

PROYECTO DE PLAN PARCIAL DEL SECTOR NUMERO 78 DE LA AMPLIACION  
DEL PLAN GENERAL URBANA DE BARBASTRO, PARTIDA SAN RAMON.

M E M O R I A

El presente Plan Parcial, tiene por objeto la Ordenación de los terrenos situados al N.O. de la Ciudad (Sector número 78 de la Ampliación del Plan de Ordenación de Barbastro) propiedad de Don Andrés Arnaiz Nieto y nueve más, los cuales han formado sociedad, para llevar a cabo su promoción; para ello y según se señala en la memoria del Plan de Ampliación de Barbastro que dice: "La puesta en marcha de estos sectores, se efectuará previa redacción del Plan Parcial correspondiente, redactado de acuerdo con arreglo a la Reforma de la Ley sobre Regimen del Suelo y Ordenación Urbana y disposiciones transitorias en las cuales se indica que los Planes Parciales que se redacten de acuerdo a Planes Generales aprobados con anterioridad a la cita Ley, deberán cumplir en especial, lo señalado en el -- Art. 10 de la misma, en lo referente a la cesión de terrenos -- para diversos usos, fijandose asimismo una densidad máxima de 75 viviendas, por Ha."

La superficie total de los terrenos es de 86,612 m2. y sus límites, son los que a continuación se citan:

- NORTE : Urbanización "Bella vista" y terrenos propiedad de Don Enrique Cacer Pueyo.
- SUR : Prolongación de la Avda. de Monseñor Escrivá de Balaguer.
- OESTE : Ermita San Ramón y terrenos de la Sra. Viuda -

de del Valle.

ESTE : Terrenos propiedad de Don Guillermo Juste Malo camino y terrenos de Don Pablo Lleida Vidaley.

La calificación de este sector 78 es de "Zona verde - especial" y la superficie a ordenar, una vez deducidas las zonas verdes, señaladas en el Plan General de Ordenación es de 76,335 m<sup>2</sup>., superficie sobre la que se actuará en el presente Plan Parcial, cuyos límites respecto al Plan General son los que a continuación se citan :

NORTE : Urbanización "Bella vista" y zona verde del Plan General.

SUR : Prolongación de la Avda. de Monseñor Escrivá de Balagues y calle de nueva apertura.

DESTE : Ermita San Ramón y sector num. 80 y zona verde.

ESTE : Zona verde del Plan y zona rústica.

#### DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL.-

El presente Plan Parcial, se limita al desarrollo de un sector del Plan General y la necesidad del mismo es evidente, ya que constituye el enlace urbano, entre el casco de la Ciudad y la Urbanización "Bella vista", en este sentido ha desarrollado la red viaria el Plan General que servirá para descongestionar la Carretera de Barbastro a Francia, actual enlace de "Bella vista" y la Ciudad. Está definido este sector 78 como Zona Verde Especial "señalando que "la edificación genuina es la vivienda unifamiliar, aún cuando se puedan hacer edificios que en determinadas condiciones puedan ser compartidos por dos ó más familias", fija la ocupación del terreno en el 25% y en 0,6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. la edificabilidad, tendremos pues que siendo 76,335 m<sup>2</sup>. la superficie del sector  $76,335 \times 0,25 = 19.083$  m<sup>2</sup>. totales de ocupación en aprovechamiento prin

cial y  $76,335 \times 0,6 = 45.801 \text{ M3/m}^2$ . el volumen total.

La superficie de actuación se distribuye en :

Viales y aparcamientos.- . . . .	14.171 M2.
Zonas verdes.- . . . .	7.668
Parcelas.- . . . .	54.496
	<hr/>
	76.335 M2.
	=====

Reduciendo las ocupaciones y volúmenes totales brutos a netos en función de la superficie de las parcelas 54.496 M2 tendremos :

$$\frac{19.083}{54.495} = 0,35 \quad \text{y} \quad \frac{45.801}{54.496} = 0,84$$

es decir resulta una ocupación del 35 % y una edificabilidad de 0,84 M3/M2 SOBRE LA SUPERFICIE REAL DE CADA PARLELA.

