



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 *12.11.2004*.

Barbastro, *Noviembre 2004*

El Secretario General.

MODIFICACIÓN AISLADA DEL PGOU
PARA LAS CONDICIONES DE
NUEVA EDIFICACIÓN
EN EL AREA AO-82, "ENSANCHE"

DILIGENCIA.- para hacer constar que la presente documentación fue aprobada *definitivamente* por el pleno del Ayuntamiento de BARBASTRO en sesión de *28/6/05*

Barbastro, *Junio 2005*

El Secretario General.

MODIFICACIÓN Nº 40
OCTUBRE DEL 2004



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

MEMORIA



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

**PROPUESTA DE MODIFICACIÓN AISLADA DEL P.G.O.U. PARA LAS
CONDICIONES DE NUEVA EDIFICACIÓN EN EL ÁREA A0-82,
“ENSANCHE”, ENTRE LAS CALLES HUESCA Y GRUPOS ESCOLARES.**

1.- INTRODUCCIÓN:

En desarrollo del dictamen de la C.I.U. de fecha 10-08-2.004, se redacta la presente modificación.

2.- SITUACIÓN:

Las condiciones particulares de la Ficha del Área AO-82, establece que “ la anchura para la Avda. del Río Vero en el área de referencia, a los efectos del cálculo de la altura de cornisa, será de once (11) metros”, que corresponde a P.B. + 3 P.P. , permitiéndose la construcción de ático, y con una altura a cornisa de 12 metros.

Los parámetros que intervienen para el cálculo de la edificabilidad en esta área en manzana cerrada (por remisión del artículo 5.4.3 apartado 2), son: la alineación exterior, linderos laterales, y línea de fondo edificable, teniéndose en cuenta que la ocupación en Planta Baja es del 100%, con un fondo máximo en Plantas Alzadas es de 14 m.

2.- PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN:

En la presente modificación, que afecta exclusivamente al AO-82, en lo que se refiere al frente edificado en la Avenida de la Estación desde la calle Hueca a la calle Grupos Escolares, se contemplan los siguientes aspectos:

a) Admitir la edificación en PB + 4, en el máximo de 15 metros a cornisa, frente a la Avenida del Vero, entre las calles Huesca y Grupos Escolares, modificando de este modo el último apartado de la ficha de condiciones particulares del Área.

b) La edificabilidad resultante de la ordenación señalada en el apartado “a” precedente, no podrá en ningún caso, exceder de la existente antes de la modificación ahora planteada. Por tanto, no se producirá aumento de edificabilidad. El ajuste entre ambas, la del plan vigente y la de plan modificado, requerirá de un previo Estudio de Detalle de cada propiedad o propiedades afectadas, analizadas en conjuntos homogéneos ordenados para alcanzar el resultado indicado.

c) Apertura de una calle que conectará la calle Cofita y la Avenida del Vero, de una anchura mínima de 10 metros.

d) Exigencia de un Estudio de Detalle para cada propuesta edificatoria a realizar en la superficie afectada por la modificación referida en los puntos precedentes en la que se cumplan las determinaciones indicadas. En dicho Estudio de Detalle deberán resolverse las medianeras con los edificios existentes en las calles Huesca y vial de



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

nueva apertura (prolongación de la calle Cofita). La edificación deberá alinearse a la fachada norte de la calle Cofita.

e) Fijación de los deberes de urbanizar correspondientes a los promotores de la superficie indicada delimitada entre la calle Huesca, Cofita y Avenida del Vero, catastrales 25761-01, 10, 11, 12 y 13, de tal forma que a éstos corresponderá la elaboración del proyecto/s correspondiente/s, y la reurbanización de la calle Huesca (semiancho completo, enlace con calle Alquézar, y espacio libre liberado frente a dicha calle, en su caso), urbanización de la Avenida del Vero en su integridad hasta enlazar con la calle Estadilla, calle Cofita desde el tramo existente hasta su conexión con la Avenida del Vero, y eliminación del transformador existente en la calle Cofita, así como las demás obras de conexión, ampliación y refuerzo a la redes de los viales perimetrales a la zona de actuación.

f) Serán de cesión obligatoria y gratuita todos los terrenos de propiedad privada que resulten afectados a dominio público.

