

DILIGENCIA.- para hacer constar que la presente documentación fue aprobada *inicialmente* por el pleno del Ayuntamiento de BARBASTRO en sesión de 26.10.99.



Barbastro, 5.11.99
El Secretario General, *Acad.*

PROPUESTA DE MODIFICACION
DE LAS CONDICIONES DEL AREA AAU-94, EL TERRERO

DILIGENCIA.- para hacer constar que la presente documentación fue aprobada *provisional* *mente* por el pleno del Ayuntamiento de BARBASTRO en sesión de 3.02.2000.

Barbastro, 30.03.2000
El Secretario General, *Acad.*

DILIGENCIA .- Para hacer constar que la presente documentación fue aprobada definitivamente por el la C.P.O.T. con fecha 17/07/2000

Barbastro,
El Secretario General,

OCTUBRE DE 1999

El presente Pliego contiene la siguiente documentación:

1 . MEMORIA

- 1.1. Objeto
- 1.2 Propuesta de Modificación
- 1.3 Viabilidad
- 1.4 Tramitación

Anejo I - Dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo de fecha 26-02-99

2 . CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACION Y USOS DEL SUELO DE APLICACION AL AREA AAU-94, EL TERRERO.

Anejo II - Ficha del Area 94, modificada

1 . MEMORIA

1 . MEMORIA

1.1. Objeto

En desarrollo del dictámen emitido por la Comisión Informativa de Urbanismo de fecha 26-02-99 en relación con la propuesta de modificación de algunas condiciones de la Zona 6, Ciudad Jardín, se propone la recalificación del Area AAU-94, El Terrero, en Residencial Semiintensiva (Zona 5) y su exclusión del ámbito de la Zona 6, por los motivos expuestos en el expediente de modificación de las condiciones de esta última zona que se tramita, al mismo tiempo que la presente, en expediente separado.

1.2. Propuesta de modificación

En consecuencia con lo anteriormente expuesto se propone:

La exclusión del Area AAU-94, El Terrero, de la Zona 6, Ciudad Jardín, y su inclusión en la Zona 5, Residencial Semiintensiva, con las condiciones de la nueva edificación y usos que se establecen en el apartado 2 de este Pliego.

1.3 - Viabilidad.

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 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.

1.4 - Tramitación.

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

En Barbastro a 22 de Octubre de 1999



Anejo I _ Dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo de fecha 26-02-99

ACTA DE LA COMISION INFORMATIVA DE URBANISMO

Sesión Extraordinaria celebrada el día 26 de Febrero de 1999

En Barbastro, siendo el día arriba indicado, a las 9'15 horas, en primera convocatoria, se reúne la Comisión Informativa de URBANISMO, bajo la Presidencia del Concejal D.Francisco J. Sanz Peñart, actuando de Secretaria Delegada Dña. M^a Teresa Tornil Sanz, a la que asisten los miembros que se relacionan a continuación:

D. Ernesto Sarrablo Cuello
D. José M^a Clavería Cosculluela
Dña. Micaela Davias Sanchez
Dña. M^a Eugenia Claver Domper
Don Luis Sánchez Facerias
D. Antonio J. Cosculluela Bergua

Está presente en la sesión el Arquitecto Municipal, D. Antonio Abarca Anoro.

1 - APROBACION, SI PROCEDE, DE LAS ACTAS CORRESPONDIENTES A LAS SESIONES CELEBRADAS LOS DIAS 21 Y 29 DE ENERO DE 1999.

Se da cuenta de las actas correspondientes a las sesiones celebradas los días 21 y 29 de Enero de 1999.

El Sr. Presidente hace constar que en el acta correspondiente a la sesión celebrada al día 29 de Enero, punto 2 - Propuesta de mejora de los pavimentos previstos en las obras de Remodelación del centro urbano de Barbastro, se deberá añadir lo siguiente "El pavimento de las aceras de la C/Corona de Aragón y Pza. de la Diputación será el mismo que el elegido para la C/Gral.Ricardos".

