

DILIGENCIA. - para hacer constar que la presente documentación fue aprobada *definitivamente* por el pleno del Ayuntamiento de BARBASTRO en sesión de *31.10.2000*

Barbastro, *26/3/01*

El Secretario General



PLAN PARCIAL DEL SECTOR A.A.U.-94 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE BARBASTRO

FORMULADO A INSTANCIA DE CONSTRUCCIONES LANAU S.A.

TEXTO REFUNDIDO CUMPLIMIENTO DE PRESCRIPCIONES
MUNICIPALES

JESÚS-RAMÓN TEJADA VILLAVERDE
arquitecto y técnico urbanista

Julio de 2000

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR A.A.U.-94
DE BARBASTRO**

TEXTO REFUNDIDO CUMPLIMIENTO DE PRESCRIPCIONES MUNICIPALES

MEMORIA.-

JULIO DE 2000

1.- INTRODUCCION

1.1.- ANTECEDENTES Y OBJETO DE LA PRESENTE DOCUMENTACION.-

Constituye el objeto de la presente documentación un PLAN PARCIAL DEL AREA A.A.U. 94 del Suelo Apto Para Urbanizar de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Barbastro. se integra en ella el contenido de diversos documentos complementarios entregados en su momento en el Ayuntamiento, en relación con determinadas prescripciones impuestas por el mismo, tanto con anterioridad a la Aprobación Inicial del Plan, como, en el propio acuerdo de Aprobación Inicial. u y y u

El Ayuntamiento, tras la entrega de la citada documentación complementaria por parte del interesado, procedió a la aprobación inicial y al sometimiento del expediente a información pública, mencionando entre otras condiciones en el punto Segundo del correspondiente acuerdo (sesión de 5 de mayo de 2000) que "Con anterioridad al acuerdo de aprobación definitiva... se deberá aportar un Texto Refundido". Lógicamente, en dicho refundido, se recogerían también, en su caso, las prescripciones que pudieran surgir como consecuencia del preceptivo informe de la CPOT. No obstante, el Ayuntamiento ha comunicado verbalmente al promotor que, incluso como condición previa al envío del expediente para informe a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca (que, tal y como parece deducirse del propio texto del punto segundo del acuerdo antes citado, y en virtud de lo dispuesto en el artº 50, por remisión del 53 de la LUA, podría haber simultaneado con la información pública), debe presentar un *Texto Refundido*.

Este es el objeto de la presente documentación. Se tienen en cuenta en ella, así mismo, las novedades habidas, tanto en cuanto a la Modificación de NNSS formulada por el Ayuntamiento en relación con el sector AAU-94, objeto del Plan Parcial (acuerdo de aprobación provisional de 3 de febrero de 2000), como en lo relativo a la estructura catastral en el sector y U.E., al haberse convertido Construcciones Lanau S.A. en propietaria única.

Si, como cabe esperar, tras el informe de la CPOT no surgieran nuevas prescripciones, el presente texto servirá, así mismo, como *Texto Refundido* definitivo.

1.2.- FORMULACION DEL PLAN PARCIAL.-

El Plan Parcial se formula, mediante el procedimiento de iniciativa privada previsto en la Sección 3ª del Capítulo II de la Ley Urbanística Aragonesa, por CONSTRUCCIONES LANAU S.A., que actúa en su calidad de propietaria de la práctica totalidad de los terrenos incluidos en el Sector.

1.3.- ENCARGO DEL TRABAJO Y ARQUITECTO REDACTOR.-

La citada Sociedad, promotora del Plan Parcial, encargó su redacción al arquitecto que suscribe, D. Jesús-Ramón TEJADA VILLAVERDE, colegiado nº 1.155 del Colegio de Aragón, Delegación de Huesca.

1.4.- PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL.-

La Ley Urbanística Aragonesa (BOA 6 de abril de 1999), en su Disposición Transitoria Tercera, establece que*"el suelo apto para urbanizar.....se regirán por las disposiciones de esta Ley relativas al suelo urbanizable no delimitado."* Resulta -en cualquier caso- que la Delimitación del Sector A.A.U.-94, así como los criterios para su desarrollo se encuaman perfectamente concretados y se contienen en la propia documentación de las Normas Subsidiarias Municipales. Por tanto -y este es el criterio reconocido por la C.P.O.T.- en aquellos casos en que Normas Subsidiarias concreten, como sucede en el presente caso, tanto la delimitación sectorial como las condiciones para el desarrollo de determinados ámbitos del S.A.U., éstos serán directamente desarrollables, conforme a tales delimitaciones y condiciones, asimilándose en la práctica y a tales efectos al suelo delimitado.