4.- JUSTIFICACIÓN:

La justificación de esta modificación se encuentra, en primer lugar, en la existencia frente a la edificación prevista de un espacio libre de titularidad pública (el encauzamiento y el propio río Vero) de mayor dimensión que la anchura del vial frontal a la edificación, y dado que el vial citado discurre entre la propia edificación y el río Vero. En segundo lugar, a que conviene alejar el volumen edificable de los edificios situados en la calle Cofita y en la parte posterior de la calle Saint Gaudens, por razones de asoleo, habitabilidad y vistas, proporcionando de este modo una fachada al río Vero que deberá ordenarse previo Estudio de Detalle.

La apertura del nuevo vial supone:

- 1.- Mejora de la trama urbana en esta zona de la ciudad.
- 2.- Reducción de los tramos de fachada al río, ajustándose a longitudes análogas.
- 3.- Mejora del flujo circulatorio, puesto que se da salida al tránsito de vehículos en tanto en cuanto no se prolongue la Avda. del Río Vero hasta la calle Grupos Escolares.
- 4.- Mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas resultantes, respecto de las previstas según la disposición regulada por el plan.

5.- VIABILIDAD:

La modificación propuesta no constituye supuesto de revisión conforme a lo previsto en el artículo 1.1.3 del P.G.O.U. por no afectar a la estructura general y orgánica del territorio ni a la clasificación del suelo. Así, esta modificación no afecta sustancialmente a la estructura general y orgánica del territorio, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, al sistema de núcleos de población y los sistemas generales de comunicación, equipamiento comunitario,



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

espacios libres públicos y otros, en los términos del artículo 72 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

De otro lado, no implica alteración de la zonificación ni de los usos de los espacios verdes y libres de dominio y uso público previstos en el Plan, ni tiende a incrementar el aprovechamiento residencial, ni modifica el destino de los terrenos reservados en los Planes para dotaciones y equipamientos, a que se refiere el artículo 74 y 75 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

6- TRAMITACIÓN.

La tramitación será la prevista para la modificación aislada de P.G.O.U., en los artículos 73 y siguientes de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, así como en los artículos 154 y siguientes del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley citada, en materia de planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios.

ANEXO DOCUMENTAL.

1º) Dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo de fecha 10 de agosto de 2.004.

2º) Ficha de condiciones particulares del Área AO 82, Ensanche, vigente, y plano de zonificación.

3º) Ficha de condiciones particulares del Área AO 82, Ensanche, modificada, y plano de zonificación, modificado.

Barbastro, 1 de octubre de 2.004.

Los Servicios Técnicos y Jurídicos de Urbanismo



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

Anejo 1 :

DICTAMEN COMISIÓN INFORMATIVA DE URBANISMO (10-08-04)



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

La Comisión I. de Urbanismo, reunida en sesión celebrada el día 10 de agosto de 2.004, emitió, entre otros, el siguiente dictamen:

“7.- PROPUESTA EDIFICATORIA EN EL ÁREA 82, “ENSANCHE” DEL P.G.O.U., EN LA SUPERFICIE DELIMITADA ENTRE LAS CALLES HUESCA, COFITA Y EL RÍO VERO.

Se da cuenta de las propuestas edificatorias presentadas por la empresa Inmobiliaria Tardienta, S.A. (ITARSA) en la zona delimitada por las calles Huesca, Cofita y Río Vero.

El informe técnico emitido por el Arquitecto Julio Cera señala que considera más favorable la propuesta tercera, presentada en último lugar, que implica concentrar la mayor altura y volumen frente al río Vero, la Avenida del Vero dando mayor fachada al río, mejorando las condiciones de habitabilidad, de asoleo y las vistas del conjunto, actuando como telón de fondo de los espacios públicos de la zona, generando una nueva fachada de la ciudad en ese terreno del río, según manifiesta en el Informe técnico suscrito en fecha 3 de agosto de 2.004.

