



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

DILIGENCIA.- para hacer constar que la presente documentación fue aprobada inicialmente por el pleno del Ayuntamiento de BARBASTRO en sesión de 20/8/04

Barbastro, Agosto 2005

El Secretario General.

**PROPUESTA DE MODIFICACION DE LAS
CONDICIONES DE LA ZONA 6 "CIUDAD
JARDIN", DEL PGOU.**

DILIGENCIA.- para hacer constar que la presente documentación fue aprobada definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de BARBASTRO en sesión de 15.12.05.

Barbastro, Diciembre 2005

El Secretario General.

Modificación nº 39

- AÑO 2004 -



PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE LA ZONA 6, “CIUDAD JARDÍN”, DEL P.G.O.U.

1.- MEMORIA.

Se elabora el presente documento en desarrollo del dictamen emitido por la Comisión Informativa de Urbanismo en sesión celebrada el día 22 de abril de 2.004, en cuyas consideraciones jurídicas, apartado sexto, y técnicas, apartado cuarto, se deja constancia del efecto sobre el P.G.O.U. de la entrada en vigor de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de Vivienda Protegida de nuestra Comunidad Autónoma.

1.1.- Exposición de motivos.

a) La Disposición Transitoria Tercera de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de Vivienda Protegida.

La disposición citada ha establecido la exigencia de una reserva de terrenos para la construcción de viviendas protegidas. Conforme a la misma, *“en tanto se proceda a la revisión o modificación del planeamiento general vigente, sin perjuicio de la aplicación de la normativa anterior a la entrada en vigor de esta Ley, cuando proceda, se aplicarán las siguientes reglas:*

...c) En el suelo urbanizable cuyo planeamiento de desarrollo no haya sido inicialmente aprobado a la entrada en vigor de esta Ley, hasta tanto transcurran los plazos previstos para su ejecución, cuando existan, o cuando transcurran dichos plazos sin que la ejecución se haya llevado a efecto por causas imputables a la Administración, el porcentaje mínimo de reservas de terrenos a que se refiere el artículo quinto de esta Ley será... del veinte por ciento en los municipios de más de cinco mil habitantes”.

Así pues, en los municipios con población de derecho superior a cinco mil habitantes la reserva afectará a los terrenos equivalentes, al menos, al veinte por ciento de la edificabilidad residencial prevista en suelo urbanizable.

Según el artículo quinto citado, en suelo urbanizable tal reserva operará respecto de cada sector de uso predominante residencial que supere el índice de edificabilidad de



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

0,3 m²/m²s. Debe indicarse a este respecto, que tal índice de edificabilidad resulta superado en general en toda la zona 6, "Ciudad Jardín", por cuanto el artículo 5.6.8 establece que el coeficiente de edificabilidad bruta sobre la superficie del área, se establece en cuatro (4) metros cuadrados de techo por cada diez (10) metros cuadrados de suelo.

Por consiguiente, la reserva de terrenos para la construcción de viviendas protegidas en las áreas de zona 6 que se encuentren en las circunstancias señaladas, será del 20 por 100 de la edificabilidad residencial prevista para el sector (área) correspondiente.

b) La aplicación de la norma citada a las áreas de ciudad jardín definidas por nuestro vigente P.G.O.U. produce unos efectos inmediatos que no son resolubles conforme al régimen vigente de la zona 6, "Ciudad Jardín", por cuanto tras la modificación operada en este régimen en fecha 8 de mayo de 2.000 (acuerdo de aprobación definitiva adoptado por la C.P.O.T.), la parcela mínima ha quedado fijada en 400 metros cuadrados y la tipología reducida a vivienda unifamiliar aislada.

