

DILIGENCIA.- para hacer constar que la presente documentación fue aprobada *inicialmente* por el pleno del Ayuntamiento de BARBASTRO en sesión de 26.10.99.

Barbastro, 5.11.99  
El Secretario General, *Accd.*



**PROPUESTA DE MODIFICACION**  
**DE LAS CONDICIONES DE LA ZONA 6, CIUDAD JARDIN**  
**DE LAS N.S.M.**

DILIGENCIA.- para hacer constar que la presente documentación fue aprobada *previamente* por el pleno del Ayuntamiento de BARBASTRO en sesión de 27.03.2000

Barbastro, 30.03.2000  
El Secretario General *Accd.*

DILIG

-----  
OCTUBRE DE 1999  
-----

El presente Pliego contiene la siguiente documentación:

**1 - MEMORIA**

- 1.1 Exposición de motivos.
- 1.2 Recalificación del Area AAU-94, El Terrero.
- 1.3 Propuesta de modificación.
- 1.4 Viabilidad.
- 1.5 Tramitación.

**Anejo I** - Dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo de fecha 26-02-99

**2 - CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 6, CIUDAD JARDIN MODIFICADAS.**

**Anejo II** - Fichas de las Areas pertenecientes a la Zona 6, Ciudad Jardín, modificadas.

1 . MEMORIA

## PROPUESTA DE MODIFICACION DE LAS CONDICIONES DE LA ZONA 6, CIUDAD JARDIN, DE LAS N.S.M.

### 1 - MEMORIA

En desarrollo del dictamen emitido por la Comisión Municipal de Urbanismo de fecha 26-02-99, que figura en Anejo I, se redacta la presente propuesta de modificación de las condiciones de la Zona 6, Ciudad Jardín, de las NSM.

#### 1.1 - Exposición de motivos.

##### a) Clasificación en grados.

A los efectos de aplicación de las condiciones de edificación en la Zona 6 se distinguían dos grados:

- Grado 1 : Vivienda Unifamiliar aislada.
- Grado 2 : Vivienda Unifamiliar en hilera.

Se fijaba la obligación de que el número de viviendas en el grado 1 fuera igual o superior al 50% del total de las viviendas del Area.

La Comisión de Urbanismo, con el fin de posibilitar una oferta de vivienda unifamiliar al mayor número posible de situaciones económicas, unido a la conveniencia de una mayor flexibilidad del planeamiento no veía inconveniente en autorizar una modificación del Art. 5.6.13 de modo que el número de viviendas unifamiliares aisladas correspondientes al grado 1 fuera igual o superior al 30% en lugar del 50% como se establecía en el párrafo segundo del Art. antes citado con las siguientes condiciones:

*1ª) No deberá suponer, en ningún caso, incremento de la edificabilidad bruta prevista (0'4 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s).*

*2ª) Los servicios técnicos municipales estudiarán la repercusión de la modificación propuesta en cada una de las áreas calificadas de ciudad jardín.*

Estudiada la propuesta se deduce:

1º) Que para las Areas pertenecientes al Suelo Urbano, calificadas de ciudad jardín, el establecimiento de grados para la edificación resulta supérfluo pues corresponden en general, a los sectores del PGOU anterior, que tenían la calificación de Zona Verde Especial, con Plan Parcial aprobado, para los que su tipología respondería a la edificación aislada.

2º) Que autorizar dos tipologías, vivienda unifamiliar aislada y vivienda unifamiliar en hilera, con predominio de esta última, hasta un 70% del total de viviendas, además de incoherente con una expansión de la ciudad menos densificada, lejos de procurar una ordenación homogénea significaría el desorden volumétrico y paisajístico en contra del espíritu de la Ley del Suelo, cuya principal finalidad es crear espacios homogéneos tanto en el régimen del suelo como en el paisaje urbano.

3º) En consecuencia, el grado 2, vivienda unifamiliar en hilera se excluye de la Zona 6 y pasa a la Zona 5, Residencial Semiintensiva, ya previsto en la misma.

b) Densidad máxima de viviendas.

Aunque no es tanta la disparidad entre edificabilidad y densidad como parece no existe inconveniente en resolver la posible contradicción en favor de mantener la edificabilidad de 0'4 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s y eliminar la densidad de 20 Viv./Ha.

Esta medida va acompañada de la previsión de un módulo mínimo de reserva para viales y estacionamientos del 22% de la superficie del área que junto con las establecidas por la legislación vigente garanticen el equilibrio entre los espacios parcelados privados y los libres de dominio y uso público.

c) Cómputo de edificabilidad.

Se proponía la exclusión de la superficie edificada bajo rasante del cómputo de edificabilidad cuando se destine a plaza de aparcamiento en cumplimiento del Art. 5.6.14.

La propuesta anterior resultaba difícilmente compatible con el cumplimiento de las condiciones para el acceso al estacionamiento establecidas en el Art. 3.3.30 y el mantenimiento de las condiciones naturales del terreno.

Con el fin de no alterar, en lo posible, las condiciones naturales de la parcela y facilitar el acceso al garaje se incentiva desde las nuevas normas la disposición del estacionamiento en planta baja permitiendo un 10% más de ocupación de la parcela edificable, con un máximo de 40 m<sup>2</sup> para este fin.

Por último se propone la exclusión del cómputo de edificabilidad de un porcentaje que va del 15 al 30%, de la superficie edificable, en función de la pendiente del terreno, en planta sótano, como dotación complementaria al servicio de la edificación.

d) Otras condiciones

Las nuevas ordenanzas mejoran condiciones urbanísticas no bien reguladas en las anteriores, tales como:

- Adaptación topográfica y movimiento de tierras.
- Construcción conjunta de parcelas.
- Construcciones auxiliares.
- Medición de la altura.

### **1.2 - Recalificación del Area AAU-94, El Terrero.**

Considerando el dictámen emitido por la Comisión Informativa de Urbanismo de fecha 26-02-99 en relación con la propuesta de modificación de algunas condiciones de la Zona 6, Ciudad Jardín, se propone la recalificación del Area AAU-94, El Terrero, en Residencial Semiintensiva y su exclusión del ámbito de la Zona 6, con las condiciones particulares que figuran en la modificación de las NSM que se tramita en expediente separado.

### **1.3 - Propuesta de modificación.**

En consecuencia con lo anteriormente expuesto se propone la modificación de las NSM en la Zona 6, Ciudad Jardín, consistente en:

- La exclusión del Area AAU-94, El Terrero, de la Zona 6, Ciudad Jardín y su inclusión en la Zona 5, Residencial Semiintensiva con las condiciones particulares que figuran en la modificación que se tramita en expediente separado.