El número de viviendas se fija en función del volumen edificable total, asignando una media de 300 M3. por vivienda

$$\frac{45.801}{300} = 152 \text{ viviendas}$$

B) Las reservas de terrenos para parques y jardines públicos, se establecen siguiendo el criterio señalado en la Ampliación del Plan General, cuyo espíritu es el "obtener zonas verdes - de mayor superficie" por tanto se limite el Plan Parcial a aumentar las del Plan General y a establecer acceso a las mismas desde la urbanización.

La superficie total destinada a este fán es de 7.668 M2. distribuida en tres zonas con superficies parciales de -- 4.583, 2.473 y 612 m2. Esta superficie supone el 10,05 % de la superficie ordenada y 50,44 m2. por vivienda.

C y D ) Tratándose de una actuación de carácter sectorial y de reducida extensión no se hace la reserva correspondiente a estos apartados remitiendones a lo señalado en el Artículo nº 125.

E) Toda la ordenación vial se limita al entronque de las calles de servicio de las parcelas, con la señalada en el Plan de Ordenación de Nueva Apertura, vía que a su vez conecta la prolongación de la Avda. Monseñor Escrivé de Balaguer, con la calle de Ronda de la Urbanización "Bella Vista".

Los aparcamientos se disponen en banda y en batería y su número total es de 161.

La sección de la vía principal es de 17 metros de ancho, que permite el establecimiento de aparcamientos en banda y las secundarias de 7 metros, ya que el tráfico que discurre por ellas será exclusivamente el de servicio de la urbanización, cuya densidad es pequeña (  $152 \times 4,5 = 684$  habitantes -  $\frac{684}{76.335} = 89,64$  habitantes por hectarea).

F y G ) Forma parte de este proyecto un estudio de urbanización en el que se recogen las características de los servicios y una valoración de las mismas.

H) Plan de etapas.- Toda la infraestructura se realizará en una sola etapa y comprenderá el establecimiento de viales, redes de agua, alcantarillado y tendido para suministro de energía eléctrica, siendo sufragado su coste íntegramente por los promotores; procediéndose una vez terminadas las obras a la cesión de viales y servicios al Excmo. Ayuntamiento.

RELACION DE PARCELAS .-

- - - - -

-

-

-

-

-

-

- - - - -

LIMITES RELATIVOS

Num. de Parcela	Superficie	Norte	Sur	Este	Oeste	Ocupación del terreno (proal)	Volumen edificable
1	2.214	Calle	A. Monseñor Escrivá	Calle	Parcela n.2	774,90 M2	1.059,76 M3
2	1.269	Calle	idem.	Parcela n 1	Calle	444,15	1.883,96
3	802	Calle	idem.	Calle	Parcela n.4	280,70	673,68
4	853	Parcela 8	idem.	Parcela 3	Parcela 5	298,55	716,52
5	791	Zona Verde	idem.	Parcel. 4 y 8	Parcela 6	276,85	664,44
6	747	idem.	idem.	Parcela 5	Parcela 7	261,45	627,48
7	844	idem.	idem.	Parcela 6	Zona verde	295,40	708,96
8	847	idem.	Parcela 4	Parcela 9 y calle	Parcela 5	296,45	711,48
9	912	idem.	Calle	Parcelos 10 y 11	Parcela 8	319,20	766,08
10	829	Z. verde y calle	Parcela 11	Calle	Parcela 9	290,15	696,36
11	915	Parcela 10	Calle	Calle	Parcela 9	320,25	768,60
12	1.642	Calle	Calle	Parcela 13	Calle	574,70	1.379,28
13	1.073	Calle	Calle	Parcela 14	Parcela 12	375,55	901,32
14	850	Calle	Calle	Parcela 15	Parcela 13	297,50	714,00
15	761	Calle	Calle	Parcela 16	Parcela 14	266,35	639,24
16	777	Calle	Calle	Parcela 17	Parcela 15	278,95	652,68
17	1.059	Parcela 18	Calle	Zona verde	Parcela 16	370,65	889,56

