



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 31.10.00

Barbastro, Noviembre 2001
El Secretario General

PROPUESTA DE MODIFICACION DE LAS N.S.M.
EN LAS AREAS 41 Y 44

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



El presente Pliego contiene la siguiente documentación:

MEMORIA

- 1 . Objeto
- 2 . Justificación de las propuestas formuladas
- 3 . Viabilidad
- 4 . Tramitación

PLANOS

- 1 . Delimitación de Sectores y Zonificación según P.P. del Sector 53 del anterior PGOU.
- 2 . Delimitación de sectores y zonificación según N.S.M. aprobadas definitivamente por la C.P.U. el 5 de Mayo de 1987.
- 3 . Modificación de las NSM propuesta.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

MEMORIA



**PROPUESTA DE MODIFICACION DE LAS N.S.M.
EN LAS AREAS 41 Y 44**

M E M O R I A

1 . Objeto.

En desarrollo del Dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo de fecha 6 de marzo de 1998 se redacta separata de la modificación de las N.S.M. en las Areas de referencia, tramitada inicialmente en expediente conjunto con el P.E.R.I. del Area 44, suscritos ambos documentos, por el Arquitecto D.Ferrán Renau Yuste en 1991, con las siguientes finalidades:

- 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, V7.
- Cambio de figura de planeamiento, el originario Estudio de Detalle es sustituido por un Plan Especial de Reforma Interior.

2 . Justificación de las propuestas formuladas.

2.1 - Cambio de delimitación de las Areas 41 y 44.

Las N.S.M. aprobadas definitivamente por la C.P.U. el 5-5-1987, contienen error en relación con la delimitación de las Areas de referencia, y en concreto, con la que figura en el plano de Ordenación nº10 hoja 10. Aquellas en ningún momento se plantearon modificar la delimitación del Area de Planeamiento Diferenciado APD-41, Huertas de Suelves, como se desprende de la ficha del Area 41 en donde se establece como condición particular "el respeto a las determinaciones del Plan Parcial del Sector 53 Huertas de Suelves del anterior PGOU, con ligeras modificaciones en la trama viaria ..."

Por su parte la condición particular nº2 de la ficha del Area 44 indica que "se proyecta un espacio libre al Norte del Area, continuando el cedido en el Plan Parcial del Sector Huertas de Suelves".

En el plano nº 1 figura la delimitación de las Areas 41 y 44 antes de la aprobación de las NSM.

En el plano nº 2 figura la delimitación parcial de las Areas 41 y 44 en donde se aprecia el error.

La modificación que se propone plantea una nueva delimitación de las Areas



que no coincide con ninguna de las anteriores. El límite norte del Area 44 se hace coincidir con la alineación oficial de la C/Luis Buñuel, lado pares (Ver plano nº 3).

La nueva delimitación tiene por objeto:

- 1) Facilitar la gestión.
- 2) Construcción de un aparcamiento público en el Area 44 sin reducir la superficie del sistema local de espacios libres y zonas verdes, asignado al Area.

Superficie de la zona verde asignada por las N.S.M. al Area 44 subsanado el error enunciado al comienzo del apartado 2.1 2.634'37 m²

Idem de la modificación que se propone:

- Zona verde pública	. . . . . 2.199'25 m ²	
- Zona verde privada	. . . . . 472'09 m ²	2.671'34 m ²
Diferencia	. . . . .	+ 36'97 m ²

La zona verde correspondiente al Area 41 se localiza en la manzana F de dicha Area.

2.2 - Cambio de zonificación y uso del suelo del sistema local de espacios libres y zonas verdes (V7).

El cambio que se propone está motivado por la necesidad de ubicar un estratégico aparcamiento cercano al centro urbano en terrenos de propiedad municipal. Este se dispone en la trasera de las edificaciones de la Pza. de San Antonio a una cota inferior a la de la Calle Luis Buñuel. A la altura de dicha calle y en prolongación de la franja verde contigua al Area 42B se dispone la zona verde del area 44 de superficie similar a la prevista en las NSM y de no inferior calidad.

