

DILIGENCIA.- para hacer constar que la presente documentación fue aprobada inicialmente por el pleno del Ayuntamiento de BARBASTRO en sesión de 11/5/05

Barbastro, Mayo 2005

El Secretario General

DILIGENCIA.- para hacer constar que la presente documentación fue aprobada definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de BARBASTRO en sesión de 11/11/05

Barbastro, Noviembre 2005

El Secretario General

## PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 5.3.1, APARTADO 2

### DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

#### MEMORIA.-

#### 1.- INTRODUCCIÓN

La Comisión Informativa de Urbanismo, en sesión celebrada el día 2 de noviembre de 2.004, a la vista de la consulta urbanística formulada por un promotor, respecto de la parcela sita entre las calles Terrero, El Castillo y Beato Ceferino, "El Pelé", comprendida en la Zona 3, Residencial Suburbana, dictamina que se "estudie una posible modificación de las condiciones de Zona 3, Residencial Suburbana, al objeto de clarificar la tipología edificatoria" aplicable en la misma.

#### 2.- OBJETO

El objeto de la presente modificación es la ampliación de las tipologías edificatorias admisibles en la zona 3, Residencial Suburbana, a la vista de lo dispuesto en el artículo 5.3.1, apartado segundo, de las NN.SS.MM.

Tal ampliación, se considera a su vez una clarificación necesaria de la actual redacción del artículo para fijar expresamente su aplicación.

#### 3.- SITUACIÓN ACTUAL Y JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA

##### SITUACIÓN ACTUAL

La presente modificación se hace necesaria al confrontar la redacción literal del actual artículo 5.3.1, apartado segundo, de las NN.UU. del P.G.O.U. y la situación de heterogeneidad y diversidad de tipologías que actualmente coexisten en todas las áreas de ordenación calificadas como Zona 3, RESIDENCIAL SUBURBANA.

Dicho artículo establece como tipologías de la Zona 3 las dos siguientes:

- 1ª) "la edificación aislada
- 2ª), o agrupada en hilera",

En ambos casos, "destinada a vivienda familiar".



Concepto –el de “vivienda familiar”- previsto en el artículo 2.2.7, apartado segundo, de las NN.UU.MM., comprensivo de la vivienda en edificación unifamiliar y de la vivienda en edificación colectiva.

El resultado de esta determinación es que la edificación aislada no unifamiliar (es decir, colectiva) no podría construirse entre medianeras, y la unifamiliar únicamente podría hacerlo en el caso de que se tratase de la agrupada en hilera.

### **JUSTIFICACIÓN SOLUCIÓN ADOPTADA.**

En las circunstancias citadas, las consecuencias no resultan adecuadas, ni siquiera coherentes, con el tratamiento arquitectónico que requieren las áreas calificadas como RESIDENCIAL SUBURBANA, dado que las mismas se corresponden, en la expresión del propio P.G.O.U. (apartado 1º del artículo 5.3.1 citado), *“a núcleos aislados y alejados de la ciudad, de desarrollo espontáneo, con marcado carácter suburbial”*. La experiencia pone de manifiesto que algunas de estas áreas han quedado integradas, fruto del proceso de desarrollo urbanístico de la ciudad, en el tejido urbano más consolidado, si bien, no obstante, presentan problemas derivados de la gran variedad de formas constructivas que se han venido realizando en las mismas.

Y no resulta adecuada la redacción actual del artículo, porque la lectura literal del apartado segundo del mismo llevaría consigo, según se ha indicado, la exclusión de la edificación de vivienda colectiva entre medianeras, es decir, la imposibilidad de construir un edificio en esa tipología siempre y cuando el mismo comprenda más de una vivienda o piso que cumpla el programa básico de vivienda. Hecho, este último señalado, que es prácticamente inevitable en todas las construcciones actuales de PB + 2, propias de la Zona 3 conforme al artículo 5.3.6, apartado 2, dado que en la generalidad de los casos tal altura y configuración arquitectónica da lugar a la división horizontal por pisos independientes, lo que genera de inmediato la aparición de una edificación colectiva (art. 2.2.7.2.A. apartado “b” de las NN.UU.MM.). Ello, unido a la preexistencia de múltiples casos de edificación, calificable como colectiva entre medianeras, hace necesario revisar la redacción del apartado 2º del artículo 5.3.1, con el objeto de admitir tipos constructivos que puedan ajustarse de la mejor forma al entorno en el que se encuentren.

