

AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

ESTUDIO DE DETALLE

**EN EL ÁREA
APR-12, LAS CLARAS**

NOVIEMBRE DEL 2007

El presente pliego contiene la siguiente documentación :

MEMORIA JUSTIFICATIVA

PLANOS

De Información

- 1 - Situación
- 2 - Topográfico, Ordenación según P.G.O.U.
- 3 - Alineaciones según la modificación aislada nº 37 del P.G.O.U. en el Área 12 “Las Claras”.

De Ordenación

- 4 - Ordenación, Alineaciones y Rasantes.
- 5 - Alzados y Secciones.
- 6 - Perspectivas.

ESTUDIO DE DETALLE **EN EL ÁREA APR-12, LAS CLARAS**

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. Objeto

Se redacta el presente Estudio de Detalle con las finalidades siguientes :

- 1) Se ordenará la edificación en la nueva superficie edificable y el espacio libre y viario públicos resultantes, así como el espacio dotacional privado (Estación de Servicio).
- 2) Mejorar la accesibilidad al “Nuevo Mercado”, en cuanto que constituye una de las dotaciones más importantes del Casco Antiguo de la Ciudad.
- 3) Dotar al área de una zona de aparcamientos.
- 4) Se fijarán las alineaciones y volúmenes a la C/. Del Sol.

2. Antecedentes

Para la redacción del presente Estudio de Detalle, se han respetado las estipulaciones contempladas en la Modificación Aislada nº 37 del P.G.O.U. en el Área 12 “Las Claras”. Aprobada definitivamente por el Ayuntamiento en Pleno con fecha 03-04-05, así como los Convenios Urbanísticos suscritos con la Compañía Mercantil Supermercados Sebeco, y D. José López Marín, aprobados respectivamente con fechas 27-07-04 y 02-08-04.

3. Condiciones urbanísticas

Área : APR-12, Las Claras

Clase de suelo : Urbano Consolidado

Zona : 4, Residencial Intensiva.

Atendiendo al Art. 5.4.3 de las N.N.U.U. del P.G.O.U., a los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en esta subzona, al tratarse de una tipología entre medianeras, formando manzana cerrada, por remisión, regirán las señaladas para la Zona 2, Ensanche Similar al Casco Antiguo, Art. 5.2.3 y ss de las citadas normas.

En el P.G.O.U. dentro del Área APR-12, Las Claras , se distinguen tres subzonas homogéneas diferenciadas, a saber:

- a) Residencial: Que corresponde a los bloques de vivienda del “Nuevo Mercado”, y los edificios entre medianeras comprendidos entre las Calle Pablo Sahún, y Calle Del Sol.
- b) Equipamiento Dotacional: Que corresponde al “Nuevo Mercado”, y a la Estación de Servicio.
- c) Espacio Libre Público: El espacio comprendido entre la nueva calle Del Sol, y la Estación de Servicio, la compaginación de este espacio con la de aparcamiento, queda justificada en la Modificación Aislada nº 37 del P.G.O.U. en el Área 12 “Las Claras”, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento en Pleno con fecha 03-04-05.

4. Justificación de las soluciones adoptadas

4.1 De la ordenación de los volúmenes de acuerdo con el planeamiento

A.- Dentro de la **Subzona Residencial**, se localizan dos ámbitos objeto del presente E.D. que quedan reflejados en la documentación gráfica anexa (plano nº. 4 “Ordenación, Alineaciones y Rasantes”).

Ámbito 1: Edificio de Viviendas, siguiendo la alineación establecida en la modificación aislada nº 37 del P.G.O.U. en el Área 12 “Las Claras”.

- Parcela Edificable: Delimitada en Plano nº 4, “Ordenación, Alineaciones y Rasantes”.
- Ocupación: Planta Baja 100%.

Plantas Alzadas: La fachada posterior se retranqueará de los edificios colindantes un mínimo de tres metros en toda su longitud, debiéndose cumplir en todo caso las dimensiones establecidas para los patios de parcela cerrados en el artículo 3.2.18 de las N.N.U.U.

- Altura máxima a cornisa: 12 metros (PB+3), computados desde la rasante de la calle, sin que se admita la construcción de áticos, aunque sí aprovechamiento bajo cubierta, en los términos establecidos en las N.N.U.U.
- Uso Característico: Residencial.

