

DILIGENCIA.- para hacer constar que la  
presente documentación fue aprobada provisio  
nalmente por el pleno del Ayuntamiento de  
BARBASTRO en sesión de 15.7.96.

Barbastro, 18.9.96.

El Secretario General.



**PLAN PARCIAL DEL SECTOR A.A.U. 18B2 DEL  
SUELO APTO PARA URBANIZAR DE LAS  
N.N.S.S. DE BARBASTRO.**

**texto refundido para la aprobación provisional**

**JESÚS-RAMÓN TEJADA VILLAVERDE**  
arquitecto y técnico urbanista (i.e.a.l.)

MAYO 1996

JESUS-RAMON TEJADA VILLAVERDE  
Arquitecto

C/ Zaragoza, 3-4.ª Izda. - Teléf. 24 32 15  
22002 - HUESCA



**PLAN PARCIAL DEL SECTOR A.A.U. 18B2 DEL SUELO  
APTO PARA URBANIZAR DE LAS N.N.S.S. DE  
BARBASTRO.**

**MEMORIA GENERAL**

JESUS-RAMON TEJADA VILVERDE  
Arquitecto

C/ Zaragoza, 3-4.ª Izqda. - Teléf. 24 32 15  
22002 - HUESCA



## INDICE DE LA MEMORIA



**1. INTRODUCCION.-**

- 1.1. OBJETO DE LA DOCUMENTACION
- 1.2. FORMULACION Y ENCARGO DEL TRABAJO

**2. ANTECEDENTES URBANISTICOS.-**

- 2.1. NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL
- 2.2. LA MODIFICACION DE LAS N.N.S.S. Y EL PLAN ESPECIAL DEL  
A.A.U - 18B-1

**3. SITUACION ACTUAL DE LOS TERRENOS**

- 3.1. SITUACION, LINDEROS Y SUPERFICIE.
- 3.2. MORFOLOGIA Y TOPOGRAFIA
- 3.3. ESTRUCTURA CATASTRAL
- 3.4. EDIFICACIONES, INSTALACIONES Y CULTIVOS

**4. JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA**

- 4.1. PROCEDENCIA DE LA REDACCION DEL PLAN
- 4.2. DELIMITACION DEL SECTOR Y VIARIO CIRCUNDANTE
- 4.3. NORMATIVA Y ESTANDARES APLICABLES
- 4.4. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION
  - 4.4.1. USOS
  - 4.4.2. ORDENACION GENERAL, PAISAJE Y ENTORNO.
  - 4.4.3. RED VIARIA: ESTRUCTURA Y MORFOLOGIA
  - 4.4.4. ZONIFICACION

**5. ALTERNATIVAS ESTUDIADAS.**



**6. LA GESTION.-**

- 6.1. UNIDADES DE EJECUCION
- 6.2. SISTEMA DE ACTUACION.
- 6.3. ADQUISICION DE DERECHOS
- 6.4. PLAZOS

**7. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS.-**

- 7.1. RED VIARIA.
- 7.2. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.
- 7.3. EQUIPAMIENTO DOCENTE
- 7.4. APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

**8. OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS.-**

- 8.1. PAVIMENTACION DE ACCESOS RODADOS Y PEATONALES
- 8.2. SUMINISTRO DE AGUA.
- 8.3. SANEAMIENTO.
- 8.4. SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA.
- 8.5. ALUMBRADO PUBLICO.

**9. ANEXOS A LA MEMORIA**

**ANEXO 1.- JUSTIFICACION DE SUPERFICIES Y ESTANDARES**

- CUADRO 1.- SUPERFICIES Y OCUPACIONES
- CUADRO 2.- EDIFICABILIDADES
- CUADRO 3.- NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS Y DENSIDADES
- CUADRO 4.- CESIONES Y EQUIPAMIENTOS

**ANEXO 2.- PLANES DE INICIATIVA PARTICULAR.**

- JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA
- PROPIETARIOS AFECTADOS
- SISTEMA DE ATUACION
- COMPROMISOS



## 1.- INTRODUCCION

### 1.1.- OBJETO DE LA DOCUMENTACION

El objeto de la presente documentación es la redacción del PLAN PARCIAL DEL AREA A.A.U. 18-B-1 del Suelo Apto Para Urbanizar de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Barbastro. Tras las prescripciones impuestas por el Ayuntamiento en su acuerdo de aprobación inicial, se ha procedido a readactar el presente **TEXTO REFUNDIDO** que incorpora el cumplimiento de las citadas prescripciones.

Así mismo, se incorporan al presente Texto refundido las correcciones de pequeños errores sintácticos o mecanográficos que, tras la revisión del texto original, han sido detectados. También se reflejan las novedades habidas en cuanto a la propiedad de los terrenos y las necesarias referencias al escrito de compromisos suscrito por la promotora y el Ayuntamiento. Con todo ello se cuenta con una documentación unitaria que puede ser aprobada sin nuevos refundidos por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio.

### 1.2.- FORMULACION Y ENCARGO DEL TRABAJO

El Plan Parcial se formula por iniciativa Particular por CONSTRUCCIONES LANAU S.A., que actúa como propietaria de los terrenos y formula el encargo de su redacción al arquitecto que suscribe, Jesús TEJADA VILLAVERDE, colegiado con el nº 1.155 en el Colegio de Aragón, Delegación de Huesca.

## 2.- ANTECEDENTES URBANISTICOS

### 2.1.- NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL

Las N.N.S.S. del Planeamiento Municipal de Barbastro clasificaron en Suelo Urbanizable (*Apto Para Urbanizar*) el Sector AAU- 18-B. Dicho Sector constaba de dos manzanas delimitadas por viales previstos como de nueva construcción en las citadas N.N.S.S., si bien los mismos, por prescripción de la Comisión Provincial de Urbanismo de Huesca, introducida en el Acto de su Aprobación Definitiva, debían entenderse con *carácter orientativo no vinculante*.

Según las citadas N.N.S.S. la delimitación del Sector se realizaba: al Norte, por el Barranco de la Tallada; al Sur, El Terrero; al Este, el Camino del Terrero y al Oeste, el Cementerio. Siempre según la *Ficha* de las N.N.S.S., en su versión original, la Superficie del Sector era de 32.640 M<sup>2</sup>

El Area se denominó *Obispo Asensio* y se zonificó como *Zona 6.- Ciudad Jardín*.



## 2.2.- LA MODIFICACION DE LAS N.N.S.S. Y EL PLAN ESPECIAL DEL SUBSECTOR 18-B-1

Posteriormente, en Agosto de 1.992, se procedió por el Ayuntamiento a una Modificación de las Normas Subsidiarias en este Area. Tal Modificación, aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Huesca con fecha 25 de Febrero de 1.993, estuvo motivada por la imperiosa necesidad municipal de disponer en la zona de terrenos escolares, de mayor tamaño que los que hubieran resultado por aplicación de los estándares del Reglamento de Planeamiento en caso de ejecutar un Plan Parcial de todo el Sector 18-B.

De este modo, la citada Modificación consistió en segregar del Sector una de las manzanas previstas, la situada más al oeste, para destinarla, con la denominación 18-B-1, a *Centro docente Público, Equipamiento Deportivo, Areas de Juego y Recreo de Niños*. Asimismo, en base a posibilitar otros usos distintos de los inicialmente previstos, se excluyó el Sector Area 18-B de la Zonificación 6 *Ciudad Jardín*.

Tras la citada Modificación, la nueva *Ficha* del Area quedó según se transcribe a continuación:

### CONDICIONES PARTICULARES:

*El Area de referencia se ha subdividido en dos sub-áreas denominadas 18 B.1 y 18 B.2.*

*La 18 B.1 se destina a Sistema General de Equipamiento Comunitario para Centro Docente Público, áreas de juego y recreo de niños (Ee) y Equipamiento Deportivo (Ed).*

*El destino de carácter terciario, dotacional o residencial de la 18 B.2 podrá decidirse cuando se redacte el plan de ordenación correspondiente con las siguientes condiciones:*

- El aprovechamiento lucrativo total de la sub-área 18 B.2, incluido el dotacional privado, se obtendrá multiplicando el coeficiente de edificabilidad previsto en las N.S.M.,  $0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ , por la superficie total de la misma.*
- La reserva de suelo para dotaciones será de conformidad con el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo y lo señalado en la propuesta de modificación de las N.S.M. para la sub-área 18 B.2, con la condición de que la dotación para centros docentes sea sustituida por servicios de interés público y social, de cesión gratuita, dada la proximidad del equipamiento escolar.*



- *La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos en la L.S.*

*Se formula 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.*

El citado Plan Especial fue también formulado por el Ayuntamiento, encontrándose en ejecución en el día de la fecha mediante el Sistema de Expropiación.

Desde el punto de vista del Subárea que se corresponde con el presente Plan Parcial, la determinación más reseñable es la que, en base al carácter meramente orientativo con que, por prescripción de la C.P.U., se define el viario por las N.N.S.S., las anchuras de las calles del Terrero y prolongación de la del Castillo pasan a concretarse en 15,00 metros. Las anchuras previstas en las N.N.S.S. para las de Obispo Asensio y Barranco de la Tallada, se mantienen, por contra, iguales a las previstas orientativamente en las Normas Subsidiarias.

