



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

PROPUESTA DE MODIFICACION DE LAS N.S.M.

EN LAS AREAS 45 Y 54

FEBRERO DE 1995



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

OFICINA TECNICA

De : Arquitecto Municipal

A : Sra. Alcaldesa

PROPUESTA DE MODIFICACION DE LAS N.S.M.
EN LAS AREAS 45 Y 54

En cumplimiento de lo acordado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de Enero de 1994 se redacta la presente modificación de las N.S.M. en el Area 54, y en pequeña medida en el Area 45, con las siguientes finalidades:

- El trazado de un nuevo vial, de ancho suficiente, que conecte la Avda. de los Pirineos con el viario del Sector Huertas de Suelves.

- Corregir el desigual reparto de cargas y beneficios derivado del planeamiento vigente.

1 - SITUACION. Los sectores situados en la margen izquierda del río Vero presentan problemas de accesibilidad desde la Avda. de los Pirineos. Entre el puente de la carretera y la Avda. de S.Vicente Paul (Vacamorta), tramo de unos 500 m. de longitud, tan sólo existen la calle Capuchinos, de ancho exiguo, mal insertada en el viario de Huertas de Suelves y con edificios fuera de ordenación para los que no se ha previsto su expropiación o demolición en un plazo determinado; y una senda peatonal que parte de la gasolinera de Huguet, sin pavimentar, de trazado irregular y así mismo insuficiente.

En consecuencia, se hace preciso un vial intermedio, de ancho suficiente, que conecte la Avda. de los Pirineos con el viario del Sector Huertas de Suelves.

La existencia de solares sin edificar, cuadras y edificios de no mucha altura todavía posibilita, y no sin dificultades, la realización de este ambicioso proyecto.

Del análisis del cuadro nº1 anejo se desprenden desigualdades como las siguientes:

- Que el propietario nº1, con un 19'84% de derechos, pueda materializar un 34'78% del aprovechamiento edificatorio.

- Que el propietario nº2, con un 36'63% de derechos, tan sólo pueda materializar un 22'43% del aprovechamiento edificatorio.

- Que el propietario nº5, con un 15'76% de derechos, pueda materializar un 23'10% del aprovechamiento edificatorio.

Desigualdades que esta modificación de las NSM pretende corregir.



MOD. A. 45 - 54



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

2 - DESCRIPCION DE LA PROPUESTA.

a) Apertura de nuevo vial : El nuevo vial proyectado de 16 metros de anchura media afecta a las propiedades de los Sres. LACAU (506'25 m2) y MORE (603 m2) del Area 54 y al Sr. ROMAN (16 m2) del Area 45.

Debe señalarse que la propiedad de las Sras. MORE se verá afectada en su totalidad por esta operación urbanística y que la de los Sres. LACAU en gran medida.

Con el fin de posibilitar el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable se tramita a la vez, en expediente separado, la delimitación de una Unidad de Ejecución en el Area 54 de las NSM que afecta a los bienes de naturaleza urbana que en él se relacionan.

b) Desaparición del área ajardinada prevista en el área 54 : La desaparición del área ajardinada delimitada por las calles Cotiella, Palacín y Pasaje en las Normas Subsidiarias, de 769'50 m2. se ve ampliamente compensada con la creación del nuevo sistema viario, de 1.426'25 m2, por la inedificabilidad y descongestión que supone para el entorno de la C/Cotiella.

Dicha área ajardinada se considera un espacio libre privado puesto que no figura relacionada en el Cuadro nº29, Sistema Local de espacios libres y zonas verdes, de la pag. 121 de la Memoria Justificativa de las NSM.

En consecuencia las condiciones particulares de las Areas AO-45 y AO-54 quedarán redactadas como sigue:

AREA AO-45.GRAUS

Condiciones particulares

El trazado de nuevo vial por el Area 54 afecta puntualmente al Area de referencia. Por lo demás, las alineaciones serán las señaladas en el plano de ordenación 10/10.

AREA AO-54. COTIELLA

Condiciones particulares

Un vial de nueva creación conecta la Avda. de los Pirineos con el viario del Sector Huertas de Suelves. Por lo demás, las alineaciones serán las señaladas en el plano de referencia 10/10.

Edificabilidad , según condiciones de la zona y Proyecto de Reparcelación.

3 - VIABILIDAD.

Como el precepto del Artículo 129 del TRLS no distingue entre zonas verdes - y espacios libres- públicos y privados, la doctrina y la jurisprudencia vienen considerando que todas, sean públicas o privadas, quedan sujetas al régimen especial regulado en este precepto legal.

Por lo demás la modificación propuesta no constituye supuesto de revisión conforme a lo previsto en el Art. 1.1.3 de las NSM por no afectar a la estructura





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

general y orgánica del territorio ni a la clasificación del suelo, ni tiende a incrementar el volumen edificable de la Zona (Ver cuadro nº2) que requiera para aprobarla la previsión de los mayores espacios libres que requiera el aumento de la densidad de población y obedece a razones de interés general plenamente justificadas.

4 - TRAMITACION.

Por tratarse de una modificación cualificada se tramitará de conformidad con el procedimiento establecido en los Arts. 129 (TRLS'92) Y 162 (RPU).

Lo que comunico a Vd. para su conocimiento y efectos oportunos.

En Barbastro a 14 de Febrero de 1995

EL ARQUITECTO MUNICIPAL,



Fdo.: Antonio Abarca Anoro.



PLANO Nº 2
MODIFICACION PROPUESTA
 Escala 1/500
 Barbastro, Febrero de 1995
 EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Fdo.: Antonio Abarca Anoro.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

CUADRO N°1 : EDIFICABILIDADES S/NSM VIGENTES

Nº	Propietario	Derechos (1)	m2t corresp. a cada finca	m2t Adjudica. a priori	Diferenc.
1	J.A.FORTEA	19'84%	1.741'27	3.052'92	+1.311'65
2	L.LACAU	36'63%	3.214'85	1.968'69	-1.246'16
3	A.CAMPO	4'05%	355'45	365	+9'55
4	E.PUEYO	7'89%	692'47	668	-24'47
5	J.MORE	15'76%	1.383'19	2.027'95	+644'76
6	V.BARCOS	8'67%	760'93	694	-66'93
	Dominio Público	7'16%	628'40	0	-628'40
	TOTALES	100%	8.776'56	8.776'56	0

(1) - Ver Expte. Delimitación de la Unidad de Ejecución.

CUADRO N°2 : COMPARATIVO DE EDIFICABILIDADES

Edificabilidad s/NSM vigentes	8.776'56 m2t
Edificabilidad s/modif. propuesta	8.046'80 m2t
D I F E R E N C I A	729'76 m2t

DILIGENCIA.- para hacer constar que la presente documentación fue aprobada *inicialmente* por el pleno del Ayuntamiento de BARBASTRO en sesión de 28. 2. 95.

Barbastro, 3. 3. 95.

El Secretario General.



DILIGENCIA.- para hacer constar que la presente documentación fue aprobada *provisionalmente* por el pleno del Ayuntamiento de BARBASTRO en sesión de 11. 5. 95.

Barbastro, 15. 5. 95.

El Secretario General.