Por otra parte, el Ayuntamiento de Barbastro, en sesión celebrada el 3 de febrero de 2000 (es decir, ya en plena vigencia de la LUA) aprobó provisionalmente la **MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES DEL AREA 94 DE LAS NNSMM (EL TERRERO)**, afectando precisamente al sector objeto del presente Plan Parcial. Con dicha modificación, formulada por el propio Ayuntamiento, quedaron explícitamente concretados por éste los criterios para la delimitación y desarrollo del sector, con arreglo a lo dispuesto en el artº 38 de la LUA. Por todo ello, podemos considerar que, a todos los efectos y, en particular, a los relativos a la posibilidad de presentación del planeamiento parcial por parte de los particulares, al sector puede considerarse como Suelo Urbanizable Delimitado. Procede por tanto, en el presente caso, la formulación directa del Plan Parcial.

Por tratarse de un Plan de iniciativa privada, su tramitación, se llevará a cabo mediante el procedimiento previsto en los artículos 51 a 53, ambos inclusivos, de la Ley Urbanística Aragonesa. Queda en este sentido nítidamente garantizado (artº 51.1) el derecho de los particulares (*cualquier persona* en los términos de la Ley) a formular Planes Parciales. Este derecho es ejercido por CONSTRUCCIONES LANAU S.A., en quien concurre además la circunstancia de ser actualmente la propietaria única del Sector y Unidad de Ejecución.

1.5.- PROCEDIMIENTO PARA SU TRAMITACIÓN.-

El procedimiento de iniciativa privada previsto en la Sección 3ª del Capítulo II de la Ley Urbanística Aragonesa, se regula, en concreto, en el artº. 53 de la citada Ley.

2.- ANTECEDENTES URBANISTICOS.-

2.1.- NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL ORIGINARIAS.-

Las N.N.S.S. del Planeamiento Municipal de Barbastro clasificaron en Suelo Urbanizable (*Apto Para Urbanizar*) el Sector AAU- 94.

Dicho Sector se encuentra afectado por distintos viales estructurantes cuya ejecución, a cargo de diversos sectores del Suelo Urbanizable, está prevista en las N.N.S.S. No obstante, en cuanto a sus concretos trazado y sección transversal, la predefinición de dichos viales contenida en las Normas Subsidiarias debe entenderse, con *carácter orientativo no vinculante*, según consta en la prescripción impuesta por la Comisión Provincial de Urbanismo de Huesca (hoy C.P.O.T.), en el Acuerdo para su Aprobación Definitiva. De hecho, actuaciones anteriores mediante Plan Parcial, como la correspondiente al A.A.U. 18-B2, han retocado, con la conformidad municipal, algunas características geométricas y de trazado de este sistema viario, parte del cual debe continuar ejecutándose, conjuntamente con el planeamiento de desarrollo del sector A.A.U.- 94 que ahora nos ocupa.

2.2.-DETERMINACIONES APLICABLES: (N.N.S.S.) Y SU MODIFICACIÓN.

La Ley Urbanística Aragonesa regula en su artículo 37 las determinaciones que el planeamiento general debe contener con respecto al suelo urbanizable delimitado, con el fin de encauzar su posterior desarrollo mediante el planeamiento parcial. Estan son, además de las referidas a sectorización, sistemas generales y trazado de las redes fundamentales de comunicaciones y servicios, la asignación de intensidades, usos globales y aprovechamientos.

En la ficha que, en la versión original de las Normas Subsidiarias, regulaba la actuación en este Sector, se preveía la calificación como *Zona 6.- Ciudad Jardín*.

Mediante la Modificación de las NNSSMM antes citada, formulada por el Ayuntamiento, el Área AAU-94 quedó calificada como ZONA 5, RESIDENCIAL SEMINTENSIVA

Se imponen, así mismo, determinadas condiciones particulares.

2.3.- OTRA NORMATIVA DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO.-

Además de las que resultan aplicables como consecuencia de la aplicación del presente Plan, para cuantos aspectos no estuvieran específicamente contemplados en el mismo, resultarán de aplicación, con carácter subsidiario y/o complementario las siguientes Normas: (La presente relación no tiene carácter exhaustivo).

- Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (BOE 14 de abril de 1998).
- Disposiciones vigentes del Texto Refundido del R.D.Legislativo 1/1992 de 26 de junio (BOE 30 de junio de 1992)
- Ley Urbanística Aragonesa ((BOA 6 de abril de 1999)
- Disposiciones vigentes de las Normas Reglamentarias del Estado aplicables como derecho supletorio en virtud de la Disposición Final Tercera de la Ley Urbanística Aragonesa.
- Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Barbastro.
- Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.
- Norma Básica CPI/96 Sobre Prevención de Incendios.
- Reglamanto de Actividades Molestas Insalubres Nocivas y Peligrosas del 13 de Noviembre de 1.981.

3.- INFORMACIÓN SOBRE CARACTERÍSTICAS RELATIVAS A LOS TERRENOS.-

3.1.- SITUACION DEL SECTOR Y RELACIONES URBANÍSTICAS.-

El Sector se sitúa al Sur del núcleo urbano, lindando con la variante de la Carretera Nacional 240. Cuenta con una situación topográfica dominante sobre la Ciudad, lo que le proporciona magníficas vistas sobre el Pirineo.

Se enclava en una zona que, an los últimos años, está siendo objeto de un crecimiento urbano, en baja densidad, de considerable importancia (Hospital, Centro Comercial, Nuevo Colegio de la Merced, Sector 18-B-2, PERI de Renfe, etc.). El desarrollo urbanístico de este nuevo Sector 94 va a contribuir, sin duda, a la consolidación de estas nuevas áreas, así como a la estructuración urbanística de esta zona de la periferia urbana (viales de conexión entre la Avenida de la Merced y El Terrero con la antigua carretera a Graus y Lérida (Áreas 92/Renfe, 83 y 84) y a la configuración de una adecuada *fachada urbana* a la Variante de la Carretera, ya iniciada con la ejecución del Sector 18-B.

3.2.- LINDEROS Y SUPERFICIE. Según las N.N.S.S. la delimitación del Sector se ajusta a los siguientes linderos: (ver, entre paréntesis, Indicaciones aclaratorias)

- *Norte:* "Monte Perdido" (Eje del vial de separación con el Sector 18-B-2).
- *Sur:* "La Grúa" (Sector 95).
- *Este:* "Renfe" (debería decir: Sectores 93-A y 93-B).
- *este:* Carretera Nacional 240.

La **superficie** total del Sector es de 47.844 M² (CUARENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS).

3.3.- MORFOLOGIA Y TOPOGRAFIA.

El Sector 94 tiene dos partes morfológicamente diferenciadas: la primera, limitada por el semivial que le separa del Sector 18-B-2, el vial de nueva apertura prolongación de la Calle del Terrero, el Sector 95 y la Carretera, tiene planta de geometría trapezoidal, estrechándose hacia el lado oeste, paralelo a la CN-240. La segunda constituye una especie de apéndice de la anterior y se corresponde con una destacada colina, alargada en dirección Este-Oeste, en situación dominante sobre la ciudad. En esta segunda zona se encuentra la *Cruz del Terrero*, a preservar dentro de los Espacios Libres (Zonas Verdes) del Plan Parcial, tal y como ya indicaban las propias Normas Subsidiarias. Su topografía es descendente en dirección noroeste-sureste, acentuándose las pendientes en los extremos este, sureste y sur, así como hacia el norte en la zona de la Cruz del Terrero. Respecto de la Carretera Nacional, se encuentra en situación elevada en el extremo oeste, descendiendo hasta prácticamente alcanzar su rasante en el extremo sureste del Sector.

3.4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO EN EL ÁMBITO DEL SECTOR Y DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.-

El propietario único de los terrenos incluidos en el Sector y en la Unidad de Ejecución, que coincide con el mismo, es la sociedad mercantil CONSTRUCCIONES LANAU S.A., promotora del presente Plan Parcial. La distribución catastral de las superficies incluidas en la delimitación sectorial es la siguiente:

-Parte de una finca, propiedad de Construcciones Lanau S.A., Sociedad Mercantil con sede en Barbastro, calle Madrid, 21, bajo. La totalidad de dicha finca cuenta con una extensión total de 53.309 metros cuadrados. La zona incluida en el Sector tiene una extensión de cuarenta y seis mil doscientos catorce metros cuadrados.