Por un lado el aparcamiento queda recogido y a menor cota que el jardín, y por otro, la estructura de este jardín que es de paseo/pérgola, enlaza coherentemente con la franja verde situada al Oeste del mismo que minimiza el impacto del aparcamiento.

En la manzana F del Area 41, y al sur de la Residencia de la 3ª Edad, se dispone una Zona Verde de 4.608'30 m² que compensa sobradamente la superficie destinada a aparcamiento del Area 44, como puede comprobarse en el cuadro siguiente:

Sup. zona verde Area 41 proyecto	. . . . . 4.608'30 m ²	
Sup. aparcamiento	. . . . . 4.001'50 m ²	4.001'50 m ²
Diferencia	. . . . .	+ 606'80 m ²



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

4

La nueva zona verde es de mayor calidad que la inicialmente prevista en el Area 44 por las NSM pues ésta última se hallaba al norte de las edificaciones de la Pza. de San Antonio en una zona sombría y un tanto residual. Por contra la nueva zona verde se halla soleada, rodeada por viales y alejada de las edificaciones.

La modificación propuesta no reduce el estandar previsto por las NSM de espacios libres y zonas verdes (V7) como puede comprobarse en el siguiente cuadro:

Sup. V7 antes de la modificación (ver cuadro nº29, Memoria Justificativa NSM, pag. 121)		6.100'00 m2
Sup. V7 despues de la modificación:		
- Correspondiente al Area 44	2.671'34 m2	
- Correspondiente al Area 41	4.608'30 m2	7.279'64 m2
Diferencia		+ 1.179'64 m2

No se reduce tampoco la edificabilidad correspondiente al uso dotacional previsto por las NSM para la manzana F.

La ocupación y edificabilidad no agotados por la Residencia de la 3ª Edad recientemente construida por el Ayuntamiento podrían consumirse en futuras obras de reforma o ampliación de la misma. El proyecto de la Residencia contempla la posibilidad de construir una planta más.

<u>Conceptos</u>	<u>Según NSM ant.modific.</u>	<u>Según NSM modificadas</u>	<u>Diferencia</u>
Superficie manzana F	15.707'50 m2	11.099'20 m2	-4.608'30 m2 (1)
Ocupación	6.283'00 m2	2.267'00 m2	-4.016'00 m2
Edificabilidad	19.300'00 m3	14.758'00 m3	-4.542'00 m3

(1) - Superficie destinada a Zona Verde.

2.3 - Cambio de figura de planeamiento.

La afección de edificaciones y la apertura de un nuevo vial de acceso al aparcamiento y mejora de las condiciones urbanísticas son competencias propias de los planes de ordenación y no de los Estudios de Detalle cuya finalidad exclusiva es la de establecer alineaciones y rasantes y ordenar los volúmenes, en virtud de lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

5

3 . Viabilidad

La modificación de las NSM en las Areas 41 y 44 por suponer una diferente zonificación de los espacios verdes y libres de dominio y uso público previstos en las NSM requiere informe favorable previo de la Comisión Jurídica Asesora, 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 NSM por no afectar a la estructura general y orgánica del territorio ni 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.

4 . Tramitación

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

En Barbastro a 13 de Mayo de 1999

EL ARQUITECTO MUNICIPAL,



Fdo.: Antonio Abarca Anoro.