A la vista de lo anterior, los Sres. Concejales, por unanimidad, emiten el siguiente dictamen:

PRIMERO.- Considerar conforme la tercera de las propuestas formuladas por ITARSA en relación con la ordenación de la edificación en la manzana situada entre la calle Huesca, la calle Cofita y el río Vero, de tal forma que, en lo fundamental, pueda incrementarse una altura más frente al río Vero (Avenida del Vero), PB + 4, lo que ha de implicar una modificación del P.G.O.U., más en concreto de la ficha del Área 82, “Ensanche”, en los siguientes aspectos:

a) Admitir la edificación en PB + 4, en el máximo de 15 metros a cornisa, frente a la Avenida del Vero, entre las calles Huesca y Grupos Escolares, modificando de este modo el último apartado de la ficha de condiciones particulares del Área. La justificación de esta modificación se encuentra, en primer lugar, en la existencia frente a la edificación prevista de un espacio libre de titularidad pública (el encauzamiento y el propio río Vero) de mayor dimensión que la anchura del vial frontal a la edificación, y dado que el vial citado discurre entre la propia edificación y el río Vero. En segundo lugar, a que conviene alejar el volumen edificable de los edificios situados en la calle Cofita y en la parte posterior de la calle Saint Gaudens, por razones de asoleo, habitabilidad y vistas, proporcionando de este modo una fachada al río Vero que deberá ordenarse previo Estudio de Detalle.

b) La edificabilidad resultante de la ordenación señalada en el apartado “a” precedente, no podrá en ningún caso, exceder de la existente antes de la modificación ahora planteada. Por tanto, no se producirá aumento de edificabilidad. El ajuste entre ambas, la del plan vigente y la de plan modificado, requerirá de un previo Estudio de



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

Detalle de cada propiedad o propiedades afectadas, analizadas en conjuntos homogéneos ordenados para alcanzar el resultado indicado.

c) Apertura de una calle que conectará la calle Cofita y la Avenida del Vero, de una anchura mínima de 10 metros.

d) Exigencia de un Estudio de Detalle para cada propuesta edificatoria a realizar en la superficie afectada por la modificación referida en los puntos precedentes en la que se cumplan las determinaciones indicadas.

e) Fijación de los deberes de urbanizar correspondientes a los promotores de la superficie indicada delimitada entre la calle Huesca, Cofita y Avenida del Vero, catastrales 25761-01, 02, 07, 10, 11 y 12, de tal forma que a éstos corresponderá la elaboración del proyecto/s correspondiente/s, y la reurbanización de la calle Huesca (semiancho completo, enlace con calle Alquézar, y espacio libre liberado frente a dicha calle, en su caso), urbanización de la Avenida del Vero en su integridad hasta enlazar con la calle Estadilla, calle Cofita desde el tramo existente hasta su conexión con la Avenida del Vero, y eliminación del transformador existente en la calle Cofita, así como las demás obras de conexión, ampliación y refuerzo a la redes de los viales perimetrales a la zona de actuación.

f) Serán de cesión obligatoria y gratuita todos los terrenos de propiedad privada que resulten afectados a dominio público”.

Barbastro, 19 de Agosto de 2.004
EL SECRETARIO DE LA COMISION,



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

Anejo 2 :
FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES AREA 82 Y
PLANO DE ZONIFICACIÓN
VIGENTES

PLANO : 10 HOJA: 16/21

SUPERFICIE : 93.280 m²

DELIMITACION:

N - AMPARO S - ESCUELA HOGAR

E TRI. ENSANCHE O - AVDA. ESTACION

AREA : ENSANCHE

SUELO: URBANO CONSOLIDADO (*)

ZONA: 4. RESIDENCIAL INTENSIVA

AO

82

CONDICIONES PARTICULARES:

Las alineaciones de los viales serán las señaladas en los planos de referencia 10/16-21, con las variaciones que introduce la Modificación de Normas Subsidiarias para la Avda. Cinca y calles Eriste y Estadilla.

Serán de aplicación las condiciones de los Estudios de Detalle aprobados para las manzanas delimitadas por las calles:

- 1) Avda. de Cinca, Huesca, Teruel y Eriste.
- 2) Avda. del Cinca, Eriste, Teruel y Estadilla.
- 3) Avda. del Cinca, Estadilla, Zaragoza y Zona Verde.

A partir del Matadero Municipal se amplía el ancho de la Avda. del Cinca.

