



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

DILIGENCIA.- para hacer constar que la presente documentación fue aprobada inicialmente por el pleno del Ayuntamiento de BARBASTRO en sesión de 3.3.99.

Barbastro, 5.3.99. P. P.

El Secretario General. Acc. d. u.

PROPUESTA DE
MODIFICACION N°2 DE LAS N.S.M.
EN EL AREA 34

ENERO DE 1999



El presente Pliego contiene la siguiente documentación:

1 . MEMORIA

- 1.1 - Antecedentes.
- 1.2 - Objeto.
- 1.3 - Justificación de las propuestas formuladas.
- 1.4 - Nueva ficha del Area 34.
- 1.5 - Viabilidad.
- 1.6 - Tramitación.

Anejo nº1 : Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 4-12-95 por el que se da cuenta de la Modificación nº1 de las NSM en el Area 34.

Anejo nº2 : Justificación de que las condiciones edificatorias de la finca situada al suroeste del Area 34 no suponen incremento de edificabilidad.

Anejo nº3 : Nueva ficha del Area 34.

2 . PLANOS

- 1 - ORDENACION SEGUN N.S.M. (1987)
- 2 - ORDENACION SEGUN MODIFICACION Nº1 DE LAS N.S.M. (1995)
- 3 - PLANTA GENERAL DE LA ORDENACION PROPUESTA (1999)
- 4 - DELIMITACION UNIDAD DE ACTUACION Y AFECCIONES.



**PROPUESTA DE MODIFICACION Nº2 DE LAS N.S.M.
EN EL AREA 34.**

1 . M E M O R I A

1.1 Antecedentes

15-04-94 : Ayuntamiento Pleno: Consulta que requiere interpretación del Planeamiento en el Area 34 NSM,

Acuerdo: Interpretar la condición particular nº4 de la ficha del Area del siguiente tenor literal: "La altura máxima de la edificación en plantas y en metros a cornisa, correspondiente a la calle Virgen del Plano, tramo calle Loreto-calle Sta. Teresa Jornet, lado de los impares, será de PB+3 y 12 m. no autorizándose áticos, comprobada la altura media de los edificios construidos en el citado tramo y en virtud de lo dispuesto en el artículo 3.1.50, apartado 3 y 5.2.10 de las Normas Municipales vigentes con la siguiente condición:

La edificación guardará respecto a la alineación de la calle Sta. Teresa Jornet, una separación igual a la altura, 12 m., del plano de la fachada de la edificación enfrentada al otro lado de la calle." (B.O.P.10-06-94)

29-08-95 : C.O.T. Aprobación definitiva de la modificación de las NSM en el Area 34 con la finalidad de ensanchar la C/Sta. Teresa Jornet DOS (2) METROS en su entronque con la C/Virgen del Plano. (B.O.P.23-11-95)

1.2 Objeto

En cumplimiento del acuerdo adoptado por la C.M.G. de fecha 25-06-96 y dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo de fecha 29-10-98 el Arquitecto que suscribe formula nueva propuesta de modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de este municipio en el Area 34 con las siguientes finalidades:

1) Sustitución del vial posterior a la C/Virgen del Pueyo, en el tramo correspondiente a los núms. 21 a 33 de la citada calle (tramo nº3), por un espacio libre privado inedificable.

2) Mantenimiento del vial público paralelo a la C/Virgen del Plano, en el tramo comprendido entre la calle Sta. Teresa Jornet y el nº 15 de la C/Virgen del Pueyo (tramo nº1), con una anchura de NUEVE (9) METROS.

3) Mantenimiento del vial posterior a las fincas correspondientes a los núms.



15, 17 y 19 de la C/Virgen del Pueyo (tramo nº2), con carácter de calle particular y las condiciones del Art. 2.2.60 de las NSM.

4) Establecimiento de un fondo edificable para la manzana, en plantas bajas y alzadas, respetando en lo posible las edificaciones existentes.

5) Resolución de la contradicción existente entre la condición particular nº2 de la ficha del Area correspondiente, que establece la apertura de un vial de DIEZ (10) METROS de anchura y el plano nº 10, hoja 8/9, en el que el mismo aparece grafiado con una anchura entre OCHO y NUEVE METROS.