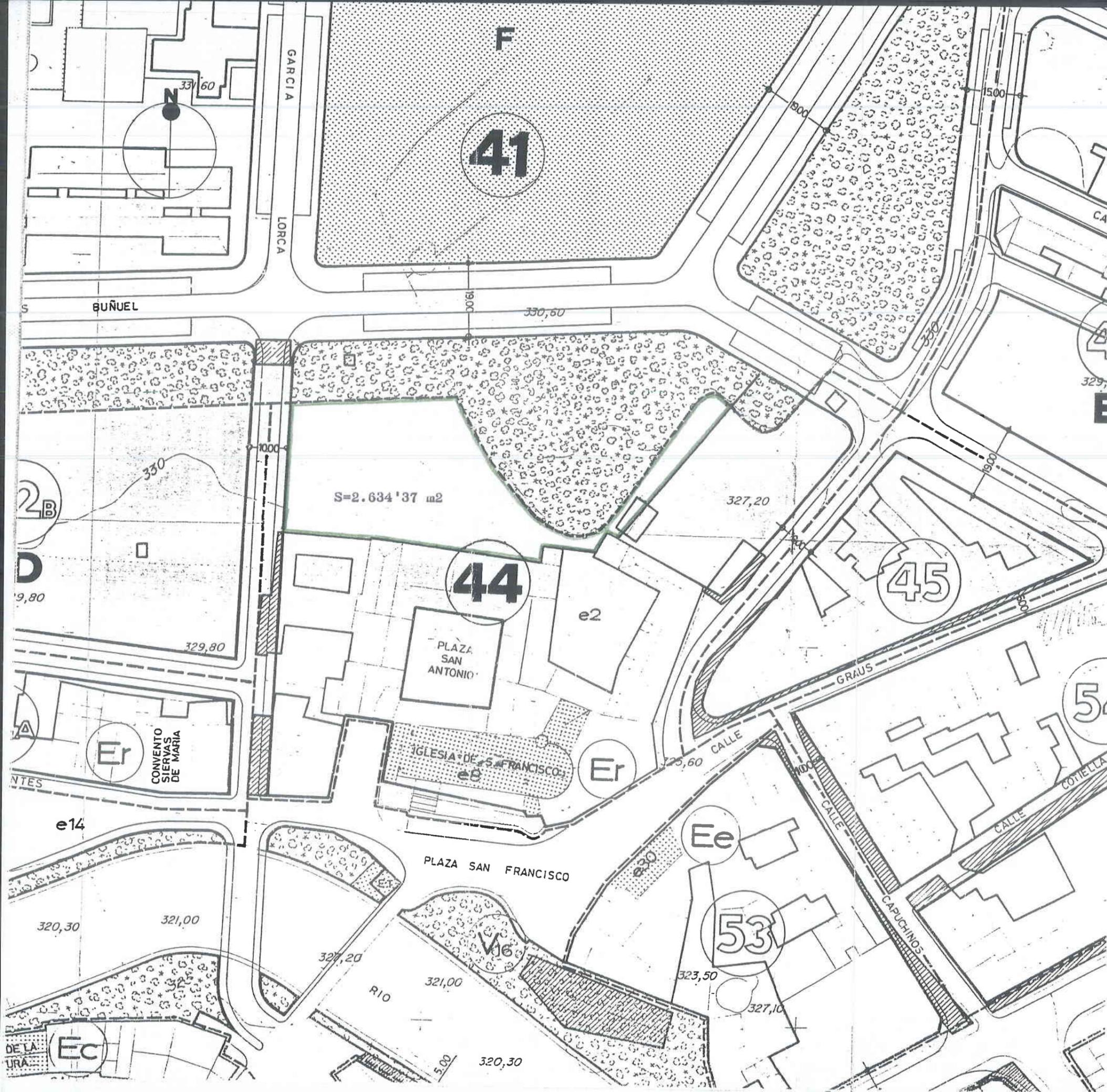


EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

PLANOS



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO



 ZONA VERDE

Plano nº 1

**DELIMITACION DE SECTORES
Y ZONIFICACION S/ P.P.**

Escala 1/1000

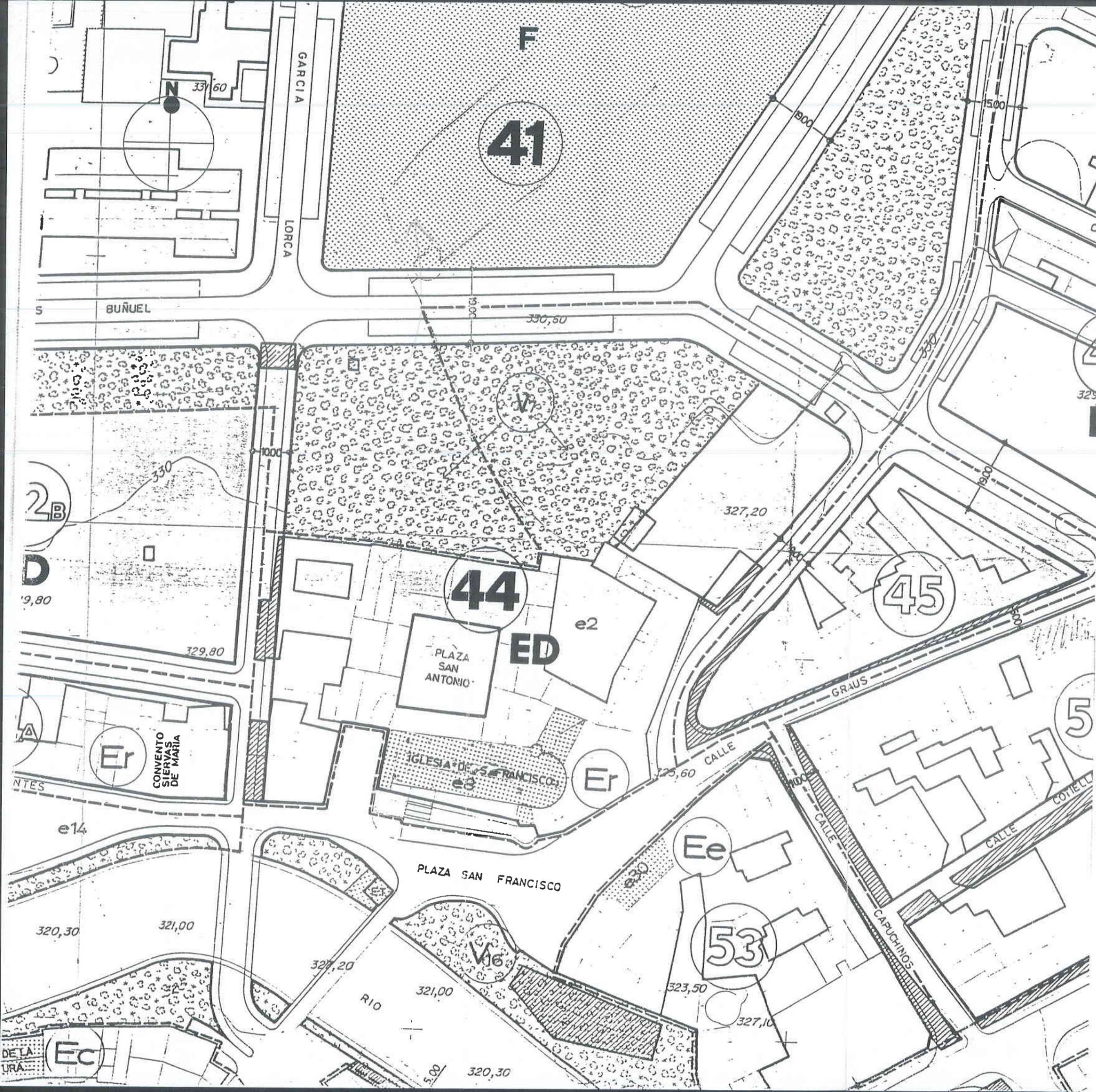
Barbastro, Mayo de 1999
EL ARQUITECTO MUNICIPAL,



Fdo.: Antonio Abarca Anoro.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO



 ZONA VERDE

Plano nº 2

**DELIMITACION DE SECTORES
Y ZONIFICACION S/ N.S.M.**
Escala 1/1000

Barbastro, Mayo de 1999
EL ARQUITECTO MUNICIPAL,



Antonio Abarca Anoro
Fdo.: Antonio Abarca Anoro.

