



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 *3.2.00.*

Barbastro, *10.12.00*

El Secretario General, *Accd.*

DILIGENCIA.- para hacer constar que la presente documentación fue aprobada *definitivamente* por el pleno del Ayuntamiento de BARBASTRO en sesión de *28.8.01.*

Barbastro, *Septiembre 2001*

El Secretario General.

**PROPUESTA DE**  
**MODIFICACION DE LAS N.S.M.**  
**EN EL AREA 41**

-----  
ENERO DE 2000  
-----



El presente Pliego contiene la siguiente documentación:

## 1 . M E M O R I A

- 1.1 Objeto
- 1.2 Antecedentes
- 1.3 Justificación de las propuestas
- 1.4 Nueva ficha del Area 41
- 1.5 El derecho de la propiedad urbana
- 1.6 Viabilidad
- 1.7 Tramitación

Anejo nº1 : Dictámen de la Comisión Municipal de Urbanismo de fecha 21-01-99 en relación con el E.D. de la manzana A formulado.

Anejo nº2 : Aprobación por la C.M.G. de fecha 23-09-97 del trazado propuesto por la D.P.H. para la ejecución de la obra "Ensanche y mejora de acceso a Cregenzán".

Anejo nº3 : Informe favorable de la C.M.G. de fecha 6-08-96 del trazado de la denominada Ronda Norte de Barbastro propuesto por la Dirección General de Carreteras, Transportes y Comunicaciones de la D.G.A.

Anejo nº4 : Condiciones de la nueva edificación de las manzanas A y B.

Anejo nº5 : Ordenanzas Particulares de la manzana C.

Anejo nº6 : Nueva ficha del Area 41.

## 2 . P L A N O S

- 1 . Ordenacion según N.S.M. (1987)
- 2 . Propuesta de modificación de las NSM (2000)



**PROPUESTA DE MODIFICACION DE  
DE LAS N.S.M. EN EL AREA 41**

**1 . MEMORIA**

**1.1 Objeto.**

En desarrollo del dictámen de la Comisión Informativa de Urbanismo de fecha 21-01-99 (Ver Anejo nº1) se redacta la presente modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de este municipio en el Area 41 con las siguientes finalidades:

a) Inclusión del nuevo trazado de la Carretera HU-V-3552 de acceso a Cregenzán, en su tramo urbano, propuesto por los servicios técnicos de la Diputación Provincial de Huesca (ver Anejo nº2).

b) Resolver la intersección con la futura Ronda Norte propuesta por la Dirección General de Carreteras, Transportes y Comunicaciones de la D.G.A. (ver anejo nº3).

c) Reforma dimensional de las manzanas A,B y C y de la zona verde situada entre las mismas.

d) Cambio de zonificación de las manzanas A y B del PP. del Sector 53 del anterior PGOU que haga posible la construcción de viviendas unifamiliares en condiciones de compatibilidad y coherencia con las restantes tipologías del Sector.

**1.2 Antecedentes.**

El Area 41 de las NSM, Sector 53 "Huertas de Suelves" del anterior PGOU dispone de los siguientes instrumentos de planeamiento aprobados definitivamente:

<u>Instrumento</u>	<u>Organo</u>	<u>Fecha de aprobación</u>
Plan Parcial	C.P.U.	20-12-77
Proyecto de Urbanización	C.P.U.	24-02-78
Modif.ordenanza 3.5 P.P.	C.P.U.	24-07-80

*Se halla incumplido el contrato de compromisos suscrito por la Compañía Eurovalles, S.A. y este Ayuntamiento con fecha 20-06-77.*

Con posterioridad los terrenos de dicha compañía en el Sector pasaron a



propiedad del Fondo de Garantía de Depósitos y de éste mediante concurso de ofertas a la Sociedad Construcciones Salamero, S.A. quien se ha debido subrogar en las obligaciones contraídas por EUROVALLES con este Ayuntamiento.

Por último señalar que se halla en trámite de aprobación propuesta de modificación de las NSM en las Areas 41 y 44 con las finalidades siguientes:

- Cambio de delimitación de las Areas 41 y 44.
- Cambio de zonificación y uso del suelo del sistema local de espacios libres y zonas verdes.