- La sustitución de las condiciones particulares de la Zona 6, Ciudad Jardín, de las Normas Urbanísticas Municipales, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el día 5 de Mayo de 1987, por las nuevas condiciones propuestas por estos Servicios Técnicos Municipales que figuran detalladamente en el documento nº2 de este Pliego.

Se redactan nuevas fichas de las Areas 32, 70, 76, 79, 88, 102 y 107 del Suelo Urbano y 47, 68, 71, 72, 91 y 104 del Suelo Urbanizable (Ver Anejo II).

### **1.4 - Viabilidad.**

La modificación propuesta no constituye supuesto de revisión conforme a lo previsto en el Art. 1.1.3 de las NSM por no afectar a la estructura general y orgánica del territorio ni a la clasificación del suelo. No supone reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o a espacios libres públicos de otra clase ni tiende a incrementar el volumen edificable de la zona que requiera para aprobarla la previsión de los mayores espacios libres que precisa el aumento de la densidad de población.

**1.5 - Tramitación.**

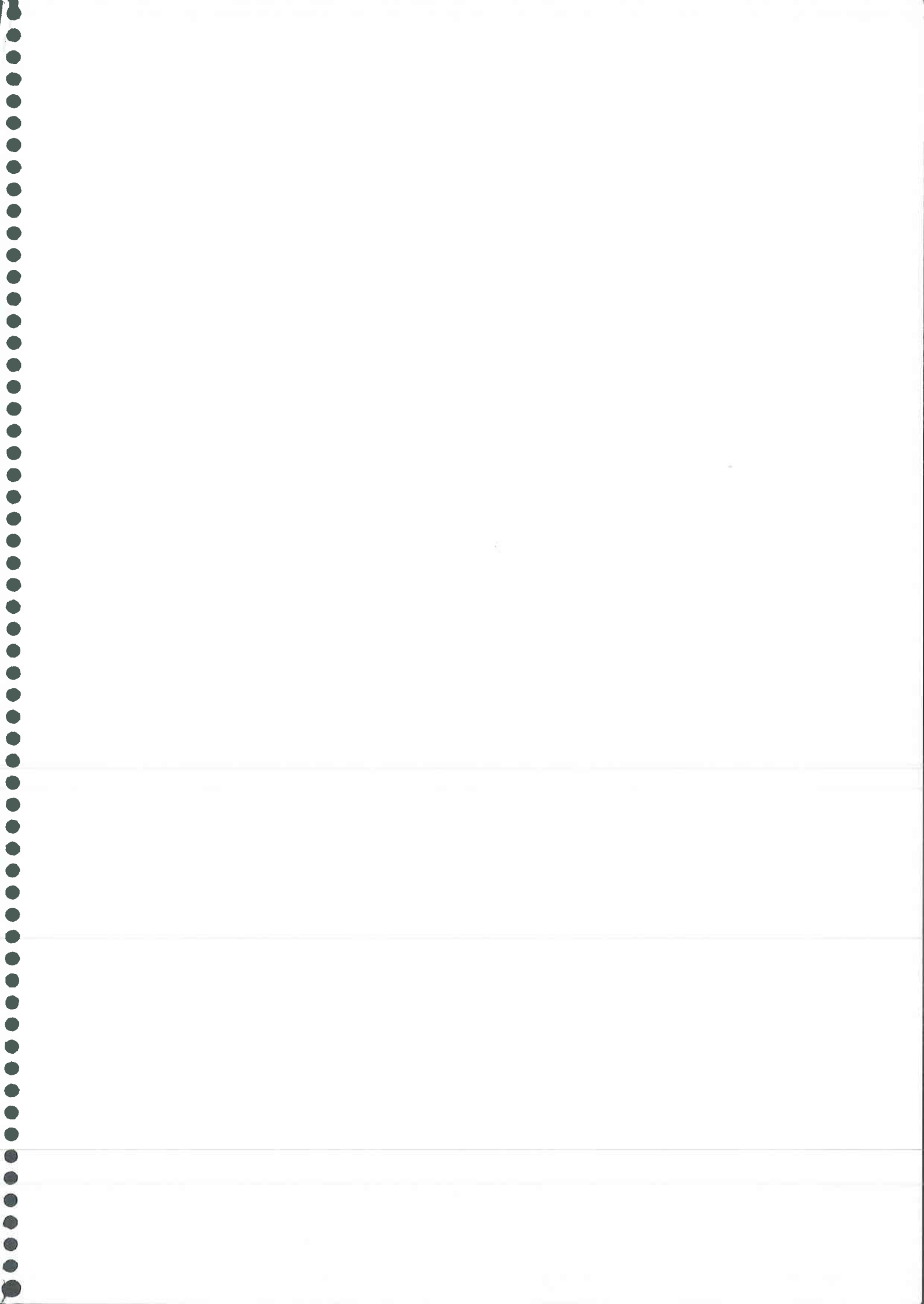
La modificación propuesta se tramitará de conformidad con las disposiciones vigentes.

En Barbastro a 22 de Octubre de 1999

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Fdo.: Antonio Abarca







Anejo I \_ DICTAMEN DE LA COMISION INFORMATIVA DE  
URBANISMO DE FECHA 26-02-99

## ACTA DE LA COMISION INFORMATIVA DE URBANISMO

Sesión Extraordinaria celebrada el día 26 de Febrero de 1999

En Barbastro, siendo el día arriba indicado, a las 9'15 horas, en primera convocatoria, se reúne la Comisión Informativa de URBANISMO, bajo la Presidencia del Concejal D.Francisco J. Sanz Peñart, actuando de Secretaria Delegada Dña. M<sup>a</sup> Teresa Tornil Sanz, a la que asisten los miembros que se relacionan a continuación:

D. Ernesto Sarrablo Cuello  
D. José M<sup>a</sup> Clavería Cosculluela  
Dña. Micaela Davias Sanchez  
Dña. M<sup>a</sup> Eugenia Claver Domper  
Don Luis Sánchez Facerias  
D. Antonio J. Cosculluela Bergua

Está presente en la sesión el Arquitecto Municipal, D. Antonio Abarca Anoro.

### 1 - APROBACION, SI PROCEDE, DE LAS ACTAS CORRESPONDIENTES A LAS SESIONES CELEBRADAS LOS DIAS 21 Y 29 DE ENERO DE 1999.