6) Resolución de la contradicción existente entre los planos nº2 y s/n de la modificación de las NSM en el Area, aprobada definitivamente por la C.O.T. de fecha 29-08-95, relativa a las alineaciones del nuevo vial.

7) Inclusión de la afección que supone la existencia del cauce del Barranco de la Mina, y consiguiente delimitación de la zona de servidumbre de CINCO (5) METROS de anchura para uso público regulada en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla la Ley 29/1985, de 2 de Agosto, de Aguas.

8) Delimitación de una Unidad de Actuación que afecta parcialmente a las Areas 22 y 34, con la finalidad de urbanizar en su integridad los viales pendientes de ejecutar de las mismas.

9) Establecimiento de las condiciones edificatorias de la finca situada al Suroeste del Area 34.

10) Reclasificación del Area 34, actual Area remitida a planeamiento ulterior (APR), en Area de ordenación directa (AO).

1.3 Justificación de las propuestas formuladas.

1.3.1 - De la innecesariedad del vial posterior a la calle Virgen del Pueyo, en el tramo correspondiente a los núms. 21 a 33 de la misma.

El vial de referencia es innecesario por las razones siguientes:

- La finalidad de las NSM de no dejar fuera de ordenación a las viviendas interiores del área se consigue con el mantenimiento de los tramos 1 y 2 del vial proyectado.

- Todas las fincas tienen acceso a través de la C/Virgen del Pueyo.

- El entronque con la C/Loreto resulta inconveniente: diferencia de cota y



pendiente longitudinal de la C/Loreto, y peligroso: estrechez de dicha calle y falta de visibilidad.

- Dificultad de gestión e innecesariedad.

1.3.2 y 1.3.3 - Mantenimiento del vial, tramos 1 y 2.

El mantenimiento del vial en los tramos de referencia tiene por objeto el no dejar fuera de ordenación a las viviendas interiores del área. El carácter de calle particular conferido al tramo 2 viene motivado por la facilidad de gestión, servicio de acceso a una sólo finca y evitar un "cul de sac" público inconveniente desde un punto de vista urbanístico.

1.3.4. - Establecimiento de un fondo edificable para la manzana semicerrada.

La razón del establecimiento de un fondo edificable en todas las plantas no es otra que la de garantizar las luces y vistas de todas las viviendas, a modo de patio de manzana, dado el desnivel existente entre las edificaciones que dan a la C/Virgen del Plano y nueva apertura.

1.3.5. - Resolución de la contradicción existente entre la condición particular nº2 de la ficha del Area 34 y el plano de ordenación nº10, hoja 8/9 de las NSM relativa a la anchura de calle.

Del resultado de la consulta urbanística que requiere interpretación del planeamiento, así como de la modificación de las NSM llevada a cabo (ver apartado 1, Antecedentes, de esta propuesta) se desprende que la altura de la edificación en el Area, en plantas y en metros a la cornisa, es la siguiente:

Calle	Altura (plantas)	Altura (metros)
Virgen del Plano	Pb+3	12
Sta.Teresa Jornet	Pb+3	12
Resto calles	Pb+2	9

CONSIDERANDO .- Lo dispuesto en el Art.5.2.10, Altura de la edificación, para la Zona 2, Ensanche similar al Casco Antiguo, a la que pertenece el Area, que autoriza alturas de PB+2 y 9 m. en calles de 6 m a menos de 9 m, de anchura, sería suficiente la anchura de 9 m. propuesta para el tramo nº 1 de la calle de nueva apertura del Area 34.

CONSIDERANDO .- Que la modificación de las NSM no pretende disminuir



la edificabilidad, lo que podría dar lugar a indemnización, pero tampoco autorizar su incremento, y que las afecciones por ensanchamiento de la C/Sta. Teresa Jornet y su prolongación, así como la servidumbre del Barranco de la Mina, no prevista en las NSM, suponen una reducción de la edificabilidad, que podría verse incrementada si se opta por un ancho de calle de diez metros.