### 1.3 Justificación de las propuestas formuladas.

#### 1.3.1 Nuevo trazado de la carretera HU-V-3552 de acceso a Cregenzán.

El trazado propuesto por la Diputación Provincial de Huesca para la ejecución de la obra "Ensanche y mejora de la carretera HU-V-3552 de acceso a Cregenzán" incluida en el Plan de mejora de la Red Viaria Local de 1997, afecta al Area 41 de las NSM. Su inclusión, en cumplimiento del acuerdo adoptado por la C.M.G. de fecha 23-09-97, requiere modificación del P.P. del Sector o de las NSM.

(Ver anejo nº2)

#### 1.3.2 Intersección con la futura Ronda Norte.

La Comisión Municipal de Gobierno de fecha 6-08-96 adoptó entre otros el acuerdo de "informar favorablemente el trazado propuesto por la Dirección General de Carreteras, Transportes y Comunicaciones de la D.G.A. relativo a la denominada "Ronda Norte de Barbastro" (Ver Anejo nº3). Dicha Ronda Norte afecta, así mismo, al Area 41 de las NSM y su intersección con el nuevo acceso a Cregenzán y demás viales del Sector requiere un proyecto específico, suscrito por Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, o bien de otro más amplio que incluya el nuevo acceso a Cregenzán y/o la Ronda Norte.

El trazado propuesto tiene carácter orientativo.

#### 1.3.3 Reforma dimensional de las manzanas A, B y C y de la zona verde situada entre las mismas.

El trazado de las nuevas vías de comunicación y sus elementos funcionales (glorieta, isletas, carriles para giros, radios, etc) afecta a las manzanas A, B y C y a la zona verde de referencia como puede apreciarse en los planos de esta modificación.



La superficie de dichas manzanas y la edificabilidad asignada a las mismas han sufrido las siguientes variaciones desde el 5 de mayo de 1987, fecha de aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias Municipales.

CUADRO N°1 : N.S.M. (1987)

ZONA	PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICAB.	VOLUMEN
Residencial multifam.	A	14.938 m <sup>2</sup>		63.636 m <sup>3</sup>
	B	15.289 m <sup>2</sup>	4'26 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	65.131 m <sup>3</sup>
	C	9.230 m <sup>2</sup>		39.320 m <sup>3</sup>
<b>TOTALES</b>		<b>39.457 m<sup>2</sup></b>		<b>168.087 m<sup>3</sup></b>

VERDE (A-B-C)	7.028 m <sup>2</sup>	-	-
---------------	----------------------	---	---

CUADRO N°2 : PROPUESTA MODIFICACION NSM (2000)

ZONA 1'	PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICAB.	VOLUMEN
Residencial	A	18.353 m <sup>2</sup>	(2)	(2)
Unifam.(1)	B	5.753 m <sup>2</sup>		(2)
<b>ZONA 1</b>				
Residencial multifam.	C	11.577 m <sup>2</sup>	4'26 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	49.318 m <sup>3</sup>
<b>TOTALES</b>		<b>35.683 m<sup>2</sup></b>	-	

ZONA VERDEA-B-C	(3) 8.191 m <sup>2</sup>
-----------------	--------------------------

## NOTAS :

- (1) - Nueva subzona residencial (se justifica en el apartado 1.3.4).
- (2) - La edificabilidad de las manzanas A y B será función de la ocupación, altura reguladora y demás condiciones de la nueva edificación establecidas para las mismas en Anejo n°4. En ningún caso podrá superar la asignada por el P.P. inicial (4'26 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>).
- (3) - Superficie total de las nuevas áreas ajardinadas para acompañamiento del viario.



Del análisis de los cuadros anteriores se deducen las siguientes consideraciones:

1) Las afecciones del nuevo viario han supuesto variaciones, en más y en menos, de las superficies de las manzanas edificables, pero en el cómputo total han significado una reducción de la superficie neta de las mismas.

2) La modificación de las N.S.M. resultado de la inclusión del nuevo viario y de la recalificación de las manzanas A y B en Residencial Unifamiliar, supone disminución de la edificabilidad.