LIMITES RELATIVOS

Num. de Parcela	Superficie	Norte	Sur	Este	Oeste	Ocupacion del terreno no pral.	Volumen edificable
18	717	Calle	Parcela 17	Zona Verde	Calle	250,95	602,28
19	828	Parcela 20	Calle	idem.	Calle	289,80	695,52
20	1.113	Parcela 21	Parcela 19 Zona verde	Limite Sector	Calle	389,55	934,92
21	1.104	Limite Sector	Calle	Parcela 20	Parcela 22	386,40	927,36
22	1.045	Parcela 23	Calle	Parcela 21	Calle	365,75	877,80
23	947	Parcela 24	Parcela 22	Limite sector	Calle	331,45	795,40
24	1.096	Parcela 25	Parcela 23	Limite sector	Calle	383,60	920,64
25	994	Parcela 26	Parcela 24	Limite sector	Calle	347,90	834,96
26	869	Limite sector	Parcela 25	Limite sector	Calle	304,15	729,96
27	877	Zona verde	Calle	Calle	Parcela 28	306,95	736,68
28	813	Zona verde	Calle	Parcela 27	Parcela 29	284,55	682,92
29	1.011	Zona verde	Calle	Parcela 28	Limite sector	353,85	849,24
30	860	Calle	Parcela 41	Calle	Parcela 31	301,00	722,40
31	790	Calle	Parcela 40	Parcela 30	Parcela 32	276,50	663,60
32	790	Calle	Parcela 40	Parcela 31	Parcela 33	276,50	663,60
33	842	Parcela 32	Parcela 34	Parcela 39	Calle	294,70	707,28
34	728	Parcela 33	Parcela 35	Parcela 39	Calle	254,80	611,52

LIMITES RELATIVOS

Num. de Parcela	Superficie	Norte	Sur	Este	Oeste	Ocupacion del terreno no pral.	Volumen edificable
35	713	Parcela 34	Calle	Parcela 36	Calle	249,55	598,92
36	781	Parcela 39	Calle	Parcela 37	Parcela 35	273,35	656,04
37	690	calle parcelas 39	Calle	Parcela 38	Parcela 36	241,50	579,60
38	685	Calle	Calle	Calle	Parcela 37	239,75	575,40
39	736	Parcelas 33-40	Parcelas 36-37	Calle	Parcelas 33-34	257,60	618,24
40	785	Parcelas 31-32	Calle	Parcela 41	Parcela 39	274,75	659,40
41	775	Parcela 30	Calle	Calle	Parcela 40	271,25	651,00
42	976	Calle	Parcela 43	Parcela 51	Calle	341,60	819,84
43	1.044	Parcela 42	Parcela 44	Parcela 50	Calle	365,40	876,96
44	1.322	Parcela 43-50	Calle	Parcela 45	Calle	462,70	1.110,40
45	1.175	Parcela 49	Calle	Parcela 46	Parcela 44	411,25	987,00
46	924	Parcela 48	Calle	Parcela 47	Parcela 45	323,40	776,16
47	960	Calle	Calle	Calle	Parcelas 48-46	336,00	806,40
48	708	Calle	Parcela 46	Parcela 47	Parcela 49	247,80	594,72
49	1.053	Calle	Parcela 45	Parcela 48	Parcela 50	368,55	884,52
50	1.154	Parcela 51	Parcela 49	Calle	Parcelas 43-44	403,90	969,36
51	810	Calle	Parcela 50	Calle	Parcela 42	283,50	680,40

LIMITES RELATIVOS

Num. de Parcela	Superficie	Norte	Sur	Este	Oeste	Ocupacion del terreno	Volumen edificable
52	819	Calle	Parcela 59	Parcela 53	Calle	286,65	687,96
53	806	Calle	Parcela 59	Parcela 54	Parcela 52	282,10	677,04
54	871	Calle	Parcela 59	Parcela 55	Parcela 53	304,85	731,64
55	885	Calle	Parcela 58	Parcela 56	Parcela 54	309,75	743,40
56	725	Parcela 55	Parcela 57	Calle	Parcela 58	253,75	609,00
57	837	Parcela 56	Calle	Calle	Parcela 58	292,95	703,08
58	768	Parcela 55	Calle	Parcelas 56-57	Parcela 59	268,80	645,12
59	858	Parcela 54	Calle	Parcela 58	Parcelas 52-53	300,30	720,72