En consecuencia con lo anteriormente expuesto se propone resolver la contradicción de referencia determinando que el ancho de la calle proyectada sea de NUEVE (9) METROS.

1.3.6 - Resolución de la contradicción existente entre los planos núms. 2 y s/n de la modificación de las NSM en el Area, aprobada definitivamente por la C.O.T. de fecha 29-08-95, relativa a las alineaciones del nuevo vial.

La alineación del vial que figura en el plano nº2 de la modificación de las NSM en el Area 34, aprobada en 1995, forma un ángulo con la C/Sta. Teresa Jornet de aproximadamente 88 grados sexagesimales y es coincidente con la de las NSM de 1987.

El plano s/n de dicha modificación, denominado Estudio de Detalle de modificación de alineación, procede de un E.D. formulado al mismo tiempo que la modificación de las NSM pero tramitado en expediente separado que no fue concluido por entender el Ayuntamiento que con la regulación contenida en las NSM modificadas podría culminarse el proceso urbanístico (Acuerdo plenario de fecha 4-12-95).

Esta duplicidad de expedientes hizo que no se justificara debidamente la nueva alineación en el correspondiente a la modificación de las NSM que a la postre fue el único aprobado definitivamente.

El ángulo formado por la nueva alineación con la calle Sta. Teresa Jornet es de 90 grados sexagesimales y siguiendo el criterio de las NSM procuró no dejar fuera de ordenación ninguna de las edificaciones interiores del Area.

Se debe hacer constar que la vivienda correspondiente a la parcela catastral nº 15816-22 presentaba un anejo construido en fecha indeterminada, sin licencia municipal, que la nueva alineación respetó.

La nueva alineación era así mismo más coherente con la delimitación de parcelas existentes y su aprovechamiento.

En consecuencia con lo anteriormente expuesto la alineación válida del vial es la que figura en el plano s/n de la modificación de las NSM aprobada definitivamente por la C.O.T. de fecha 29-08-95 que forma un ángulo de 90 grados sexagesimales con la C/Sta. Teresa Jornet.



1.3.7 - Afección del Barranco de la Mina.

Como consecuencia del informe del servicio de vigilancia de la Confederación Hidrográfica del Ebro en Barbastro, y en cumplimiento del Artº 6º del Reglamento del Dominio Público Hidráulico de la Ley de Aguas, los terrenos que lindan con el cauce del Barranco de la Mina están sujetos a una zona de servidumbre de CINCO (5) METROS de anchura para uso público.

Se requiere de la CHE definición exacta de dicha servidumbre, grafiada sobre un plano a escala adecuada, así como dictámen en relación con los edificios construidos y afecciones de la Mina para desagüe del barranco.

1.3.8 - Delimitación de Unidad de Actuación (U.A.)

Es necesaria la formulación de una Unidad de Actuación para la redistribución total del coste de la urbanización de los viales pendientes de ejecución de las Areas 22 y 34, así como la cesión gratuita de los terrenos afectados.

La delimitación de la U.A. y las afecciones figuran en el plano nº4.

1.3.9 - Condiciones edificatorias de la finca situada al Suroeste del Area 34.

- Alineaciones : s/plano nº3 de esta Modificación.
- Ocupación , en PB y PP.AA. : 100%.
- Altura de la edificación, en plantas y metros a la cornisa : s/plano nº3 de esta Modificación.
- Construcciones por encima de la altura : No se permiten áticos.
Por encima de la altura máxima de cornisa podrán admitirse con carácter general las construcciones a las que se refiere el Art. 3.1.52 de las NSM modificado por acuerdo de la C.O.T. de fecha 4-2-94.
- Inclinación máxima de los faldones de cubierta : Treinta y cinco (35) por ciento.
- Salientes y vuelos : De conformidad con el Art. 5.2.13 de las NSM.
- Estacionamientos : Se dispondrá una plaza de aparcamiento por vivienda.
- Otras condiciones : Las de la Zona 2, Ensanche similar al Casco Antiguo.

Observación : Las condiciones anteriores no suponen incremento de edificabilidad como se justifica en el Anexo nº2.

1.3.10 - Reclasificación del Area.