### **3.- SITUACION ACTUAL DE LOS TERRENOS.-**

#### **3.1.- SITUACION, LINDEROS Y SUPERFICIE.**

El Area 18-B consta, tal y como ya se ha indicado, de dos manzanas definidas por el viario establecido por las N.N.S.S. del Planeamiento. Se halla definida por la calle Barranco de la Tallada, al norte; prolongación de la calle Terrero, al este; el Terrero y la zona de protección de la CN-240, al sur y la prolongación de la calle Obispo Asensio, que la separa del Cementerio, al oeste,

Un vial de nueva creación, prolongación de la calle del Castillo, divide el Area en dos manzanas que se corresponden, tal y como ya se ha indicado, con los dos sectores creados por la mencionada Modificación de las Normas. La situada al norte (18-B-1) se destina a equipamientos docentes y deportivos con carácter de Sistema General. La situada más al sur (18-B-2) constituye el ámbito del presente Plan Parcial.

La superficie total del Area, incluyendo los dos Sectores, es, según datos de las N.N.S.S., de 32.640 M<sup>2</sup>. **La superficie bruta del Sector que nos ocupa**





**(18-B-2) es, según la delimitación de las Normas, de 20.582 M<sup>2</sup>. Descontada la superficie de viario circundante incluido en el Sector por las Normas, obtenemos una superficie neta del sector de 15.598 M<sup>2</sup>.**

**En el presente Plan Parcial, como se explicará y justificará más adelante, se plantea una modificación de la delimitación del Sector derivada de la ligera variación del nuevo vial previsto, dentro de éste, junto a la Carretera N-240. Así, si bien a efectos de cálculo de edificabilidades y número de viviendas se seguirán tomando como referencia las superficies originarias, las nuevas superficies resultantes son las siguientes: Superficie Bruta: 21.935 M<sup>2</sup>. Superficie neta (deducido viario circundante): 16.715 M<sup>2</sup>.**

### 3.2.- MORFOLOGIA Y TOPOGRAFIA.

El Sector 18-B-2 tiene planta de geometría trapezoidal, estrechándose desde el lado oeste, paralelo a la CN-240, hacia el lado este, coincidente con la prevista prolongación de la calle del Terrero.

Su topografía es descendente en dirección sur / suroeste - norte / nordeste, con un desnivel total próximo a los diez metros, produciéndose una ligera vaguada en el centro del Area.

### 3.3.- ESTRUCTURA CATASTRAL

El propietario de la totalidad de los terrenos incluidos en el sector y unidad de ejecución es la sociedad mercantil CONSTRUCCIONES LANAU S.A., promotora del presente Plan Parcial. En el momento de la Aprobación Inicial del Plan Parcial existían tan sólo otras dos propiedades, pertenecientes a D..Francisco BARBASTRO VIGO (sobre la que se halla construída una edificación destinada a vivienda y un cobertizo) y a D. Pedro MONTER SESÉ (con un cobertizo destinado a corral).

El desglose de superficies de las fincas incluidas es el siguiente:

CONSTRUCCIONES LANAU S.A.	21.477 M <sup>2</sup>	97,91 %
CONSTRUCCIONES LANAU S.A.	158 M <sup>2</sup>	0,72 %
CONSTRUCCIONES LANAU S.A.	300 M <sup>2</sup>	1,37 %
<b>TOTAL SUPERFICIE SECTOR</b>	<b>21.935 M<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>



### 3.4.- EDIFICACIONES, INSTALACIONES Y CULTIVOS

Las únicas edificaciones existentes son la vivienda y el cobertizo, hasta hace poco propiedad de D. Francisco BARBASTRO VIGO, así como el cubierto del corral que pertenecía a D. Pedro MONTER SESE. La citada vivienda es de sencilla construcción y el resto de construcciones son de gran simplicidad y escasa calidad constructiva. Como se ha indicado, en el tiempo transcurrido desde la aprobación inicial del P.P., ambas fincas han pasado a propiedad de Construcciones Lanau S.A., propietaria única del sector.

Se trata de construcciones de gran simplicidad constructiva .

El resto del terreno se halla yermo, libre de edificaciones, y sin ningún tendido o servidumbre aparente, existiendo, tan sólo, algún árbol aislado de poco porte.

### 4.- JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA

#### 4.1.- PROCEDENCIA DE LA REDACCION DEL PLAN

El Sector se encuentra clasificado como SUELO APTO PARA URANIZAR por las N.N.S.S. del Planeamiento de Barbastro. El artículo 83 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, en su apartado 1º, determina que *Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto en el suelo clasificado como..... o en el apto para urbanizar, desarrollar, mediante la ordenación detallada..... las Normas Subsidiarias del Planeamiento.....*

Asímismo, el artículo 24 de la citada Ley señala que, para la *adquisición del derecho a urbanizar*, en esta clase de suelo, es requisito imprescindible la aprobación del Plan Parcial correspondiente. El artículo 136 del Reglamento de Planeamiento concreta, por otra parte, la competencia de los particulares para la redacción del planeamiento parcial.

Por todo ello, la iniciativa de formulación del presente Plan Parcial está absolutamente respaldada por la legislación aplicable.

Desde un punto de vista urbanístico, el desarrollo de este sector viene a completar la iniciativa municipal en el colindante 18-B-1, con la creación de los sistemas de equipamiento en él previstos y la del mismo promotor en el APR 18-A. De este modo, se completa una zona que, además del reequipamiento del entorno, supone la *sutura* de una zona de la periferia urbana que configura una de las fachadas de la ciudad desde la CN- 240 y que, hoy se encuentra desestructurada.



#### 4.2.- DELIMITACION DEL SECTOR Y VIARIO CIRCUNDANTE

El viario general de nueva creación previsto en las Normas Subsidiarias determina en su trazado la división sectorial a los efectos del planeamiento de desarrollo. El citado viario quedó con carácter *orientativo* según la prescripción que, al efecto, -con acertado criterio-introdujo la C.P.U. de Huesca en el acuerdo de aprobación definitiva de las Normas. Parecía lógico ya que su gran concreción de trazado en elementos del mismo con carácter local condicionaba en exceso el planeamiento parcial, hurtándole una de las determinaciones que le son propias y que, por la más concreta escala que, por sus propias características le corresponde, está más capacitado para resolver.

La protección de la variante de la CN- 240 a su paso por la ciudad de Barbastro aconseja limitar al máximo los cruces con la misma del viario de carácter urbano. Este, que es criterio firme de la Jefatura Provincial de Carreteras del M.O.P.T.M.A. lleva a concentrar los entronques con la carretera en el existente, con paso a distinto nivel, en el acceso al hipermercado situado enfrente (Area 109 de las N.N.S.S.) que conecta, asimismo, con la carretera a Berbegal.

Ello lleva a la necesidad de anular la conexión y correspondiente glorieta previstos sin carácter vinculante por las Normas a la altura de la confluencia de las prolongaciones de las calles del Castillo y Obispo Asensio. De este modo y mediante un trazado sensiblemente paralelo a la Carretera Nacional, las Areas 18-B-1, 18-B-2, 94 y 95, quedarían conectadas con el citado paso inferior, además de con el viario prolongación de las calles ya existentes. (ver Plano N° 3).

En la documentación gráfica se documenta el nuevo trazado comparativamente con el inicialmente previsto con carácter orientativo.

Tal y como se ha explicado anteriormente, esta variación del viario conlleva retoques en la delimitación del Sector. La ampliación de superficie bruta del mismo (de los 20.582 M<sup>2</sup> iniciales a los 21.935 M<sup>2</sup> que ahora se alcanzan, con un incremento de 1.353 M<sup>2</sup> equivalente a un 6,57 %). Esta variación se plantea sin que se vea aumentado el número de viviendas que hubiera resultado de la aplicación de la densidad establecida (20Viv/Ha.) a la superficie original. El retoque, o más bien concreción, de la delimitación del sector no implica a terceros, dado que toda la superficie afectada por el mismo es propiedad de Construcciones Lanau S.A.



#### 4.3.- **NORMATIVA Y ESTANDARES APLICABLES**

La MODIFICACION DE LAS N.N.S.S. a que se ha hecho mención en el apartado 2.2 de esta Memoria conllevó, entre otras cosas, la desaparición de la previa zonificación como *Ordenanza 6.- Ciudad Jardín* del presente sector. Así, según el apartado 2.3 de la misma, *El destino de carácter terciario, dotacional o residencial de la manzana B-2 podrá decidirse cuando se redacte el plan de ordenación correspondiente...*

Por otra parte, se mantienen , para el uso residencial los estándares siguientes:

Indice de edificabilidad máxima	0,4 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>
Densidad	20 viviendas/Ha.

Si bien en la citada documentación tales índices se aplican, a continuación, de nuevo a la total superficie original del sector inicial (B1 + B2), es evidente que, ordenándose el B1 por Plan Especial con destino a Sistemas Generales de Equipamiento, deban, en realidad, aplicarse, en el presente Plan Parcial, a la superficie del Sector 18-B2. Así se ha resuelto la consulta efectuada ante los Servicios Técnicos Municipales.