Con la observación anterior, los Sres. Concejales, por unanimidad, aprueban las actas correspondientes a las sesiones celebradas.

2 - PROPUESTA DE MODIFICACION DE LAS N.S.M. EN LO RELATIVO A LAS CONDICIONES DE LA ZONA 6, CIUDAD JARDIN. ACUERDOS QUE PROCEDAN.

En este momento de la sesión se incorporan D.José M^a Lacoma Doz, D. José M^a Lacoma Zaragoza y D.Salvador Rambla Bielsa, en representación de Construcciones Lanau, S.A.

Construcciones Lanau, S.A., en escrito que tuvo su entrada en este

Ayuntamiento el día 28 de Octubre de 1998 formula las propuestas de modificación de las condiciones de la edificación de la Zona 6, Ciudad Jardín de las NSM que más adelante se relacionan.

Oidas las razones expuestas por los representantes de la constructora.

Visto el informe del Arquitecto Municipal de fecha 24 de Febrero de 1999,
----- (Expte. modificación Zona 6.)

En este momento de la sesión se ausenta el concejal Sr. Clavería

Los Sres. concejales, por unanimidad, emiten el siguiente dictámen:

1 - En relación con la ampliación a 20 m. del lindero frontal de las parcelas de grado 1.

No existe inconveniente puesto que los planes de ordenación que se redacten en desarrollo de las NSM pueden establecer las dimensiones que estimen oportuno para los linderos frontales siempre y cuando no sean inferiores a 16 m. en el Grado 1 y a 7'50 m en el grado 2.

2 - En relación con la supresión del cómputo de edificabilidad de los espacios bajo rasante cuando se destinen a plaza de estacionamiento en cumplimiento de la condición del Art.5.6.14.

Se informa favorablemente una modificación de las NSM en la Zona 6 que exima del cómputo de edificabilidad los sótanos entendiéndose por tales las plantas definidas en el Art.3.1.56 apartº a) de las NSM con las siguientes condiciones:

- Su uso no podrá ser otro que el de garaje, almacén o dotación complementaria al servicio del edificio.

- El acceso al estacionamiento en vivienda unifamiliar cumplirá las condiciones del Art. 3.3.30 de las Normas Urbanísticas Municipales.

Esta propuesta requiere modificación del Art.5.6.8 de las NSM.

3 - En relación con la densidad máxima de viviendas establecida en las NSM.

No se ve inconveniente en estimar la propuesta formulada habiéndose establecido la edificabilidad bruta sobre la superficie del área (0'4 m²t/m²s) y la dimensión mínima de las parcelas en los grados 1 y 2, parámetros de cuya aplicación resulta el número máximo de viviendas posibles en el área.

La propuesta requiere, así mismo, modificación del Art. 5.6.13 - Densidad, de las Normas Urbanísticas Municipales.

4 - En relación con la tipología bifamiliar en parcelas de Grado 1, respetando las restantes condiciones de la edificación.

Se considera innecesaria puesto que la tipología bifamiliar es posible sin necesidad de modificar las NSM pues nada impide que la edificación sea pareada con las condiciones del Art. 5.6.5 apartado 4 de las Normas Urbanísticas vigentes.

5 - Distribución de las viviendas en cada uno de los grados.

La Comisión, con el fin de posibilitar una oferta de vivienda unifamiliar al mayor número posible de situaciones económicas, unido a la conveniencia de una mayor flexibilidad del planeamiento no vería inconveniente en autorizar una modificación del Art. 5.6.13 de modo que el número de viviendas unifamiliares aisladas correspondientes al grado 1 sea igual o superior al 30% en lugar del 50% como se establece en el párrafo segundo del Art. antes mencionado de las NSM vigentes, con las siguientes condiciones:

1º) No deberá suponer en ningún caso incremento de la edificabilidad bruta prevista (0'4 m²t/m²s).