## **4.- PROPUESTA**

### **B.1- Incorporación de tipologías.**

A la vista de lo señalado en el apartado “A” precedente, se propone que las tipologías previstas en el artículo 5.3.1.apartado segundo, incorporen, a las ya expresamente previstas en dicho artículo, las siguientes:

1ª) “Entre medianeras” respecto de edificaciones colectivas.

El fundamento en este caso se ha expuesto en detalle en el punto precedente.



2ª) "Pareada".

El fundamento, a este respecto, se halla en la conveniencia de introducir esta modalidad tipológica para solventar problemas derivados de la imposibilidad, en el caso concreto de que se trate, de llevar a cabo edificaciones entre medianeras como consecuencia de las preexistencias constructivas; o también en el caso de que el aprovechamiento urbanístico, por razones derivadas de la dimensión y la forma de las parcelas, no pueda consumirse de otra manera.

### **B.2.- La fijación de tipologías en el caso.**

Como forma de determinar la tipología de aplicación se considera preciso, en primer lugar, referirse a la manzana edificada en la que el solar de que se trate en cada caso se halle emplazado. De este modo, siempre y cuando en una manzana predomine o prevalezca una tipología específica, deberá ser ésta la aplicable.

No obstante, cuando tal regla no pueda ser deducida de las condiciones de manzana en el que el solar se halle, habrá de aprobarse con carácter previo un Estudio de Detalle que permita armonizar la nueva edificación con respecto a las ya existentes y a su entorno, al objeto de alcanzar la consecución de unidades coherentes desde el punto de vista formal, y resolver, en su caso y de forma subsidiaria, posibles dificultades derivadas de las relaciones de vecindad o contigüidad entre los predios.

### **B.3.- Clarificación en orden a su aplicación del apartado del artículo citado.**

Resulta, asimismo y por lo señalado, necesario clarificar y precisar el apartado segundo, por dos razones: la primera, porque la expresión actual "en general", podría inducir a confusión en la aplicación del mismo, ya que no resulta posible asegurar si ello supone o no la admisión de otras tipologías, y en el caso afirmativo, no resulta posible conocer a cuáles en concreto se da entrada mediante el mismo; y la segunda, porque el concepto de vivienda familiar, en un sentido amplio, adolece de cierta imprecisión que sólo puede resolverse en este caso mediante la incorporación del sentido que la misma tiene en las propias NN.UU. del P.G.O.U. (art. 2.2.7).

### **B.4.- Redacción del artículo que se propone:**

**"Condiciones particulares de la Zona 3: Residencial Suburbana".**

**Art. 5.3.1.- Ámbito y características.**

(..).

***"2.- Su tipología edificatoria corresponde a la edificación aislada, entre medianeras, o pareada, destinada a vivienda familiar, según la predominante en la manzana edificada de que se trate y, en el caso de no existir una tipología definida, mediante la tramitación de un Estudio de Detalle".***

(..).



## **5.- EFECTOS, EN PARTICULAR, AUSENCIA DE INCREMENTO DEL APROVECHAMIENTO RESIDENCIAL.**

5.1.- Según ha quedado expuesto, la modificación citada ha de permitir una acomodación de las condiciones edificatorias de la Zona 3, RESIDENCIAL SUBURBANO, a las características diversas de las parcelas y de las construcciones existentes en dicha zona, siempre con el objeto de mejorar el resultado arquitectónico, y dado que la mayor parte de las áreas comprendidas en la misma son áreas de ordenación directa o que cuentan con planeamiento diferido ya incorporado al propio P.G.O.U., y que en gran medida se encuentran ya consolidadas por la edificación, lo cual impide o dificulta de una manera muy relevante procesos urbanísticos integrados de ejecución.

Por consiguiente, no se advierte ningún género de efecto negativo, sino todo lo contrario, de acuerdo con lo que se ha señalado.