Se da cuenta de las actas correspondientes a las sesiones celebradas los días 21 y 29 de Enero de 1999.

El Sr. Presidente hace constar que en el acta correspondiente a la sesión celebrada al día 29 de Enero, punto 2 - Propuesta de mejora de los pavimentos previstos en las obras de Remodelación del centro urbano de Barbastro, se deberá añadir lo siguiente "El pavimento de las aceras de la C/Corona de Aragón y Pza. de la Diputación será el mismo que el elegido para la C/Gral.Ricardos".

Con la observación anterior, los Sres. Concejales, por unanimidad, aprueban las actas correspondientes a las sesiones celebradas.

### 2 - PROPUESTA DE MODIFICACION DE LAS N.S.M. EN LO RELATIVO A LAS CONDICIONES DE LA ZONA 6, CIUDAD JARDIN. ACUERDOS QUE PROCEDAN.

En este momento de la sesión se incorporan D.José M<sup>a</sup> Lacoma Doz, D. José M<sup>a</sup> Lacoma Zaragoza y D.Salvador Rambla Bielsa, en representación de Construcciones Lanau, S.A.

\*\*\*\*\*

Construcciones Lanau, S.A., en escrito que tuvo su entrada en este

Ayuntamiento el día 28 de Octubre de 1998 formula las propuestas de modificación de las condiciones de la edificación de la Zona 6, Ciudad Jardín de las NSM que más adelante se relacionan.

Oidas las razones expuestas por los representantes de la constructora.

Visto el informe del Arquitecto Municipal de fecha 24 de Febrero de 1999,

En este momento de la sesión se ausenta el concejal Sr. Clavería

Los Sres. concejales, por unanimidad, emiten el siguiente dictámen:

**1 - En relación con la ampliación a 20 m. del lindero frontal de las parcelas de grado 1.**

No existe inconveniente puesto que los planes de ordenación que se redacten en desarrollo de las NSM pueden establecer las dimensiones que estimen oportuno para los linderos frontales siempre y cuando no sean inferiores a 16 m. en el Grado 1 y a 7'50 m en el grado 2.

**2 - En relación con la supresión del cómputo de edificabilidad de los espacios bajo rasante cuando se destinen a plaza de estacionamiento en cumplimiento de la condición del Art.5.6.14.**

Se informa favorablemente una modificación de las NSM en la Zona 6 que exima del cómputo de edificabilidad los sótanos entendiendo por tales las plantas definidas en el Art.3.1.56 apartº a) de las NSM con las siguientes condiciones:

- Su uso no podrá ser otro que el de garaje, almacén o dotación complementaria al servicio del edificio.

- El acceso al estacionamiento en vivienda unifamiliar cumplirá las condiciones del Art. 3.3.30 de las Normas Urbanísticas Municipales.

Esta propuesta requiere modificación del Art.5.6.8 de las NSM.

**3 - En relación con la densidad máxima de viviendas establecida en las NSM.**

No se ve inconveniente en estimar la propuesta formulada habiéndose establecido la edificabilidad bruta sobre la superficie del área (0'4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s) y la dimensión mínima de las parcelas en los grados 1 y 2, parámetros de cuya aplicación resulta el número máximo de viviendas posibles en el área.

La propuesta requiere, así mismo, modificación del Art. 5.6.13 - Densidad, de las Normas Urbanísticas Municipales.

**4 - En relación con la tipología bifamiliar en parcelas de Grado 1, respetando las restantes condiciones de la edificación.**

Se considera innecesaria puesto que la tipología bifamiliar es posible sin necesidad de modificar las NSM pues nada impide que la edificación sea pareada con las condiciones del Art. 5.6.5 apartado 4 de las Normas Urbanísticas vigentes.

**5 - Distribución de las viviendas en cada uno de los grados.**

La Comisión, con el fin de posibilitar una oferta de vivienda unifamiliar al mayor número posible de situaciones económicas, unido a la conveniencia de una mayor flexibilidad del planeamiento no vería inconveniente en autorizar una modificación del Art. 5.6.13 de modo que el número de viviendas unifamiliares aisladas correspondientes al grado 1 sea igual o superior al 30% en lugar del 50% como se establece en el párrafo segundo del Art. antes mencionado de las NSM vigentes, con las siguientes condiciones:

1º) No deberá suponer en ningún caso incremento de la edificabilidad bruta prevista (0'4 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s).

2º) Los servicios técnicos municipales estudiarán la repercusión de la modificación propuesta en cada una de las áreas calificadas de ciudad jardín, dando cuenta de los resultados del Estudio en una próxima Comisión de Urbanismo.

-----

En consecuencia, la Comisión estima conveniente una revisión de las Normas Urbanísticas Municipales correspondientes a la Zona 6, Ciudad Jardín, que:

1º) Exima del cómputo de edificabilidad los sótanos entendiendo por tales las plantas definidas en el Art.3.1.56, apartado a), de las NSM con las condiciones del apartado 2 de este dictámen.

2º) Contemple la corrección de la densidad máxima de vivienda establecida para esta zona por las razones expuestas en el apartado 3.

3º) Permita la distribución de las viviendas en cada uno de los grados de conformidad a un estudio previo realizado por los Servicios Técnicos Municipales para cada una de las Areas de conformidad con el modelo de ciudad previsto en las NSM pudiendo reducir al 30% el número mínimo de parcelas para vivienda unifamiliar

aislada, en su caso.

Y no habiendo más asuntos que tratar se levanta la sesión siendo las doce horas en el lugar y fecha anteriormente señalados.

V<sup>o</sup>B<sup>o</sup>  
EL PRESIDENTE,

2 . CONDICIONES PARTICULARES  
DE LA ZONA 6, CIUDAD JARDIN,  
MODIFICADAS

## CAPITULO SEXTO

### Condiciones particulares de la zona 6: Ciudad Jardín

#### Art. 5.6.1 AMBITO Y CARACTERISTICAS

1 .- Pertenecen al ámbito de esta Zona las áreas siguientes:

En suelo urbano :

- APD 32 : POLVORIN
- APD 70 : URBANIZACION SAN RAMON
- APD 76 : COLEGIO MENOR
- APD 79 : CHALES COOPERATIVA
- APR 88 : LA PENILLA
- APR 102 : RESIDENCIA BRILEN
- APD 107 : LARIÑO

En suelo urbanizable (antes Areas Aptas para Urbanizar) :

- AAU 47 : BCO. BARRAON
- AAU 68 : BCO. ALFAJARIN
- AAU 71 : CAMINO CHE
- AAU 72 : CAMINO FIGUERUELA
- AAU 91 : LA BARCA
- AAU 104 : VIRGEN DEL PLANO

Estas áreas quedan delimitadas en los planos de Ordenación correspondientes.