2º) Los servicios técnicos municipales estudiarán la repercusión de la modificación propuesta en cada una de las áreas calificadas de ciudad jardín, dando cuenta de los resultados del Estudio en una próxima Comisión de Urbanismo.

En consecuencia, la Comisión estima conveniente una revisión de las Normas Urbanísticas Municipales correspondientes a la Zona 6, Ciudad Jardín. que:

1º) Exima del cómputo de edificabilidad los sótanos entendiendo por tales las plantas definidas en el Art.3.1.56, apartado a), de las NSM con las condiciones del apartado 2 de este dictámen.

2º) Contemple la corrección de la densidad máxima de vivienda establecida para esta zona por las razones expuestas en el apartado 3.

3º) Permita la distribución de las viviendas en cada uno de los grados de conformidad a un estudio previo realizado por los Servicios Técnicos Municipales para cada una de las Areas de conformidad con el modelo de ciudad previsto en las NSM pudiendo reducir al 30% el número mínimo de parcelas para vivienda unifamiliar

aislada, en su caso.

Y no habiendo más asuntos que tratar se levanta la sesión siendo las doce horas en el lugar y fecha anteriormente señalados.

VºBº
EL PRESIDENTE,

**2 . CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACION
Y USOS DEL SUELO DE APLICACION AL AREA
AAU-94, EL TERRERO.**

CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACION

1 . CLASIFICACION EN GRADOS

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en el Area se distinguen dos grados:

- Grado 1 : Vivienda Unifamiliar aislada.
- Grado 2 : Vivienda Unifamiliar en hilera.

El número de viviendas unifamiliares aisladas correspondientes al Grado 1, será igual o superior al 30% del total de las viviendas del área.

2 . CONDICIONES DE LAS PARCELAS

A los efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) La superficie de la parcela será igual o superior a:

- Grado 1 : cuatrocientos (400) metros cuadrados.
- Grado 2 : ciento setenta (170) metros cuadrados.

b) El lindero frontal de las parcelas tendrá una dimensión de.

- Grado 1 : veinte (20) metros.
- Grado 2 : ocho metros cincuenta centímetros (8'50 m).

c) La forma de la parcela será preferentemente rectangular, permitiendo la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a la longitud del lindero frontal, en cada Grado.

d) En parcelaciones de viviendas unifamiliares en hilera, la proporción entre el fondo de la parcela y su frente, no excederá de cinco a uno (5:1).

3 . SEPARACION A LINDEROS

Al lindero frontal \geq cinco (5) metros

A otros linderos \geq H/2, mínimo tres (3) metros.

Los salientes o vuelos definidos en el Art. 3.6.14 no podrán ocupar los límites señalados para el retranqueo y separación a linderos salvo las cornisas y aleros que podrán volar hasta un máximo de cuarenta y cinco (45) centímetros.

4 . OCUPACION MAXIMA

No podrá ocuparse sobre o bajo rasante una superficie de parcela superior a la resultante de aplicar a la superficie de parcela edificable, los siguientes coeficientes de ocupación:

- Grado 1 : treinta por ciento (30%)
- Grado 2 : cincuenta por ciento (50%)

5 . COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

El coeficiente de edificabilidad bruta sobre la superficie del área, se establece en cuatro (4) metros cuadrados de techo por cada diez (10) metros cuadrados de suelo.

En el cómputo de la superficie edificable se incluye la totalidad de los espacios edificados situados por encima de la planta sótano, entendiéndose por tal la definida en el Art. 3.1.56, apartado a) de las NSM.

6 . ALTURA DE LA EDIFICACION

1 . En ambos Grados, la edificación no podrá superar una altura de cornisa de siete (7) metros y dos (2) plantas, midiendo ambos valores desde la rasante del terreno, en el punto medio de cada fachada.

