencia de su destino y de que se sitúen sobre o bajo rasante.

**Altura de la edificación.**

1.- La edificación no podrá superar una altura de cornisa de siete (7) metros y dos (2) plantas, midiendo ambos valores desde la rasante de la acera, en el punto medio de cada fachada.

2.- La edificación no podrá superar una altura máxima de once (11) metros, medidos en la vertical de la cumbre de cubierta más elevada a la rasante de la acera.

3.- Los espacios que se aprovechen bajo la cubierta inclinada , se incluirán en el cómputo de la superficie edificable.

**Altura de pisos.(Art. 5.6.10 de las N.S.M.)**

La altura de pisos será igual o superior a doscientos ochenta (280) centímetros, salvo los espacios destinados a aparcamiento y trastero, en que la altura de piso podrá ser igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros.

**Estacionamientos (Art. 5.6.14 de las N.S.M.)**

Se dispondrán las plazas de aparcamiento que señala el Título II para los usos compatibles en la Zona.



**2.2 CUADRO COMPARATIVO DE N.S.M. CON NORMAS P.E.R.I.**

CONCEPTOS	N.S.M.	P.E.R.I.	OBSERVACIONES
Tipologías (art. 5.6.3)	N.S.M. Grado I  (vivienda unifam. aislada)	Grado I  (vivienda. unifam. aislada )	CUMPLE
Parcelaciones (art. 5.6.4)	500 M2	450 M2	Se modifica Normas
Ocupación (art. 5.6.7)	30%	30%	CUMPLE
Edificabilidad (art. 5.6.8)	4 M2/10 M2 SOLAR	4 M2/10 M2 SOLAR	CUMPLE
Altura edificación (art. 5.6.9)	7 METROS Y 2 PL.	7 METROS Y 2 PL.	CUMPLE



**3.- PROPUESTA DE REPARCELACION .CESIONES.**

**3.1.- DETERMINACION DE LA UNIDAD REPARCELABLE.**

De acuerdo con los criterios indicados en el apartado A de esta Memoria, al tener en cuenta los nuevos límites de la Unidad, así como de las modificaciones de las Normas en cuanto a la consideración de la Zona Libre indicada en ella dentro de los Sistemas Generales, se obtiene una Unidad Reparcelable de 13.777,64 m<sup>2</sup> que deducidos los indicados para viales y Zonas libre, resulta una superficie a reparcelar de 11.564,76 m<sup>2</sup>. Se grafa en plano nº 2 (Delimitación P.E.R.I.).

Se considera una cesión para Zona Libre igual al 10% de la superficie de la Unidad Reparcelable (Superior a 18 m<sup>2</sup>/vivienda que determina el reglamento de Planeamiento)

Las cesiones que deben realizarse para Zona Libre y viales, de acuerdo con la medición realizada en la documentación planimétrica son:

Cesiones para vial (parcela Siervas de Maria) .....	512,00 m <sup>2</sup>
Cesiones vial acceso a Zona Libre .....	158,12 m <sup>2</sup>
Cesiones para vial (Parcela José M <sup>a</sup> Aventin Sahún) .....	165,00 m <sup>2</sup>
Cesiones Zona Libre .....	1.377,76 m <sup>2</sup> 10%
<b>TOTAL CESIONES .....</b>	<b>2.212,88 M<sup>2</sup></b>

**16,06 % S/SUP. TOTAL**

(Dos mil doscientos doce con ochenta y ocho metros cuadrados)

Para la consecución de dichos terrenos se procede a la reparcelación del residual como instrumento específico del sistema de cooperación para la ejecución del P.E.R.I.. Como consecuencia se agrupan las parcelas en la delimitación del P.E.R.I. y se vuelven a dividir en nuevas parcelas ajustadas al planeamiento que se ejecuta, adjudicándolas a los interesados en proporción a los respectivos derechos (porcentaje de propiedad, puesto que los solares resultantes tienen el mismo aprovechamiento y son recayentes al mismo vial y zonificación), según lo indicado en los Art. 144 y 145 del reglamento de Gestión. Se adjuntan Fichas Catastrales.

Las diferencias apreciadas entre algunas superficies del Catastro y las mismas superficies a reparcelar indicadas en "Hoja de Superficies", son debidas a que el Excmo. Ayuntamiento de Barbastro ha adquirido parte de estas superficies para la correspondiente cesión a vial con posterioridad a la fecha del Catastro. Ello implica que la superficie a reparcelar es la que actualmente posee cada propietario.

8651,52  
4073,10  
13724,62

**Determinación valor urbanístico.** En suelo urbano, salvo pacto o renuncia expresa, el derecho de los propietarios es proporcional al valor urbanístico de las respectivas parcelas en la fecha de aprobación de las N.S.M. que motiva el P.E.R.I. (Art. 99 LS). Este valor queda definido implícitamente



por la forma de determinarlo, en el Art. 105 del TRLS y se determina en función del aprovechamiento que corresponda a los terrenos . Como sea que la edificabilidad es la misma y se prevé un mismo uso, dicho valor es proporcional a las superficies de las parcelas originarias.

**Determinación de coeficientes de participación.** El coeficiente de cada propietario se obtiene dividiendo la cantidad que representa su derecho, superficie de parcela, por la suma de todos ellos.