A los efectos de la aplicación diferenciada de los parámetros y condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno, el Area 34, se clasifica en Area de Ordenación (AO) en la que con la regulación contenida en estas NSM



modificadas puede culminarse el proceso urbanístico, en coherencia con el acuerdo adoptado por el Ayuntamiento en sesión plenaria de fecha 4-12-95 al dar cuenta de la aprobación definitiva de la modificación nº1 de las NSM en el Area 34.

1.4 - Nueva ficha del Area 34.

En consecuencia con la propuesta formulada se redacta nueva ficha del Area 34 (Ver Anejo nº3).

1.5 - Viabilidad.

La modificación propuesta no constituye supuesto de revisión conforme a lo previsto en el Art. 1.1.3 de las N.S.M. por no afectar a la estructura general y orgánica del territorio ni a la clasificación del suelo. No supone reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o a espacios libres públicos de otra clase ni tiende a incrementar el volumen edificable de la zona que requiera para aprobarla la previsión de los mayores espacios libres que precisa el aumento de la densidad de población.

1.6 - Tramitación.

La modificación propuesta se tramitará de conformidad con las disposiciones vigentes.

En Barbastro a 18 de Enero de 1999

EL ARQUITECTO MUNICIPAL,



Edo.. Antonio Abarca Anoro.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

Anejo nº1 : Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 4-12-95 por el que se da cuenta de la Modificación nº1 de las NSM en el Area 34.



20.12.95.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO
Secretaría General
3273/A 34 NN.SS.

DON JOSE GARZON RODELGO, SECRETARIO GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO (HUESCA),

CERTIFICO:

Que, en Sesión celebrada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno el día 04.12.95, se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

"PUNTO VIGESIMO CUARTO.- DAR CUENTA DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DEL AREA 34: APROBACIÓN DEFINITIVA.

Por el Sr. Secretario se da lectura a la Moción de Alcaldía que textualmente dice:

"D. RAFAEL FERNANDEZ DE VEGA ARCARAZO, ALCALDE-PRESIDENTE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO (HUESCA), visto el expediente relativo a la Modificación de las Normas Subsidiarias Municipales del Area 34: Aprobación definitiva, dictaminado por la C.I. de de 08.11.95 y

RESULTANDO que, sin perjuicio de otros antecedentes que constan en el expediente, el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 11 de mayo de 1995, aprobó con carácter provisional la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en el área 34 en los términos y planimetría redactado por los Servicios Técnicos Municipales.

RESULTANDO que, en expediente separado se tramita aprobación de Estudio de Detalle de la mencionada área, estando supeditada la aprobación definitiva de la misma a la aprobación definitiva de la modificación de las N.S.M. en la misma área.

RESULTANDO que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, en sesión celebrada el día 29 de agosto de 1995, adoptó acuerdo de aprobación con carácter definitivo de la modificación descrita.

En el mencionado acuerdo se solicita de este Ayuntamiento se aclare la obligación o supresión del PERI previsto en las N.S.M. y su ámbito y condiciones, suspendiendo la exigencia del Estudio de Detalle para su compensación de volúmenes.

de conformidad con legislación vigente propone al Excmo. Ayuntamiento Pleno para su aprobación, si procede, la siguiente **MOCION**:

PRIMERO.- Tomar conocimiento de la aprobación definitiva de la modificación de la N.S.M. en el área 34 "c/ Santa Teresa de Jornet-Virgen del Plano", redactada por los Servicios Técnicos Municipales.

SEGUNDO.- Trasladar a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, que éste Ayuntamiento considerada innecesaria la obligación de redacción del PERI para el área 34 por entenderse que con la regulación contenida en las N.S.M. modificada puede culminarse el proceso urbanístico. Servirá el presente acuerdo como aclaración a la consideración realizada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio en su acuerdo de aprobación definitiva de la modificación de las NN.SS.

TERCERO.- En consecuencia con lo anterior, se estima innecesaria la prosecución del trámite de aprobación del Estudio de Detalle al que se refiere el "resultando" dos. El documento redactado tendrá la consideración de Proyecto Básico de las Fases III y IV; No obstante, sirve el documento como justificación de que con la modificación de las NN.SS. no se ha incrementado el índice de edificabilidad.