Las situadas en Suelo Urbano corresponden, en general, a los sectores del P.G.O.U. anterior, que tenían la calificación de Zona Verde Especial, con Plan Parcial aprobado.

2 .- Su tipología responde a la edificación aislada.

3 .- El uso característico de la zona es el residencial.

#### Art. 5.6.2 OBRAS ADMITIDAS

Son admisibles en el ámbito de la zona todas los tipos de obras en los edificios, de demolición y de nueva edificación, contemplados en los artículos 1.3.6 a 1.3.8.



SECCION 1<sup>a</sup>  
CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACION

Art. 5.6.3 TIPO DE ORDENACION

El tipo de ordenación principal es el de vivienda unifamiliar aislada.

Se admite en esta zona la edificación conjunta de parcelas, con espacios libres individualizados o mancomunados, como subtipo de ordenación derivado de la edificación aislada, con arreglo a las condiciones complementarias que se establecen.

Art. 5.6.4 CONDICIONES DE LA PARCELACION

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 cuatrocientos (400) metros cuadrados.

b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual a dieciseis (16) metros.

c) La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

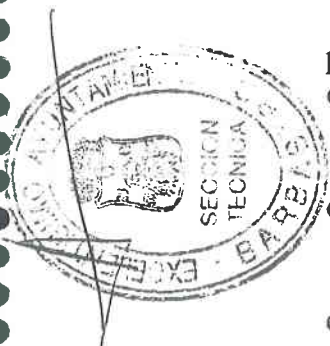
Art. 5.6.5 SEPARACION A LINDEROS

1. La separación de la línea de edificación a los linderos laterales y al testero será igual o superior a la mitad de su altura de cornisa (H:2), con una dimensión mínima de tres (3) metros.

2 . La edificación podrá adosarse a los linderos laterales o al testero en los siguientes casos:

a) Cuando la edificación colindante sea ya medianera.

b) En caso de actuación conjunta en dos o más parcelas colindantes, bien sean soluciones de proyecto unitario o bien exista acuerdo entre los propietarios, siempre que cada una de las parcelas alcance la superficie y fachada mínimas establecidas en el artículo precedente y se respeten las condiciones de edificación de la Zona





referidas a la parcela agrupada resultante.

En el último supuesto el acuerdo deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad y será preceptiva la construcción simultánea o la constitución de la obligación de realizar la misma de acuerdo con un proyecto unitario.

c) El tratamiento de la medianera común en caso de quedar descubierta, será similar al de fachadas.

d) Se mantendrán las separaciones indicadas a los restantes linderos.

3 . La planta sótano deberá respetar las distancias mínimas a los linderos de parcela, excepto si se trata de la parte que sirva para dar acceso desde el exterior de la misma y siempre que dicha parte no exceda del 5 por 100 del suelo edificable total.

4 . Los cuerpos salientes o vuelos definidos en el Art. 3.6.14 no podrán ocupar los límites señalados para el retranqueo y separación a linderos, salvo las cornisas y aleros que podrán volar hasta un máximo de cuarenta y cinco (45) centímetros sobre la línea de retranqueo.

#### Art. 5.6.6 POSICION RESPECTO A LA ALINEACION EXTERIOR

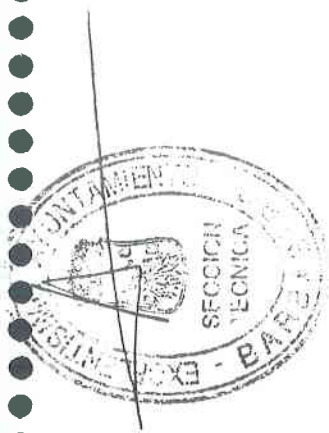
1 . La separación entre el plano de fachada, incluidos vuelos, y la alineación exterior será igual o superior a CINCO (5) metros.

2 . El espacio de retranqueo no edificado deberá destinarse a jardín o aparcamiento en superficie. No abrirán a él tendedores, salvo que sean cerrados. Podrán instalarse en dicha superficie pérgolas y elementos para sujeción de emparrados y enredaderas.

#### Art. 5.6.7 OCUPACION

No podrá ocuparse sobre o bajo rasante una superficie de parcela superior al treinta por ciento (30%) de la parcela edificable, salvo en los casos siguientes:

a) Parcelas con pendiente superior al treinta por ciento (30%) que estén situadas en zonas para las que es obligado este tipo de ordenación, para las que serán de aplicación las variaciones del porcentaje de ocupación y demás condiciones que figuran en el Art. 5.6.12 - Adaptación topográfica y movimiento de tierras.



b) Construcciones auxiliares en planta baja para uso de garaje en cumplimiento de la dotación de aparcamiento prevista en el Art.2.2.14 con las condiciones del Art. 5.6.11 - Construcciones auxiliares, y un porcentaje de ocupación del 10% de la parcela edificable, con un máximo de 40 m<sup>2</sup>.

#### Art. 5.6.8 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

1 . El coeficiente de edifiabilidad bruta sobre la superficie del área, se establece en : cuatro (4) metros cuadrados de techo por cada diez (10) metros cuadrados de suelo.

2 . En el cómputo de la superficie edificable se incluye la totalidad de los espacios edificados, con independencia de su destino y de que se situen sobre o bajo rasante, salvo lo dispuesto en los apartados siguientes:

3 . No computan los espacios edificados en planta sótano que no superen los porcentajes siguientes:

- 15% de la superficie edificable total en parcelas con pendiente inferior al 30%.

- 30% de la superficie edificable total en parcelas con pendiente superior al 30%.

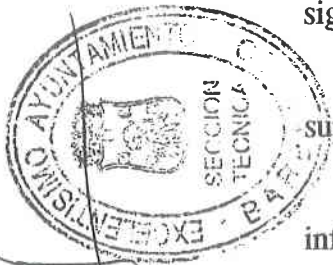
Se entiende por planta sótano la definida en el Art. 3.1.56, apartado 1,a) de estas Normas Urbanísticas Municipales.

4 . Los cuerpos volados, balcones o terrazas que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos, formarán parte de la superficie total construida cuando se hallen limitados lateralmente por paredes; en caso contrario se computará únicamente el 50% de su superficie, medida en la misma forma.

