

DILIGENCIA.- para hacer constar que la
presente documentación fue aprobada *defini-*
tivamente por el pleno del Ayuntamiento de
BARBASTRO en sesión de *15. 11.06.*

Barbastro, *Noviembre 2006*
El Secretario General



MEMORIA

REFUNDIDO ESTUDIO DE DETALLE

**PARCELA DEL AREA 19 "EL CASTILLO"
DEL PGOU DE BARBASTRO**

PROMOTOR

CONSTRUCCIONES LAGÉN, S.L., CIF B-22107296

AVENIDA VIRGEN DEL PLANO, 32, DE 22300 BARBASTRO
REPRESENTADA POR D. SANTIAGO LAGEN SANCHEZ, NIF-18007927-P

EMPLAZAMIENTO

CALLE EL TERRERO 5, C/V A LAS CALLES EL CASTILLO Y BEATO CEFERINO
"EL PELÉ", DE 22300 BARBASTRO.
PC. 20772-13

DOCUMENTACIÓN

MEMORIA

- 0.- OBJETO
- 1.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS
- 2.- DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS
- 3.- ESTUDIO DE DETALLE

PLANOS

- 1.- EMPLAZAMIENTO
- 2.- EDIFICACIÓN PLANTAS
- 3.- ESQUEMA FACHADAS-SECCIONES

0.- OBJETO

El presente Refundido del Estudio de Detalle, en adelante RED, se redacta con objeto de subsanar los puntos señalados en el Informe Técnico del Arquitecto Municipal D. Antonio Abarca Anoro, de fecha 9 de Junio de 2006, del que se transcribe:

CONCLUSIONES

1. Para poder informar favorablemente el E.D. de referencia se deberán subsanar las deficiencias apuntadas en el presente informe y en concreto las siguientes:

El plano de fachada de la C/ Terrero deberá quedar separado de la alineación exterior, una distancia igual o superior a cinco (5) metros, en todas las plantas, en virtud de lo dispuesto en los Arts. 5.3.4 y 3.1.22 de las Normas Urbanísticas Municipales. Lo anterior afecta a la ocupación de las plantas 1ª y 2ª.

2. Los salientes y vuelos deberán cumplir las condiciones de los Arts. 5.3.10 y 3.6.15. El vuelo corrido de 1 m. de saliente de las plantas 1ª y 2ª que da a la calle El Terrero NO CUMPLE las condiciones anteriores ni las del Art. 5.3.4.
3. Pueden admitirse las restantes condiciones del E.D. por los motivos expuestos en este informe.
4. Una vez subsanadas las deficiencias anteriores y con el fin de agilizar el trámite administrativo de concesión de licencia de obras se propone tramitar el expediente como un Proyecto Básico de la totalidad de la parcela, por ser esta una posibilidad contemplada en el Decreto 592-U/2006.

La edificación prevista en la parcela se ha modificado, reduciendo el vuelo de la fachada a la calle El Terrero en las plantas 1ª y 2ª, de modo que sea con un saliente de 0,50 m en una longitud máxima del 50% de dicha fachada.

1.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

1.1.- ACUERDO COMISIÓN MUNICIPAL DE GOBIERNO

La Comisión Municipal de Gobierno del Ayuntamiento de Barbastro, en sesión celebrada el día 21 de Octubre de 1997, adoptó, entre otros, el siguiente ACUERDO:

PRIMERO.- RECONOCER al propietario de la parcela sita en c/ Terrero, 7, el siguiente aprovechamiento edificatorio sobre la rasante:

Parcela neta	763,88 m ²	(2)
Afección superior a la normal	102,32 m ²	
Suma	866,20 m ²	

(2) – 765,62 m² s/ la propiedad

Ocupación máxima:
60% s/ 866,30 m²
x 3 plantas (PB +2)

Edificabilidad máx. s/ rasante 1.559,16 m²

La ordenación de esta edificabilidad podrá llevarse a cabo mediante un Proyecto Básico de la totalidad de la parcela con arreglo a las condiciones de la nueva edificación del art. 5.3.3 y s.s. de las Normas Urbanísticas Municipales, siendo de aplicación la excepción prevista en el art. 5.3.7, ocupación, por lo expuesto anteriormente y en coherencia con el Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes de la manzana delimitada por las calles Castillo, Bco. de la Tallada y Pza. del mismo nombre aprobado definitivamente por este Ayuntamiento en sesión plenaria de fecha 16 de diciembre de 1993.