CUARTO.- FACULTAR a la Alcaldía para todos aquellos actos que sean necesarios para la ejecución del presente acuerdo."



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

Los Sres. Concejales, previa deliberación y por unanimidad, **ACUERDAN:**

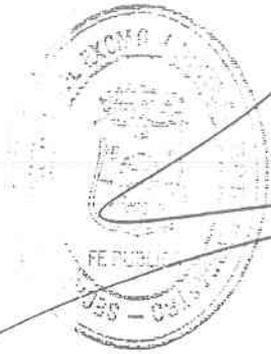
PRIMERO.- APROBAR la Moción en sus mismos términos.

SEGUNDO.- NOTIFICAR el presente acuerdo para constancia, prosecución del expediente y demás efectos procedentes."

La presente certificación se hace en base al borrador del acta de la citada sesión (art. 206 del R.O.F.R.J.C.L.)

Y para que así conste y surta los efectos oportunos ante quien proceda, expido el presente con el Vº Bº del Sr. Alcalde, en Barbastro a once de diciembre de mil novecientos noventa y cinco.-

V.B.
El Alcalde,





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

Anejo nº2 : Justificación de que las condiciones edificatorias de la finca situada al suroeste del Area 34 no suponen incremento de edificabilidad.



CALCULO EDIFICABILIDAD

1 . Edificabilidad del solar tras el cambio de alineaciones :

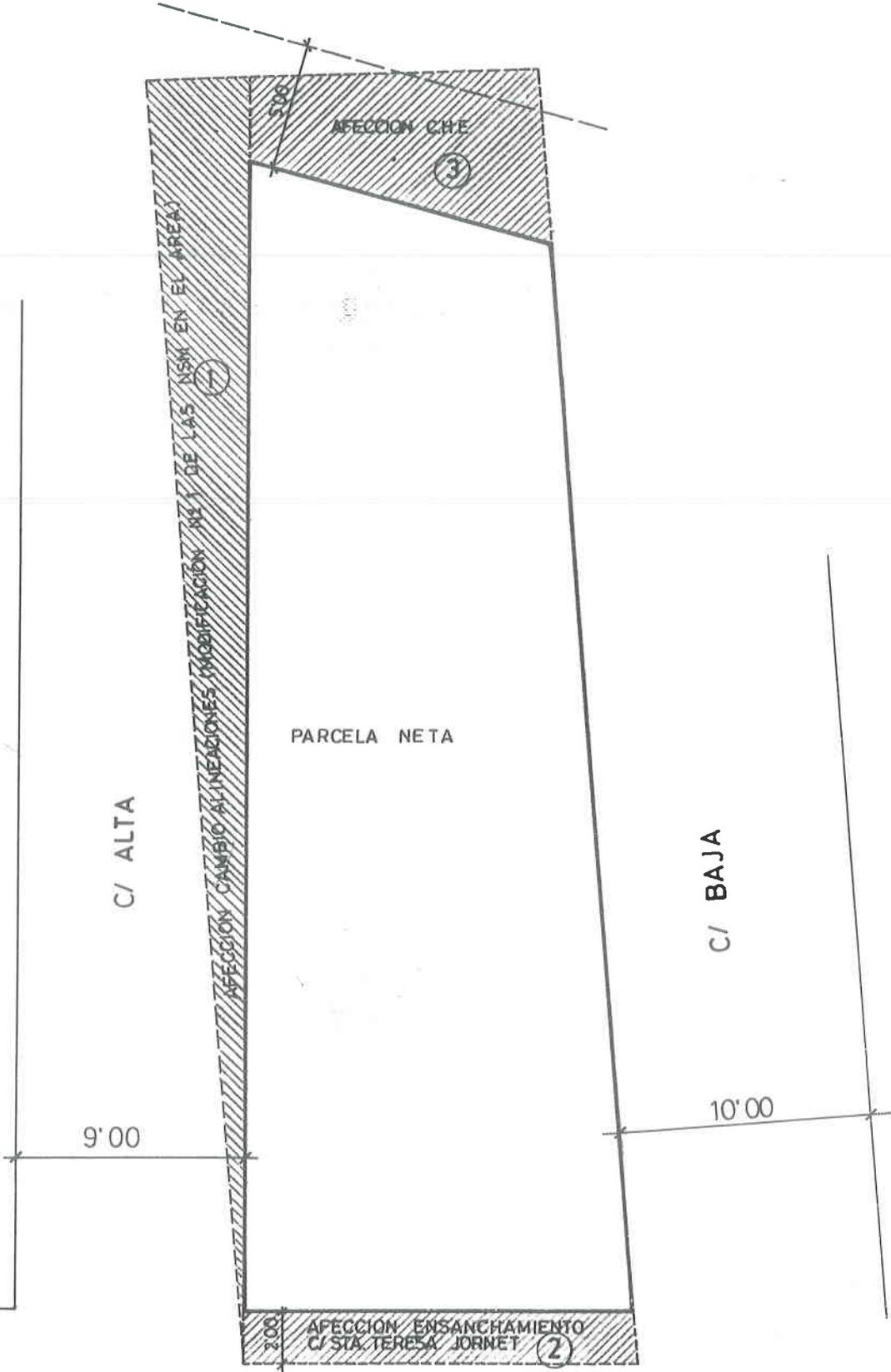
Superficie parcela s/NSM. originales	783'56 m2
A deducir:	
- Afección cambio alineación	- 103'73 m2
Superficie parcela	679'83 m2
Edificabilidad : 679'83 m2s x 3 plantas =	2.039'49 m2t