No obstante, el límite de densidad se mantendrá referido a la superficie originaria delimitación del Sector 18-B-2, con lo cual el ligero aumento de superficie que conlleva la delimitación propuesta en el presente Plan Parcial no supondrá en ningún caso aumentar el número total de viviendas.

Habiendo remitido la Modificación de las N.N.S.S. al Plan Parcial la asignación pormenorizada de usos aplicable (lo cual, por otra parte resulta congruente con el objeto de esta figura de planeamiento que no es otro que la *ordenación detallada* para el desarrollo del suelo urbanizable, y siempre dentro de los límites citados de edificabilidad relativa y densidad de viviendas que se corresponden con los de la Ordenanza 6ª de las Normas, se consideran en el presente Plan Parcial **tres zonas residenciales con ordenación específica:**

1. **Vivienda Unifamiliar Pareada.**
2. **Vivienda Unifamiliar Adosada en Hilera Grado 2A**
3. **Vivienda Unifamiliar Adosada en Hilera Grado 2B**



En este último se posibilita una planta más, con el objeto de que, en los bajos, puedan instalarse Usos Terciarios o Productivos

Los comerciales se desarrollarán, cuando menos, en la superficie necesaria para cumplir con los Módulos Mínimos de Reserva establecidos en el Anexo 10 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, según se indica en los Cuadros Anexos a esta Memoria.

#### 4.4.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION

##### 4.4.1.- USOS

Con arreglo a lo previsto en la Modificación de los N.N.S.S., será función del presente Plan Parcial definir *el destino terciario o residencial* de estos terrenos.

Así, el uso residencial, en diversas tipologías unifamiliares, será el predominante, si bien resultará compatible con una cierta actividad terciaria o productiva, siempre de menor escala y ligada a las viviendas del sector.

Se adopta este criterio por considerar que tales usos son más acordes con la demanda existente que, en cuanto a usos industriales se halla satisfecha en otras zonas de la ciudad, tal y como se deduce del sondeo de mercado realizado por el promotor del Plan Parcial, y en cuanto a superficies terciarias - comerciales principalmente- dada la escala de Barbastro, parece, al menos en la actual coyuntura y en esta zona de la ciudad, estar cubierta con el hipermercado situado enfrente y con las instalaciones próximas, junto a la carretera, en la salida hacia Huesca.

##### 4.4.2.- ORDENACION GENERAL, PAISAJE Y ENTORNO

La redelimitación del Sector ha propiciado una favorable geometría para la correcta disposición perimetral de las parcelas privadas y sus edificaciones correspondientes, de modo que el interior de la manzana quede, con bien dotada superficie y agradables proporciones, libre para albergar los espacios libres de uso público y el resto de los equipamientos necesarios. Su relación con los sectores circundantes es perfecta al encontrarse abierto el lado Este, correspondiente a la calle del Terrero. Tal abertura se complementa visualmente con las que, en sentido transversal, se producen a través de las separaciones introducidas entre determinadas agrupaciones de parcelas.



Estas separaciones o *cortes* en la edificación en hilera se plantean, además de con el citado objetivo de permeabilización visual del espacio público, en evitación de frentes de fachada de excesiva longitud.

En el vial paralelo a la CN- 240 se sitúan las Viviendas Pareadas. Con su menor densidad, que posibilita la mayor integración paisajística entre edificaciones y arbolado, configurarán una adecuada fachada urbana, representativa de un entorno de notable calidad medioambiental.

#### 4.4.3. RED VIARIA: ESTRUCTURA Y MORFOLOGIA

El Plan Especial del Area 18-B de las N.N.S.S. Municipales de Planeamiento, en su apartado 3º, concretó el viario previsto a título indicativo en las citadas Normas, manteniendo las anchuras de las calles Obispo Asensio y Barranco de la Tallada, pero reduciendo de 20 m. a 15 m. las del Terrero y del Castillo, todo ello por razones de coherencia con el viario existente, innecesariedad de mayores anchuras y economía.

En el presente Plan Parcial, por coherencia, a su vez, con los citados planteamientos, se mantiene todo el viario con 15 m., lo cual, en relación con el plano indicativo de las N.N.S.S., sólo supone modificar la transversal de comunicación entre El Terrero y el vial paralelo a la C.N.-240, cuyo eje constituye el límite sureste del sector. Esta sección transversal de 15 m., dado el previsible carácter ligero y de escasa intensidad del tráfico a soportar, resulta apta para combinar en su distribución unas aceras con anchura suficiente y dotadas de arbolado de alineación, banda de aparcamiento en cordón y una calzada de doble circulación, según se documenta en los planos correspondientes.

En cuanto al perfil longitudinal, éste viene definido por la conexión con las zonas en servicio, las rasantes definidas para el APR 18-A, actualmente en tramitación ante el Ayuntamiento y la mayor adecuación posible a las rasantes naturales, especialmente en lo referente a los entronques con el APR 93-A, en la que existen edificios en funcionamiento.



#### **4.4.4.- ZONIFICACION**

A los efectos de la aplicación de las distintas Ordenanzas Particulares, se distinguen, con arreglo a los criterios expuestos en apartados anteriores, las siguientes zonas de ordenación:

- **RESIDENCIAL 1: UNIFAMILIAR PAREADA**
- **RESIDENCIAL 2:**
  - UNIFAMILIAR ADOSADA SUBGRADO 2A
  - UNIFAMILIAR ADOSADA SUBGRADO 2B
- **ZONAS VERDES DE DOMINIO Y USO PUBLICO**
- **EQUIPAMIENTO DOCENTE**

#### **5.- ALTERNATIVAS ESTUDIADAS**

El proceso seguido hasta llegar a la propuesta planteada ha venido condicionado por la reducción del ámbito del Plan Parcial derivada de la Modificación de las Normas Subsidiarias. Resolver en una única manzana el compromiso entre edificabilidad y número de viviendas por un lado, cesiones obligatorias por otro y, por último, criterios compositivos de partida que se consideraban irrenunciables: limitación de longitud en las agrupaciones en hilera, existencia de más de una tipología, etc. no resultaba sencillo, máxime habida cuenta de la geometría trapezoidal que no resulta precisamente favorable para la correcta organización de tipologías adosadas que siempre cuentan con un cierto grado de rigidez compositiva.

Las otras alternativas se basaban, bien en la agrupación de todas las viviendas en hilera, formando un *crescent* en forma de herradura, abierto hacia la calle del Terrero, bien en la inclusión de edificaciones residenciales en el interior de la manzana.

Finalmente se optó por la presentada, en base a criterios de

- Diversidad Tipológica
- Distribución perimetral (no fraccionar espacios libres interiores)
- Limitación de excesivas longitudes de fachada



## **6.- LA GESTION**

### **6.1.- UNIDADES DE EJECUCION**

La pequeña entidad del Sector, junto con el pequeño número de propiedades implicadas (tres, con un propietario claramente mayoritario), aconseja la delimitación de una única Unidad de Ejecución que coincidirá con el total ámbito del Plan Parcial.

### **6.2.- SISTEMA DE ACTUACION**

Las mismas razones anteriores y la formulación del Plan por la propiedad mayoritaria llevan a fijar como sistema más apropiado el de Compensación. Si el promotor llegara a un acuerdo al respecto con el resto de propietarios implicados, podría pasar a constituirse en propietario único. No obstante, en otro caso, supera claramente el porcentaje del 60 % de la superficie de la Unidad de Ejecución establecido en el apartado 2 del artículo 157 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, con lo que podría tramitar la constitución de la correspondiente Junta de Compensación.

### **6.3.- ADQUISICION DE DERECHOS**

Con arreglo al proceso escalonado previsto en la Ley del Suelo, la adquisición de derechos urbanísticos por parte de la propiedad de los terrenos se ajustará al siguiente esquema:

- Aprobación Definitiva del Plan Parcial: Derecho a Urbanizar
- Equidistribución, cesión y urbanización: Derecho al Aprovechamiento urbanístico.
- Obtención de licencia: Derecho a edificar.
- Terminación de las obras conforme a licencia: Derecho a la edificación.

La edificación podrá simultanearse con las obras de urbanización según las previsiones del artículo 33.2 de la Ley del Suelo y del 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.





#### **6.4.- PLAZOS**

La ejecución del planeamiento se llevará a cabo con arreglo a los plazos establecidos en el escrito de compromisos adjunto al presente Plan Parcial.

#### **7.- CESIONES OBLIGATORIAS**

La ejecución del Plan Parcial conllevará, entre otras obligaciones, la de ceder gratuitamente los elementos que se relacionan a continuación:

##### **7.1.- RED VIARIA**

Los semiviales correspondientes a: prolongación de las calles del Castillo y del Terrero y vial de nueva apertura que separa el Sector del AAU-94 de las N.N.S.S.

La total anchura, dentro del ámbito del Plan Parcial, del vial de nueva apertura que discurrirá paralelo a la CN- 240.

Los viales interiores a la manzana.

