

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA MANZANA N.º 11 DEL
SECTOR N.º 28, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAR-
BASTRO (Huesca). -



Aprobado definitivamente
por la Comisión Municipal
de Urbanismo e Urban
de 25 de Abril de 1979.

(BOP. de 9 de Mayo)

N.º 11 DEL

En ejecución,
Upalau

MEMORIA

DESCRIPCIÓN GENERAL.-

Se redacta el presente Plan Especial de Reforma Interior, con objeto de ordenar la manzana n.º 11, del Sector n.º 28 del Plan General de Ordenación Urbana de Barbastro. Dicha manzana se halla delimitada por la Avda. Monseñor Escrivá, calle Torreciudad, calle Virgen del Pilar, y los bloques del Barrio de la Cooperativa de Viviendas; siendo su superficie total a ejes de viales de 5.312,00 m². Urbanísticamente se halla enclavada dentro del Casco Urbano de Barbastro en el Sector 28 del Plan General, que tiene la calificación de "Zona de Ensanche Alejada del Casco Antiguo", rigiéndose por la ordenanza 2-B, que señala la edificación a línea de fachada, en manzana cerrada con patio interior, pudiéndose edificar la totalidad de la superficie en planta baja y el fondo edificable que se fije en las plantas superiores. De los viales que la delimitan la Avda. Monseñor Escrivá, y la calle Torreciudad, disponen de pavimentación y acerado, y la calle Virgen del Pilar, lo tiene en su comienzo, a partir de la calle Torreciudad, pero no en toda la longitud de esta manzana, aun cuando se halla ya redactado el proyecto técnico y se van a llevar a cabo las obras en breve plazo; asimismo dispone de los servicios de energía eléctrica, agua potable y alcantarillado.

En la actualidad, en dicha manzana se halla edificado, con fachada a la calle Monseñor Escrivá, un bloque de bajos y once plantas con veinte viviendas; con fachada a la calle Virgen del Pilar y calle Torreciudad, un edificio de planta baja destinado a agencia de transportes; y a línea de fachada de la calle Virgen del Pilar, se disponen un total de cuatro edificios con alturas comprendidas entre bajos y dos y bajos y cuatro plantas, quedando el resto de la manzana, libre.

La existencia de un bloque de viviendas tan singular como el descrito de bajos y once plantas, que además es un bloque abierto en que todos sus lados tienen carácter de fachada, condiciona en gran manera la redacción del presente Plan, que no puede adaptarse a lo señalado por el Plan General, a no ser que dicho edificio quede fuera de Ordenanzas, aun cuando su altura edificable supera en mucho la máxima permitida por el Plan. Por ello, el criterio fijado por el Ayuntamiento ha sido el de respetar dicho edificio, cuya construcción se aprobó con anterioridad al Plan General, no proyectándose una manzana cerrada, pero dando un volumen edificable y un número de viviendas,

inferior al que resultaría si fuera en manzana cerrada, y siguiendo con la tipología de bloque abierto.

JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA. -

Partiendo de la base de respetar el bloque de 12 plantas, existente, y de la distintas propiedades existentes en la manzana, se proyecta la construcción de dos bloques abiertos, uno con fachada a la Avda. Monseñor Escrivá, y otro con fachada a la calle Torreciudad y calle Virgen del Pilar, a los que se les fija una superficie a ocupar de 447,36 m²., en los que se puede llevar a cabo una edificación de bajos, seis plantas, ático y sobreático, con un total de 30 viviendas. Con estos dos bloques se pretende salvar la desproporción existente entre el bloque de 12 plantas y la edificación circundante, que es de un máximo de 6 plantas, quedando las alturas edificadas más escalonadas. Para los cuatro propietarios existentes con fachada a la calle Virgen del Pilar, se fija un bloque alargado de 12 metros de fondo, y una longitud de 50,80 metros, con una altura edificable de bajos, cuatro plantas superiores, ático y sobreático. Este bloque cierra la manzana en la mayor parte de la fachada de ésta a la calle Virgen del Pilar; sirviendo de transición entre la tipología de manzana cerrada, que existe al otro lado de la fachada de la calle Virgen del Pilar, la de los bloques alargados de las Viviendas de la Cooperativa, y los tres bloques de superior altura antes citados.

Con todo ello, se pretende que una vez edificada esta manzana quede, lo más posible, integrada con la edificación circundante, respetando el bloque de 12 plantas, existente; haciéndose constar también que la edificación prevista al otro lado de la Avda. de Monseñor Escrivá, que es el Polígono de la Paz, es toda ella en bloque abierto.

ZONIFICACION. -

Dentro de la manzana, se pueden distinguir tres zonas perfectamente definidas, además de los viales perimetrales que la delimitan; son éstas:

- Parcelas edificables.-

Son aquellas en las que se proyecta la edificación prevista, siendo además de la correspondiente al bloque de 12 plantas, dos de una superficie de 447.36 m²., más el bloque de 50,80 metros de longitud y 12 metros de ancho, que tiene una superficie de 609,60 m². Todas ellas dan una superficie destinada a edificación de 2.001,67 m².

- Zona Libre Privada.-

Es aquella que queda en el interior de la manzana, en la que no se puede llevar a cabo ningún tipo de edificación y además no forma parte de la red de viales peatonales. Su superficie es de 1.255,81 m².

- Viales Peventonales.-

Son aquellos viales que por el interior de la manzana y con carácter exclusivamente peatonal, forman una red que comunica la Avda. Monseñor Escrivá, con la Calle Virgen del Pilar. Estos viales serán de carácter público y la superficie total de ellos es de 571,70 m². Se hace constar que se ha regularizado el trazado de la calle

Torreciudad, con un ancho uniforme de 13 metros, tal como se indica en el plano 4.