\*\*\*\*\*



# ORDENANZAS DE LA EDIFICACION

Las presentes Ordenanzas recogen las condiciones generales de la Ampliación del Plan de Ordenación concretandoles a los límites y destino del presente Plan Parcial (Sector 78 ), señala el Plan General que:

La construcción genuina es la vivienda unifamiliar, aun -- cuando se puedan hacer edificios que en determinadas condiciones -- puedan ser compartidos por dos o más familias.

La superficie mínima de las parcelas será de 400 m<sup>2</sup>. Artículo 1º

La superficie de cada parcela es la que se señala en el presente Plan Parcial teniendo por -- tanto carácter de indivisible. Artículo 2º

Se exceptua de la condición anterior aque- llas parcelas con superficie mayor de 1.000 m<sup>2</sup>. -- siempre y cuando las resultantes de la división -- cumplan con lo señalado en el Artículo 1º. Artículo 3º

La superficie máxima edificable será del -- 35 % de la superficie neta de la parcela en aprova- chamiento principal. Además de la ocupación del 35% se permite hacer un pequeño pabellón de una sola al- tura, su destino será garage de un solo coche, por- tería, depósito de útiles de jardinería, etc., pero en ningún caso contendrá una vivienda, comercio, ni industria, limitándose su altura libre a 2,80 m. y su área a 1/6 del edificio principal. Artículo 4º

El volumen máximo edificable será de 0,84 -- m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>., aplicado sobre la superficie real de la par- cela, sin que pueda aumentarse éste por ningún otro concepto, como pueda ser la inclusión de parte pro- porcional de viales, zonas verdes, etc. Artículo 5º

Este volumen resultante incluye el aprovechamiento principal y secundario.

Independientemente de la ordenanza anterior, se recogen las limitaciones de altura y condiciones de vuelos señalados en el Plan General para esta zona (verde especial) que dice " se permitirán hasta dos plantas, baja y 1ª con una altura máxima de 8,00 metros en el exterior, pudiendo hacerse voladizos y retranqueos sin las limitaciones del Artículo 41 (La altura se medirá desde la rasante del terreno a la parte inferior del alero).- **No se permiten áticos, ni terrazas.**

Artículo 6º

**Las edificaciones deberán quedar separadas 4,00 metros de la alineación oficial de la parcela. Respecto a los linderos laterales y fondo, esta distancia será de 3,00 metros.** Para los linderos laterales se consentirá el que las edificaciones puedan estar adosadas, cuando dos propietarios vecinos hagan convenio mutuo en tal sentido, pero en este caso se obligaran a las siguientes condiciones:

Artículo 7º

- A) Construirán ambos dentro de un plazo no superior a los tres años.
- B) En ningún caso dejarán medianeras al descubierto.

**Elementos volados.- Se permite el establecimiento de elementos volados con la dimensión máxima de 0,60 metros sobre los retranqueos señalados en el artículo 7º. Si se trata de cornisas o aleros puede ampliarse hasta 0,70 metros como máximo.**

Artículo 8º

**Podrán establecerse semi-sotanos habitables los cuales deberán cumplir las condiciones siguientes :**

Artículo 9º

A) El cielo-raso estará elevado 0,60 metros como mínimo sobre la rasante del terreno.

*El volumen sobre la rasante se computa así como edificado.*

B) El suelo y muros de ellos estará convenientemente impermeabilizado.

Los cerramientos de las parcelas no serán opacos, desde una altura de 1,50 metros pudiendo estar totalmente constituidos por especies vegetales. Quedan libres de esta obligación los linderos entre parcelas, en tanto que para ellos exista la conformidad de los propietarios.