**3.2.- ADJUDICACION DE LAS FINCAS RESULTANTES.**

Se determina el valor de la adjudicación que corresponde a cada propietario, multiplicando el coeficiente de participación que le corresponde por el valor total de las fincas resultantes. (Se adjunta cuadro de superficies reparcelables y cedidas).

**3.3- SUPERFICIES.**

De acuerdo con las superficies obtenidas con planímetro, del plano topográfico aportado por el Excmo. Ayuntamiento, existe diferencias de medición entre los datos catastrales y la real. Para la determinación de los coeficientes se han utilizado las reales.

Las superficies resultantes indicadas en la propuesta de reparcelación, se obtienen en consecuencia de acuerdo con la medición de los datos planimétricos que sirven de base para la realización el mismo, por lo que se deberán adaptar con posterioridad a la realidad física del terreno, pudiendo sufrir alguna lógica modificación de las mismas.



Barbastro, 12 de mayo de 1.992.  
El arquitecto.

Fdo. José M<sup>a</sup> Torrecilla Monter

HOJA DE SUPERFICIES AFECTADAS POR LA REPARCELACION



	Catastro	Planimétr	A. Repar
Dña. D.Biurrun Iturbide	2.143,00	2.933,80	1.636,80
Siervas de Maria	2.153,00	2.501,44	2.501,40
D. Luis Lacau Ballarin	3.835,00		600,00
D. Daniel Subias Sanchez	5.325,00		1.897,60
Dña. M. Pallas Gomez	2.701,00		1.937,60
Exmo. Ayto. de Barbastro *		949,88	949,88
D. Fidel Latorre Plana	1.200,00	1.442,40	1.337,40
D. Luis Latre Mur	742,50	762,13	548,38
D. Saturnino Lines Mata	807,50	825,33	655,58
D. J.Mª. Aventin Sahun (**)	1.778,70	1.713,00	1.713,00
			1377,64

A Dña. Dolores Biurrun Iturbide se le han descontado los metros de la parcela que ocupan la Calle o Plaza ,en total 1.297,00 m2. para que sea objeto de Compensación.

Las diferencias de superficies en D= Luis Lacau Ballarin, Daniel Subías, Dña. M. Pallás Gómez, D= Luis Latre Mur y D. Saturnino Linés son debidas a modificación de las mismas por pasar parte de las mismas a sistemas generales para incorporarse a vial.



**UNIDAD REPARCELABLE**

13.777,64 m2

**ZONA VERDE**

1.377,76 m2

( 10,00 % de zona verde sobre el total 13.777,64)

**A DESCONTAR DEL TOTAL**

512,00	Vial de Siervas de María.
158,12	Paso de calle a Zona Verde.
165,00	Vial de J.M <sup>a</sup> . Aventin Sahun.
1.377,76	Zona Verde.

---

2.212,88 m2

(16,06% s/total 13.777,64).

**SUPERFICIE A REPARCELAR**

13.777,64  
- 2.212,88  

---

11.564,76 m2

12.788,14

**CUADRO DE REPARCELACION**

PROPIETARIO PARCELA	SUP. PARCELA	% S/TOT.	SUP. REPARCELADA	M.2. CEDIDOS
Dña. D. Biurrum Iturbe y otro	1.636,80	11,88	1.373,91	262,89
Siervas de María	2.501,44	18,16	2.099,64	401,76
D. Luis Lacau Ballarin	600,00	4,35	503,63	96,37
D. Daniel Subías Sanchez	1.897,60	13,77	1.592,82	304,78
Dña. Mercedes Pallas Gomez	1.937,60	14,06	1.626,39	311,21
Exmo. Ayuntamiento de Barbastro	949,88	6,89	797,32	152,56
D. Fidel Latorre Plana	1.337,40	9,71	1.122,60	214,80
D. Luis Latre Mur	548,38	3,98	460,30	88,08
D. Saturnino Lines Mata	655,58	4,76	550,28	105,30
D.J.Mº. Aventin Sahun	1.713,00	12,43	1.437,87	275,13
<b>TOTAL.....</b>	<b>13.777,64</b>	<b>100</b>	<b>11.564,76</b>	<b>2.212,88</b>

7196,39  
(8651,52)

8683,14  
7305,61

4254

(12788,14)

Lo que por de  
12942,52

4968,37  
(4873,10)  
13104,30 4254,52

- 1159,96  
217,90

El Exmo. Ayuntamiento de Barbastro cuenta con los siguientes metros:

- 656,75 de José Escala Bometon
- 29,50 de Apendice pequeño
- 263,00 de Apendice Grande

949,88 m2.



DILIGENCIA.- Para hacer constar que la presente documentación fue aprobada por... el Pleno.....del Excmo. Ayuntamiento de BARBASTRO el día 13. 10. 92.

Barbastro, 26. 10. 92.  
El Secretario General,

*[Handwritten signature]*

DILIGENCIA.- para hacer constar que la presente documentación fue aprobada provisionalmente por el pleno del Ayuntamiento de BARBASTRO en sesión de 12.8.93.



Barbastro, 30.8.93.  
El Secretario General.

*[Handwritten signature]*

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación fue aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio en sesión de 17.12.93.



Barbastro, 7.1.94.  
EL SECRETARIO GENERAL,

*[Handwritten signature]*