La superficie total que se ordena es de 5.312,00 m²., medida a ejes de viales que la delimitan, representando la superficie de éstos es de 1.412,52 m².

Con esta Zonificación, se suprime un vial de circulación rodada de 8 metros de ancho, que estaba previsto adosado al primer bloque de la Cooperativa de Viviendas, partiendo perpendicularmente desde la Avda Monseñor Escrivá, hasta la calle Virgen del Pilar; no habiéndose considerado que fuera imprescindible para la circulación rodada de la zona, y habiéndose sustituido por los viales peatonales.

EDIFICACION.-

Como antes se ha indicado, para el cálculo del número de vivienda y volumen a construir, se ha partido del que hubiese resultado, en caso de ser manzana cerrada, para ello se ha considerado una edificación del total de la manzana en planta baja, y un fondo edificable en plantas superiores de 12 metros, quedando el resto como patio de manzana. Las alturas edificables y el número de plantas que se han considerado para el cálculo del volumen y el número de viviendas, se ha tomado según el ancho del vial, tal como señala el Plan de Ordenación, y son de seis plantas y 20,50 metros para la Vda. Monseñor Escrivá; cinco plantas y 18 metros, para la calle Torreciudad; y cuatro plantas y 14 metros, para la calle Virgen del Pilar y nueva apertura; con todo ello resulta un volumen total a construir en planta baja, considerando 5 metros de altura de 16.723,20 m³., y en plantas superiores de 34.825,70 m³., y el número de viviendas, de 116. Para estos cálculos se ha considerado la existencia por encima de la altura máxima de un ático y sobreático retranqueado, tal como permiten las Ordenanzas.

Partiendo de estos datos y restando el volumen del bloque de 12 plantas, que es de 8,873 m³., se ha repartido el volumen restante correspondiente a viviendas proporcionalmente entre los restantes propietarios, con objeto de evitar reparcelaciones entre ellos, asignándoles a cada uno de ellos un volumen y un número máximo de viviendas. Éstos, en conjunto para toda la manzana, son aproximadamente iguales a los que resultaban con manzana cerrada; habiéndose rebajado bastante en el volumen correspondiente a planta baja, que en manzana cerrada es de 16.723,20 m³. y en la solución propuesta es únicamente de 9.996,10 m³., dado que en la primera solución se ocupada la totalidad de la manzana y según el presente Plan, solo se permite la construcción de los bajos de las parcelas edificables.

El número máximo de vivienda previsto a construir es de 114, incluyendo las 20 correspondientes al bloque de 12 plantas; repartiéndose, 30 para cada uno de los dos bloques abiertos que se proyectan junto a éste, y las 54 restantes, en el bloque que se sitúa con fachada a lo largo de la calle Virgen del Pilar.

Todos estos datos que se citan, quedan detallados en el cuadro que se incluye en los planos para la solución de manzana cerrada y para la solución propuesta.

SERVICIOS.-

Como se ha indicado, la manzana dispone en la actualidad de los servicios de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, y la pavimentación y acerado, sal-

vo en un tramo de la calle Virgen del Pilar, aunque se halla ya redactado y aprobado, el proyecto para llevar a cabo dicha pavimentación y acerado, estando previsto el inicio de las obras en breve plazo.

Únicamente se tendrán que llevar a cabo las obras correspondientes a la red de viales peatonales que se proyectan en el interior de la manzana.

SISTEMA DE ACTUACION.-

El sistema de actuación previsto es el de cooperación, según señala los artículos 131 y siguientes de la Ley del Suelo. En ellos se indica que los propietarios de los terrenos, aportarán el suelo de cesión obligatoria, que en este caso es únicamente el de los viales peatonales, y el Ayuntamiento llevará a cabo las obras de urbanización, con cargo a los mismos.

Como polígono o unidad de actuación se considera la totalidad de la manzana, no estimándose necesaria la reparcelación de los terrenos, por resultar suficientemente equitativa la distribución del volumen a edificar.

Las cargas de la urbanización se distribuirán proporcionalmente al volumen asignado entre los distintos propietarios.

En cualquier caso se regirá por lo dictado por la Ley del Suelo.

ORDENANZAS.-

Las ordenanzas a las que se deberán ajustar los proyectos de edificación serán las que fija el P.G.O.U., haciéndose constar las siguientes aclaraciones:

- Volumen.-

A efectos de volumen se computarán todos los espacios cerrados, pero no así terrazas y galerías abiertas.

- Vuelos.-

Respecto a la línea de parcela edificable señalada en cada caso, se podrán efectuar en plantas superiores, vuelos, tanto abiertos como cerrados. Estos, en caso de que sean sobre vía pública, se ajustarán a los anchos señalados por el Plan; cuando sean sobre la Zona Libre Privada, del mismo Propietario, podrán tener un ancho máximo de 1,50 metros; pero cuando la línea de fachada de parcela edificable de a la Zona Libre Privada de otro Propietario, únicamente podrán abrirse lucos, pero no vuelos.

- Aticos y sobreáticos.-

El retranqueo correspondiente a las plantas de ático y sobre-ático, se llevará a cabo en todo el contorno del edificio, a partir de la línea de fachada de la parcela edificable, fijada, para cada uno de los tres bloques que se proyectan; debiéndose aclarar que en el bloque que tiene fachada a la calle Virgen del Pilar, en el que existen cuatro Propietarios, dichos retranqueos se efectuarán únicamente en los lados que tengan carácter de fachada, pero no en los que sean medianiles con otros.

Barbastro, febrero de 1.979

EL ARQUITECTO,