1.2.- ESCRITURA DE COMPRAVENTA

CONSTRUCCIONES LAGÉN, S.L, en adelante el Promotor, ha adquirido la parcela en Escritura de Compraventa realizada ante el Notario de Barbastro, D. Jaime Cuesta López, el día 12 de Mayo de 2005, con número de protocolo 470, y la siguiente descripción:

1.- URBANA.- Solar antes ERA, DEMBA Y PAJAR, en el término municipal de Barbastro, en la calle del Terrero, número 7, hoy número 5, en la partida "LA JAREA", llamada también "LA MERCED".

Según el título, tiene una superficie inscrita se cuatro áreas, treinta y ocho centiáreas, según Registro y de mil doscientos diecisiete metros cuadrados (1.217 m²) según el catastro, de los que corresponden ciento cincuenta y dos metros cuadrados, al Pajar y el resto a la Demba y Era.

Actualmente según el catastro tiene una superficie el solar de setecientos sesenta y cuatro metros cuadrados (764 m²); si bien según reciente medición manifiesta el compareciente que su superficie es de setecientos sesenta y nueve metros cuadrados (769m²).

Linda actualmente: derecha entrando, barranco de la tallada; izquierda, calle del Castillo; y fondo, herederos de Joaquin Pelegrin. Parcela catastral 2077213.

INSCRIPCIÓN.- Tomo 819, libro 197, folio 211, **finca número 1.639** del Registro de la Propiedad de Barbastro.

Referencia catastral: 2077213BG6517F0001FG

1.3.- CONSULTA URBANÍSTICA

El Promotor presentó, con fecha 26 de Enero de 2006, en el Ayuntamiento una solicitud de modificación del art. 5.3.1. apartado 2, del PGOU, en el sentido de que la ocupación bajo rasante pudiera ser del 100% cuando se destine a plazas de aparcamiento y trasteros, vinculados a las viviendas.

El Concejal Delegado de Urbanismo, con fecha 4 de Abril de 2006, ha dictado el Decreto 592-U/2006, que dice:

RESUELVO:

PRIMERO.- Procede desestimar la propuesta de modificación instada en base a las consideraciones efectuadas en la parte expositiva.

SEGUNDO.- Si bien es de aplicación la excepción prevista en el artículo 5.3.7 de las N.U.M. para la parcela que da frente a las calles Castillo, Terrero y Ceferino "El Pelé", en virtud de resolución municipal de fecha 20-10-1997, la ordenación de la edificación podrá llevarse a cabo mediante un Proyecto Básico de la totalidad de la parcela con arreglo a las condiciones siguientes:

- I- Edificabilidad máxima sobre rasante: 1.559,16 m²t.
- II- En la esquina de las calles Castillo y Terrero se deberá disponer un chaflán de 3 m., de conformidad con el Proyecto de Urbanización del viario entorno al nuevo Colegio de la Merced, aprobado definitivamente por Decreto de Alcaldía de fecha 13 de Septiembre de 1996, no pudiendo ocuparse, sobre o bajo rasante, la superficie afectada por el mismo.
- III- La edificación deberá construirse con la línea de fachada sobre la alineación exterior, en coherencia con la tipología del entorno y en virtud de lo dispuesto en el Art. 5.3.4. apartado 1 de las N.U.M. con las siguientes observaciones:
 - La medición de la altura se hará con los criterios establecidos en el artículo 3.1.49, apartado 3. Por tratarse de calles en pendiente, la altura de la construcción se medirá en el punto medio de la fachada, si la diferencia de rasante sobre los puntos extremos de la línea de fachada no es superior a ciento veinte (120) centímetros. Si dicha fachada no es superior, el edificio se escalonará siguiendo la pendiente de la calle. Ni la altura en metros, ni la expresada en plantas, podrá rebasarse en ninguno de los escalonamientos.
 - La edificación sobre rasante se separará del lindero trasero (Beato Ceferino "El Pelé", 19 y C/ Castillo , 26) una distancia igual o superior a 1/3 de la altura de cornisa (H/3) con un mínimo de tres metros, en virtud, en virtud de lo dispuesto en el Art. 5.3.5., apartado 1, por no concurrir las circunstancias del apartado 2 de este mismo artículo, y dadas las preexistencias existentes.

TERCERO.- Expresar que contra la presente resolución cabe la interposición, potestativamente, de recurso de reposición, ante la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de su notificación o, directamente, de recurso contencioso-administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Huesca, en el plazo de dos meses a contar del modo antes indicado.

CUARTO.- Notificar el presente Decreto a Construcciones Lagen, S.L. con domicilio en c/ Virgen del Plano, nº 32.

1.4.- AVANCE ESTUDIO DE DETALLE

Posteriormente, el Arquitecto que suscribe ha presentado al Arquitecto municipal D. Antonio Abarca el avance del Estudio de Detalle, al que ha prestado su conformidad, considerando como superficie edificable máxima sobre rasante la indicada de 1.559,16 m²t, incrementada en los vuelos permitidos en las dos plantas alzadas; autorizándose la ocupación de toda la superficie de la parcela en planta sótano, y el aprovechamiento de la planta entrecubierta.

El único punto de diferencia con el Decreto es en relación al retranqueo del lindero posterior de la parcela. La edificación se retranquea 3,00 m de dicho lindero con la parcela colindante en la fachada a la calle Castillo, dado que la edificación existente esta separada y abre luces; y en cambio no se retranquea del lindero con la parcela colindante en la fachada a la calle Beato Ceferino "El Pelé". La justificación viene dada por que obligaría a un retranqueo similar en su lindero lateral derecho, reduciendo la longitud de su fachada; y además la edificación actual a lo largo de dicha fachada es entre medianeras.

2.- DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS

2.1.- FORMA Y SUPERFICIE

La parcela es de forma sensiblemente trapezoidal; siendo tres de sus lados fachada a los viales indicados, y el cuarto lindero interior con un ligero quiebro en su trazado. La fachada a la calle El Terrero presentan una ligera falsa escuadra con la del Beato Ceferino "El Pelé"; siendo más acusada con la calle El Castillo; y el lindero interior también es a falsa escuadra.

La parcela está afectada en su fachada a la calle El Terrero por la alineación señalada en el PGOU, a 15,00 m de la fachada del Polideportivo "La Merced"; dejando una acera de 2,55 m de ancho. Asimismo el Arquitecto municipal ha indicado la conveniencia de dejar un chaflán de 3,00 m, en el encuentro de fachadas a las calles El Terrero y El Castillo, con objeto de mejorar la visibilidad del tráfico.

Las longitudes de los lados y superficie de la parcela neta, resultante del levantamiento topográfico realizado, son :

• Fachada calle El Terrero (oeste)	38,05 m
• Fachada calle El Castillo (sur)	23,25 m
• Fachada calle Beato Ceferino "El Pelé" (norte)	19,80 m
• Chaflán (suroeste)	3,00 m
• Lindero interior (este)	30,50 m
• Superficie	766,45 m ²

2.2.- TOPOGRAFÍA

La rasante natural de la parcela se halla a nivel de la calle El Castillo.

La calle El Terrero tiene la rasante que va ascendiendo hacia su encuentro con la calle El Castillo, con una pendiente del 5,80%. La calle El Castillo tiene la rasante que va descendiendo desde su encuentro con la calle El Terrero, con una pendiente del 5,85%. La calle Beato ceferino "El Pelé" tiene la rasante que va descendiendo desde su encuentro con la calle El Terrero, con una pendiente del 7,99%.

Las cotas de nivel en los vértices de la parcela, son:

• Vértice noroeste:	96,94
• Vértice noreste:	95,33
• Vértice suroeste:	99,11
• Vértice sureste:	97,69

La diferencia de nivel entre los puntos extremos es de 3,78 m.

2.3.- SERVICIOS URBANÍSTICOS

La parcela dispone de los servicios urbanísticos exigibles; así como la pavimentación de calzada y acerado en sus tres frentes de fachada; siendo necesario únicamente el completar el pavimento en la ampliación de la acera de la calle El Terrero y chaflán.

3.- ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle se formula de acuerdo a lo señalado en el arts. 60 y 61 de la Ley Urbanística de Aragón, en adelante LUA, y art. 127 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley Urbanística, en material de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, en adelante RLUA; y tiene por objeto la ordenación y alineaciones del volumen de la edificación asignado a la parcela.

La parcela tiene la clasificación de Suelo Urbano Consolidado, con la calificación de Zona 3 Residencial Suburbana.

La superficie edificable máxima asignada al Estudio de Detalle, es:

- | | |
|---|---------------------------|
| • 60% s/ 866,20 m ² x 3 P = | 1.559,16 m ² t |
| • Vuelos 50% s/ 84,10 ml de fachada x 0,50 m x 2P = | 42,05 m ² t |

SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA

1.601,21 m²t

Los vuelos se han computado de acuerdo a lo señalado en el Art. 5.3.10, con un saliente de 0,50 m, para calles de ancho superior a 6 m.