##### **7.2.- ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES DE USO Y DOMINIO PUBLICOS**

Situados, según planos, en el interior de la manzana, perfectamente conectados con el resto de la trama urbana.

##### **7.3.- EQUIPAMIENTO DOCENTE**

Previstos, según Plano de Zonificación, con arreglo a los módulos del artículo 10 del R.P.U.

##### **7.4.- APROVECHAMIENTO LUCRATIVO**

Conforme a las previsiones legales al efecto, podrá, dadas las características de la actuación, ser objeto de indemnización económica sustitutoria. Debe considerarse, por otra parte, el excesivo costo de urbanización derivado de las características del viario circundante que queda de manifiesto en el Estudio



**Económico-Financiero del presente Plan Parcial, considerado en su repercusión para tan pequeño número de viviendas.**

**Ello, con arreglo a la Ley del Suelo (Artº 153) requiere su consideración a la hora de establecer una menor cesión de aprovechamientos.**

### **8.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS.-**

El proyecto de Urbanización contemplará como mínimo las obras correspondientes a:

- Pavimentación de accesos rodados y peatonales.
- Suministro de agua.
- Red de Saneamiento.
- Suministro de Energía Eléctrica
- Alumbrado Público.
- Arbolado y Jardinería.

Todas ellas se proyectarán y ejecutarán con cumplimiento de las condiciones, dotaciones y estándares mínimos establecidos a tal efecto en las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal, definiéndose adecuadamente en el correspondiente Proyecto de Urbanización a formular por la propiedad (o en su caso, la Junta de Compensación).

#### **8.1.- PAVIMENTACION DE ACCESOS RODADOS Y PEATONALES**

Asegurarán un correcto servicio en base a las demandas y características del Sector. Se ajustarán a las condiciones establecidas en las Normas del Ayuntamiento de Barbastro.

#### **8.4.- SUMINISTRO DE AGUA.-**

Conectada a la conducción existente en la Calle.del Castillo (esquina a la del Terrero), se proyecta una red en malla que abastecerá la demanda de los



consumos domésticos, riego e incendios.

Las dotaciones estimadas se han precalculado en base a la correspondencia entre otros tipos de demandas y el número equivalente de viviendas teóricas señalada en la NTE-IFA.

Los dos hidrantes de incendios se ajustarán a la NBE-CPI 91 y el cálculo de la red se realizará asegurándose que, bajo la hipótesis de la puesta en servicio simultáneo de los dos hidrantes más próximos, en un incendio, el caudal en cada uno de ellos sea, como mínimo, de 500 litros/minuto.

### 8.3.- SANEAMIENTO.-

La red de saneamiento se prevé de tipo unitario. Las condiciones a considerar por el Proyecto de Urbanización en cuanto a velocidad a sección llena, pozos de registro, cámaras de descarga, etc., serán:

Velocidad de agua a sección llena = 0,50 a 3,00 m./sg.

Pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasante, y en alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 m.

Tuberías de hormigón centrifugado o PVC sanitario para secciones menores de 60 y de hormigón armado para mayores.

Sección mínima de alcantarillado: diámetro 20 cm. en albañales particulares y 30 en conducciones públicas.

### 8.4.- SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA.-

Para el cálculo de la estación de transformación se tendrán en cuenta la demanda del consumo a partir de los estándares y el factor de simultaneidad que se indican a continuación:

- Viviendas: 8 Kw.- Factor de simultaneidad 0,50
- Comercio: 100 watos/m<sup>2</sup>
- Alumbrado Público : 18 Kilowatios.

Desde el transformador se distribuirá, mediante conducción enterrada, el suministro en baja tensión, con arreglo a las potencias de consumo señaladas



en planos. Su trazado coincidirá siempre con viales o espacios de dominio público.

#### 8.5.- ALUMBRADO PUBLICO

Sin perjuicio del necesario posterior desarrollo en el Proyecto de Urbanización, se ha prediseñado la red correspondiente.

Se han previsto dos tipos de luminaria:

- Con brazo de 0,68 m. sobre báculo de 8m. de altura y lámpara de vapor sodio de alta presión, de 150 vatios, para zonas de tráfico rodado.
- Con bola opal sobre báculo de 3,50 m. de altura y lámpara de vapor de sodio de alta presión de 125 vatios, en zonas ajardinadas y viario peatonal.

Se cumplirán los mínimos señalados en las Normas Subsidiarias y normativa de la D.G.A.en cuanto a Iluminancia Media y resto de índices luminotécnicos.

Huesca para Barbastro, mayo de 1996

EL ARQUITECTO,



Fdo.: Jesús-Ramón TEJADA VILLAVERDE

JESUS-RAMON TEJADA VILLAVERDE  
Arquitecto

C/ Zaragoza, 3-4.º-Izqda. - Teléf. 24 32 15  
22002 - HUESCA



**ANEXO 1.- JUSTIFICACION DE SUPERFICIES Y ESTANDARES**



**A. SUPERFICIE OCUPADA MAXIMA EN PARCELAS RESIDENCIALES**

Unifamiliar Aislada o Pareada (25%)	910 M2
Unifamiliar en Hilera, Grado I (33%)	1.516 M2
Unifamiliar en Hilera, Grado II (33%)	1.949 M2
<b>TOTAL SUPERFICIE OCUPADA</b>	<b>4.375 M2</b>

**B. SUPERFICIE LIBRE PRIVADA EN PARCELAS RESIDENCIALES**

Unifamiliar Aislada o Pareada (75%)	2.730 M2
Unifamiliar en Hilera, Grado I (67%)	1.516 M2
Unifamiliar en Hilera, Grado II (67%)	1.949 M2
<b>TOTAL SUPERFICIE LIBRE PRIVADA</b>	<b>6.195 M2</b>

**C. SUPERFICIES NETAS DE PARCELAS (A+B)**

Unifamiliar Aislada o Pareada	3.640 M2
Unifamiliar en Hilera, Grado I	3.032 M2
Unifamiliar en Hilera, Grado II	3.898 M2
<b>TOTAL SUPERFICIE NETA</b>	<b>10.570 M2</b>

**D. SUPERFICIE DEL VIARIO INTERIOR**

<b>TOTAL SUP. VIARIO INTERIOR</b>	<b>2.326 M2</b>
-----------------------------------	-----------------

**E. SUPERFICIE DEL VIARIO PERIMETRAL**

<b>TOTAL SUP. VIARIO PERIMETRAL</b>	<b>5.220 M2</b>
-------------------------------------	-----------------

**F. SUPERFICIE PREESCOLAR**

<b>TOTAL SUP. PREESCOLAR</b>	<b>410 M2</b>
------------------------------	---------------

**G. SUPERFICIE PARQUES Y JARDINES**

<b>TOTAL SUP. VERDE</b>	<b>3.409 M2</b>
-------------------------	-----------------

**H. SUPERFICIE DEL SECTOR (C+D+E+F+G)**

<b>TOTAL</b>	<b>21.935 M2</b>
--------------	------------------



**CUADRO 2.- EDIFICABILIDADES**

**A. EDIFICABILIDAD LUCRATIVA MAXIMA (VER DESGLOSE EN PLANO Nº 6)**

Unifamiliar Aislada o Pareada	2.899 M2
Unifamiliar en Hilera, Grado I	2.220 M2
Unifamiliar en Hilera, Grado II	3.655 M2

**TOTAL SUPERFICIE EDIFICABLE LUCRATIVA 8.774 M2**

**B. INDICE DE EDIFICABILIDAD REFERIDO A LA SUPERFICIE DEL SECTOR**

$$E = 8.774 \text{ M2 TECHO} / 21.935 \text{ M2 SUELO} = 0,40 \text{ M2}_T / \text{M2}_S$$

**C. INDICE DE EDIFICABILIDAD MAXIMO FIJADO POR LAS N.N.S.S.  
PARA EL SECTOR**

$$E = 0,40 \text{ M2}_T / \text{M2}_S$$



**CUADRO 3. N° MAXIMO DE VIVIENDAS**

Unifamiliar Aislada o Pareada	(29,27 %)	12 VIVIENDAS
Unifamiliar en Hileras, Grado I	(29,27 %)	12 VIVIENDAS
Unifamiliar en Hileras, Grado II	(41,46 %)	17 VIVIENDAS

**TOTAL N° MAXIMO DE VIVIENDAS 41 VIVIENDAS**

**DENSIDAD REFERIDA A LA SUPERFICIE DEL SECTOR ORIGINAL**

41 Viv / 2,0582 Has. = 19,92 Viv/ Ha

**DENSIDAD REFERIDA A LA SUPERFICIE DEL SECTOR MODIFICADA**

41 Viv / 2,1935 Has. = 18,69 Viv/ Ha

**DENSIDAD MAXIMA FIJADA POR LAS N.N.S.S. PARA EL SECTOR**

20,00 Viv/ Ha.