Con estos parámetros edificatorios ha de resultar imposible la aplicación de la reserva legal indicada respecto del planeamiento de desarrollo que ha de aprobarse bajo el régimen zonal indicado; no resulta viable de este modo el régimen de vivienda protegida, fundamentalmente debido a los valores de repercusión del suelo en parcelas mínimas de 400 m²s y a la tipología de vivienda unifamiliar aislada irreductible a tipologías compatibles con el régimen propio de la vivienda protegida.

c) Realizada consulta jurídica a la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación ésta ha manifestado que la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de Vivienda Protegida, parte de la base de que el planeamiento obligatoriamente debe establecer las reservas señaladas en la Ley. De este modo, viene a señalar, la reserva viene impuesta al promotor y al plan desde la Ley. La reserva se considera una más, como cualquiera de las dotacionales, y por tanto, no resulta prescindible.

d) La comprobación de la conveniencia de posibilitar una oferta de vivienda unifamiliar al mayor número posible de situaciones económicas tal y como se planteó en el punto 5 del dictamen emitido por la Comisión Informativa de Urbanismo de fecha 26 de febrero de 1.999, que dio origen a la modificación del régimen de la zona 6, ciudad jardín, aprobado definitivamente en fecha 8 de mayo de 2.000. Debe así recordarse que desde la aprobación de las Normas Subsidiarias Municipales de planeamiento en el año 1.987 hasta esta última fecha citada, la zona 6 había ya venido admitiendo dos tipologías edificatorias, la vivienda unifamiliar aislada y la vivienda unifamiliar en hilera, en una proporción cada una del 50 por 100 del número total de viviendas del sector o área.

La modificación del año 2.000 unificó la tipología unifamiliar en hilera en la zona 5, residencial semiintensiva, quedando fijada la parcela mínima en 150 m²s para dicha tipología, si bien bajo parámetros de edificabilidad (1 m²t/m²s) y densidad (75



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

v/ha) muy superiores a los propios de la zona 6, ciudad jardín. Ello, unido a la limitada cantidad de suelo que se encuentra calificado en el régimen de la zona 5, hace aconsejable para el fin indicado retornar al régimen urbanístico preexistente para la zona 6.

Además, aquella modificación partió realmente de una propuesta (Dictamen de C.I.U. de fecha 26 de febrero de 1.999), que consistía en la aplicación de dos tipologías de viviendas unifamiliares para la zona 6, una aislada y otra en hilera, con una proporción para esta última del 70 por 100 del total de viviendas. De esta manera, el análisis efectuado por los Servicios técnicos municipales se refería a dicho planteamiento.

De este modo, la vuelta al régimen zonal de 1.987 (como mínimo 50 por 100 de vivienda unifamiliar aislada y como máximo 50 por 100 de vivienda unifamiliar en hilera) ha de permitir cumplir los dos objetivos señalados:

- Cumplimiento de la ley aragonesa de vivienda protegida.
- Ampliar y diversificar la oferta de vivienda unifamiliar a diferentes situaciones económicas.

1.2.- Propuesta de modificación.

a) Justificación de su necesidad o conveniencia y estudio de sus efectos sobre el territorio.

Por las razones expuestas en el punto 1.1. precedente (exposición de motivos) se estima conveniente y necesaria la vuelta al régimen de la zona 6, Ciudad Jardín, recogido por el P.G.O.U.

El impacto sobre el territorio no se considera negativo. Y ello por las siguientes razones:

- El P.G.O.U. (antes N.S.M.) ya preveía este modelo desde 1.987.
- Tratarse de ordenaciones volumétricas correspondientes a la tipología de vivienda unifamiliar,
- Fijarse un máximo o tope del 50 por 100 de vivienda en hilera respecto del total del área o sector,
- Limitarse la densidad máxima a 20 viviendas por hectárea en todos los sectores o áreas así calificadas, y
- Mantenerse el coeficiente de edificabilidad en 0,4 m²/m² (ya existente sin variación para la zona 6 desde la aprobación de las N.S.M.).

De otro lado, el efecto real de esta modificación sólo se producirá respecto de dos tipos de suelo calificado como ciudad jardín:

- el suelo urbano no consolidado siempre y cuando no se trate de áreas de planeamiento diferido, ya que entonces, cuentan con planeamiento de desarrollo ya



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

aprobado que continúa siendo de aplicación como tal. En esa categoría de suelo sólo se halla el área APR-88, “La Penilla”, y el APR-102, “Residencia Brilen”,

-suelo urbanizable en todos los casos, salvo que la ficha de condiciones particulares del área de que se trate establezca en exclusiva el Grado 1, es decir, la tipología de vivienda unifamiliar aislada. De este modo, como suelo urbanizable deben citarse las siguientes áreas afectadas:

- *AAU-47, “Barranco Barraón”,
- *AAU-68, “Barranco Alfajarín“
- * AAU-71, “Camino C.H.E.”
- * AAU-72, “Camino Figueruela”.
- * AAU-91, “La Barca”
- * AAU-104, “Virgen del Plano”

b) Definición del nuevo contenido del Plan con un grado de precisión análogo al modificado.