La ordenación del volumen de la edificación se ha proyectado con los siguientes criterios:

- Retranqueo de 5,00 m de la alineación exterior de la fachada a la calle El Terrero, en todas las plantas.
- Situación en la alineación exterior de las fachadas a las calles El Castillo y Beato Ceferino "El Pelé", en las plantas baja y 1ª; continuándose en la planta 2ª de la fachada a la calle Beato Ceferino "El Pelé", y retranqueándose en la de la calle El Castillo, con terraza descubierta, a modo de planta ático, dado que es la que tiene mejor orientación y vistas.
- Retranqueo de 3,00 m del lindero posterior con la parcela colindante en la fachada a la calle El Castillo, con apertura de luces; y adosada al de la parcela de la calle Beato Ceferino "El Pelé".
- Edificación en dos niveles adaptados a la rasante de la calle El Terrero, con altura de 9,00 m medida en el centro de cada uno de ellos, desde la acera hasta la cara inferior del forjado del techo de la planta 2ª.

El edificio constará de planta sótano, planta baja, dos plantas alzadas y planta entrecubierta bajo los faldones del tejado con pendiente máxima del 35%. Las plantas sótano y entrecubierta no computan a efectos del cálculo de superficie edificable anterior.

La tipología de la edificación es en manzana cerrada, con el retranqueo de 5,00 m de la fachada a la calle El Terrero y 3,00 m del lindero posterior; con una superficie construida en planta baja de 513,05 m², dejando como espacio libre privado los 253,40 m² restantes, con uso y disfrute de las viviendas de planta baja que tengan acceso a ellos. La planta 1ª ocupa la superficie de la planta baja, más los vuelos de 0,50 m de las fachadas a las calles El Terrero y Beato Ceferino "El Pelé", en el 50% de su longitud, con una superficie construida de 526,55 m². La planta 2ª comprende el perímetro de la planta 1ª, excepto el retranqueo de la fachada de la calle El Castillo, con una superficie construida de 507,14 m².

Las plantas se disponen en dos niveles escalonados 1,0875 m, comunicados por una escalera de dos tramos de 6 y 10 peldaños, y rellanos en cada nivel; y ascensor de doble embarque a 180°, con parada en el nivel superior de la planta sótano, y en los dos niveles de las plantas baja, 1ª y 2ª; no continuándose a la planta entrecubierta.

El número de vivienda por plantas, es:

- | | |
|----------------|-------------|
| • PLANTA BAJA: | 5 viviendas |
| • PLANTA 1ª: | 5 viviendas |
| • PLANTA 2ª: | 7 viviendas |

DENSIDAD

17 VIVIENDAS

La superficie edificable sobre rasante, resulta:

- | | |
|---------------|------------|
| • PLANTA BAJA | 513,05 m2t |
| • PLANTA 1ª. | 526,55 m2t |
| • PLANTA 2ª | 507,14 m2t |

SUPERFICIE EDIFICABLE SOBRE RASANTE

1.546,74 m2t

La planta sótano ocupará toda la superficie de la parcela neta, destinada a plazas de aparcamiento y trasteros vinculados a las viviendas. El acceso de vehículos se ha previsto en el extremo inferior de la fachada a la calle Beato Ceferino "El Pelé", dado que es el cota más inferior, con objeto de reducir la longitud de la rampa.

La planta entrecubierta no computa dado que no se ha incluido en el cálculo inicial de la superficie edificable, y además las dependencias que resultan no cumplen las condiciones de habitabilidad, por lo que estará vinculada a las viviendas de la planta 2ª, que deberán cumplir en ella con el programa mínimo.

Las superficies edificables de las plantas de la edificación, son las siguientes:

- | | |
|-----------------|------------|
| • PLANTA SÓTANO | 766,45 m2t |
| • PLANTA BAJA | 513,05 m2t |
| • PLANTA 1ª. | 526,55 m2t |
| • PLANTA 2ª | 507,14 m2t |

SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL

2.313,19 m2t

La tramitación del Estudio de Detalle se llevará a cabo de acuerdo a lo señalado en el art. 61 de la LUA y art. 130 de la RLUA; siendo aprobado inicialmente por el Alcalde; sometiéndose posteriormente a información pública y audiencia de los interesados por plazo común de treinta días hábiles como mínimo; correspondiendo la aprobación definitiva al Ayuntamiento pleno.

Barbastro, Junio de 2006.-

EL ARQUITECTO,