**CUADRO 4. GESIONES Y EQUIPAMIENTOS**

	<b>REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO</b>	<b>PLAN PARCIAL</b>
<b>VERDE PUBLICO</b>	<b>10 % SUP. SECTOR: 2.193 M2</b>	<b>15,54 % SUP. SECTOR 3.409 M2</b>
<b>EQUIPAMIENTO</b>	<b>10 M2s/ Vivienda:</b>	<b>10 M2s/ Vivienda:</b>
<b>DOCENTE</b>	<b>410 M2<sub>suelo</sub></b>	<b>410 M2<sub>suelo</sub></b>
<b>COMERCIAL (mínimos exigibles)</b>	<b>2 M2 const./Vivienda 82 M2</b>	<b>20 M2<sub>const</sub>/Viv.en Grupo II como mínimo 340 M2</b>

JESUS-RAMON TEJADA VILVERDE  
Arquitecto

C/ Zaragoza, 3-4.ª Izqda. - Teléf. 24 92 75  
22002 - HUESCA



**ANEXO 2.- PLANES DE INICIATIVA PARTICULAR.- (ARTº 64 R.P.U.)**



## **1. JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA URBANIZACION.-**

El planeamiento vigente confiere el destino de ser urbanizado a estos terrenos, mediante su clasificación como Suelo Urbanizable (Apto Para Urbanizar).

Dada la situación de demanda inmobiliaria en la zona, sus características, tanto naturales, como de densidad edificable, aseguran una oferta integrada y de calidad, en una ordenación totalmente sujeta a la normativa urbanística.

La ficha de determinaciones contenida en las N.N.S.S. y la legislación urbanística aseguran el rescate por parte del Municipio de las plusvalías derivadas del planeamiento.

## **2. PROPIETARIOS AFECTADOS.-**

La empresa que formula el Plan Parcial, Construcciones Lanau, posee en la actualidad la total superficie del sector que, por tanto, se gestionará como una Unidad de Ejecución de propietario único.

## **3. SISTEMA DE ACTUACION.-**

Dadas las características antes mencionadas, el sistema que se fija en el presente Plan Parcial para la gestión de la Unidad de Ejecución es el de Compensación.

## **4. COMPROMISOS.-**

Existe un documento o contrato de compromisos regulador de las relaciones entre el Ayuntamiento de Barbastro y el promotor del Plan Parcial que, en documento aparte, se incorpora como anejo inseparable al presente Plan Parcial. Dicho documento tiene carácter vinculante, como perteneciente a la parte dispositiva del Plan.



**PLAN PARCIAL DEL SECTOR A.A.U. 18-B2 DEL  
SUELO APTO PARA URBANIZAR DE LAS N.N.S.S. DE  
BARBASTRO.**

**ORDENANZAS REGULADORAS**

**texto refundido para la aprobación provisional  
mayo de 1996**



**PLAN PARCIAL DEL SECTOR A.A.U. 18-B2 DEL  
SUELO APTO PARA URBANIZAR DE LAS N.N.S.S. DE  
BARBASTRO.**

**ORDENANZAS REGULADORAS**

**texto refundido para la aprobación provisional  
mayo de 1996**

JESUS-RAMON TEJADA VILVERDE  
Arquitecto

C/ Zaragoza, 3-4.º-izqda. - Teléf. 24 32 15  
22002 - HUESCA



**ORDENANZAS.-**

**INDICE GENERAL.-**



## **ORDENANZAS.- INDICE GENERAL**

### **1.-INTRODUCCION**

- 1.1. AMBITO DE APLICACION.
- 1.2. DOCUMENTACION VALIDA.

### **2.- DEFINICIONES**

- 2.1. SOLAR
- 2.2. ALINEACIONES OFICIALES
- 2.3. LINEA DE FACHADA DEL EDIFICIO
- 2.4. PARCELA EDIFICABLE
- 2.5. PARCELA MINIMA
- 2.6. RETRANQUEO
- 2.7. RASANTES OFICIALES
- 2.8. ALTURA DE LA EDIFICACION
- 2.9. ALTURA LIBRE
- 2.10. SUPERFICIE OCUPADA
- 2.11. SUPERFICIE EDIFICADA
- 2.12. EDIFICABILIDAD MAXIMA CONSTRUIBLE
- 2.13. SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA
- 2.14. ESPACIO LIBRE PRIVADO
- 2.15. PATIO DE PARCELA
- 2.16. PATIO DE FACHADA
- 2.17. PIEZA HABITABLE
- 2.18. PLANTA BAJA
- 2.19. VUELOS CERRADOS
- 2.20. VUELOS ABIERTOS
- 2.21. SOTANOS
- 2.22. SEMISOTANO
- 2.23. ATICO
- 2.24. APROVECHAMIENTO BAJOCUBIERTA
- 2.25. VIARIO LOCAL DEL SECTOR



**3. - CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN.-**

- 3.1. ALINEACIONES
- 3.2. LINEAS DE FACHADA: RETRANQUEOS
- 3.3. OCUPACION MAXIMA
- 3.4. ALTURA MAXIMA Y NUMERO DE PLANTAS
- 3.5. ALTURA LIBRE MINIMA
- 3.6. APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA
- 3.7. FORMA DE MEDIR LA ALTURA A CORNISA
- 3.8. EDIFICABILIDAD MAXIMA
- 3.9. COMPUTO DE EDIFICABILIDADES
- 3.10. VUELOS
- 3.11. PARCELACION, AGRUPACIONES Y SEGREGACIONES

**4.- CONDICIONES GENERALES DE USO.-**

- 4.1. USO PREDOMINANTE
- 4.2. USOS COMPATIBLES

**5.- CONDICIONES GENERALES ESTETICAS.-**

- 5.1. CUBIERTAS
- 5.2. FACHADAS
- 5.3. TERMINACION DE LAS OBRAS
- 5.4. TRATAMIENTO DE LAS SUPERFICIES NO OCUPADAS Y VALLADO DE LAS PARCELAS

**6.-ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA.-**

**6.1. RESIDENCIAL 1 :VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA**

- 6.1.1. - PARCELA MINIMA
- 6.1.2. - RETRANQUEOS FRONTALES MINIMOS
- 6.1.3. - SEPARACION A LINDEROS LATERALES
- 6.1.4. - OCUPACION MAXIMA
- 6.1.5. - ALTURA DE LA EDIFICACION





**6.2. RESIDENCIAL 2 : VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA EN HILERA**

- 6.2.1. - GRADOS
- 6.2.2. - PARCELA MINIMA
- 6.2.3. - RETRANQUEOS FRONTALES MINIMOS
- 6.2.4. - OCUPACION MAXIMA
- 6.2.5. - ALTURA DE LA EDIFICACION

**6.3.- ESPACIOS LIBRES PUBLICOS**

**6.4.- CENTROS DOCENTES**

**7.-CONDICIONES DE LOS PROYECTOS DE  
URBANIZACION**

**8.-CONDICIONES DE GESTION**

- 8.1 - UNIDADES DE EJECUCION
- 8.2 - SISTEMA DE ACTUACION
- 8.3 - FACULTADES URBANISTICAS

JESUS-RAMON TEJADA VILLAVERDE  
Arquitecto

C/ Zaragoza, 3-4.º Izqda. - Teléf. 24 32 15  
22002 - HUESCA



**ORDENANZAS**



## **1.- INTRODUCCION**

### **1.1.- AMBITO DE APLICACION.-**

Las presentes ordenanzas regulan el uso del suelo y la edificación dentro del Sector del Suelo Apto para Urbanizar A.A.U. 18/B2 de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Barbastro, de cuyo Plan Parcial de Ordenación forman parte documental.

### **1.2.- DOCUMENTACION VALIDA.-**

A los efectos de la aplicación de estas ordenanzas, sólo se considerarán como válidos los documentos auténticos del Plan Parcial del Sector A.A.U 18/B2 del que forman parte y del que, como mínimo, un ejemplar legalizado se conservará en el Ayuntamiento de Barbastro.

Dicho documento legalizado tendrá carácter público y cualquier persona podrá examinar la copia legítima en el Ayuntamiento en la forma y tiempo que se determine y sin perjuicio de la concesión de la correspondiente Cédula Urbanística.

## **2.- DEFINICIONES.-**

A los efectos de la aplicación del presente Plan Parcial, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican tendrán el significado que taxativamente se expresa en los apartados siguientes:

### **2.1.- SOLAR.-**

Es la superficie de suelo apto para la edificación y que deberá disponer de una vía a la cual dé frente la parcela y que cuente como mínimo con los servicios de agua, desagüe, suministro de energía eléctrica, encintado de aceras y pavimentación de las calzadas, así como de alumbrado público.

### **2.2.- ALINEACIONES OFICIALES.-**

Son las líneas que se fijan como tales en los planos correspondientes.



### **2.3.- LINEA DE FACHADA DEL EDIFICIO.-**

Es la definida por la intersección del plano de fachada de la edificación con la rasante del terreno. Podrá coincidir o no con las alineaciones, en función de la regulación específica de cada ordenanza particular.

### **2.4.- PARCELA EDIFICABLE.-**

Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

### **2.5.- PARCELA MINIMA.-**

Es la superficie mínima edificable, definida para cada zona en sus ordenanzas particulares.

### **2.6.- RETRANQUEO.-**

Es el ancho de la faja de terrenos comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada.