Ámbito 2: Edificaciones entre medianeras destinadas a uso preferentemente residencial.

- Para las Condiciones de Edificación, tal y como se ha enunciado en el Capítulo 3 de este E.D., regirán las señaladas para la Zona 2, Ensanche Similar al Casco Antiguo.
- El tratamiento de las fachadas, será de ladrillo cara vista, de características similares a los edificios recientemente construidos en la calle Del Sol.

- El retranqueo para la calle Del Val, será el reflejado en el P.G.O.U

B.- Dentro de la **Subzona Equipamiento Dotacional**, se ordenará tanto el volumen a edificar, como la zona libre, en el sector de la Estación de Servicio (Ámbito 3).

Ámbito 3: Se entiende por Estación de Servicio, la instalación que, además de gasolinera *, cuenta con una superficie construida adicional destinada a funciones de restauración, comercio, mantenimiento y servicio al automóvil, etc....

- La Gasolinera: Se respetará la ocupación, n°. de plantas y altura actuales.
- Edificaciones Auxiliares, al complejo de la Estación de Servicio, de una planta sobre rasante, acorde con su situación urbana de transición entre una zona verde destinada para aparcamiento y la zona de dotacional.

- Ocupación máxima: El 100% del área de movimiento reflejado en el plano n°. 4 “Ordenación, Alineaciones y Rasantes”.

- Edificabilidad máxima admisible: 1 m²/m²s respecto al área de movimiento.

- Altura de Pisos: La edificación se desarrollará en planta baja, y su cubierta será eminentemente plana, siendo de aplicación lo contemplado en los Arts. 3.1.52 y 5.2.11 de las N.N.U.U.

- Usos: Dentro del Uso Dotacional, Equipamiento Comunitario, aquellos que sean compatibles y/o complementarias con el principal (gasolinera), y que se engloben dentro de la Estación de Servicio (restauración, comercio, mantenimiento y servicio del automóvil, etc....), no se podrá llevar a cabo ninguna actividad en la cubierta del edificio, a excepción del mantenimiento de las posibles instalaciones allí existentes (placas solares, aire acondicionado, etc.)

Las limitaciones a las instalaciones de almacenamiento y distribución de combustible, se regirán por la normativa sectorial vigente, y en la actualidad, las Instrucciones Técnicas MI-IP-02 “Parques de almacenamiento de líquidos petrolíferos” y MI-IP-04 “Instalaciones para suministro a vehículos”.

El resto de actividades, que se engloben dentro de la estación de servicio, y que sean calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, para la concesión de la licencia, deberán dar cumplimiento adecuado a la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón.

- Caso de extinguirse el uso de “Estación de Servicio”, el régimen de aplicación será el previsto en el Plan General de Ordenación Urbana para el uso dotacional, previo Estudio de Detalle

C.- Dentro del Espacio Libre Público se dispondrá un área de aparcamientos de vehículos, con sus viales correspondientes, ajardinada convenientemente con arbolado, a la vez que se preservará un espacio destinado a muelle de carga y un acceso al parking en planta baja del “Mercado Nuevo”. Estas actuaciones se contemplarán y reflejarán convenientemente en el Proyecto de Urbanización de la Plaza del Sol, a redactar por estos Servicios.

* gasolinera: conjunto de depósitos e instalaciones mecánicas y/o de distribución precisas para el abastecimiento y/o venta de combustible a vehículos a motor, pudiéndose dotar de una edificación auxiliar destinada a protección, aseo y oficina para el personal de la misma.

4.2 De las alineaciones y rasantes

Serán las reflejadas en el plano nº. 4 “Ordenación, Alineaciones y Rasantes”.

5. Contenido

El E.D. contiene los documentos justificativos a los que se refiere el Art. 60 de la L.U.A. y no ocasiona perjuicio ni altera las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

6. Tramitación

El E.D. se tramitará de conformidad con el procedimiento establecido en el Art. 61 de la Ley 5/1999 de 25 de Marzo, Urbanística de Aragón.

Barbastro, Noviembre del 2007
LOS TÉCNICOS MUNICIPALES,

Fdo.: Fco. Javier Lastrada Mata

Fdo.: José María Sánchez Cabrero

PLANOS DE INFORMACIÓN

PLANOS DE ORDENACIÓN