El contenido del nuevo Plan se transcribe y anexa en la segunda parte de este documento y consiste en la modificación del régimen de la zona 6, “Ciudad Jardín”, en concreto el Capítulo VI, CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 6 CIUDAD JARDÍN, comprendido en el Título V, CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS Y DE LOS SISTEMAS DE ESPACIOS PARCELADOS EN SUELO URBANO de las Normas Urbanísticas del Plan General municipal de Ordenación Urbana de Barbastro.

En términos generales, tal y como se ha señalado, se produce una vuelta a la ordenación específica de la zona 6, preexistente con anterioridad al año 2.000 en el que se modifica dicho régimen.

Los elementos más característicos son los siguientes:

1º) Reintroducción del Grado 2, vivienda unifamiliar en hilera, con el máximo del 50 del 100 del número total de viviendas del sector.

2º) Fijación de la parcela mínima para este Grado 2, en 175 metros cuadrados, con la pretensión razonada de permitir la más adecuada aplicación de la Ley aragonesa de medidas urgentes en materia de vivienda protegida a que se ha hecho referencia y la diversificación de la oferta respecto de diferentes capacidades económicas.

3º) La fijación para el citado Grado 2 de unos parámetros de separación a linderos, posición respecto de la alineación exterior, ocupación, y condiciones para la edificación en hilera, idénticos a los que existían con anterioridad para esta zona en la misma tipología.

4º) Mantenimiento del mismo coeficiente de edificabilidad.

5º) Reintroducción del límite de densidad en 20 viviendas por hectárea (artículo 5.6.13).

1.3.- Viabilidad.



La modificación propuesta no constituye supuesto de revisión conforme a lo previsto en el artículo 1.1.3 del P.G.O.U. por no afectar a la estructura general y orgánica del territorio ni a la clasificación del suelo. Así, esta modificación no afecta sustancialmente a la estructura general y orgánica del territorio, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, al sistema de núcleos de población y los sistemas generales de comunicación, equipamiento comunitario, espacios libres públicos y otros, en los términos del artículo 72 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

De otro lado, no implica alteración de la zonificación ni de los usos de los espacios verdes y libres de dominio y uso público previstos en el Plan, ni tiende a incrementar el aprovechamiento residencial, ni modifica el destino de los terrenos reservados en los Planes para dotaciones y equipamientos, a que se refiere el artículo 74 y 75 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

1.4.- Tramitación.

La tramitación será la prevista para la modificación aislada de P.G.O.U., en los artículos 73 y siguientes de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, así como en los artículos 154 y siguientes del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley citada, en materia de planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios.

2.- ANEXO DOCUMENTAL.

1º) Régimen de la zona 6, "Ciudad Jardín", vigente en la actualidad, según acuerdo de aprobación definitiva de la modificación de N.S.M. de fecha 8 de mayo de 2.000.

2º) Dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo de fecha 26 de febrero de 1.999.

3º) Régimen de la zona 6, "Ciudad Jardín", vigente desde la aprobación definitiva de las entonces N.S.M. (1.987) hasta la modificación de mayo de 2.000 (punto primero precedente).

4º) Propuesta de modificación del régimen de la zona 6, "Ciudad-Jardín".

Se transcriben en letra cursiva aquéllas modificaciones respecto del régimen de esta zona en este momento vigente.

5º) Fichas de las áreas pertenecientes a la zona 6, "Ciudad Jardín", afectadas y, en su caso, modificadas puntualmente.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

Se transcriben en letra cursiva aquéllas modificaciones respecto del régimen de esta zona en este momento vigente.

Barbastro, 12 de agosto de 2.004.