### **2.7.- RASANTES OFICIALES.-**

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas calles o zonas verdes definidas como tales en los planos.

### **2.8.- ALTURA DE LA EDIFICACION.-**

2.8.1.- ALTURA A CORNISA: Se entiende como altura a cornisa la distancia, sobre la vertical en el punto medio de la línea de fachada, entre la rasante del terreno o pavimento y la cara inferior del último forjado.

2.8.2.- ALTURA MAXIMA TOTAL: Se entiende como tal la resultante de medir, sobre la vertical correspondiente a la cunbrera más alta, la distancia entre la rasante del terreno y el plano horizontal definido por la cota de la citada cunbrera.

### **2.9.- ALTURA LIBRE.-**

Es la distancia desde el pavimento hasta la cara inferior del techo de la planta correspondiente.



#### **2.10.-SUPERFICIE OCUPADA.-**

Aquella parte del solar cuya superficie es ocupada por la edificación. Se entiende como tal el área limitada por las líneas de fachada de la edificación definidas según 2.3.

#### **2.11.-SUPERFICIE EDIFICADA.-**

Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta.

#### **2.12.-EDIFICABILIDAD MAXIMA CONSTRUIBLE.-**

Es el límite de la superficie a edificar, que se fija global y parcialmente, para cada uso, en estas ordenanzas.

#### **2.13.-SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA.-**

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas de todas las plantas.

#### **2.14.-ESPACIO LIBRE PRIVADO.-**

Es la parte de la parcela de propiedad privada, excluida la superficie ocupada por la edificación.

#### **2.15.-PATIO DE PARCELA.-**

Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable, en su caso.

#### **2.16.-PATIO DE FACHADA.-**

Es el espacio producido por el retranqueo de toda o parte de las plantas sobre rasante, respecto a la línea de fachada definida en el Plan.



### **2.17.-PIEZA HABITABLE.-**

Se entiende como pieza habitable aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas y por tanto los que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos y aparcamientos.

### **2.18.-PLANTA BAJA.-**

Es la planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera o terreno o por encima de esta rasante.

### **2.19.-VUELOS CERRADOS.-**

Cuerpo saliente de la fachada cerrado en toda su superficie.

### **2.20.-VUELOS ABIERTOS.-**

Cuerpos salientes de la fachada que se hallan abiertos totalmente o en parte (terrazas, balcones o similares volando desde fachada).

### **2.21.-SOTANOS.-**

La totalidad o parte de planta cuyo techo se encuentra, como máximo, a una altura de 0,60 m. respecto de la rasante de la acera, o del terreno en contacto con la edificación, según el gráfico Nº 12 de las N.N.S.S. de Barbastro.

### **2.22.-SEMISOTANO.-**

Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante del terreno o de la acera en contacto con la edificación, en una profundidad mayor o igual de 0,60 m. sin que la cara inferior de su forjado de techo sobresalga desde la citada rasante en más de 1,20 m., según el Gráfico Nº 13 de las N.N.S.S. de Barbastro.



### **2.23.-ATICO.-**

Cuerpo edificado sobre la altura máxima a cornisa, retranqueado respecto de los planos de fachada.

### **2.24.-APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA O PLANTA ABUHARDILLADA.-**

Los espacios habitables bajo los faldones de la cubierta.

### **2.25.-VIARIO LOCAL DEL SECTOR.-**

Es la trama de vías públicas al servicio exclusivo del sector de planeamiento.

## **3.- CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN.-**

### **3.1.- ALINEACIONES.-**

Son las definidas en el plano correspondiente. Se respetarán en todo caso.

### **3.2.- LINEAS DE FACHADA: RETRANQUEOS.-**

Dentro de las parcelas edificables definidas por las alineaciones, la ordenación concreta de los volúmenes edificables se atenderá a los retranqueos establecidos en los apartados correspondientes de cada Ordenanza de Zona.

### **3.3.- OCUPACION MAXIMA.-**

No podrá superarse en ningún caso el límite de ocupación máxima establecida para cada caso en la correspondiente Ordenanza de Zona.



### 3.4.- ALTURA MAXIMA Y NUMERO DE PLANTAS.-

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 5.5.8 de las N.N.S.S. de Barbastro la altura máxima se fija en las ordenanzas particulares correspondientes a cada zona.

Por encima de la altura máxima se permite el aprovechamiento bajo cubierta. Este computará a efectos de edificabilidad, con arreglo a lo dispuesto en el Artº 5.5.8./3 de las N.N.S.S. de Barbastro.

### 3.5.- ALTURA LIBRE MINIMA.-

- En sótanos: Para uso de garaje, 2,20 m. Para otros usos 2,50 m.
- Bajo cubierta o escalera: 1,50 m.. En el resto: 2,50 m.

### 3.6.- APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA.-

Por encima de la altura máxima, se permite el total aprovechamiento de los espacios bajo cubierta, según lo dispuesto en las Normas Subsidiarias Municipales, con arreglo al gráfico Nº 18 de las mismas.

La superficie construída correspondiente computará a los efectos de la edificabilidad máxima aplicable, cuyo límite no podrá superarse en ningún caso.

### 3.7.- FORMA DE MEDIR LA ALTURA A CORNISA.-

Se medirá respecto de la rasante del terreno circundante en el punto medio de cada fachada, debiendo escalonarse la edificación, en el caso de producirse desniveles, de modo que los mismos no sobrepasen una altura de dos metros.

Dada la diferencia de rasantes entre el viario perimetral circundante de la manzana y la depresión existente en el interior de la misma y a los efectos de evitar rellenos innecesarios, se considerará a los presentes efectos como rasante del terreno circundante la del acerado del viario exterior perimetral.





### 3.8.- EDIFICABILIDAD MAXIMA.-

- **DE PARCELA:** Se establece para cada parcela en el cuadro contenido en el **Plano N° 6**.
- **GLOBAL:** Resulta del cociente entre la suma total de las edificabilidades de todas las parcelas con aprovechamiento lucrativo y la superficie total bruta del sector. No podrá superar el índice de 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Se justifica en los cuadros anexos a la Memoria del presente Plan Parcial.

### 3.9.-COMPUTO DE EDIFICABILIDADES

- **SOTANOS y SEMISOTANOS:** Computan al 100 %.
- **TERRAZAS Y PORCHES CUBIERTOS:** Siempre que no se hallen cerrados por el frente, no computarán
- **VUELOS:** Los abiertos no computan, los cerrados aunque sea con materiales ligeros y/o acristalados computarán al 100% de su superficie construída correspondiente.
- **PLANTAS BAJAS, DE PISO Y BAJO CUBIERTA:** Computan al 100% de su superficie construída total.

### 3.10.-VUELOS.-

Su saliente será de 0,60 m. como máximo. En el caso de medianerías deberán separarse del eje de las mismas en una distancia igual al mismo.

### 3.11.-PARCELACION: AGRUPACIONES Y SEGREGACIONES.-

En el Plano correspondiente se establecen dos niveles de parcelación para las parcelas residenciales:

3.11.1.- **PARCELACION PRINCIPAL.-** De carácter vinculante, resulta de divisiones producidas, bien por las alineaciones respecto del trazado viario o zonas verdes, bien por los cambios de zonificación.



**3.11.2.- PARCELACION SECUNDARIA.- Resulta de la subdivisión de las parcelas principales, con arreglo a la documentación gráfica del Plan Parcial.**

Se permiten variaciones respecto de esta última, siempre que se respeten para el uso proyectado las condiciones de:

- Parcela Mínima
- Ocupación
- Edificabilidad
- Número Máximo de viviendas.

En estos casos la nueva parcelación podrá definirse en el Proyecto de Obras necesario para la obtención de la Licencia Municipal, siempre que su ámbito comprenda una o varias parcelas principales completas y se justifiquen las condiciones señaladas en el párrafo anterior.

Mediante la tramitación de un Estudio de Detalle justificativo de la adecuación de la solución adoptada y del cumplimiento de las condiciones anteriormente señaladas, así como, en su caso, de las derivadas de lo señalado en el epígrafe 4, será asimismo posible establecer una variante de la parcelación secundaria establecida en el Plan Parcial, sin que sea imprescindible, una vez aprobado definitivamente el citado E.D., que los proyectos a presentar para la solicitud de licencia de construcción abarquen parcelas completas.

**4.- CONDICIONES GENERALES DE USO**

**4.1.- USO PREDOMINANTE.-**

Vivienda unifamiliar en Ciudad Jardín. Se distinguen dos Zonas, una de ellas, a su vez, con dos subgrados:

- Residencial 1: Vivienda Unifamiliar Pareada.
- Residencial 2: Vivienda Unifamiliar Adosada en Hilera.

Cumplirán las condiciones higiénico-sanitarias derivadas de la legislación vigente en la materia, así como las de las Ordenanzas de las N.N.S.S. del Planeamiento Municipal. (Artículos 2.2.8 a 2.2.12, ambos inclusivos).