-Parte de una finca, originariamente propiedad de D. Ramón CARRERA BELLOSTA, con domicilio en Barbastro, calle Monte Perdido, 13 y, en la actualidad, propiedad de Construcciones Lanau S.A. La zona incluida en el Sector tiene una extensión de mil doscientos noventa y siete metros cuadrados.

El resto de superficies incluidas en el Sector se corresponden con viales o caminos de dominio público, con una superficie total de 959 metros cuadrados. Tenemos así el siguiente cuadro de superficies incluidas en el Sector:

CONSTRUCCIONES LANAU S.A.	47.451 M ²	99,18%
VIALES PÚBLICOS EXISTENTES	393 M ²	0,82%
TOTAL SUPERFICIE SECTOR	47.844 M²	100,00%

Siendo que la superficie de dominio público a obtener mediante la gestión de la correspondiente Unidad de Ejecución es muy superior a la que, contando originariamente con tal carácter originario, se incluye en el ámbito de la misma, tales superficies no generarán aprovechamientos para el Ayuntamiento, con lo que el

aprovechamiento susceptible de apropiación corresponderá al propietario; lógicamente, todo ello sin perjuicio del 10 % del aprovechamiento que corresponde al municipio.

Tenemos así el siguiente cuadro de superficies aportadas, a efectos de definición de derechos en el ámbito de la Unidad de Ejecución:

CONSTRUCCIONES LANAU S.A.	47.451 M ²	100,00%
---------------------------	-----------------------	---------

3.5.- EOIFICACIONES, INSTALACIONES Y CULTIVOS EXISTENTES.-

Sólo existe un edificio o construcción dentro de los límites del sector. Se trata de un cobertizo, de gran simplicidad constructiva, situado en el ángulo noroeste del ámbito del Plan Parcial. Cuenta exclusivamente con planta baja y tiene una superficie de 103 m². Está dentro de la propiedad de Construcciones Lanau S.A.

En cuanto a las instalaciones, cabe señalar el tendido aéreo de una línea de Media Tensión que cruza el sector en diagonal, con dirección suroeste-nordeste.

Por lo que se refiere a cultivos, existe un número notable de olivos en la zona situada más al oeste del Sector.

4.- JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA.-

4.1.- 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 parcial de desarrollo. La delimitación sectorial queda, por tanto, perfectamente definida en las Normas Subsidiarias, según los ejes del sistema viario citado. Ello es así, independientemente de la circunstancia de que dicho viario quedara definido con carácter meramente *orientativo*, según la prescripción que, al efecto y con acertado criterio, introdujo la C.P.U. de Huesca en el acuerdo de Aprobación Definitiva de las Normas Subsidiarias. Parece lógica tal prescripción, impuesta con el fin de no condicionar en exceso el planeamiento parcial, ya que lo contrario hubiera supuesto hurtarle 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. En base a esto, tenemos los siguientes límites y viales circundantes del Sector que se ajustan a las previsiones de las Normas:

- **LÍMITE OESTE:** Viene definido por el vial de servicio paralelo a la Carretera, vial cuya construcción ya se inició con la ejecución del Sector 18-B-2 colindante. Este vial se corresponde con un camino existente. El tramo ya ejecutado con cargo al Sector 18B-2 se prolonga, con su perfil independizado del de la Carretera, al desarrollarse a una rasante superior. Esta diferencia de rasantes es variable, alcanzando su cota máxima en el entronque con el Sector 18-B-2 y la mínima en el extremo sureste del ámbito del presente Plan Parcial, coincidiendo con el punto en

que la rasante del camino actualmente existente viene también a coincidir sensiblemente con la de la carretera.

- **LÍMITE SUR:** Es precisamente en dicho punto de encuentro entre rasantes donde - según se prevé en las Normas Subsidiarias- dicho vial entronca con otro que, en dirección hacia el nordeste, constituye el límite sureste del Sector, sirviendo de división entre éste y el A.A.U.-95. Este vial, al llegar al pie de la colina o promontorio en donde se encuentra la *Cruz del Terrero* se encuentra con el que, según lo previsto en las Normas Subsidiarias, descenderá hasta entroncar con la antigua carretera de Lérida en la glorieta prevista en el PERI del A.P.R.-92.
- **LÍMITE ESTE:** Ya en la zona correspondiente al promontorio alargado del *Terrero*, está constituido por el sistema verde indicado en las Normas Subsidiarias y respetado en el presente Plan Parcial, mediante el cual, el sector linda con el Sector A.A.U.- 95.
- **LÍMITE NORTE:** De Este a Oeste, el límite Norte está constituido, en la zona del promontorio del *Terrero*, por el lindero con el Sector A.A.U.- 93-B y en el resto, con el vial de separación con el Suelo Urbano que, en esta zona, está representado por el ámbito sometido a Estudio de Detalle (A.P.R.- 93-A)

4.2.- SUPERFICIE DEL SECTOR.-

De la delimitación contenida en las Normas Subsidiarias, a la que responden los límites señalados en el apartado anterior, se obtiene, mediante medición topográfica, una superficie del Sector de 47.844 M2.