2 . Edificabilidad del solar despues de afecciones :

Superficie parcela s/NSM originales	783'56 m2
A deducir:	
Afec.1 : Cambio alineaciones	-103'73
Afec.2 : Ensanch.C/Sta.T.J.	- 30'70
<u>Afec.3 : C.H.E.</u>	<u>- 56'50</u>
Parcela neta tras afecciones	592'63 m2

Nº de plantas : . Pb+2 (C/Alta)
Pb+3 (C/Baja)

Edificabilidad :
592'63 m2s x 3'44142 (nº de plantas s/gálibo) = 2.039'49 m2t





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

Anejo nº3 : Nueva ficha del Area 34.

PLANO : 10 HOJA: 8/9

SUPERFICIE : 9.678 m².

DELIMITACION :

N- S.N.U. S- CORDELEROS

E- ENTREMURO O- STA. BARBARA

AREA : LA TRINIDAD

SUELO : URBANO

ZONA : 2. ENSANCHE SIMILAR A C.A

AO

34

CONDICIONES PARTICULARES :

1 - Las alineaciones serán las señaladas en el plano n°3 de la Modificación de 1999.

2 - Con el fin de no dejar fuera de ordenación alguna de las viviendas interiores del área, se proyectan sendos viales, uno público, que tendrá su entrada por Virgen del Pueyo y salida por Sta. Teresa Jornet, y otro particular, de acceso a una vivienda, con las condiciones para este último del Art.2.2.60 de las N.S.M.

3 - Altura de la edificación en plantas y metros a cornisa: Según plano 3, Modificación 1999.