3) La zona verde sita entre las manzanas A, B y C, de 7.028 m<sup>2</sup> de superficie, que ocupaba una parcela única, rodeada de calles, se ha visto así mismo afectada por el trazado de los nuevos viales que la han dividido en cinco porciones que totalizan una superficie de 8.191 m<sup>2</sup>. Los nuevos espacios parcelados tendrán la consideración de **áreas ajardinadas** destinadas a la defensa ambiental, al reposo de los peatones y al **acompañamiento del viario** con las condiciones del Art. 2.2.71 de las Normas Urbanísticas Municipales.

#### 1.3.4 Modificación de la zonificación del Area 41, Huertas de Suelves.

##### EN RELACION CON LAS MANZANAS A Y B.

Las manzanas A y B se destinan a vivienda unifamiliar con las condiciones de la nueva edificación establecidas en el presente Pliego (Anejo nº4).

La nueva tipología se establece a propuesta del propietario de las parcelas edificables y puede estimarse en base a las consideraciones siguientes:

1) manzanas F y E situadas a la derecha de la C/García Lorca se hallan ocupadas por la Residencia de la 3<sup>a</sup> Edad y un Equipamiento Comercial, edificaciones ambas de baja altura.

2) La morfología de las manzanas A y B, en suave declive desde la acequia de San Marcos, es favorable a la nueva tipología pues no se estima conveniente, ni desde el punto de vista paisajístico ni desde el de la zonificación, la disposición de las construcciones de mayor altura en la zona más elevada. Las manzanas A, B y Z constituyen el límite exterior del suelo urbano y se estima que la transición de éste al Suelo No Urbanizable requiere una gradación en la ordenación de los volúmenes, de mayor a menor edificabilidad.

##### EN RELACION CON LAS MANZANAS C Y D.

Las manzanas C y D continúan calificadas como Residencial Multifamiliar siéndoles de aplicación las Ordenanzas de la Zona 1 del PP del Sector 53 del anterior



PGOU con las siguientes condiciones particulares:

Para la manzana C serán de aplicación las condiciones de la nueva edificación anteriores a la modificación aprobada por la C.P.U. de fecha 24-07-80 que en resumen son las siguientes:

<u>Tipo de ordenación</u> :	Bloques
<u>Parcela mínima</u> :	2.000 m <sup>2</sup>
<u>Máxima ocupación</u> :	40%
<u>Nº de plantas</u> :	4 (Pb+3)
<u>Altura de cornisa</u> :	13 m.
<u>Volumen edificable</u> :	4'26 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>

De la manzana D, la porción denominada D-1 se halla totalmente edificada. La D-2 cuenta con un Estudio de Detalle aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno de fecha 23-05-95 siéndole de aplicación las condiciones de edificación establecidas en el mismo.

#### EN RELACION CON LAS ZONAS VERDES

Como se ha indicado en el apartado 1.3.3 de esta Memoria la zona verde sita entre las manzanas A, B y C no se ha visto disminuida por la modificación propuesta sino por el contrario incrementada

<u>ZONA VERDE</u> <u>(A-B-C)</u>	<u>SUPERFICIE</u>
NSM (1987)	7.028'00 m <sup>2</sup>
Modificación (2000)	8.190'38 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Diferencia	+ 1.162'38 m <sup>2</sup>
<hr/>	

Desde el punto de vista de la calidad debe reconocerse que era preferible la zona verde antes de la división en cinco áreas ajardinadas, no obstante, en defensa de su viabilidad deben formularse las siguientes consideraciones:

Primera .- La modificación de la zona verde de referencia es consecuencia del trazado de las nuevas vías de comunicación propuesto por otras Administraciones Públicas, a saber:

- Diputación Provincial de Huesca: nuevo acceso a Cregenzán.



- Dirección General de Carreteras, Transportes y Comunicaciones de la D.G.A.:  
Ronda Norte.