5.2.- Las condiciones de la nueva edificación serán, en todo caso, las que constan bajo el epígrafe general, "Condiciones particulares de la Zona 3, RESIDENCIAL SUBURBANA", en los artículos 5.3.3 a 5.3.11, es decir, la Sección 2ª, del Capítulo III, del Título V del P.G.O.U. Por consiguiente, las condiciones de la parcela, la posición respecto a la alineación exterior, la separación a linderos, la altura de la edificación, la ocupación, la altura de pisos y las condiciones higiénicas y estéticas, al igual que el régimen de estacionamientos, serán las mismas que rigen dicha Zona 3 hasta el momento, sin que se produzca variación ni rectificación alguna al respecto.

Por consiguiente, la modificación a que se refiere este documento, no implica incremento del aprovechamiento residencial, no tiene por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de los espacios verdes y libres de dominio y uso público previstos en el Plan, ni tampoco modifica el destino de los terrenos reservados por el planeamiento urbanístico para dotaciones y equipamientos sanitarios, religiosos, eductativos, deportivos, culturales, asistenciales y demás servicios de interés social. Tampoco incide la modificación en el aprovechamiento medio de las unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado.

## **6.- VIABILIDAD.**

La modificación propuesta no constituye supuesto de revisión conforme a lo previsto en el art. 1.1. 3 de las NN.UU.MM., 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.

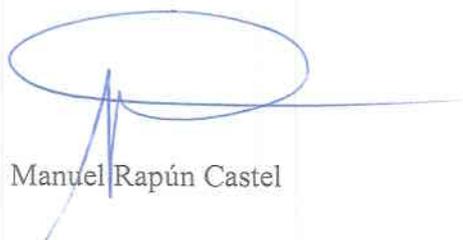


## 7.- TRAMITACIÓN SIN REQUISITOS ESPECIALES.

La tramitación se llevará a cabo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 73.2 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, y 152.2 en relación con el artículo 154 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo. Urbanística de Aragón, en materia de planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios.

Por las razones señaladas en el punto 5 precedente, la tramitación de la modificación no requiere llevarse a cabo con requisitos especiales.

Barbastro, 18 de marzo de 2.005  
Servicios Jurídicos y Técnicos municipales



Manuel Rapún Castel



Francisco Lastrada Mata

Compuce,  
22-03-2005  
SG

B'



**ANEXO DOCUMENTAL:**

**ANEXO I.-** ARTÍCULO 5.3.1., APARTADO 2, EN SU REDACCIÓN VIGENTE.

(...)

2. Su tipología edificatoria corresponde, en general, a la edificación aislada, o agrupada en hilera, destinada a vivienda familiar.

(...)

**ANEXO II.-** ATÍCULO 5.3.1., APARTADO 2, EN LA REDACCIÓN MODIFICADA PROPUESTA.

(...)

2. Su tipología edificatoria corresponde a la edificación aislada, *entre medianeras, o pareada*, destinada a vivienda familiar, *según la predominante en la manzana edificada de que se trate y, en el caso de no existir una tipología definida, mediante la tramitación de un Estudio de Detalle*".

**ANEXO III.-** RELACIÓN DE ÁREAS EN LAS QUE SE APLICA LA ZONA 3, "RESIDENCIAL SUBURBANA".

AO 18a CAMINO DEL TERRERO	Viviendas unifamiliares en hilera.
AO 19 EL CASTILLO	Distintas tipologías edificatorias: Viviendas colectivas y unifamiliares en hilera.
APR 31a LA MILLERA	Predominio de viviendas unifamiliares en hilera.
APR 37 CAMINO DEL SILO	Viviendas unifamiliares aisladas y pareadas.
APD 38 CAMPO DE SAN JUAN	Viviendas colectivas y unifamiliares en hilera.
AO 39 CALVARIO	Viviendas colectivas y unifamiliares en hilera y unifamiliares aisladas.
AO 50 AINSA	Viviendas colectivas en hilera.
AO 51 BOLTAÑA	Viviendas colectivas y unifamiliares en hilera.
APD 61 BELLAVISTA	Viviendas unifamiliares en hilera.
APR 93a MONTE PERDIDO	Viviendas colectivas y unifamiliares en hilera.
AO 97 SAN VALENTÍN	Bloques aislados de vivienda colectiva.
APD 98 CAMINEROS	Viviendas unifamiliares en hilera.