El TAG

Manuel Rapún Castel

El Arquitecto Municipal

Julio Cera Zalacaín



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

PROPUESTA DE MODIFICACION DEL REGIMEN DE LA
ZONA 6, "CIUDAD JARDIN"



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

PROPUESTA DE MODIFICACION DEL REGIMEN DE LA
ZONA 6, "CIUDAD JARDIN"



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

NUEVO RÉGIMEN DE LA ZONA 6, CIUDAD JARDÍN:

(Constan en cursiva y sin negrita, las palabras de cada artículo que experimentan variación.)*

“CAPITULO SEXTO

Condiciones particulares de la Zona 6: Ciudad Jardín

Art. 5.6.1. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS

1. Pertenecen al ámbito de esta zona las áreas, sectores o unidades de ejecución siguientes:

Suelo urbano consolidado

- A0 18 B.2 : OBISPO ASENSIO
- APD 32 : POLVORIN (*)
- APD 70 : URBANIZACION SAN RAMON
- APD 76 : COLEGIO MENOR (*)
- APD 79 : CHALETS COOPERATIVA
- APD 107 : LARIÑO (*)

(* Salvo la U.E. delimitada en el Área.

Suelo urbano no consolidado

a) Con aprovechamiento subjetivo correspondiente a los propietarios equivalente al objetivo establecido en el planeamiento.

- UE APD : 32 POLVORIN

b) Con aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario equivalente al noventa por ciento (90%) del



aprovechamiento medio de la unidad de ejecución o, en su caso, del sector.

- UE APD 76 : COLEGIO MENOR
- APR 88 : LA PENILLA
- APR 102 : RESIDENCIA BRILEN
- UE APD 107 : LARIÑO

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 y *agrupada en hilera*.

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

Art. 5.6.2. OBRAS ADMITIDAS

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

SECCION 1ª

CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACION

Art. 5.6.3. CLASIFICACIÓN EN GRADOS

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona se distinguen dos grados, que corresponden:

- *Grado 1: Vivienda unifamiliar aislada.*
- *Grado 2: Vivienda unifamiliar en hilera.*

Art. 5.6.4. CONDICIONES DE LA PARCELA



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

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

La superficie de parcela será igual o superior a:

- Grado 1: cuatrocientos (400) metros cuadrados.
- Grado 2: ciento setenta y cinco (175) metros cuadrados.

El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual

- Grado 1: dieciséis (16) metros.
- Grado 2: siete (7) metros.

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, en cada grado.

d) En parcelaciones de viviendas unifamiliares en hilera, la proporción entre el fondo de la parcela y su frente, no excederá de cinco a uno (5:1).

Art. 5.6.5. SEPARACION A LINDEROS

1. La separación de la línea de edificación a los linderos laterales *será en el Grado 1, igual o superior a la mitad de su altura de cornisa (H:2), con una dimensión mínima de tres (3) metros.*
2. *La separación a testero, para ambos Grados, será la fijada en el apartado anterior, con una dimensión mínima de tres (3) metros.*
3. *La edificación podrá ser pareada tal como se define en el artículo 3.1.57, debiendo cumplir las siguientes condiciones:*
 - a) *Se realizará con soluciones de proyecto unitario.*



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

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

4. 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.

5. 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. Las cornisas y aleros podrán volar hasta un máximo de cuarenta y cinco (45) centímetros sobre la línea de retranqueo.

Art. 5.6.6. POSICIÓN RESPECTO A LA ALINEACIÓN EXTERIOR

1. La separación entre el plano de fachada, y la alineación exterior será, *en ambos Grados*, 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 tendederos, salvo que sean cerrados. Podrán instalarse en dicha superficie, pérgolas y elementos para sujeción de emparrados y enredaderas.

Art. 5.6.7. OCUPACIÓN

No podrá ocuparse sobre o bajo rasante una superficie de parcela superior a *la resultante de aplicar a la superficie de parcela edificable, los siguientes coeficientes de ocupación:*

- *Grado 1: treinta por ciento (30)*
- *Grado 2: cincuenta por ciento (50)*

, salvo en los siguientes casos:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

a) *En Grado 1*, las parcelas con pendiente superior al treinta por ciento (30%), a 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) *En Grado 1*, las 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 m².

Art. 5.6.8. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

1. El coeficiente de edificabilidad 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 sitúen 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 EDIFICACIÓN

1. En ambos Grados, 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



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

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 estas Normas Urbanísticas.

c) En ningún caso, la edificación podrá superar la altura total de diez metros cincuenta centímetros medidos en la vertical de la cumbrera de la cubierta más elevada 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. *En Grado 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



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

alineaciones oficiales; el carácter pareado de estas construcciones auxiliares se establecerá por escritura pública.