En Residencial 1 (Pareada) se permite el cambio a tipología Unifamiliar Aislada mediante agrupación de parcelas. En estos casos se cumplirán las condiciones de la Ordenanza 6ª.- Grado 1 de las Normas Subsidiarias de Barbastro. Este cambio podrá afectar a todas o parte de las parcelas, debiendo cumplirse en las no afectadas por el mismo las presentes ordenanzas para vivienda pareada.

En Residencial 2 (Hilera) se permite el cambio de tipología a pareadas o aisladas.

En este caso será necesario que se tramite un Estudio de Detalle que contemple, como mínimo, el ámbito de una unidad completa de la Parcelación Principal (submanzana) y en el que se justifique la coherencia y racionalidad de la nueva ordenación, así como la inexistencia de medianeras vistas. En este caso, las edificaciones se ajustarán a las condiciones señaladas en las ordenanzas para cada tipología.

#### **4.2.- USOS COMPATIBLES**

A estos efectos se estará a lo dispuesto en el artículo 5.6.15 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipales.

#### **4.3.- GARAJE-APARCAMIENTO**

La dotación mínima, que viene a completar la establecida por el viario perimetral, será de una plaza por cada unidad de vivienda.

En el caso de que se construyeran edificios destinados a otros usos, dentro de los compatibles en la zona, la dotación mínima en los mismos será la indicada en el artº 5.6.14 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipales.

A los efectos del cómputo de edificabilidades de los espacios destinados a aparcamientos, se estará a lo dispuesto en el artº 3.9 de las ordenanzas del presente Plan Parcial.



## **5.- CONDICIONES GENERALES ESTETICAS.-**

### **5.1.- CUBIERTAS.-**

Se permiten las planas y las inclinadas; estas últimas con pendientes comprendidas entre 15° y 35° Los vuelos de los aleros no sobrepasarán los 60 cm.

En cualquier caso, el criterio compositivo se justificará arquitectónicamente en un proyecto básico unitario que afecte, como mínimo, a una agrupación completa de viviendas (manzana o submanzana)

Se prohíbe la teja negra de cemento.

### **5.2.- FACHADAS.-**

Se permiten los revocos en tonos claros, nunca el blanco, con materiales que aseguren su durabilidad y buen aspecto.

Se permiten también el ladrillo a cara vista en colores pajizos, rojos y pardos.

Están permitidos los aplacados de piedra, natural o artificial, en tonos claros y cuya sujeción garantice constructivamente su estabilidad y correcto mantenimiento de las condiciones de ornato.

Los paramentos ciegos y medianeras se tratarán con el mismo material que las fachadas principales.

En cualquier caso, el criterio compositivo se justificará arquitectónicamente en un proyecto básico unitario que afecte, como mínimo, a una agrupación completa de viviendas (manzana o submanzana)

### **5.3.- TERMINACION DE LAS OBRAS.-**

Queda prohibido el dejar obras sin terminar en lo que afecta a su aspecto exterior.



#### **5.4.- TRATAMIENTO DE LAS SUPERFICIES NO OCUPADAS Y VALLADO DE LAS PARCELAS.-**

Los espacios libres privados se plantarán y ajardinarán adecuadamente, debiendo mantenerse por los propietarios en las debidas condiciones de limpieza y ornato.

No abrirán a ellos tendedores, salvo que se asegure el cerramiento de vistas. Podrán admitirse pérgolas y otros elementos para sujeción de emparrados y enredaderas.

El vallado de las parcelas cumplirá lo establecido en el apartado 2 del artículo 3.6.25 de las N.N.S.S. Presentará un aspecto decoroso asegurándose su durabilidad y fácil mantenimiento.

No podrá ser macizo por encima de una altura de 1,00 m. A partir de la misma se resolverán con verja o cerrajería adecuada a las condiciones estéticas y arquitectónicas del conjunto, pudiendo acompañarse de elementos vegetales de especies apropiadas (setos de Aligustre, Tuya, Cupresus, etc.).

Las partes macizas se realizarán en materiales que armonizen con los de las fachadas del edificio.

En los Proyectos de Edificación se contendrá obligatoriamente la definición de los aspectos contenidos en el presente apartado y su ejecución será siempre condición de la licencia.

Los propietarios estarán obligados al cuidado y mantenimiento de las plantaciones de sus parcelas, al igual que de sus edificaciones, tanto principales como secundarias y de sus espacios libres privados.

#### **6.- ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA.-**

Además de las Ordenanzas Generales, cada zona o grado cumplirá con las Particulares que se señalan a continuación:

##### **6.1.- RESIDENCIAL 1 : VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA.-**

###### **6.1.1.- PARCELA MINIMA.-**

SUPERFICIE.....300 M2  
FRENTE DE PARCELA...12 M.



En el caso de parcelas no rectangulares, deberá ser posible inscribir en ellas un círculo de diámetro igual o superior a los citados frentes mínimos señalados para cada caso.

#### 6.1.2.-RETRANQUEOS MINIMOS RESPECTO DE LA ALINEACION FRONTAL.-

Los planos de fachada de la nueva edificación guardarán un retranqueo respecto de la alineación frontal de 5,00 metros como mínimo. La separación al lindero trasero será igual o superior a la mitad de la altura a cornisa (H:2), con una dimensión mínima de tres (3) metros.

#### 6.1.3.-SEPARACION A LINDEROS LATERALES.-

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

Como corresponde a Tipología Pareada, se podrán efectuar medianeras entre dos edificios colindantes, debiendo cumplirse las siguientes condiciones:

- La edificación de ambas parcelas a parear se efectuará con arreglo a un proyecto unitario. De no construirse simultáneamente con arreglo a una única licencia de construcción, el acuerdo relativo a construir con arreglo al citado proyecto unitario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.
- El tratamiento de la medianera común, en caso de quedar descubierta, aunque sea temporalmente, será, en cuanto a materiales y acabados, igual al de las fachadas.

#### 6.1.4.- OCUPACION MAXIMA:

Tanto sobre como bajo rasante, no se podrá rebasar un índice de ocupación del 25 % respecto de la superficie neta de la parcela.



#### 6.1.5.- ALTURA DE LA EDIFICACION.-

Con arreglo a la forma de medición establecida en el apartado 3.7 de las presentes Ordenanzas y en relación con las N.N.S.S. , se establecen las siguientes:

##### 6.1.5.1.-A CORNISA.-

Las edificaciones no podrán superar una altura a cornisa de siete (7) metros y dos (2) plantas.

##### 6.1.5.2.-MAXIMA TOTAL.-

Las edificaciones no podrán superar una altura máxima de once (11) metros.

6.1.5.3.- APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA.- Los espacios que se aprovechen bajo las cubiertas inclinadas se incluirán en el cómputo de la superficie edificable.

6.1.5.4.- ATICOS.- No se contemplan.

#### 6.2.- RESIDENCIAL 2.-VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA EN HILERA

##### 6.2.1.- GRADOS

A los efectos de esta Ordenanza, se distinguen, en el presente Plan Parcial, dos subgrados o subzonas:

- Grado 2-A, correspondiente a la Vivienda en Hilera sin previsión específica de locales para otros usos
- Grado 2-B, correspondiente a edificaciones que, de acuerdo con las características de este Subsector y con arreglo a lo previsto al efecto en el Documento de Modificación de las N.N.S.S. en el Area AAU - 18 B aprobado definitivamente por la C.P.U., están específicamente llamados a albergar, como complemento de los mismos, usos no estrictamente residenciales.



#### 6.2.2.- PARCELA MINIMA.-

- En ambos subgrados:

SUPERFICIE.....210 M2  
FRENTE DE PARCELA.. ...7 M.

En el caso de parcelas no rectangulares, deberá ser posible inscribir en ellas un círculo de diámetro igual o superior a los citados frentes mínimos señalados para cada caso.

La proporción entre el fondo de la parcela y su frente no excederá de cinco a uno (5:1).

El tratamiento de las medianeras, en caso de quedar descubiertas, aunque sea temporalmente, será, en cuanto a materiales y acabados, igual al de las fachadas.

#### 6.2.3.- RETRANQUEOS FRONTALES MINIMOS

En ambos subgrados, los planos de fachada de la nueva edificación guardarán un retranqueo respecto de la alineación frontal de 5,00 metros como mínimo.

Las superficies de parcela correspondientes a los citados retranqueos quedarán libres de todo cuerpo edificado y se ajardinarán o tratarán adecuadamente. Podrán albergar escalones de acceso hasta el nivel de las plantas bajas de las edificaciones cuando resultara necesario, pero sin que ello pueda dar origen a la aparición de cuerpos de edificación cerrados por sus frentes o costados.

#### 6.2.4.- OCUPACION MAXIMA:

En ambos subgrados, tanto sobre como bajo rasante, no se podrá rebasar un índice de ocupación del 33 % respecto de la superficie neta de la parcela.





## 6.2.5.- ALTURA DE LA EDIFICACION.-

### 6.2.5.1.-A CORNISA.-

- SUBGRADO 2-A:

Las edificaciones no podrán superar una altura a cornisa de siete (7) metros y dos (2) plantas.

- SUBGRADO 2-B:

Las edificaciones no podrán superar una altura a cornisa de diez (10) metros y tres (3) plantas.