2 . En ambos Grados, la edificación no podrá superar una altura máxima de once (11) metros, medidos en la vertical de la cumbrera de cubierta más elevada a la rasante del terreno.

3 . Los espacios que se aprovechen bajo la cubierta inclinada, se incluirán en el cómputo de la superficie edificable.

4 . Se admite una altura de cornisa de diez (10) metros y tres (3) plantas, para la edificación destinada a Servicios Terciarios y Dotacional, en situación c), en edificación aislada y las condiciones del Grado 1.

5 . En los casos en que, por razón de la pendiente del terreno, la edificación se desarrolle escalonadamente, los volúmenes de edificación que se construyan sobre cada una de las plantas o partes de planta que posean la consideración de planta baja se sujetarán a la altura máxima que corresponda por razón de cada una de dichas partes, y la edificabilidad total no superará la que resultaría de edificar en un terreno horizontal.

7 . ALTURA DE PISOS

La altura de pisos será igual o superior a doscientos ochenta (280) centímetros,

salvo los espacios destinados a aparcamientos y trasteros, en que la altura de piso podrá ser igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros.

8 . CONDICIONES ESTETICAS

El diseño y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de la Zona.

El vallado de las parcelas cumplirá lo establecido en el apartado 2 del artículo 3.6.25.

9 . CONDICIONES PARA LA EDIFICACION EN HILERA

1 . No podrán formarse hileras de viviendas unifamiliares, cuya longitud de fachada a frente de calle sea superior a setenta y cinco (75) metros.

2 . En soluciones de vivienda unifamiliar en hilera no cabrá ocupar el espacio de retranqueo obligatorio mediante construcciones, con independencia del destino de los mismos.

10 . ESTACIONAMIENTOS

Se dispondrán las plazas de aparcamiento señaladas en la legislación vigente. El acceso al estacionamiento cumplirá las condiciones del Art. 3.3.30 de las Normas Urbanísticas Municipales.

USOS DEL SUELO

11 . USO CARACTERISTICO

El uso característico del Area es el de Residencial.

12 . USOS COMPATIBLES

Son usos compatibles los que se señalan a continuación:

1 . Residencial. Se admite la residencia comunitaria en situación c) hasta cincuenta (50) camas y mil quinientos (1.500) metros cuadrados de superficie.

2 . Industrial. El uso industrial es admisible en su clase de talleres artesanos.

3 . Servicios terciarios.

- Admisible en su clase de oficinas, categoría de despachos profesionales.

- Comercial. Podrán autorizarse comercios destinados a cubrir necesidades cotidianas, en situación b) y c) hasta una superficie por local de doscientos

cincuenta (250) metros cuadrados.

- Hospedaje. Se admite con las mismas condiciones que para la Residencia Comunitaria.

4 . Dotacional. Compatible en todas sus clases en régimen de edificio exclusivo.

EL MARTE 10/10/2011,



Anejo II - Ficha del Area AAU-94, modificada

PLANO : 10 HOJA: 15/20/21
SUPERFICIE : 46.600 m2.
DELIMITACION :
N.- MONTE PERDIDO S.- LA GRUA
E.- RENFE O.- CRRT. N/240

AREA : EL TERRERO

SUELO : APTO PARA URBANIZAR

ZONA : 5. RESIDENCIAL
SEMIINTENSIVA

AAU

94

CONDICIONES PARTICULARES :

A los efectos previstos en el artículo 4.3.2 y siguientes de las N.U. se deberá redactar un Plan Parcial, con las condiciones que se indican:

1 - Las alineaciones de los viales serán las señaladas en el plano de referencia 10/15-20-21.

2 - Las zonas verdes y los equipamientos del área deberán ocupar un espacio urbano de interés, tanto por su localización y facilidad de acceso como por sus condiciones topográficas.

3 - Serán de aplicación las condiciones de la nueva edificación y usos de suelo contenidas en el expediente de modificación de 1999.

