

**MODIFICACIÓN AISLADA N.º. 2 DE LA MANZANA N.º. 1 DEL ESTUDIO DE
DETALLE DEL APR-37, “CAMINO DEL SILO”, DEL P.G.O.U. DE
BARBASTRO**

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- OBJETO

Se redacta el presente Estudio de Detalle con la finalidad de ordenar las edificaciones de acuerdo con las determinaciones del planeamiento y fijar las condiciones estéticas y de composición de las mismas, en lo referente a las parcelas catastrales 06 a 11 de la manzana n.º 1 del APR-37.

2.- CONDICIONES URBANÍSTICAS

Área : APR-37, Camino del Silo.

Unidad de Ejecución : UE-1.

Clase de suelo : Urbano Consolidado⁽¹⁾

Zona : 3, Residencial Suburbana.

3.- CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

El Área 37 dispone de los siguientes instrumentos de planeamiento y gestión aprobados definitivamente:

FECHA	ORGANO	EXTRACTO DE CONTENIDO
27-08-02	Ayuntº Pleno	E.D.
04-10-02	Decreto Alcald.	Proyecto de Urbanización
23-05-03	Ayuntº Pleno	Delimitación de dos U.E.(s)
“ “ “	“ “	Convenio urban. con los propietarios de la UE1
“ “ “	“ “	Convenio urban. con los propietarios de la UE2
6-06-03		Suscrip. Conv. con los propietarios de la UE1
9-06-03		Suscrip. Conv. con los propietarios de la UE2
5-11-03	Decr. 1279-U/2003	Reparcelac. Parcelas R-2 y R-3 en 13 nuevas ⁽²⁾
1-08-05	Decr. 1410-A/2005	Recepción obras de urbanización
3-11-05	Decr. 2033-U/2005	Proy. Básico 14 viv. Unifamiliares ⁽³⁾
29-07-08	Ayuntº Pleno	Modificación Aislada del E.D. de la manzana 1

⁽¹⁾ Por haberse culminado el proceso urbanístico en la UE-1.

⁽²⁾ Entre otras las n.º 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 14

⁽³⁾ Que se corresponderían con las 14 parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación de las Parcelas R-2 y R-3 del E.D.

4.- MOTIVOS DE LA MODIFICACIÓN

Las parcelas 1, 2, 3 y 4 de la manzana 1 se encuentran edificadas conforme al proyecto básico aprobado por Decreto 2.033-U/2.005 de fecha 03-11-05.

El Estudio de Detalle actualmente en vigor, está redactado por el arquitecto D. Francisco Sánchez Solans, y cuyo promotor fue la empresa GRAN SILVAN S. L., en esta propuesta de ordenación, para las parcelas 5 a la 14 se contempla la construcción de 20 viviendas en 5 grupos de 4, con un sótano en común destinado a aparcamiento, y se plantea como un proyecto unitario, difícil de ejecutar por partes.

Con la presente modificación, se intenta en cierta manera retroceder al planteamiento anterior al E. D. en vigor, es decir, a la idea reflejada en el Proyecto Básico de 14 viviendas unifamiliares redactado por el arquitecto D. Ramón Fañanás Saura, aprobado según Decreto 2.033-U/2.005, ya que resulta mas viable en las actuales circunstancias socio-económicas en que nos encontramos, al poderse ejecutar separadamente por parcelas, máxime cuando catastralmente ya se encuentran reflejadas.

Así mismo, también se pretende dividir la parcela 14 en dos de superficies equivalentes, y unir las parcelas 9 y 10, de manera que se mantenga el mismo número de viviendas que en el proyecto antes indicado.

5.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN

Esta Modificación nº 2 contempla la construcción de 7 viviendas en lugar de las 20 previstas en el E. D. actualmente en vigor.

La tipología planteada corresponde a la edificación aislada, a excepción de lo que ocurre en la parcela 14, que al dividirse en dos, resulta un único módulo de viviendas pareadas.

6.- CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

6.1. CONDICIONES DE LA PARCELA

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La superficie de parcela será, igual o superior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados.
- b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual que cinco (5) metros.
- c) La forma de la parcela será preferentemente rectangular, permitiendo la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a cinco (5) metros.