Segunda .- La superficie total de los espacios verdes y libres de dominio y uso público del Area 41, antes y después de la modificación es como sigue

ZONAS VERDES AREA 41	SUPERFICIE TOTAL
NSM (1987)	22.215'12 m2
Modificación (2000)	23.377'50 m2
<hr/>	
DIFERENCIA	+ 1.162'38 m2

En ambos casos la superficie destinada a zonas verdes es muy superior a la que resultaría si aplicáramos los módulos de reserva establecidos en el Art. 47 de la Ley Urbanística de Aragón y demás disposiciones concordantes:

$$\begin{aligned} 18 \text{ m}^2 \times 88.000 \text{ m}^2\text{t} (1) & : 85 \text{ m}^2\text{t}/\text{viv.} = 18.635'29 \text{ m}^2 \\ 10\% \text{ s}/147.550 (2) \text{ m}^2 & = 14.755'00 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

- 
- (1) - Edificabilidad de la Zona 1, Residencial Multifamiliar del PP del Sector 53 del anterior PGOU.
  - (2) - Superficie del Sector 53 (PGOU) 147.550 m2.
- 

Considerando que la superficie edificable del Sector se ha reducido en unos 10.000 m<sup>2</sup>t, como consecuencia de la revisión del PGOU en 1987 y la modificación propuesta, aunque excluyéramos del cómputo de superficie las nuevas zonas ajardinadas (que no se deben excluir) se cumplirían los módulos mínimos de reserva para espacios verdes, libres y de recreo, establecidos por la Ley Urbanística de Aragón.

Tercera .- Las nuevas **areas ajardinadas** se diseñarán teniendo en cuenta las funciones urbanas que deban cumplir: defensa ambiental y acompañamiento del viario, en cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 2.2.71 de las NSM.

#### 1.4 Nueva ficha del Area 41

En consecuencia con la propuesta formulada se redacta nueva ficha del Area 41 (ver Anejo nº6).



### 1.5 El derecho de la propiedad urbana

La menor edificabilidad que pueda suponer el cambio de zonificación de las manzanas A y B, en ningún caso conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnización por haber sido ellos quienes de un modo voluntario lo hubieren solicitado.

Si podría dar lugar a indemnización las restricciones al aprovechamiento urbanístico del suelo derivadas del trazado de las nuevas vías de comunicación y sus elementos funcionales, previo informe de los servicios jurídicos municipales y acuerdo del Ayuntamiento, debiendo tenerse en cuenta que los plazos para la ejecución del P.P. se hallan ampliamente superados sin que la ejecución se hubiese llevado a efecto.

Se estima necesaria, en todo caso, la suscripción de un nuevo contrato de compromisos entre CONSTRUCCIONES SALAMERO, S.A., como titular de las fincas adquiridas al Fondo de Garantías de Depósitos en Julio de 1995, y este Ayuntamiento; compromisos que habrán de referirse fundamentalmente a las obligaciones urbanizadoras pendientes, plazos y garantías.

### 1.6 Viabilidad

La modificación de las NSM en el Area 41 por suponer una diferente zonificación de los espacios verdes y libres de dominio público previstos en las NSM requiere informe favorable previo de la Comisión Jurídica Asesora de la DGA, en virtud de lo dispuesto en el Art.74.2 de la Ley 5/1999, de 25 de Marzo, urbanística de Aragón.

Por lo demás 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, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo, ni tiende a incrementar el volumen edificable de la zona que requiera para aprobarla la previsión de mayores espacios libres que requiera el aumento de densidad de población y obedece a razones de interés general plenamente justificadas.

### 1.7 Tramitación

La modificación propuesta, que deberá ser informada por los Servicios Jurídicos Municipales, se tramitará de conformidad con las disposiciones vigentes.

En Barbastro a 13 de Enero de 2.000  
EL ARQUITECTO MUNICIPAL,

Fdo.: Antonio Abarca Anoro.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

**Anejo nº1: Dictámen de la Comisión Municipal de Urbanismo de fecha 21-01-99 en relación con el E.D. de la manzana A formulado.**



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

La Comisión I. de Urbanismo, reunida en sesión celebrada el día 21 de Enero de 1999, emitió, entre otros, el siguiente dictamen:

**"2.- ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA A DEL AREA 41 DE LAS N.S.M. "HUERTAS DE SUELVES". ACUERDOS QUE PROCEDAN**

Visto el Estudio de Detalle redactado por el Arquitecto D. Francisco Villanueva Doz, visado por el Colegio de Arquitectos de Aragón con fecha 11 de agosto de 1998.

