

DILIGENCIA.- para hacer constar que la presente documentación fue aprobada inicialmente por el pleno del Ayuntamiento de BARBASTRO en sesión de 29.1.91.



Barbastro, 1.2.91.
El Secretario General.

DILIGENCIA.- para hacer constar que la presente documentación fue aprobada definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de BARBASTRO en sesión de 24.4.91.

Barbastro, 26.4.91.
El Secretario General.



ESTUDIO DE DETALLE EN BARBASTRO
C/ CORONA DE ARAGON 7-9,13 y 15

PROPIETARIO: D. Enrique Masgrau
ARQUITECTO: D. Mariano Tobías

Zaragoza, mayo 1.990

MEMORIA



1.- OBJETO.

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto el tratamiento urbanístico de las fincas nº 7-9, 13 y 15 de la calle Corona de Aragón, de Barbastro.

Están situados en el tramo de calle comprendido entre los puentes de la Avenida de los Pirineos y la de Monseñor Escrivá de Balaguer.

2.- PROPIETARIO.

Promueve este Estudio de Detalle D. Enrique Masgrau Loscertales, con domicilio en la calle Corona de Aragón nº 21 de esta localidad, en calidad de propietario de las fincas nº 7-9 y 15, antes citadas.

3.- ESTADO ACTUAL.

Estas fincas presentan doble fachada: una, hacia la calle Corona de Aragón, y otra, hacia el muro de encauzamiento del río Vero.

Actualmente están ocupadas por diversas construcciones:

- Finca nº 7-9. Naves de una altura.
- Finca nº 13. Edificio de viviendas que consta de PB+2 alturas. No reúne las condiciones requeridas de parcela mínima por su superficie inferior a 90 m². (art. 5.2.4. apartado 3.2.). Pertenece a distinto propietario.
- Finca nº 15. Naves de una altura más una entreplanta.

Las alturas del resto de las edificaciones del tramo de calle que se considera son las que figuran en el plano de alineaciones y se reflejan en los alzados de las fachadas.

La parte posterior de los solares recae sobre una franja libre de edificación hasta el trasdós del muro de contención del río Vero. Las distancias de las fachadas de los edificios a dicho muro se señalan en el plano de alineaciones.

Bajo este espacio discurre un colector de aguas residuales. Dicho espacio no tiene continuidad ni acceso desde los extremos, que son los puentes antes citados. Por lo tanto carece de utilidad como vía, incluso peatonal. Sobre él dan las zonas traseras de los locales comerciales, ciegas en su mayor parte.

No existe ningún elemento de protección sobre el muro para la prevención de caídas al lecho del río.



4.- NORMATIVA URBANISTICA.

Las Normas Subsidiarias Municipales (N.S.M.) califican estos solares como suelo urbano. Pertenecen a la zona 2 (ensanche similar al Casco Antiguo) y al área A0 8 de dicha zona.

Se fija una altura máxima de cornisa de 15 m. y cinco plantas (PB+4). La fachada al río se debe tratar con condiciones de composición y materiales similares a las de la fachada principal.

La alineación de la fachada al río se situará a 5 m. del trasdós del muro de encauzamiento.

Se establece un fondo edificable máximo de 14 m. en plantas alzadas (art. 5.2.7.).

Las condiciones de ocupación, aprovechamiento y altura se establecen en los artículos 5.3.8., 5.3.9. y 5.3.10., respectivamente. También se contempla en el apartado 4 del art. 5.3.10. la construcción de una planta de ático sobre la altura máxima, con las limitaciones que se establecen.

5.- ORDENACION PROPUESTA.

5.1.- Antecedentes.

Con fecha 28 de Agosto de 1.989, se elevó una consulta al Excmo. Ayuntamiento, de acuerdo a los artículos 1.1.19. y 1.1.20. de las Normas Subsidiarias Municipales, para someterla a su consideración.

Uno de los motivos de la misma consistía en la aplicación del artículo 3.1.50., que trata de la altura máxima de la edificación en función de la altura media de los edificios ya construidos en un tramo determinado de calle.

La interpretación de dicho artículo fue aprobada por la comisión de Urbanismo y por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento.

Las otras cuestiones se referían al empleo de vuelos y a las alineaciones y tratamiento de la fachada posterior.

El resultado de la consulta fue aprobar el primer punto permitiendo la elevación de una planta más (PB+5+PA) en virtud del artículo 5.2.10. apartado 4 de las N.S.M.

En cuanto al empleo de los vuelos, la respuesta remite a los artículos 5.2.13., 3.6.14., 15., y 16. de las N.S.M.

El último punto fue objeto de estimación por las razones apuntadas en el escrito, ajustándose a unas determinadas condiciones.



5.2.- Descripción de la propuesta.

La finalidad de este Estudio de Detalle consiste en adaptar la alineación señalada en las N.S.M., por las razones que se indican, a la nueva alineación propuesta.

Las alineaciones están marcadas por las Normas a 5 m. del trasdós del muro de encauzamiento del río Vero.

Las alineaciones actuales de los edificios colindantes son de 2,50 m. y 2,00 m. en un solar y 2,50 m. y 3,00 m. en el otro (plano de alineaciones).

Como no es de prever que las edificaciones existentes sean derribadas o sustituidas por otras, ni siquiera a medio plazo, se considera que la posibilidad de otorgar algún uso, público o privado, a la franja de terreno existente entre la edificación y el muro no es factible. Sin embargo, se propicia la aparición de unas medianeras vistas de 4 m. de profundidad (3m. de retranqueo más 1m. del vuelo cerrado, enrrasado con las paredes medianeras) que no serán provisionales.

Se trataría de solucionar el problema planteado por la diferencia de criterios entre el anterior Plan General y las actuales Normas Subsidiarias, de tal manera que se resuelva de una forma homogénea la conclusión de la fachada de la manzana hacia el río.

Para ello se propone el continuar con las alineaciones de los edificios colindantes, de tal manera que la fachada quede formada por un plano contínuo sin retranqueos.

Con esto se pretende uniformizar dicha fachada, tratándola como un caso singular dentro del casco urbano. Aunque seguirá existiendo una gran diferencia de alturas con el edificio de la calle Corona de Aragón 17, se atenuaría la sensación de desorden que se produciría en el

caso de la estricta aplicación de la normativa y beneficiaría la imagen urbana desde la margen opuesta del río.

6.- CONCLUSION.

	<u>solar 15 y 13</u>	<u>solar 7,9</u>
Superficie según N.S.M.	368,20 m2.	274,20 m2.
Superficie actual	430,30 m2.	307,80 m2.
Superficie según propuesta	447,10 m2.	312,60 m2.



La variación de edificación a que pudiera dar lugar el cambio de alineaciones se entenderá, en todo caso, compensado con el criterio que, a tal fin, aprobó en su día la comisión de Urbanismo y el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Barbastro.

Zaragoza, mayo 1.990

El arquitecto

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Haukey', written over a horizontal line.