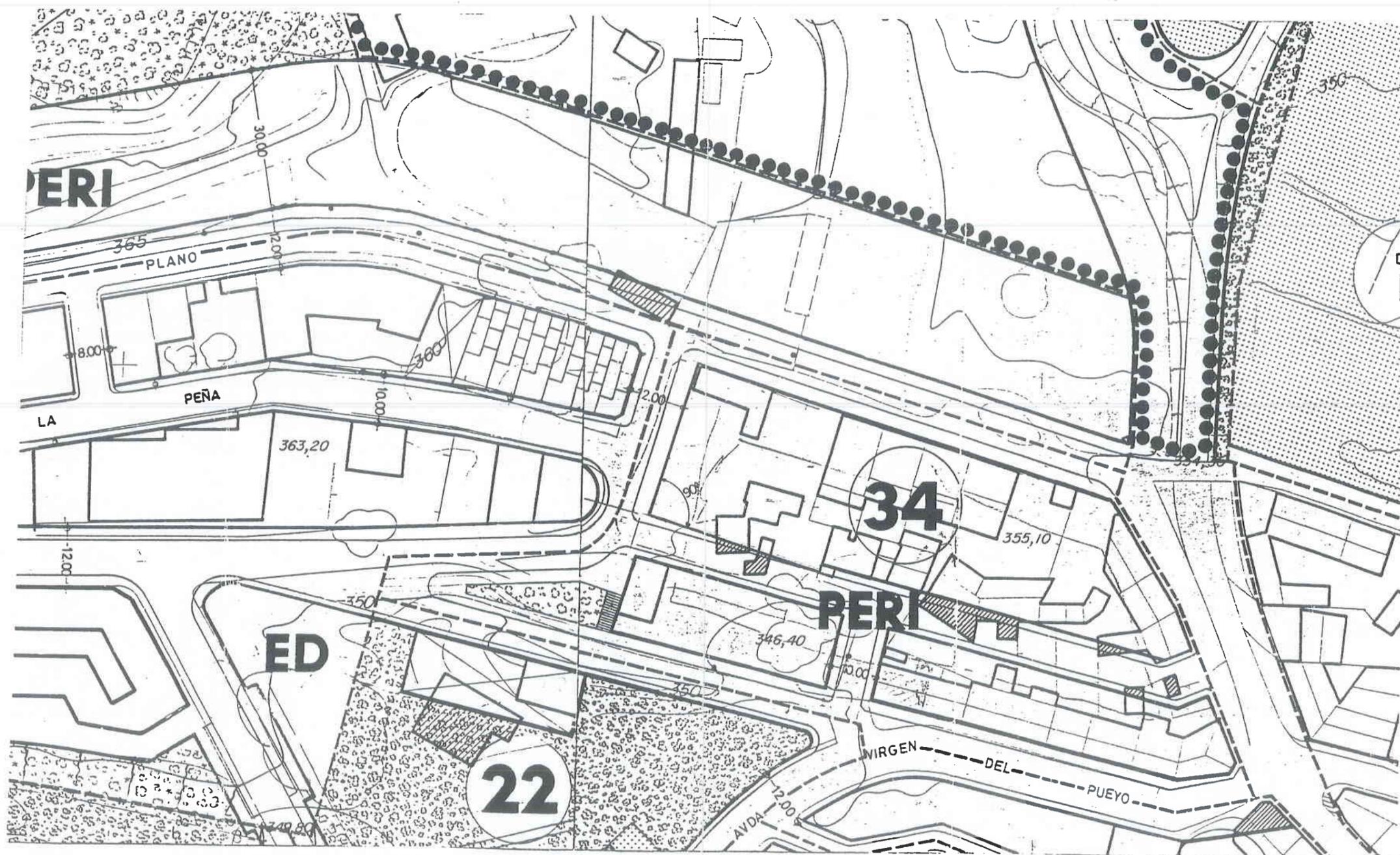
4 - Condiciones edificatorias de la finca situada al suroeste del Area 34: Según apartado 1.3.9 Modificación de las NSM (1999).

5 - De los espacios libres privados pertenecientes a la manzana cerrada:

- Serán inedificables.
- Su uso sólo podrá ser el de jardín o huerto.
- En ningún caso se permitirá la cría de animales.
- Estarán permanentemente limpios, sin resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

6 - Afección del Barranco de la Mina.

En cumplimiento del Artº 6º del Reglamento del Dominio Público Hidráulico de la Ley de Aguas, los terrenos que lindan con el cauce del Barranco de la Mina están sujetos a una zona de servidumbre de CINCO (5) METROS de anchura para uso público.



<p>ENERO DE 1999 EL ARQUITECTO MUNICIPAL</p> <p><i>Antonio Abarca Agüero</i></p> <p>Antonio Abarca Agüero</p>	 <p>AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO</p> <p>PROPUESTA DE MODIFICACION Nº2 DE LAS N.S.M. EN EL AREA 34</p>
<p>Plano Nº</p> <p>2</p>	<p>ORDENACION SEGUN MODIFICACION Nº1 DE LAS N.S.M. EN EL AREA 34.</p> <p>Escala 1/1000</p>