Para la unidad de ejecución delimitada por las calles Martín Frago, Grupos Escolares, prolongación Avda. río Vero y nueva apertura, se deberá redactar un Estudio de Detalle, u otra figura de planeamiento, para la ordenación del volumen de 2m²t/m²s, aplicado sobre la parcela neta resultante, con las condiciones establecidas en el acuerdo de aprobación provisional de las N.S.M.

Para los edificios de nueva planta serán de aplicación las condiciones de la zona 4, Residencial Intensiva.

En el caso de sustitución de los usos dotacionales existente se estará a lo previsto en el art. 2.2.53 de estas N.U.

En caso de sustitución de los almacenes existentes en la manzana delimitada por las calles Estadilla, Zaragoza, Permisán y Saint Gaudens, la alineación de la nueva edificación a la calle Saint Gaudens, se dispondrá en prolongación de la correspondiente a los números 21/29 de la citada calle.

La anchura para la Avda. del río Vero en el área de referencia, a los efectos del cálculo de la altura de cornisa, será de once (11) metros.

(*) Salvo la U.E. delimitada en el Area.

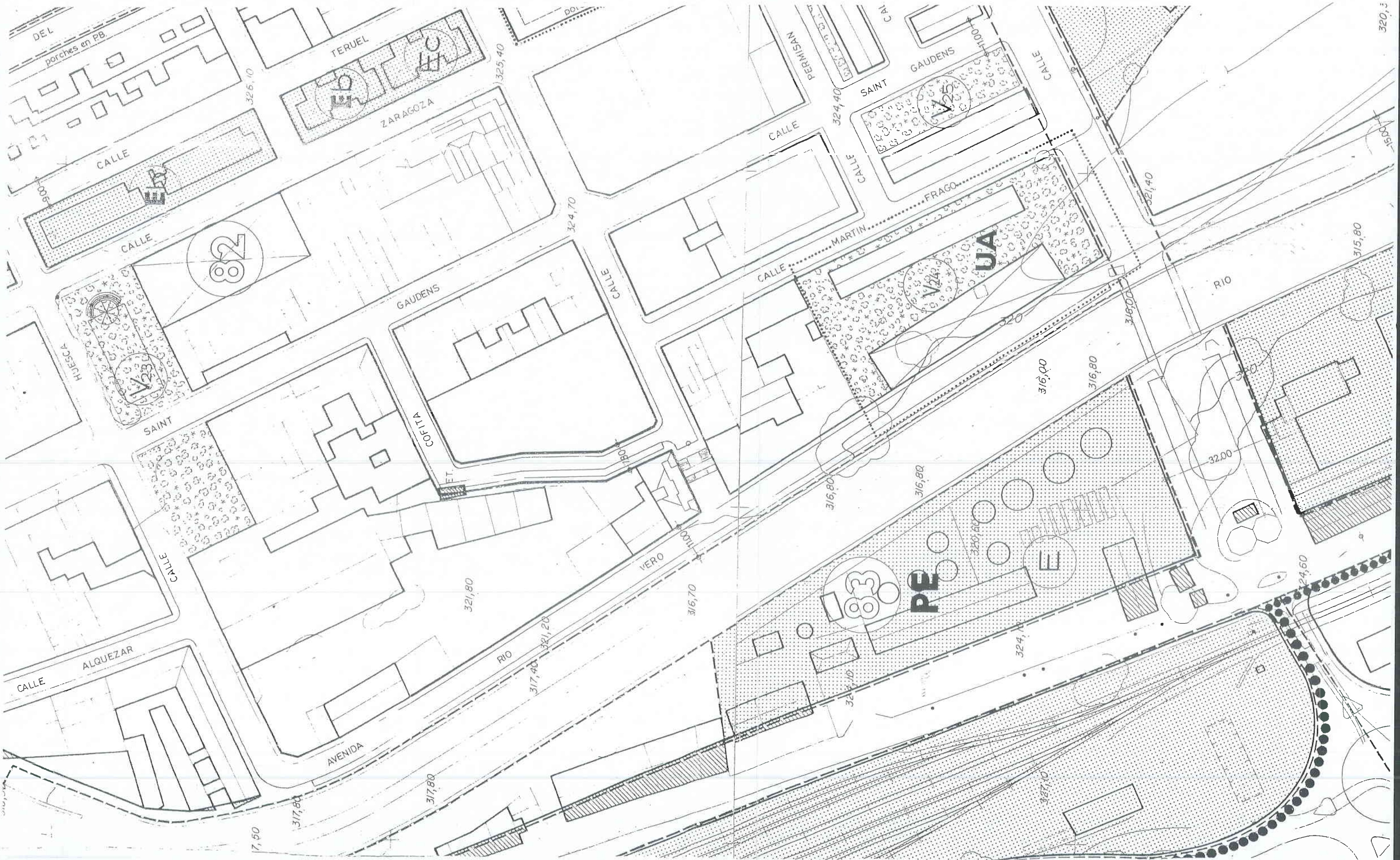
PROPUESTA DE MODIFICACIÓN AISLADA DEL P.G.O.U.
PARA LAS CONDICIONES DE NUEVA EDIFICACIÓN EN EL ÁREA AO-82, ENSANCHE, ENTRE LAS CALLES HUESCA Y GRUPOS ESCOLARES.