Visto el informe del Arquitecto Municipal de fecha 20 de Enero de 1999.

RESULTANDO.- Que la tipología propuesta es la de vivienda unifamiliar en hilera y vivienda unifamiliar adosada, en lugar de la de bloques exentos para vivienda colectiva prevista en el vigente Plan Parcial del Sector 53.

CONSIDERANDO.- Que el cambio de tipología podría constituir supuesto de modificación del Plan Parcial del Sector 53 y que, en todo caso, los parámetros edificatorios de la propuesta no son comparables con los correspondientes a bloques exentos para vivienda colectiva.

CONSIDERANDO.- Que las manzanas B y C están pendientes de edificar y que la tipología que se apruebe para la manzana A debiera ser vinculante para las primeras dado que la aparición de nuevas tipologías de edificación en el Area podrían resultar incompatibles con los principios de unidad y coherencia que deben informar todo planeamiento.

CONSIDERANDO.- La conveniencia de que la Carretera HU-V-3532 de acceso a Cregenzán en su tramo urbano se modificase dado que las condiciones han cambiado al haberse abierto un nuevo vial como continuación del Puente sobre el Rio Vero lo que afectaría al Sector Huertas de Suelves y en particular a las manzanas B y C.

En consecuencia con lo anteriormente expuesto, los Sres. Concejales, por unanimidad, emiten el siguiente dictamen:

Podría admitirse a trámite un nuevo Estudio de Detalle de la manzana A para una tipología de edificación de vivienda unifamiliar aislada y en hilera con las condiciones de la Zona 6, Ciudad Jardín, de las N.S.M. salvo las correspondientes a edificabilidad, altura de la edificación y densidad, que seguirán vigentes las del Plan Parcial del Sector 53.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

Al mismo tiempo, pero en expediente separado, se deberá tramitar una modificación del Plan Parcial del Area que recoja la tipología propuesta y contemple:

- El nuevo trazado de la Crta. HU-V-3532 de acceso a Cregenzán, en su tramo urbano, propuesto por los Servicios Técnicos de la Diputación Provincial de Huesca.
- El enlace con la futura Ronda Norte.
- La modificación de las manzanas B y C con la determinación de su tipología y asignación de edificabilidades.
- Redacción de nuevas ordenanzas de edificación o, en su caso, remisión a alguna de las establecidas por las N.S.M. para las manzanas pendientes de edificación.

Para el posible otorgamiento de licencias de edificación en las manzanas B y C serán condiciones necesarias:

- La aprobación definitiva de la modificación del Plan Parcial del Area 41 de las N.S.M.
- La suscripción de un convenio con el nuevo promotor del Area que contemple los aspectos siguientes:
  - \* Subrogación.
  - \* Formalización de cesiones en el Sector.
  - \* Obras de urbanización pendientes.
  - \* Derechos y obligaciones.
  - \* Garantías.
  - \* Plazos de urbanización.
- La urbanización del viario perimetral."

Barbastro, 26 de Enero de 1999  
LA SECRETARIA DE LA COMISION,



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

Anejo nº2: Aprobación por la C.M.G. de fecha 23-09-97 del trazado propuesto por la D.P.H. para la ejecución de la obra "Ensanche y mejora de acceso a Cregenzán"



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO  
SECRETARÍA GENERAL

RECIBIDO 25 SET. 1997

Notificación nº 4240

D. José Garzón Rodelgo, Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Barbastro (Huesca),

**NOTIFICO:** Que, en sesión celebrada por la Comisión Municipal de Gobierno el día 23.09.97 adoptó, entre otros, el siguiente ACUERDO:

"3.13.- Por el Sr. Presidente se da cuenta del dictamen emitido por la C.I. de Urbanismo de 16.09.97 en relación al Proyecto relativo a "Ensanche y mejora del HU-V-3532 de acceso a Cregenzán" incluido en el Plan Mejora de la Red Viaria Local de 1997 de la Diputación Provincial. Acuerdos que procedan.

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

**PRIMERO.- APROBAR** el trazado propuesto por la Diputación Provincial de Huesca para la ejecución de la obra "Ensanche y mejora del HU-V-3532 de acceso a Cregenzán" incluido en el Plan Mejora de la Red viario Local de 1997.