5 . De las entrecubiertas, queda excluida del cómputo la superficie del suelo en la que la altura libre sea inferior a ciento cincuenta (150) centímetros.

#### Art. 5.6.9 ALTURA DE LA EDIFICACION

1 . La edificación no podrá superar una altura de cornisa de siete (7) metros y dos (2) plantas, midiendo ambos valores desde la rasante del terreno, en el punto medio de cada fachada.



2 . En los casos en que, por razón de la pendiente del terreno, la edificación se desarrolle escalonadamente, los volúmenes de edificación que se construyan sobre cada una de las plantas o partes de planta que posean la consideración de planta baja se sujetarán a la altura máxima que corresponda por razón de cada una de dichas partes, y la edificabilidad total no superará la que resultaría de edificar en un terreno horizontal.

En ningún caso, las cotas de referencia de las plantas bajas podrán establecerse con una variación absoluta de más/menos un (1) metro en relación con la cota natural del terreno. Se tomará como punto de referencia el centro de gravedad de las plantas bajas.

Las plantas situadas por debajo de la planta baja tendrán la consideración de sótano.

3 . Por encima de la altura máxima de cornisa sólo se permitirá:

a) Las vertientes de la cubierta con una pendiente máxima del 35%, cuyo arranque se sitúa sobre una línea horizontal que sea paralela a los paramentos exteriores de las fachadas situadas a altura no superior a la máxima (y cuyo vuelo no supere el máximo admitido para los aleros).

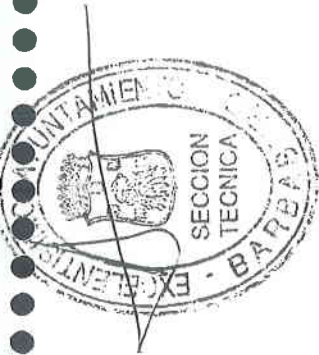
b) Las demás construcciones a las que se refiere el Art. 3.1.52 de las NSM modificado por acuerdo de la C.O.T. de fecha 04-02-94

c) En ningún caso, la edificación podrá superar la altura total de ciento cincuenta (150) centímetros medidos en la vertical de la cumbrera de la cubierta más elevada y a la rasante del terreno.

4 . Se admite una altura de cornisa de diez (10) metros y tres (3) plantas, para la edificación destinada a Residencia Comunitaria y Dotacional, en situación c) en edificación aislada y las restantes condiciones de la zona.

#### Art. 5.6.10 ALTURA LIBRE DE PISOS

La altura libre interior de los espacios edificados será igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros salvo los destinados a garaje y trastero para los que podrá ser igual o superior a doscientos veinte (220) centímetros.



Art. 5.6.11 CONSTRUCCIONES AUXILIARES

1 . Se admiten las construcciones auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a garaje particular, locales para guarda o depósito de material de jardinería, piscinas, vestuarios, invernaderos y otros análogos dentro del máximo de ocupación de parcela establecido en el Art. 5.6.7 y altura máxima de trescientos cincuenta (350) centímetros.

2 . Las construcciones auxiliares no podrán invadir las franjas de separación a los lindes de parcela. Excepcionalmente se podrán admitir construcciones auxiliares pareadas, pertenecientes a dos parcelas contiguas, adosadas a alguno de los lindes y sin que puedan invadir la franja adyacente a las alineaciones oficiales; el carácter pareado de estas construcciones auxiliares se establecerá por escritura pública.

Art. 5.6.12 ADAPTACION TOPOGRAFICA Y MOVIMIENTO DE TIERRAS

Las edificaciones deberán adaptarse, en lo básico, al terreno natural.

En las parcelas con pendiente superior al treinta por ciento (30 por 100) la ocupación máxima podrá ser del cuarenta por ciento (40 por 100) de la parcela edificable debiendo respetar la separación a linderos establecida en los Arts. 5.6.5 y 5.6.6 de estas Normas.

En los casos en que sea imprescindible la nivelación del suelo en terrazas, éstas se dispondrán de tal forma que la cota de cada una cumpla las siguientes condiciones:

a) Las plataformas de nivelación junto a los lindes no podrán situarse a más de ciento cincuenta (150) centímetros por encima o a menos de doscientos veinte (220) centímetros por debajo de la cota natural del linde.

b) Las plataformas de nivelación en interior de parcela (excepto los sótanos) deberán disponerse de modo que no rebasen unos taludes ideales de pendiente 1:3 (altura:base), trazados desde las cotas, por encima o por debajo, posible en los lindes. Los muros de nivelación de tierras en los lindes no alcanzarán, en ningún punto, una altura superior a un ciento cincuenta (150) centímetros por encima de la cota natural del linde ni una altura superior a doscientos veinte (220) centímetros por debajo de la cota natural del linde. Los muros interiores de contención de tierra no podrán rebasar, en la parte vista, una altura de trescientos setenta (370) centímetros.



Art. 5.6.13 CONSTRUCCION CONJUNTA DE PARCELAS

1 . Se admite la construcción conjunta de parcelas con las siguientes condiciones:

a) La edificabilidad y ocupación de suelo totales que resulten de la ordenación, no podrán superar la suma de valores que resultaría de aplicar a cada parcela edificable sus índices correspondientes.

b) Deberá formularse Estudio de Detalle y Proyecto de Parcelación en su caso, conteniendo, cuando sea necesario, la división de la actuación en fases a las que correspondan proyectos de edificación unitarios, así como las etapas de construcción, justificando que la ocupación y superficie edificable cumplen la condición indicada en el apartado a). Estos documentos podrán tramitarse previamente o con el proyecto de edificación, bien de la totalidad de la actuación o de su primera fase.

2 . Con la finalidad de controlar y acotar el tamaño excesivo de algunas promociones, se limita la máxima agrupación de viviendas sobre una misma parcela a la que resulta de aplicar una superficie de techo edificable correspondiente a cuatro (4) parcelas mínimas.

En estos casos cada agrupación deberá poseer acceso independiente desde vial público. El espacio libre de edificación quedará sistemático con jardinería y podrá establecerse un régimen de uso mancomunado del mismo. No se permitirán agrupaciones que supongan un frente edificado superior a treinta (30) metros.