Art. 5.6.12. ADAPTACIÓN TOPOGRÁFICA Y MOVIMIENTO DE TIERRAS

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

En Grado 1, para las parcelas con pendiente superior al treinta por ciento (30%) la ocupación máxima podrá ser del cuarenta por ciento (40%) 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 ciento cincuenta (150) centímetros por encima de la cota natural del linde ni una altura superior a doscientos (220) centímetros por debajo de la cota natural del linde. Los muros interiores de contención de tierra no podrán rebarsar, en la parte vista, una altura de trescientos setenta (370) centímetros.

Art. 5.6.13. DENSIDAD



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

La densidad máxima de viviendas establecida para esta zona es de veinte (20) viviendas por hectárea, computadas sobre la superficie total del área.

A efectos de distribución de las viviendas en cada uno de los dos grados definidos, se fija la obligación de que el número de viviendas unifamiliares aisladas correspondientes al Grado 1, sea igual o superior al cincuenta (50) por ciento del total de las viviendas del área.

Art. 5.6.14. MODULOS DE RESERVA

En las Áreas 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 Área.

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.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO



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. CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN EN HILERA

1. No podrán formarse hileras de viviendas unifamiliares, cuya longitud de fachada a frente de calle sea superior a setenta (70) metros.

2. En soluciones de vivienda en hilera no cabrá ocupar el espacio de retranqueo obligatorio mediante construcciones, con independencia del destino de las mismas.

Art. 5.6.17. ESTACIONAMIENTOS

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

SECCION 2ª
COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACIÓN DE LOS USOS NO
CARACTERÍSTICOS (1)

Art. 5.6.18. 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 de Grado 1.

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



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

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”.

Nota:

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



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO



FICHAS DE LAS AREAS PERTENECIENTES A LA ZONA 6,
“CUIDAD JARDIN”, AFECTADAS Y, EN SU CASO,
MODIFICADAS PUNTUALMENTE.

PLANO : 1 HOJA: 15/20

SUPERFICIE : 32.640 m²

DELIMITACION:

N - B° TALLADA S - EL TERRERO

E - C° TERRERO O - CEMENTERIO

AREA : OBISPO ASENSIO

SUELO: URBANO CONSOLIDADO

S.G.: EQUIP. COM (Ee/Ed)

ZONA: 6. CIUDAD JARDIN



CONDICIONES PARTICULARES:

El area de referencia se ha subdividido en dos súb-áreas denominadas 18B₁ y 18B₂.

La 18B₁ se destina a Sistema General de Equipamiento Comunitario para Centro Docente Público, areas de juego y recreo de niños (Ee) y Equipamiento Deportivo (Ed).

Se formuló un Plan Especial en Suelo Apto para Urbanizar para la ejecución directa del Centro Docente y Equipamiento Deportivo y la Urbanización del Viario Perimetral correspondiente, en virtud de lo dispuesto en el Art. 76 del R.P.U. y demás disposiciones concordantes, habiéndose previsto como sistema de actuación el de expropiación.

Para la 18B₂ son de aplicación las condiciones del P.P. aprobado definitivamente por la C.P.O.T. de fecha 24-09-96.

PLANO : 1 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 CONSOLIDADO (*)
ZONA: 6. CIUDAD JARDIN



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 este P.G.O.U., 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, sitos 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, *en su Grado 1*, 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).

(*) Salvo la U.E. delimitada en el Area.

PLANO : 1 **HOJA:** 10

SUPERFICIE : 13.895 m²

DELIMITACION:

N - S.N.U. **S** - GUARA

E - S.N.U. **O** - H. SUELVES

AREA : BARRANCO BARRAON

SUELO: URBANIZABLE NO DELIMITADO

ZONA: 6.CIUDAD JARDIN



AAU

47

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 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.

PLANO : 1 **HOJA:** 11

SUPERFICIE : 93.980 m²

DELIMITACION:

N - COSTEAN **S - ALFAJARIN**

E - BELLAVISTA **O - A. SANMARCOS**
SAN RAMON

AREA : BARRANCO ALFAJARIN

SUELO: URBANIZABLE NO DELIMITADO

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 3 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^a.10/11).



