

DILIGENCIA.- para hacer constar que la presente documentación fue aprobada inicialmente por el pleno del Ayuntamiento de BARBASTRO en sesión de 9.4.96.

Barbastro, 11.4.96
El Secretario General, Acad.



DILIGENCIA.- para hacer constar que la presente documentación fue aprobada definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de BARBASTRO en sesión de 5.7.96

Barbastro, a 22.7.96.
El Secretario General, Acad.



ESTUDIO DE DETALLE AREA-57 (BARBASTRO)

ESTUDIO DE DETALLE AREA 57

AREA: AVENIDA DE LOS PIRINEOS

SUELO: URBANO

ZONA: ENSANCHE SIMILAR AL CASCO ANTIGUO

MEMORIA JUSTIFICATIVA.

Antecedentes

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto desarrollar, en una área específica de las Normas Subsidiarias de Barbastro, aprobadas inicialmente por la Corporación el 21 de enero de 1987 y definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 5 de mayo de 1987.

Estas Normas Subsidiarias delimitan una serie de áreas en suelo urbano con la denominación de AREA ORDENACION (A O). Una de estas áreas es la designada (57) , y para ella las N.S.M prescriben el presente Estudio de Detalle.

Información urbanística.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Barbastro califican los terrenos objeto del presente Estudio de Detalle como Zona de Ensanche similar al Casco Antiguo, y fijan para las mismas unas ordenanzas generales de edificación pero sin formalizar concretamente la misma.

En base a al artículo 65 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, procede la realización de un Estudio de Detalle que ordene los volúmenes de acuerdo con las especificaciones contenidas en las Normas Subsidiarias que dicen textualmente:

El volumen máximo proyectado será el resultante de considerar la edificación en manzana cerrada, con la altura de cornisa máxima y número de planta en función del ancho de cada calle.

Se deberá respetar el edificio catalogado y los ejemplares de arbolado de interés

Conveniencia y oportunidad.

La conveniencia del presente plan se justifica por la necesidad de ordenar la pieza de suelo urbano que constituye el AREA 57 para configurar un frente de edificación que se adapte a la singularidad del área y a la normativa urbanística general establecida por las Normas Subsidiarias Municipales.

Delimitación de manzana.

La manzana objeto del presente Estudio de Detalle queda delimitada por la Avda. de los Pirineos, calle Torreciudad, calle Benasque y Pasaje de nueva apertura . El área está dividida en tres parcelas delimitadas por los viales perimetrales existentes.

| | | |
|---|----------|---|
| PARCELA -1 (Comunidad de propietarios)..... | 1.206 m2 | ✓ |
| PARCELA - 2 (Adela Bistué Solanilla)..... | 2.215 m2 | |
| PARCELA - 3 (Pablo Sánchez Rexach)..... | 2.167 m2 | ✓ |

TOTAL AREA 5.588 m2

Condiciones Urbanísticas.

Son recogidas de las Normas Subsidiarias y explícitamente son:

a) Tipología.

La edificación se ordena en forma de manzana cerrada y alineación de fachada a calle, manteniendo el criterio existente en la zona edificada del sector.

b) Fondo edificable.

Se establece un fondo edificable máximo de 14 m. en las plantas alzadas. Este valor podrá superarse, respetando siempre la distancia al lindero trasero, por cuerpos volados abiertos, en cuyo caso la medición de la separación a lindero se hará desde el límite del cuerpo volado. El saliente del vuelo no podrá rebasar la dimensión de (1) metro.

El fondo edificable en la planta baja se ajustará en cada edificio a lo estipulado en el Estudio de Detalle.

El fondo edificable en plantas bajo rasante podrá ser el total del solar.

Altura de la edificación.

1. La altura de la edificación en plantas y en metros a la cornisa , se fija en función del ancho de la calle , con arreglo al siguiente cuadro:

| ancho de calle (metros) | altura (plantas) | altura (metros) |
|----------------------------|---------------------|--------------------|
| menos de 6 m. | PB+1 | 6 |
| de 6 a menos de 9 | PB+2 | 9 |
| de 9 a menos de 12 | PB+3 | 12 |
| de 12 en adelante | PB+4 | 15 |

2. En parcelas con frentes a calles opuestas de distinto ancho se podrá mantener la altura correspondiente a cada calle hasta la línea media de parcela.

3. En parcelas de esquina a calles de distinto ancho se podrá mantener la mayor altura en la fachada correspondiente a la calle de menor ancho una longitud máxima igual al fondo edificado , y siempre menor a (14) metros.

4. Sobre la altura máxima, en plantas y a cornisa determinada en el apartado 1, se admite la construcción de una planta ático sujeta a las siguientes condiciones: Los planos de la fachadas exteriores del ático se situarán respecto a las fachadas a una distancia igual o superior a la determinada por la intersección del plano trazado a 45° desde el borde del forjado de la última planta y el correspondiente a la altura mínima de pisos, con distancia mínima de doscientos setenta y cinco (275) centímetros.

Deberán tratarse las posibles medianerías que queden al descubierto, como planos de fachada.

Altura de pisos.

La altura mínima de pisos será:

Planta baja, trescientos cincuenta (350) centímetros

Plantas alzadas, doscientos ochenta (280) centímetros

Condiciones estéticas.