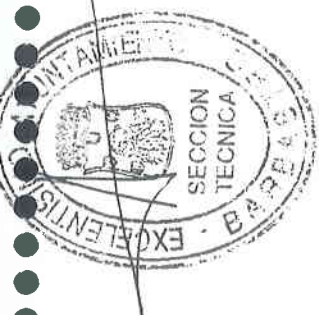
Art. 5.6.14 MODULOS DE RESERVA

En las Areas de Planeamiento Remitido (APR) y en las delimitadas en el Suelo Urbanizable, serán de aplicación los módulos de reserva del Art.47 de la Ley 5/1999, de 25 de Marzo, urbanística de Aragón, y los correspondientes del Art. 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio, no debiendo ser el porcentaje de suelo para viales y estacionamientos inferior al 22% de la superficie del Area.

Las condiciones de la nueva edificación y los módulos de reserva deberán respetarse, en todo caso, aún cuando no pueda materializarse la superficie máxima edificable a consecuencia de la ordenación proyectada.

Art. 5.6.15 CONDICIONES ESTETICAS

1 . Los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle, demostrarán la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal,





mediante los correspondientes estudios del impacto.

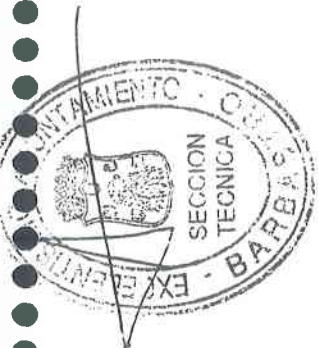
2 . Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse.

en virtud de lo dispuesto en el Art. 3.6.3 y ss de estas Normas.

3 . El vallado de las parcelas quedará definido en los PP. PE y ED que se redacten. En su caso cumplirá las condiciones del Art. 3.6.25 de estas Normas.

#### Art. 5.6.16 ESTACIONAMIENTOS

Se dispondrán las plazas de aparcamiento señaladas en la legislación vigente. El acceso al estacionamiento cumplirá las condiciones del Art. 3.3.30 de estas Normas.



#### SECCION 2ª COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACION DE LOS USOS NO CARACTERISTICOS (1)

#### Art. 5.6.17 USOS COMPATIBLES

Son usos compatibles los que se señalan a continuación:

1 . Residencial. Se admite la residencia comunitaria en edificio de uso exclusivo, limitado a una superficie de techo edificable equivalente a cuatro (4) parcelas mínimas.

2 . Industrial. El uso industrial es admisible en su clase de talleres artesanos.

3 . Servicios terciarios.

- Admisible en su clase de oficinas, categoría de despachos profesionales.

- Comercial. Podrán autorizarse comercios destinados a cubrir necesidades cotidianas, en situación b) y c) hasta una superficie por local de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

- Hospedaje. Se admite con las mismas condiciones que para la

Residencia Comunitaria.

4 . Dotacional. Compatible en todas sus clases en régimen de edificio exclusivo.

EL ARQUITECTO, MUNIPAL .



(1) Situación de los usos, art. 2.1.18, tomo III.

Anejo II - FICHAS DE LAS AREAS PERTENECIENTES A LA ZONA 6, CIUDAD JARDIN, MODIFICADAS.



AREAS EN SUELO URBANO

PLANO : 10 HOJA: 8  
SUPERFICIE : 52.675 m2.  
DELIMITACION :  
N- S.N.U. S- S.N.U.  
E- STA.BARBARA O- S.N.U.

AREA : POLVORIN  
SUELO : URBANO  
ZONA : 6. CIUDAD JARDIN

APD

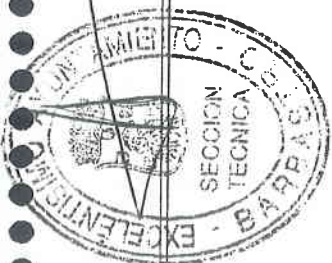
32

CONDICIONES PARTICULARES :

Se respetan las determinaciones del Plan Parcial del Sector 34 del anterior P.G.O.U. en el subsector calificado como Zona Verde Especial, salvo lo siguiente:

Los terrenos destinados a equipamiento en el anterior Plan Parcial, se califican en estas N.S.M., como Espacio Libre, y viceversa, los destinados a Espacios Libres se califican como equipamiento y servicios; dado que en el espacio libre se halla construido un depósito de agua potable.

Para los terrenos anexionados, sitios al otro lado de la calle Virgen del Plano, frente a las áreas 33 y 34, serán de aplicación las condiciones de la Zona 6, Ciudad Jardín, expte. de modificación de 1999, que sustituyen a las del P.E.R.I. aprobado definitivamente por la C.O.T. con fecha 17-12-93 (B.O.P. 08-04-94)



PLANO : 10 HOJA: 11  
SUPERFICIE : 88.285 m2.  
DELIMITACION :  
N.- BELLAVISTA S.- CAMPO DEPORTES  
E.- Cº FIGUERUELA O.- ERMITA S. RAMON

AREA : URBANIZACION SAN RAMON

SUELO : URBANO

ZONA : 6. CIUDAD JARDIN

APD

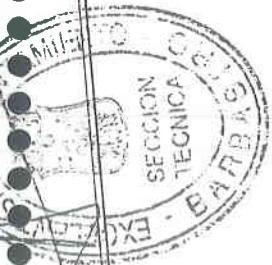
70

CONDICIONES PARTICULARES :

Se respetan las determinaciones del Plan Parcial del Sector 78 del anterior P.G.O.U., salvo en la permuta del espacio libre efectuada con el área 68, y en la calle de nueva apertura que enlaza las dos calles del área 61 (Bellavista), que modifica el parcelario, con las condiciones siguientes:

Serán de aplicación de las correspondientes a la Zona 6, Ciudad Jardín, expte. de modificación de 1999, los Arts. 5.6.5; 5.6.7; 5.6.9 apartados 2, 3-a y 3-b; 5.6.10; 5.6.11; 5.6.12; 5.6.13; 5.6.16.

Deberán formalizarse las cesiones obligatorias y gratuitas previstas en el Plan Parcial aprobado, así como dar cumplimiento a los compromisos contraídos por los promotores con el Ayuntamiento antes de proceder a la concesión de nuevas licencias de edificación.



PLANO : 10 HOJA: 17/22

SUPERFICIE : 42.000 m2.

DELIMITACION :

N- POLIDEPORTIVOS- S.N.U.