6.2. POSICION RESPECTO A LA ALINEACION EXTERIOR

La línea de fachada se separará de la alineación exterior una distancia de cinco (5) metros, cuando el espacio frontal se destine a jardín o aparcamiento, con las excepciones reflejadas en el plano n°. 3 de este Estudio de Detalle, “Alineaciones vinculantes”.

En esta separación podrá situarse un cuerpo de edificación sobre la alineación exterior, cuando cumpla los siguientes supuestos:

- a) Deberá estar destinado mayoritariamente a uso de estacionamiento ⁽⁴⁾.
- b) La construcción tendrá una altura máxima de una (1) planta y trescientos cincuenta (350) centímetros de altura de coronación.
- c) El frente del cuerpo de edificación no podrá ocupar más del cincuenta por ciento (50%) de la longitud del lindero de fachada, ni ser mayor de cuatro (4) metros por vivienda.

Se deberá construir una valla siguiendo la alineación exterior, con las condiciones establecidas en el artículo 3.6.25.

6.3. SEPARACION A LOS LINDEROS

1.- La edificación se separará del lindero trasero una distancia igual o superior a un tercio (1/3) de su altura de cornisa (H:3) con un mínimo de tres (3) metros, midiéndose esta distancia perpendicularmente en todos los puntos entre el plano de fachada y el trasero. Como altura de edificación se tomará la de cada uno de los distintos cuerpos enfrentados al trasero.

2.- La edificación podrá adosarse al lindero cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario destinadas a vivienda unifamiliar.
- b) En construcciones destinadas a vivienda unifamiliar, cuando exista acuerdo entre propietarios, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, siendo preceptiva la construcción simultánea o la constitución formal de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con un proyecto unitario.

⁽⁴⁾ En las plantas bajas de las cuatro viviendas existentes en la manzana, hay parte de la edificación, caja de escalera y dependencias adjuntas a la cocina que no respetan el retranqueo establecido (no obstante con ello no se alcanza la edificabilidad máxima permitida), con el diseño de estos cuerpos y según el arquitecto autor del Proyecto Básico de las 14 viviendas “se consigue una secuencia volumétrica en la perspectiva urbana del conjunto”. Esta excepción se dictaminó favorablemente por la Comisión Informativa de Urbanismo de fecha 18 de Junio de 2.004. Es intención de este E. D. continuar con esta excepción a fin de que se siga respetando esta particularidad.

3.- En el caso de edificación aislada ésta deberá guardar una separación entre sus planos de fachada y linderos igual o superior a tres (3) metros, con las excepciones reflejadas en el plano n°. 3 de este Estudio de Detalle, “Alineaciones vinculantes”.

6.4. ALTURA DE LA EDIFICACION

La altura de la edificación en plantas y en metros a la cornisa, se fija en:

ALTURA (plantas)	ALTURA (metros)
PB+1	6

No se admite la reducción de plantas.

6.5. OCUPACION

No podrá ocuparse por edificación sobre o bajo rasante, una superficie mayor del sesenta por ciento (60%) de la parcela edificable.

6.6. ALTURA DE PISOS

La altura mínima de pisos será:

Planta baja: trescientos (300) centímetros.

Plantas alzadas: doscientos ochenta (280) centímetros.

6.7. CONDICIONES HIGIENICAS

No se autorizan patios de parcela cerrados para la ventilación de piezas habitables.

6.8. CONDICIONES DE ESTETICA

1.- Salientes y vuelos: Se admite rebasar la alineación oficial exterior con vuelos, cuyo saliente máximo medido desde el plano de fachada no superará los 50 cm.

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

3.- Cornisas y aleros: el saliente máximo de cornisas y aleros podrá superar en diez (10) centímetros, el 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 las nuevas edificaciones, materiales, colores y tratamiento de diseño se deberán ajustar a las características ambientales y arquitectónicas existentes en las manzanas, agrupándose todas las viviendas dentro de un conjunto armónico.

6.9. ESTACIONAMIENTOS

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

Barbastro, febrero de 2.013

Fco. Javier Lastrada Mata
Arquitecto Municipal