### 6.2.5.2.-MAXIMA TOTAL.-

- SUBGRADO 2-A:

Las edificaciones no podrán superar una altura máxima de once (11) metros.

- SUBGRADO 2-B:

Las edificaciones no podrán superar una altura máxima de catorce (14) metros.

6.2.5.3.- APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA.- Los espacios que se aprovechen bajo las cubiertas inclinadas se incluirán en el cómputo de la superficie edificable.

6.2.5.4.- ATICOS.- Sobre la altura máxima en plantas y a cornisa, se admite la construcción de una planta ático sujeta a las condiciones previstas en las N.N.S.S. para la Zona 2 (Ensanche Similar a Casco Histórico, apartado 4º del Artículo 5.2.10):

- Los planos de las fachadas exteriores del ático se situarán, respecto de los planos de las fachadas, a una distancia igual o superior a la determinada por la intersección del plano trazado a 45º desde el borde del forjado de la última planta y el correspondiente a la altura mínima de pisos, sin que, en ningún caso, dicha distancia sea inferior a 2,75 metros.



- Las posibles medianerías al descubierto deberán tratarse como planos de fachada.

En cualquier caso, el criterio compositivo se justificará arquitectónicamente en un proyecto básico unitario que afecte, como mínimo, a una agrupación completa de viviendas (manzana o submanzana)

### 6.3.- ESPACIOS LIBRES PUBLICOS.-

Queda prohibida cualquier tipo de edificación permanente, salvo las correspondientes a pequeños kioscos para puestos de flores, refrescos, periódicos y similares, con una superficie construída no superior a 30 m<sup>2</sup> y un máximo de 3m. de altura. Sus condiciones arquitectónicas deberán asegurar su adecuada integración en el entorno. No podrá superarse con estas construcciones una ocupación del 5% de la superficie del espacio libre correspondiente.

Se permitirán, asimismo, instalaciones destinadas a juegos infantiles.

Los Proyectos de Urbanización deberán contemplar la plantación de arbolado con especies de porte adecuado, debiendo predominar las caducifolias: Tilos, Castaños de Indias, Alamos, Catalpas, Arces, etc. No se admitirán ejemplares que, en el momento de su plantación, no reúnan unas adecuadas condiciones de tamaño mínimo:

- Altura libre del tronco: 3,00 m.
- Diámetro del mismo : 0.12 m.

### 6.4.- CENTROS DOCENTES

Con arreglo al Cuadro Anejo al Artículo 10 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, habida cuenta de la existencia (en construcción) de importantes dotaciones escolares en el colindante Subsector AAU- 18 B1 y a las consideraciones en tal sentido del Documento para la Modificación de las N.N.S.S. en la citada Area, el equipamiento de este carácter se prevé sea destinado, en su caso, a Preescolar.



No obstante, con informe favorable del M.E.C., en el sentido de que no fuera

necesaria tal dotación, dado el equipamiento previsto en el Area AAU-18 B1, y a la vista del apartado 2.a) del artículo 225 del Texto Refundido de la Ley Sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de Junio de 1992, estos terrenos podrán provisionalmente tratarse como Espacios Libres de Carácter Público (Parques y Jardines), lo cual tendría su reflejo en el correspondiente Proyecto de Urbanización. Su definitivo destino para el equipamiento docente no implicaría indemnización en razón de las obras realizadas en base a lo anteriormente indicado.

Las edificaciones e instalaciones se ajustarán a las determinaciones al respecto del M.E.C.

#### 7.-CONDICIONES DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION.-

Además del resto de disposiciones que resultaran de aplicación, los Proyectos y las obras se ajustarán a los parámetros mínimos establecidos para cada capítulo en la Memoria del presente Plan.

#### 8.-CONDICIONES DE GESTION.-

##### 8.1.- UNIDADES DE EJECUCION.-

Se determina una única Unidad de Ejecución, con arreglo a lo señalado en el Plano correspondiente.

##### 8.2.- SISTEMA DE ACTUACION.-

El Plan Parcial se ejecutará mediante el Sistema de Compensación. No obstante, en los casos previsto en el apartado 3º del Artículo 149 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, podrá cambiarse a un sistema de gestión pública mediante el procedimiento previsto al efecto en el Artículo 146.2, por remisión del 149.1.



### 8.3.- FACULTADES URBANISTICAS.-

Las facultades urbanísticas de la propiedad de los terrenos son las reguladas, en cuanto al cumplimiento de obligaciones inherente al proceso escalonado de adquisición de derechos, en el Capítulo III del Título I de la Ley del Suelo (T.R. de 26/06/92).

No podrán concederse licencias de edificación hasta tanto no se halla producido la equidistribución de cargas y beneficios con arreglo a las disposiciones legales aplicables. Asimismo, para la obtención de estas licencias, será requisito imprescindible que las parcelas hayan adquirido la condición de "solar", salvo en los casos previstos en el artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística y con las garantías que en el mismo se señalan.

Huesca para Barbastro, mayo de 1.996

EL ARQUITECTO

Fdo.: Jesús-Ramón TEJADA VILLAVERDE



JESUS-RAMON TEJADA VILVERDE  
Arquitecto

C/ Zaragoza, 3-4.ª Izda. - Teléf. 24 32 15  
22002 - HUESCA



**PLAN PARCIAL DEL SECTOR A.A.U. 18B2 DEL SUELO  
APTO PARA URBANIZAR DE LAS N.N.S.S. DE  
BARBASTRO**

**ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO Y  
PLAN DE ETAPAS**

JESUS-RAMON TEJADA VILLAVERDE  
Arquitecto

C/ Zaragoza, 3-4.ª Izqda. - Telef. 24 32 15  
22002 - HUESCA



**PLAN PARCIAL DEL SECTOR A.A.U. 18B2 DEL SUELO  
APTO PARA URBANIZAR DE LAS N.N.S.S. DE  
BARBASTRO**

**ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO Y  
PLAN DE ETAPAS**



**COSTOS DE URBANIZACION**

**1.- COSTO POR METRO CUADRADO DE RED VIARIA EXTERIOR CON P/P DE SERVICIOS:**  
  
9.950 PTS/M2

**2.- COSTO POR METRO CUADRADO DE RED VIARIA INTERIOR CON P/P DE SERVICIOS:**  
  
8.530 PTS/M2

**3.- COSTO POR METRO CUADRADO DE ESPACIOS LIBRES IDEM, IDEM:**  
  
3.000 PTS/M2---

**4.- COSTO TOTAL OBRAS DE URBANIZACION**

**4.1.- RED VIARIA Y ACCESOS PERIMETRALES**  
  
9.950 pts/M2 X 5.220 M2      51.939.000 pts

**4.2.- RED VIARIA Y ACCESOS INTERIORES**  
  
8.530 pts/M2 X 2.326 M2      19.840.780 pts

**4.3.- ESPACIOS LIBRES PUBLICOS**  
  
3.000 pts/M2 X 3.409 M2      10.227.000 pts

**TOTAL COSTO URBANIZACION      82.006.780Pts**



**5.- DESGLOSE POR PARTIDAS.- (incluso parte proporcional de gastos)**

5.1. - MOVIMIENTO DE TIERRAS	2.952.244 pts	3,60%
5.2. - FIRMES	5.535.458 pts	6,75%
5.3. - PAVIMENTOS	5.535.458 pts	6,75%
5.4. - ACERAS Y BORDILLOS	22.551.865 pts	27,50%
5.5. - ALCANTARILLADO	4.428.366 pts	5,40%
5.6. - AGUA POTABLE	2.460.203 pts	3,00%
5.7. - ALUMBRADO PUBLICO	5.740.475 pts	7,00%
5.8. - ELECTRIFICACION	16.401.356 pts	20,00%
5.9. - OTROS	16.401.355 pts	20,00%

<b>TOTAL</b>	<b>82.006.780 pts</b>	<b>100,00%</b>
--------------	-----------------------	----------------

**5.- REPERCUSION DE LOS COSTOS DE URBANIZACION**

Costo total estimado	82.006.780 Pts.
----------------------	-----------------

Costo unitario de repercusión (Por M2 construido)	9.347Pts/M2c
---	--------------

Costo unitario de repercusión (Por Vivienda)	2.000.165 Pts/Viv
--	-------------------





**PLAN DE ETAPAS**

Dada la pequeña entidad del sector, no se consideran distintas etapas para su urbanización y edificación.

Respecto de las obras de urbanización, se comenzará por el movimiento de tierras, perfilado y rasanteo. Sobre la explanada mejorada así obtenida, se procederá a extender y compactar las subbases y bases granulares y a colocar el encintado de aceras. A continuación se realizarán las acometidas y desarrollo de las redes de servicios enterrados.

A partir de este momento, será posible la edificación simultánea con las garantías previstas en el Artº 41 del Reglamento de Gestión Urbanística. La terminación de las obras de urbanización se acompañará a la de las viviendas, siempre condicionada la entrega de éstas a la consecución de las condiciones de *solar* por parte de la parcela correspondiente.

Huesca para Barbastro, mayo de 1996

EL ARQUITECTO,



Fdo.: Jesús-Ramón TEJADA VILLAVERDE