E- CAMPO DEPORTEO- PARQUE LA PAZ

AREA : COLEGIO MENOR

SUELO : URBANO

ZONA : 6. CIUDAD JARDIN

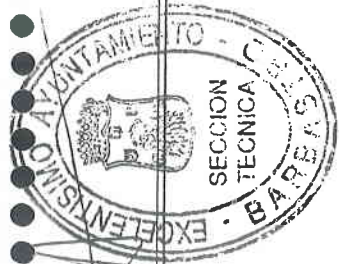
APD

76

CONDICIONES PARTICULARES :

Se proyecta el Paseo del Parque desde la Plaza Circular hasta el encuentro con el Camino La Barca, resolviéndose con una Plaza similar a la anterior.

A las parcelas pendientes de edificación les serán de aplicación las condiciones de la Zona 6, Ciudad Jardín, expte. de modificación de 1999.



PLANO : 10 HOJA: 17/22  
SUPERFICIE : 37.400 m2.

DELIMITACION :

N- COLEGIO MENOR S- EL ROLLADO  
E- COLEGIO MENOR O- EL ROLLADO

AREA : CHALES COOPERATIVA

SUELO: URBANO

ZONA : 6. CIUDAD JARDIN

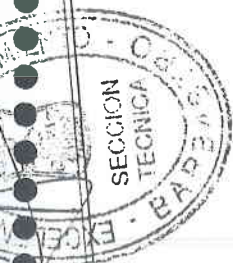
APD

79

CONDICIONES PARTICULARES :

Se respetan las determinaciones del P.P. del Sector 49 "La Paz" del anterior PGOU correspondientes a las parcelas destinadas a edificación en vivienda unifamiliar aislada salvo para las denominadas A-24, A-25, A-27, A-28-1, A-28-2, A-46 y A-47 para las que serán de aplicación las condiciones particulares de la Zona 6, Ciudad Jardín, expte. de modificación de 1999.

Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán respetar en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente y en concreto a las de las viviendas unifamiliares promovidas por la Cooperativa Barbastrense. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos.



PLANO : 10 HOJA: 21/22  
SUPERFICIE : 40.320 m<sup>2</sup>.  
DELIMITACION :  
ESCUELA HOGAR S- FERIA MUESTRAS  
LA BARCA O- FERIA MUESTRAS

AREA : LA PENILLA  
SUELO: URBANO  
ZONA : 6. CIUDAD JARDIN

APR

88

CONDICIONES PARTICULARES :

A los efectos previstos en el artículo 4.4.5 de las N.U. se deberá redactar un P.E.R.I. de la totalidad del área, con las condiciones que se indican:

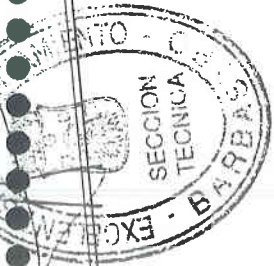
1 . La delimitación de la Unidad de Ejecución deberá excluir los terrenos de titularidad pública de protección del Sistema Natural.

2 . Las alineaciones de los viales perimetrales señalados en el plano de referencia 10/21-22, tendrán carácter orientativo.

3 . Se deberá integrar la edificación existente, destinada a viviendas unifamiliares aisladas.

4 . Cesión del diez por ciento (10%) de la superficie del área para espacios libres y zonas verdes, situándolas junto a la valla del Instituto, y cumpliendo las dimensiones mínimas en el Reglamento de Planeamiento.

5 . Cesión del diez por ciento (10%) del aprovechamiento del área.





NO : 10 HOJA: 14  
EFICIE : 31.700 m2.  
IMITACION :  
HOSPITAL COM. S- S.N.U.  
S.N.U. O- S.N.U.

AREA : RESIDENCIAL BRILEN

SUELO : URBANO

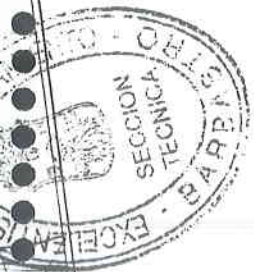
ZONA : 6. CIUDAD JARDIN

APR

102

CONDICIONES PARTICULARES :

- A los efectos previstos en el artículo 4.4.5 de las N.U., se deberá redactar un P.E.R.I. de la totalidad del área, con las condiciones que se indican:
- 1 - Se autoriza la construcción de un máximo de diez (10) viviendas unifamiliares.
- 2 - La superficie construida de cada vivienda no será superior a trescientos (300) metros cuadrados.
- 3 - Serán de aplicación las condiciones de la nueva edificación señaladas para la Zona 6, Ciudad Jardín, expte. de modificación de 1999.



PLANO : 16 HOJA: SUPERFICIE : 336.754 m2. DELIMITACION : N- S.N.U.            S- S.N.U. E- S.N.U.            O- S.N.U.	AREA : LARIÑO  SUELO : URBANO  ZONA : 6. CIUDAD JARDIN	APD  <b>107</b>
--	--	-----------------------

CONDICIONES PARTICULARES :

Se respetan las determinaciones del Plan Parcial del Sector 86 del anterior P.G.O.U. correspondiente a la primera fase, con las siguientes condiciones:

- 1 - Serán de aplicación, de las correspondientes a la Zona 6, ciudad Jardín, expte de modificación de 1999, las establecidas en los Arts. 5.6.5; 5.6.9 apartados 2, 3-a y 3-b; 5.6.10; 5.6.12 apartados a) y b); 5.6.13; 5.6.16.
- 2 - Por ocupación deberá entenderse la superficie definida en el artículo 3.1.31 de estas Normas Urbanísticas.
- 3 - Los vuelos no podrán ocupar los límites que la normativa del Sector señala para el retranqueo y separación a linderos.
- 4 - No se permiten áticos ni torreones.
- 5 - La medición de la altura máxima del edificio se realizará de conformidad con lo establecido en el artículo 3.1.45 y ss. de estas Normas.

6 - Para el desarrollo de la segunda y tercera fase se deberá redactar un Proyecto de Parcelación de acuerdo a las condiciones de la nueva edificación establecidas para la Zona 6, Ciudad Jardín, expte. de modificación de 1999.





**AREAS EN SUELO URBANIZABLE**

**(antes Areas Aptas para Urbanizar)**

PLANO : 10 HOJA: 10  
SUPERFICIE : 13.895 m2.  
DELIMITACION :  
N. S.N.U. S. GUARA  
E. S.N.U. O. H. SUELVES

AREA : BARRANCO BARRAON  
SUELO : APTO PARA URBANIZAR  
ZONA : 6. CIUDAD JARDIN

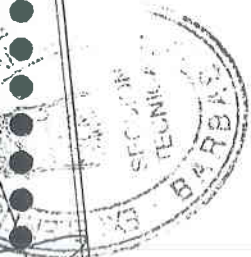
AAU

47

CONDICIONES PARTICULARES :

A los efectos previstos en el artículo 4.3.2 y siguientes de las N.S.U., se deberá redactar un Plan Parcial de la totalidad del área, con las condiciones que se indican:

- 1 - Las alineaciones de los viales perimetrales serán las señaladas en el plano de referencia 10/10.
- 2 - Se deberá integrar la edificación existente cuando su uso sea compatible con los señalados para la Zona 6, Ciudad Jardín, expte. de modificación de 1999.