Artículo 10º

Usos.- Los señalados en el Plan de Ordenación para las zonas verdes especiales y que dice : " Se permite únicamente la vivienda unifamiliar y la residencial, pudiéndose agrupar como máximo cuatro viviendas. Dentro del género de la hostería, se permite el tipo de chalet de apartamentos o pensión reducida a carácter familiar. En uso sanitario permite la clínica particular o sanatorio.

Artículo 11º

*NO SE REFLEJA ASÍ EN EL P. 6 O.H*

Viviendas colectivas.- Se podrán agrupar viviendas en bloques aislados, el número de ellas no podrá exceder de cuatro y la planta baja podrá dedicarse a las actividades señaladas en los Artículos 62, 63, 64, 65 y 66 del Plan General de Ordenación.

Artículo 12º

En estos bloques no se permitirá la existencia de patios interiores y siempre la separación entre ellos será igual o mayor a la altura del paramento enfrentado.

La vivienda mínima en este Sector 78 consistirá de cocina-comedor, un dormitorio de dos per-

Artículo 13º

sonas, dos dormitorios de una persona y aseo.

Se completan estas Ordenanzas para los aspectos, no recogidos en ellas con las del Plan General de Ordenación. Artículo 14º

## EVALUACION ECONOMICA Y DETALLE DE LA IMPLANTACION DE LOS SERVICIOS Y OBRAS DE URBANIZACION.-

---

Para el trazado de los servicios de agua, luz y alcantarillado, se han seguido las directrices señaladas en el Plan General de Ordenación, ampliando la red de viales para dar acceso a todas las parcelas. Las acometidas de agua, luz y alcantarillado se harán a las redes generales de la Ciudad.

### CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS.-

Pavimentación .- El pavimento de las calzadas y aparcamientos se realizará con una sub-base de zahorra compactada, base de macadam con riego asfáltico y capa de aglomerado, bordillos y rigolas de hormigón con las dimensiones señaladas en el correspondiente plano de detalle; acerado con baldosa de cemento del tipo llamado panot, asentadas sobre solera de hormigón en masa.

Saneamiento .- Se sigue lo señalado en las Normas NTE para el alcantarillado ( ISA ) para su establecimiento se prevén tuberías de hormigón vibro-prensado, sentados sobre solera de hormigón -- Pozos de registro con tapa de fundición, teniendo en cuenta el disponerlos con resalte en calles con pendiente acusada. Los sumideros de calzada dispondrán igualmente reja de fundición.

Abastecimiento de agua .- La instalación se atenderá a lo establecido en la Norma NTE-IFA, siendo su sección de 80 m/m.  $\varnothing$  en la vía principal, de fibrocemento con presiones de 15 y 10 atmósferas de prueba y trabajo respectivamente, se colocaran sobre lecho de arena y sus empalmes se realizaran con junta Gibault.

Las desviaciones que cierran circuito y se desarrollan por las vías secundarias, serán de 60 m/m.  $\varnothing$  y sus características analogas a las descritas en el párrafo anterior. Todas las piezas metálicas, codos, llaves de compuerta y bocas de riego se colocaran siguiendo lo señalado en la citada Norma, dispo --

niendo las llaves los correspondientes registros con tapa y dis -  
puestas de tal forma que pueda cerrarse la red parcialmente.

Energía eléctrica .- Para la instalación de energía eléctrica se  
dispondrá la línea enterrada con cable y manguera antihumedad en-  
tubada.

Los puntos de luz situados en las aceras serán de báculo  
con doble brazo, con lámparas de 250 w. hacia la calzada y 125 w  
sobre las aceras.

PRESUPUESTO .-

El total del presupuesto de estas obras se estima en la  
cantidad de ( 16.133.371,50 ) DIEZ Y SEIS MILLONES CIENTO TREIN-  
TA Y TRES MIL TRESCIENTAS SETENTA Y UNA PESETAS CON CINCUENTA --  
CENTIMOS.-

Huesca, Diciembre de 1.976

EL ARQUITECTO,



COLEGIO OFICIAL  
DE ARQUITECTOS DE  
ARAGON Y RIOJA  
DELEGACION DE HUESCA  
8 FEB. 1977

VISADO