**SEGUNDO.- Disponer que los Servicios Técnicos Municipales tengan en cuenta el anterior acuerdo en cuantas figuras de planeamiento puedan verse afectadas por el trazado objeto de aprobación.**

**TERCERO.- NOTIFICAR** el acuerdo objeto del presente dictamen a la Diputación Provincial de Huesca y Sección Técnica Municipal para constancia, prosecución del expediente y demás efectos procedentes."

Lo que notifico a Vd. para su conocimiento y efectos procedentes.

Indicándole que de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común puede interponer recurso Ordinario ante la Alcaldía-Presidencia en el plazo de UN mes desde el día siguiente a la recepción de esta notificación y todo ello, sin perjuicio de que pueda interponer cualquier otro recurso que considere le asiste en derecho.

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

Para la debida constancia de su notificación, sírvase firmar el duplicado de la presente, consignándose la fecha en que se hace cargo de su original.



Barbastro, 25 de septiembre de 1997.  
EL SECRETARIO GENERAL,

Sección Técnica Municipal



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

**Anejo nº3: Informe favorable de la C.M.G. de fecha 6-08-96 del trazado de la denominada Ronda Norte de Barbastro propuesto por la Dirección General de Carreteras, Transportes y Comunicaciones de la D.G.A.**



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

SECRETARÍA GENERAL

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO  
Secretaría General  
SALIDA nº 13322  
Fecha 1.6. AGO. 1996

Coccos 21.08.96

NOTIFICACIÓN Nº 2632 a TEC/RONDA NORTE

D. José Garzón Rodelgo, Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Barbastro (Huesca),

**NOTIFICO:** Que, en sesión celebrada por la Comisión Municipal de Gobierno el día 06.08.96 adoptó, entre otros, el siguiente ACUERDO:

"3.2.- Por el Sr. Presidente se da cuenta del expediente de "Redacción del proyecto y construcción de la denominada "Ronda Norte" de Barbastro" y en particular de la propuesta de trazado alternativo remitido por la Dirección General de Carreteras, Transporte y Comunicaciones de la D.G.A. que ha sido informado por la C.I. de Urbanismo de 30.07.96

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

**PRIMERO.- Informar favorablemente el trazado propuesto por la Dirección General de Carreteras, Transportes y Comunicaciones de la D.G.A relativo a la denominada "Ronda Norte de Barbastro"**

**SEGUNDO.- Facultar a la Alcaldía-Presidencia para la firma de cuantos documentos sean necesarios para el desarrollo del presente acuerdo.**

**TERCERO.- NOTIFICAR el presente acuerdo a la Dirección General de Carreteras, Transportes y Comunicaciones de la D.G.A. y a la Sección Técnica para constancia, prosecución del expediente y demás efectos procedentes."**

Lo que notifico a Vd. para su conocimiento y efectos con indicación de que, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común puede interponer recurso Ordinario ante la Alcaldía-Presidencia en el plazo de UN mes desde el día siguiente a la recepción de esta notificación y todo ello, sin perjuicio de que pueda interponer cualquier otro recurso que considere le asiste en derecho.

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

Para la debida constancia de su notificación, sírvase firmar el duplicado de la presente, consignándose la fecha en que se hace cargo de su original.

Barbastro, 14 de agosto de 1996  
EL SECRETARIO GENERAL,



Dirección General de Carreteras, Transportes y Comunicaciones de la D.G.A.

RECIBÍ: En Barbastro a de de 1996.-



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

---

**Anejo nº4: Condiciones de la nueva edificación de las manzanas A  
y B.**



## 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 : quinientos (500) metros cuadrados.
- Grado 2 : doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

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

- Grado 1 : diez y seis (16) metros.
- Grado 2 : siete metros cincuenta centímetros (7'50 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

La edificabilidad de las manzanas A y B será función de la ocupación, altura reguladora y demás condiciones de la nueva edificación. En ningún caso podrá superar la asignada por el PP del Sector 53 del anterior PGOU (4'26 m3/m2)

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 (N.S.M).