APD
70

PLANO : 1 **HOJA:** 11
SUPERFICIE : 88.285 m2
DELIMITACION:
N - BELLAVISTA **S -** CAMPO DEPORTES
E - C° FIGUERUELA **O -** ERMITA SAN RAMON

AREA : URBANIZACION SAN RAMON
SUELO: URBANO CONSOLIDADO
ZONA: 6.CIUDAD JARDIN

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, *en su Grado 1*, los Art. 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; 5.6.16.

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 : 1 **HOJA:** 6/11
SUPERFICIE : 42.920 m2
DELIMITACION:
N - CERAMICA INDUS S - URB. S.RAMON
E - S.N.U. **O** - BELLAVISTA

AREA : CAMINO C.H.E
SUELO: URBANIZABLE NO DELIMITADO
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 la condición que se indica:

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 : 1 **HOJA:** 11
SUPERFICIE : 17.920 m2
DELIMITACION:
N - URB. SAN RAMON **S** - CAMPO DEPORTES
E - S.N.U. **O** - URB. S. RAMON

AREA : CAMINO FIGUERUELA
SUELO: URBANIZABLE NO DELIMITADO
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 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.

PLANO : 1 **HOJA:** 17/22
SUPERFICIE : 42.000 m2
DELIMITACION:
N - POLIDEPORTIVO **S** - S.N.U.
E - CAMPO DEPOR. **O** - PARQUE LA PAZ

AREA : COLEGIO MENOR
SUELO: URBANO CONSOLIDADO (*)
ZONA: 6. CIUDAD JARDIN



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.

(*) Salvo la U.E. delimitada en el area..

PLANO : 1 **HOJA:** 17/22
SUPERFICIE : 37.400 m2
DELIMITACION:
N - COLEG. MENOR **S** - EL ROLLADO
E - COLEG. MENOR **O** - EL ROLLADO

AREA : CHALES COOPERATIVA
SUELO: URBANO CONSOLIDADO
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, *en su Grado 1.*

Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán respetar en su diseño y composición las características dominantes del ambiente y en concreto 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 : 1 HOJA: 21/22

SUPERFICIE : 40.320 m2

DELIMITACION:

N - ESCUEL. HOGAR S - FERIA MUESTRAS

E - LA BARCA O - FERIA MUESTRAS

AREA : LA PENIELLA

SUELO: URBANO NO CONSOLIDADO

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 establecidas en el Reglamento de Planeamiento.
- 5.- Cesión del diez por ciento (10%) del aprovechamiento del área.

PLANO : 1 **HOJA:** 22/24
SUPERFICIE : 120.905 m2
DELIMITACION:
N - S.N.U. **S** - S.N.U.
E - S.N.U. **O** - LA PENILLA

AREA : LA BARCA
SUELO: URBANIZABLE NO DELIMITADO
ZONA: 6. CIUDAD JARDIN

AAU

91

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.
- 2.- 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 ser uso prohibido.

PLANO : 1 HOJA: 14
SUPERFICIE : 31.700 m2
DELIMITACION:
N - HOSPITAL COM. S - S.N.U.
E - S.N.U. O - S.N.U.

AREA : RESIDENCIAL BRILEN
SUELO: URBANO NO CONSOLIDADO
ZONA: 6. CIUDAD JARDIN



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, *en su Grado 1.*

PLANO : 1 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: URBANIZABLE NO DELIMITADO
ZONA: 6. CIUDAD JARDIN

AAU

104

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.

PLANO : 6 HOJA: SUPERFICIE : 336.754 m ² DELIMITACION: N - S.N.U. S - S.N.U. E - S.N.U. O - S.N.U.	AREA : LARIÑO SUELO: URBANO CONSOLIDADO (*) ZONA: 6. CIUDAD JARDIN	APD 107
---	---	------------------------------

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 1.999, 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 1.999.

—
(*) Salvo la U.E. delimitada en el Área.

PLANO : HOJA: SUPERFICIE : DELIMITACION: N - S.N.U. S - S.N.U. E - S.N.U. O - S.N.U.	AREA : SUELO: ZONA:	
--	--	--

CONDICIONES PARTICULARES: