

---

**REFUNDIDO ESTUDIO DE DETALLE: UNIDAD DE EJECUCION 55-1 EN LAS  
AREAS 55 "GASOLINERA" Y 54 "COTIELLA", DEL PGOU DE BARBASTRO**

**PROMOTOR: BROLIGEN, S.L., CON CIF B-22215743, Y DOMICILIO EN CALLE  
GRAUS, 35, BAJOS, DE 22300 BARBASTRO, REPRESENTADA POR DON JOSE  
MARIA LACOMA ZARAGOZA, CON NIF 73195242-L**

**DOCUMENTACION**

**MEMORIA**

- 0.- OBJETO
- 1.- ANTECEDENTES URBANISTICOS
- 2.- UNIDAD DE EJECUCION UE. 55-1
- 3.- ORDENACION DE VOLUMENES

**PLANOS**

- 1.- EMPLAZAMIENTO
- 2.- ESTADO ACTUAL-PARCELAS CATASTRALES
- 3.- EDIFICACION PLANTA BAJA-ALZADAS
- 4.- ESQUEMA FACHADAS-SECCIONES

---

## 0.- OBJETO

El Refundido del Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución 55-1, se redacta con objeto de modificar el punto señalado en el informe emitido por la Arquitecto Doña Ana Torres Buil, en relación al tejado de la planta entrecubierta de los tres bloques escalonados de la Manzana B1.

El tejado proyectado era a dos aguas con pendiente de los faldones hacia las fachadas al paseo San Vicente de Paul y zona libre privada. La modificación consiste en que el tejado sea a cuatro aguas, disponiéndose otros dos faldones con caída hacia las fachadas laterales a los viales 1 y 2 de nueva apertura.

La modificación del tejado reduce la superficie edificable de la planta entrecubierta de los bloques A y C de la Manzana B1, tal como se detalla en el cuadro de superficies.

## 1.- ANTECEDENTES URBANISTICOS

En el mes de Agosto de 2000, el Arquitecto que suscribe redactó por encargo del Promotor la MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE BARBASTRO: DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION Y VIAL DE NUEVA APERTURA EN EL AREA DE ORDENACION 55 "GASOLINERA".

La Comisión Municipal de Urbanismo consideró que las áreas indicadas podían ser objeto de otro tipo de ordenación, encargando a los Arquitectos Don Antonio Abarca Anoro y Doña Ana Torres Buil, la redacción de la MODIFICACION DEL P.G.O.U. EN LAS AREAS AO-54, COTIELLA Y AO-55, GASOLINERA. Este documento ha sido aprobado definitivamente con el siguiente calendario:

-Aprobación inicial:	Pleno de 29 Enero 2001
-Información pública:	BOP nº 33 de 10 Febrero 2001
-Informe COT-2001/291:	3 Mayo 2001
-Aprobación definitiva:	28 Agosto 2001
-Publicación aprobación definitiva:	BOP HU nº 223 de 27 Septiembre 2001

La Modificación delimitaba dos unidades de ejecución con las siguientes superficies afectadas y aprovechamiento:

-UE-1:	10.460,91 m2	21.598,08 m2t
-UE-2:	5.725,40 m2	12.883,22 m2t

---

APROVECHAMIENTO TOTAL	34.481,30 m2t
-----------------------	---------------

---

La edificación prevista estaba compuesta por las Manzanas B1, B2 y B3, cuya superficie edificable máxima sobre rasante era:

-Manzana B1:	9.627,77 m2t
-Manzana B2:	9.328,28 m2t
-Manzana B3:	15.132,00 m2t

---

SUPERFICIE EDIFICABLE MAXIMA	34.088,05 m2t
------------------------------	---------------

---

El Promotor, como propietario mayoritario de los terrenos de la UE-1, realizó diversas gestiones para llegar a un acuerdo con los restantes propietarios, de modo que se pudiera llevar a cabo su desarrollo; pero no fué posible ante los problemas planteados por el propietario que tiene edificada en la actualidad toda la superficie de su parcela. Por ello se indico al Ayuntamiento la necesidad de modificar la delimitación de las unidades de ejecución, con el fin de facilitar y viabilizar la gestión urbanística, y poder llevar cabo las obras de urbanización y edificación, previstas.

---

La Arquitecto Doña Ana Torres Buil y el TAG Don Manuel Rapún, redactaron en Julio de 2001 la Delimitación Modificada, con tres unidades de ejecución, cuya superficie afectada y aprovechamiento, es:

-UE-1:	6.778,84 m2	12.199,01 m2t
-UE-2:	4.418,29 m2	8.478,90 m2t
-UE-3:	4.989,17 m2	10.337,60 m2t

---

APROVECHAMIENTO TOTAL	31.015,51 m2t
-----------------------	---------------

---

La delimitación de las tres unidades de ejecución ha reducido el aprovechamiento en 3.465,79 m2t.

Este documento ha sido aprobado definitivamente con el siguiente calendario:

-Aprobación inicial:	Pleno de 28 Agosto 2001
-Información pública:	BOP de 27 Septiembre 2001 Diario del Alto Aragón de 22 Septiembre 2001 El Cruzado Aragonés de 22 Septiembre 2001
-Aprobación definitiva:	Pleno de 11 Diciembre 2001



## 2.- UNIDAD DE EJECUCION 55-1

En el apartado 1.2. de la DELIMITACION MODIFICADA, la Unidad de Ejecución 55-1, en adelante UE.55-1, tiene la siguiente descripción:

### UNIDAD DE EJECUCION Nº 1

La Unidad de Ejecución nº 1 (UE1) engloba las fincas que, en su mayor parte, se hallan sin edificar y que por constituir una auténtica bolsa de suelo, en ningún caso puede considerarse una actuación de rehabilitación, reforma o renovación interior, a los efectos del Art. 102 de la LUA. Afecta a los siguientes bienes de naturaleza urbana.

<u>Nº</u>	<u>Propietario</u>	<u>Situación</u>	<u>Parcela catastral</u>	<u>Superficie (m2)</u>
1	José María Lacoma	Graus, 54	26833-09	3.607,00
10	Ayuntamiento (*)			647,77
4	Francisco Chéliz	Graus, 52	25822-01	1.700,13
	Dominio público			
	<u>u otros</u>			<u>823,94</u>
	<u>TOTAL SUP. AFECTADA</u>			<u>6.778,84</u>

### APROVECHAMIENTO (A1)

- PB .....	2.180,88 m2t
- PP.AA .....	<u>10.018,13 m2t</u>
<u>TOTAL A1 .....</u>	<u>12.199,01 m2t</u>

(\*) Terrenos de propiedad municipal no obtenidos por cesión gratuita:

- Exprop. a Fco. Chéliz	102,770 m2
- Exprop. a Angela Chinestra	80,070 m2
- Compensación por expropiación a Manuel Sesé	514,185 m2
<b>Sup. total terrenos prop. Ayuntº</b>	<b>697,025 m2</b>

La superficie restante de 49,255 m2 está situada en la UE.55-3.

### 3.- ORDENACION DE VOLUMENES

La edificación prevista en la UE.55-1 comprende la totalidad de la Manzana B1, y la parte de la Manzana B3 que se halla en el interior de su perímetro.

#### 3.1.- MANZANA B1

La edificación de la Manzana B1 es aislada, en forma de L, con sus dos lados perpendiculares y curva de encuentro, siguiendo la alineación de la fachada al paseo San Vicente de Paul. El fondo edificado en planta baja y alzadas es de 16,00 m, que se amplía a 20,00 m en la planta sótano, ocupando superficie de la zona libre privada del interior de la Manzana. La fachada norte tiene una longitud de 39,75 m, la fachada oeste, de 33,90 m, y la curva de encuentro, de 37,94 m. La superficie ocupada en planta baja es de 1.586,57 m<sup>2</sup>, y en planta sótano de 1.887,20 m<sup>2</sup>.

Consta de planta sótano, planta baja, cuatro plantas alzadas, ático y entrecubierta. Las cuatro plantas alzadas ocupan la misma superficie que la planta baja. La planta ático se retranquea 2,50 m de las fachadas norte y oeste, al paseo San Vicente de Paul, y fachadas laterales este y sur; y 1,50 m de las fachadas sur y este, a la zona libre privada, con un fondo de 12,00 m. La planta entrecubierta aprovecha el hueco bajo los faldones del tejado que cubren la planta ático, con pendiente del 35%, computándose la superficie a partir de una altura libre mínima de 1,50 m, con un fondo de 3,55 m.

La edificación se desarrolla en tres bloques escalonados siguiendo la pendiente de la del paseo San Vicente de Paul, designados como A, B y C. Los bloques A y C están situados en los extremos, y son de planta rectangular de 28,30x16,00 m, y el bloque B es el central, con dos tramos rectos y la curva de encuentro, con una fachada de 55,14 m. Los dos escalones se proyectan con un desnivel de 1,50 m, aun cuando la rasante del paseo San Vicente de Paul no es uniforme, siendo del 1,70% en la fachada oeste, y del 3,16%, 4,89% y 5,50% en la fachada norte; habiéndose conseguido al variar la altura libre de las plantas bajas, que es de 3,00 m en los bloques A y C, y 3,40 m en el bloque B, siendo en este en el que se alcanza la altura máxima permitida de 15,00 m, medidos en el centro de la fachada.

La superficie edificable en estas plantas, es:

PLANTA SOTANO		1.887,20 m <sup>2</sup>
PLANTA BAJA		1.586,57 m <sup>2</sup>
PLANTA 1ª	1.586,57 m <sup>2</sup>	1.586,57 m <sup>2</sup>
PLANTA 2ª	1.586,57 m <sup>2</sup>	1.586,57 m <sup>2</sup>
PLANTA 3ª	1.586,57 m <sup>2</sup>	1.586,57 m <sup>2</sup>
PLANTA 4ª	1.586,57 m <sup>2</sup>	1.586,57 m <sup>2</sup>
PLANTA ATICO	1.120,38 m <sup>2</sup>	1.120,38 m <sup>2</sup>
PLANTA ENTRECUBIERTA	301,48 m <sup>2</sup>	301,48 m <sup>2</sup>

---

SUPERFICIE EDIFICABLE P. SOTANO	1.887,20 m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE EDIFICABLE P.BAJA+PP.AA.</b>	<b>9.354,71 m<sup>2</sup></b>

---

SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL MANZANA B1	11.241,91 m <sup>2</sup>
--	--------------------------

---

### 3.2.- MANZANA B3

La parte de la Manzana B3 incluida en la UE.55-1, es de forma triangular, con la fachada de trazado curvo al vial de nueva apertura, de 54,10 m de longitud, y un fondo máximo de 17,00 m, ocupando una superficie de 583,95 m<sup>2</sup>.

La edificación consta de planta sótano, planta baja, tres plantas alzadas y ático. Las plantas sótano y baja ocupan toda la superficie de la parcela. Las plantas 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>, tienen un fondo edificable de 14,00 m, con un vuelo corrido a lo largo de su fachada de 1,00 m de saliente máximo; quedando la parte posterior no edificada, incorporada al patio de manzana. La planta ático se retranquea 2,50 m de las alineaciones de las dos fachadas de las plantas alzadas, con un fondo edificable de 9,00 m.

La edificación se desarrolla en dos bloques escalonados siguiendo la pendiente del vial de nueva apertura, designados como D y E. La pendiente del vial es del 6%, y el desnivel de 1,60 m, siendo la altura de 12,00 m, medida en el centro de la fachada de cada uno de ellos.

La superficie edificable de estas plantas es:

PLANTA SOTANO		583,95 m <sup>2</sup>
PLANTA BAJA		583,95 m <sup>2</sup>
PLANTA 1 <sup>a</sup>	535,51 m <sup>2</sup> + 54,10 m <sup>2</sup> (vuelos)	589,61 m <sup>2</sup>
PLANTA 2 <sup>a</sup>	535,51 m <sup>2</sup> + 54,10 m <sup>2</sup> (vuelos)	589,61 m <sup>2</sup>
PLANTA 3 <sup>a</sup>	535,51 m <sup>2</sup> + 54,10 m <sup>2</sup> (vuelos)	589,61 m <sup>2</sup>
PLANTA ATICO	347,48 m <sup>2</sup>	347,48 m <sup>2</sup>
<hr/>		
SUPERFICIE EDIFICABLE P. SOTANO		583,95 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE EDIFICABLE P.BAJA+PP.AA.		<b>2.700,26 m<sup>2</sup></b>
<hr/>		
SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL MANZANA B3		3.284,21 m <sup>2</sup>
<hr/>		



**3.3.- UNIDAD DE EJECUCION 55-1**

La superficie edificable en la UE.55-1 es la suma de la indicada en la Manzana B1 y la parte incluida en la Manzana B3, resultando:

SUPERFICIE EDIFICABLE P.SOTANO:	1.887,20 m2t + 583,95 m2t =	2.471,15 m2t
SUPERFICIE EDIFICABLE P.BAJA+PP.AA.	9.354,71 m2t + 2.700,26 m2t =	12.054,97 m2t

---

SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL UE.55-1: 14.526,12 m2t

---

La superficie edificable sobre rasante es ligeramente inferior al aprovechamiento asignado a la Unidad de Ejecución, que es de 12.199,01 m2t.

Barbastro, Enero de 2002.-

EL ARQUITECTO,



DILIGENCIA.- para hacer constar que la presente documentación fue aprobada definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de BARBASTRO en sesión de 15-04-2002

Barbastro, mayo 2002

El Secretario General

SALVADOR RAMBLA BIELSA - Arquitecto -  
BARBASTRO

REFUNDIDO ESTUDIO DE DETALLE 421/01  
HOJA Nº 8