## 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 situacin 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.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

**Anejo nº5: Ordenanzas particulares de la manzana C.**



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

## ORDENANZAS PARTICULARES DE LA MANZANA C

Serán de aplicación las correspondientes a la Zona 1. Residencial Multifamiliar del PP del Sector 53 del anterior PGOU aprobado por la CPU de fecha 20-12-77.

### ORDENANZA 3-2. TIPO DE EDIFICACION

El tipo de edificación para esta zona será el de bloques exentos, con las siguientes características:

- La distancia desde la edificación a los linderos de la parcela será igual o mayor que 1/2 de su altura, con un mínimo de 5 metros y limitada siempre por las alineaciones en el lado de la calle. Podrá adosarse a un lindero cuando exista compromiso notarial con el colindante para proceder en la misma forma.
- La distancia entre bloques en una misma parcela no será menor que 1/2 de la suma de las altura respectivas, siendo siempre el mínimo de 5 metros.
- La longitud de los bloques no podrá exceder en ningún caso de 80 metros y el ancho máximo no se limita.
- Las alturas de plantas estarán comprendidas dentro de los límites siguientes:
  - . Planta baja (incluido forjado) = 3'15 -4'50 m
  - . Plantas altas (incluido forjado) = 2'70 - 3'40 m.

### ORDENANZA 3-3. PARCELA MINIMA

La parcela mínima será de 2.000 m<sup>2</sup>.

### ORDENANZA 3-4. MAXIMA OCUPACION DE LA PARCELA.

La ocupación máxima de la parcela no podrá exceder del 40% de su superficie, entendiéndose por tal, la silueta de las plantas altas del edificio.

### ORDENANZA 3-5. ALTURA DE LA EDIFICACION

La altura máxima de la edificación no sobrepasará 4 plantas o 13 metros medidos desde la cota media del terreno ocupado por la edificación hasta el cielo-raso de la última planta. Podrán sobrepasar esta altura máxima, las cubiertas cuando el espacio comprendido entre ellas y el último forjado no sea habitable, chimeneas, cajas de escalera para acceder a la cubierta y depósitos de aguas. La altura máxima de estos elementos no sobrepasará en ningún caso los 2'50 metros.

Las zonas exentas o porticadas situadas en planta baja, con una altura libre que



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

no exceda de 2'20 m. no se computarán a efectos de volumen edificable.

### ORDENANZA 3-6. VOLUMEN EDIFICABLE

El volumen máximo edificable permitido en esta zona será el resultado de multiplicar la superficie correspondiente por el coeficiente 4'26 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

En el cómputo de volumen no se tendrá en cuenta el que se disponga por debajo de la rasante del terreno.

### ORDENANZA 3-7. USOS PERMITIDOS

Todos los alojamientos para uso residencial permanente en cualquiera de sus tipos, así como los propiamente comerciales de consumo habitual y los de servicio al público:

- Supermercados.
- Alimentación.
- Bazares.
- Estancos.
- Farmacias.
- Peluquerías.
- Bares.
- Restaurantes.
- Boutiques.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

**Anejo nº6: Nueva ficha del Area 41.**

PLANO : 10 HOJA: 5/10

SUPERFICIE : 140.055 m2.

DELIMITACION :

N- S.N.U. S- S.FRANCISCO

E- GUARA O- CALVARIO

AREA : HUERTAS DE SUELVES

SUELO: URBANO

ZONA : 5. RESIDENCIAL  
SEMIINTENSIVA

APD

41

CONDICIONES PARTICULARES :

Se respetan las determinaciones del Plan Parcial del Sector 53 "Huertas de Suelves" del anterior PGOU, aprobado definitivamente por la C.P.U. el 20 de Diciembre de 1977 con las modificaciones contenidas en los instrumentos de ordenación aprobados posteriormente que se relacionan a continuación:

- Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Barbastro (Huesca) N.S.M. (1987).
- Modificación de las NSM en las Areas 41 y 44 (1999).
- Modificación de las NSM en el Area 41 (2000).

\*\*\*\*\*

El trazado de la intersección de las nuevas vías de comunicación con las calles del sector tiene carácter orientativo. El mismo será objeto de un proyecto específico, suscrito por Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos o bien de otro más amplio que incluya el nuevo acceso a Cregenzán y/o la Ronda Norte.