PLANO P.G.O.U. ACTUAL

octubre de 2004

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

escala 1/1000





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

Anejo 3 :
FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES AREA 82 Y
PLANO DE ZONIFICACIÓN
MODIFICADOS

PLANO : 10 HOJA: 16/21

SUPERFICIE : 93.280 m²

DELIMITACION:

N - AMPARO S - ESCUELA HOGAR

E - TRI. ENSANCHE O - AVDA. ESTACION

AREA : ENSANCHE

SUELO: URBANO CONSOLIDADO (*)

ZONA: 4. RESIDENCIAL INTENSIVA

AO

82

CONDICIONES PARTICULARES:

Las alineaciones de los viales serán las señaladas en los planos de referencia 10/16-21, con las variaciones que introduce la Modificación de Normas Subsidiarias para la Avda. Cinca y calles Eriste y Estadilla.

Serán de aplicación las condiciones de los Estudios de Detalle aprobados para las manzanas delimitadas por las calles:

- 1) Avda. de Cinca, Huesca, Teruel y Eriste.
- 2) Avda. del Cinca, Eriste, Teruel y Estadilla.
- 3) Avda. del Cinca, Estadilla, Zaragoza y Zona Verde.

A partir del Matadero Municipal se amplía el ancho de la Avda. del Cinca.

Para la unidad de ejecución delimitada por las calles Martín Frago, Grupos Escolares y prolongación Avda. río Vero, se deberá redactar un Estudio de Detalle, u otra figura de planeamiento, para la ordenación del volumen de 2m²/m²s, aplicado sobre la parcela neta resultante, con las condiciones establecidas en el acuerdo de aprobación provisional de las N.S.M.

Para los edificios de nueva planta serán de aplicación las condiciones de la zona 4, Residencial Intensiva.

En el caso de sustitución de los usos dotacionales existente se estará a lo previsto en el art. 2.2.53 de estas N.U.

En caso de sustitución de los almacenes existentes en la manzana delimitada por las calles Estadilla, Zaragoza, Permisán y Saint Gaudens, la alineación de la nueva edificación a la calle Saint Gaudens, se dispondrá en prolongación de la correspondiente a los números 21/29 de la citada calle.

Se admite la edificación en PB+4 y 15 m máximo a cornisa frente a la Avda. del Vero entre las calles Huesca y Grupos Escolares; sobre la altura máxima, en plantas y a cornisa, se admite la construcción de una planta de ático, con las condiciones del artículo 3.1.56, apartº 1-f. La edificabilidad resultante no superará la prevista antes de la presente modificación, requiriéndose, previo a la edificación, la aprobación de un Estudio de Detalle que contemple la apertura de una nueva calle que conecte la C/ Cofita y la Avda. del Vero de un ancho mínimo de 10 m. Las obligaciones urbanizadoras y cesiones serán las contempladas en el dictamen de la C.I.U. de fecha 10-08-2004.

PARA LAS CONDICIONES DE NUEVA EDIFICACIÓN EN EL ÁREA AO-82, ENSANCHE, ENTRE LAS CALLES HUESCA Y GRUPOS ESCOLARES.

octubre de 2004

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

escala 1/1000

PLANO P.G.O.U. MODIFICADO