1. Salientes y vuelos: Se admite rebasar la alineación oficial con balcones, balconadas, miradores, terrazas y cuerpos volados cerrados, cuyo saliente máximo medido desde el plano de fachada no superará las dimensiones que siguen:

| ancho de calle (metros) | balcones balconadas | salientes miradores | terrazas cuerpos volados |
|-------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| menos de 6 m. | 0,25 | 0,25 | 0,25 |
| de 6 a menos de 9 m. | 0,50 | 0,50 | 0,50 |
| de 9 a menos de 12 m. | 0,50 | 0,75 | 0,75 |
| de 12 en adelante | 0,50 | 0,75 | 1,00 |

2. La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera, será de trescientos cincuenta (350) cm.

3. El saliente máximo de cornisas y aleros podrá superar en (10) cm. al saliente máximo permitido.

4. En todos los casos de salientes y vuelos, éstos deberán retirarse del extremo de la fachada una distancia igual al saliente del vuelo, con un mínimo de sesenta (60) centímetros.

5. La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño se deberán ajustar a las características ambientales y arquitectónicas del entorno.

Estacionamientos.

Se dispondrán las plazas de aparcamiento que señala el Título II para los usos compatibles en la Zona

Usos permitidos.

El uso predominante de la edificación es de vivienda plurifamiliar y de bajos comerciales. En todo caso estarán permitidos los usos que señala el Art. 5. 2. 15

Descripción de la Propuesta.

La propuesta de ordenación se fundamenta en los siguientes puntos:

1. - Consolidación de una manzana cerrada de 45X65 m. entre Avda. Pirineos calle Torreciudad, y calle Benasque, completando el anillo iniciado con el edificio existente de la parcela nº 1, y dando fachada al espacio libre interior privado entre calle Benasque y Avda. Pirineos.
- 2.-Se proyecta un bloque aislado ,alineado con la Avda. de los Pirineos, y separado de los edificios colindantes mediante dos pasos laterales de 6 m de anchura, uno correspondiente a la calle de nueva apertura señalada en Las Normas Subsidiarias, y el otro al acceso a la zona interior libre privada entre edificios
- 3.-Se proyecta una reserva de edificación alineada con calle Benasque, que añadida a la superficie del edificio catalogado, completara la edificabilidad asignada a la parcela de D. Pablo Bravo.
- 4.-Se proyecta una zona libre privada entre los edificios de Avda. de los Pirineos y calle Benasque, respetando el edificio catalogado y el arbolado de interés. En esta zona se ha previsto la edificabilidad de sótanos al 100%.
- 5.-Adecuar la actual configuración de la propiedad con la parcelación resultante a fin de simplificar la gestión.

Explicitación de la Ordenación.

Partiendo de la Normativa urbanística aplicable, se ordena el área a partir de unos elementos urbanos básicos como son la calle y el frente edificado.

La tipología básica que se propone es la de edificación entre medianeras en manzana cerrada y semicerrada, con altura que varia desde PB+4P en el frente de la Avda. de los Pirineos a PB+3P en calle Benasque.

La solución adoptada pretende dar respuesta a la situación parcelario-edificatoria preexistente, y a los parámetros que establecen las Normas Subsidiarias Municipales.

A continuación se expone en forma de cuadro resumen las resultantes de la ordenación.

COMPARATIVO DE EDIFICABILIDAD INICIAL Y RESULTANTE

| | TIPOLOGIA DE LA EDIFICABILIDAD | EDIFICABILIDAD SEGUN NORMAS SUBSIDIARIAS | EDIFICABILIDAD SEGUN ESTUDIO DE DETALLE | DIFERENCIA |
|--------------|--------------------------------|--|---|---------------------|
| ADELA BISTUE | PLANTAS ALZADAS | 4.872 m ² | 4.872 m ² | 0 |
| | BAJAS COMERCIALES | 2.036 m ² | 1.093 m ² | -943 m ² |
| PABLO BRAVO | PLANTAS ALZADAS | 5.526 m ² | 5.526 m ² | 0 |
| | BAJAS COMERCIALES | 2.190 m ² | 1.653 m ² | -537 m ² |

14.624 m²

13.144 m²

CUADRO DE CESIONES Y ESPACIOS LIBRES PRIVADOS

| | CESIONES PARA VIALES | ESPACIOS LIBRES PRIVADOS |
|--------------|-----------------------|--------------------------|
| ADELA BISTUE | 305,73 m ² | 850,18 m ² |
| PABLO BRAVO | 0 | 514,40 |

CUADRO COMPARATIVO DE PORCENTAJES

| | SUPERFICIE PARCELAS | EDIFICABILIDAD SEGUN ESTUDIO DE DETALLE | CESION DE VIALES | ESPACIO LIBRE DE MANZANA |
|--------------|---------------------|---|------------------|--------------------------|
| ADELA BISTUE | 50,55 % | 45,38 % | 100 % | 63,71 % |
| PABLO BRAVO | 49,45 % | 54,61 % | 0 % | 36,28 % |

Sistema de gestión.

La manzana objeto del presente Estudio de Detalle comprende una parte ya edificada, que queda recogida en el Estudio en su configuración real, y una parte por edificar que pertenece a dos propietarios con el 50,55% y el 49,45% cada uno, hecho que simplifica notablemente el sistema de gestión.

Este comporta la cesión obligatoria y gratuita de los viales al Ayuntamiento, y la asunción por los propietarios de los costos de urbanización.

El solar edificado resultante será adjudicado a cada propietario, correspondiendo a los límites de propiedad actualmente existentes, sin que haya lugar a reparcelación o compensación.

Tramitación.

El presente Estudio de Detalle seguirá para su aprobación el trámite que establece el artículo 140 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.



Barbastro, Enero de 1995

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'D' followed by a cursive name.