PLANO : 10 HOJA: 11  
SUPERFICIE : 93.980 m<sup>2</sup>.

DELIMITACION :

N- COSTEAN S- ALFAJARIN  
E- BELLAVISTA y O- A.SAN MARCOS  
SAN RAMON

AREA : BARRANCO ALFAJARIN

SUELO : APTO PARA URBANIZAR

ZONA : 6. CIUDAD JARDIN

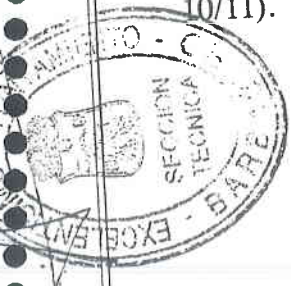
AAU

68

CONDICIONES PARTICULARES :

A los efectos previstos en el artículo 4.3.2 y siguientes de las N.U. se deberá redactar un Plan Parcial de la totalidad del Area, cuya ejecución podrá realizarse en uno o varios polígonos en virtud de lo dispuesto en el artículo 32 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, con las siguientes condiciones:

- 1 - Se proyecta, con carácter orientativo, una calle de nueva apertura desde la Avda. de Los Pirineos a la Plaza Circular, por el lado Este.
- 2 - La ordenación contemplará la disposición de una rambla o paseo arbolado por el fondo del Barranco de Alfajarín en prolongación de la calle del mismo nombre y con salida a la Avda. de Los Pirineos.
- 3 - Parte del espacio libre previsto en el Plan Parcial del sector de San Ramón, situado junto a la Acequia de San Marcos, se permuta con otro espacio libre situado junto al sector 69, para regularizar los sectores. (Ver plano de ref<sup>a</sup> 10/11).



PLANO : 10 HOJA: 6/11  
SUPERFICIE : 42.920 m2.  
DELIMITACION :  
N-CERAMICA INDS. S. URB.S.RAMON  
E-S.N.U. O- BELLAVISTA

AREA : CAMINO C.H.E.  
SUELO: APTO PARA URBANIZAR  
ZONA : 6. CIUDAD JARDIN

AAU

71

CONDICIONES PARTICULARES :

A los efectos previstos en el artículo 4.3.2 y siguientes de las N.U., se deberá redactar un Plan Parcial, con las condiciones que se indican:

1 - El trazado actual del Camino de C.H.E. se mantendrá, mejorando las condiciones de vialidad, respetando en lo posible su carácter de vía parque.



PLANO : 10 HOJA: 11

SUPERFICIE : 17.920 m2.

DELIMITACION :

N- URB.S.RAMON S- CAMPO DEPORTES

E- S.N.U. O- URB.S.RAMON

AREA : CAMINO FIGUERUELA

SUELO : APTO PARA URBANIZAR

ZONA : 6. CIUDAD JARDIN

AAU

72

CONDICIONES PARTICULARES :

A los efectos previstos en el artículo 4.3.2 y siguientes de las N.U., se deberá redactar un Plan Parcial con las condiciones que se indican:

1 - Las alineaciones del Camino de Figueruela y calle de separación con el área 70, serán las señaladas en el plano de referencia 10/11.

2 - Los terrenos destinados a espacios libres y equipamiento se situarán contiguos, con objeto de disponer de una mayor superficie conjunta.



AAU

91

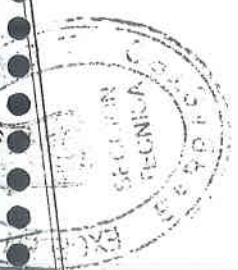
NO : 10 HOJA: 22/24  
SUPERFICIE : 120.905 m2.  
LIMITACION :  
S- S.N.U.  
O- LA PENILLA

AREA : LA BARCA  
SUELO : APTO PARA URBANIZAR  
ZONA : 6. CIUDAD JARDIN

CONDICIONES PARTICULARES :

A los efectos previstos en el artículo 4.3.2 y siguientes de las N.U., se deberá redactar un Plan Parcial con las condiciones que se indican:

- 1 - Las alineaciones de los viales perimetrales serán las señaladas en el plano de referencia 10/22-24.
- 3 - Se deberá integrar la edificación existente destinada a vivienda unifamiliar aislada, cuando no quede afectada por las alineaciones señaladas. Las naves quedan fuera de ordenación, por estar su uso prohibido.





AAU

104

PLANO : 10 HOJA: G/3  
SUPERFICIE : 57.258 m2.  
DELIMITACION :  
N- S.N.U. S- S.N.U.  
E- S.N.U. O- S.N.U.

AREA : VIRGEN DEL PLANO

SUELO : APTO PARA URBANIZAR

ZONA : 6. CIUDAD JARDIN

CONDICIONES PARTICULARES :

A los efectos previstos en el artículo 4.3.2 y siguientes de las N.U., se deberá redactar un Plan Parcial, que tenga en cuenta lo siguiente:

- 1 - El Avance de Plan Parcial existente sobre el que hay acuerdo previo entre los afectados.
- 2 - La integración de la edificación existente.
- 3 - La gestión del sistema local de espacios libres y zonas verdes V-1, pinar ladera río Vero.





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

## FE DE ERRATAS

### **Apartado 3-c, Art. 5.6.9 - Altura de la edificación.**

donde dice : "En ningún caso, la edificación podrá superar la altura total de ciento cincuenta (150) centímetros medidos en la vertical de la cumbrera de la cubierta más elevada y a la rasante del terreno."

debe decir : "En ningún caso, la edificación podrá superar la altura total de **diez metros cincuenta centímetros (10'50 m)** medidos en la vertical de la cumbrera de la cubierta más elevada a la rasante del terreno."



Diligencia: Para hacer constar que la presente documentación fue aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio en sesión celebrada el día 8 de Mayo de 2000 con determinadas prescripciones que constan en oficio de fecha de entrada en este Ayto. 30 de Mayo de 2000, num. 2342.

Bto. Mayo 2000  
EL SECRETARIO GENERAL,