4.3.- NORMATIVA Y ESTÁNDARES.-

Con arreglo a la mencionada Modificación de NNSSMM, se parte de las siguientes determinaciones:

- Clasificación del Suelo: Urbanizable.
- Uso Global: Vivienda Unifamiliar.
- Ocupación de parcela: 30% en aisladas y 50% en adosadas (máximas).
- Densidad Máxima: 20 viviendas/hectárea.
- Superficie de parcela: 400 m2 en aislada; 170 m2 en hilera (mínimos).
- Linderos frontales: 20 m. En aisladas; 8,50 m. En hilera.
- Separación a linderos: 5 metros frontal; 3 metros otros (mínimos).
- Edificabilidad: 0,40 m2/m2.
- Altura a cornisa vivienda: 7 metros; 2 plantas + AC. ; en dotacional
- Altura máxima vivienda: 11 metros.
- Altura a cornisa dotacion: 10 metros; 3 plantas.

En cualquier caso, las determinaciones que el planeamiento general debe contener para el suelo urbanizable, según lo dispuesto en el artº 37 de la L.U.A., y que,

por tanto, debemos considerar como vinculantes, se respetan escrupulosamente en el presente Plan Parcial. Éste constituye la figura de planeamiento que, además de resultar específicamente indicada para el desarrollo del planeamiento en el suelo urbanizable, resulta absolutamente competente para "...regular la urbanización y la edificación del suelo urbanizable...mediante la ordenación detallada de uno o varios sectores", tal y como determina literalmente el artº 44.1 de la L.U.A.

4.4.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACION

4.4.1.- USOS

El uso característico y predominante, con arreglo a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias para este Sector es el residencial, en diversas tipologías unifamiliares.

Las reservas para equipamientos se sitúan en la confluencia con el promontorio del Terrero, en el baricentro de actividad del Sector y bien comunicadas con el sistema general viario.

4.4.2.- ORDENACION GENERAL, PAISAJE Y ENTORNO

El borde sur de la ciudad, en posición elevada sobre la misma y en contacto con la carretera nacional 240 está adquiriendo, como consecuencia del desarrollo de las Normas Subsidiarias, un considerable desarrollo urbano basado en los servicios y los usos terciarios y en los usos residenciales en tipología unifamiliar.

La ordenación del sistema general viario comenzada a ejecutar -con cargo al sector privado- mediante el desarrollo de áreas como el Sector 18-B-2 o este mismo Sector 94 se muestra adecuadamente efectiva como elemento estructurador de la periferia urbana, evitando al mismo tiempo grandes interferencias con el tráfico interurbano de la carretera. No debemos olvidar, además la nueva perspectiva que, respecto de ésta, supondrá la nueva Autovía Tarragona-Lérida-Huesca-Pamplona-San Sebastián que, en su momento, supondrá, previsiblemente, una nueva variante. En cualquier caso, el bucle *Tallada-La Merced-El Terrero-Antigua Renfe* va a consolidarse en breve con las actuaciones en marcha de la que el presente Plan Parcial supone un elemento muy importante. La actuación prevista en este sector resulta -por otra parte- absolutamente compatible con las nuevas previsiones en estudio por el Servicio Municipal de Urbanismo, con vistas a perfeccionar el sistema citado.

Este nuevo *borde urbano* está adquiriendo unas adecuadas características urbanísticas, funcionales, paisajísticas y medioambientales, que permiten dotar a la ciudad de nuevas áreas residenciales de calidad. Éstas, desde su posición topográfica privilegiada, poseen magníficas condiciones visuales, de orientación y soleamiento que proporcionan una alternativa al carácter *abarrancado* de parte de la ciudad tradicional, sin resultar incompatibles, sino, más bien complementaria con la misma.

Por otra parte, el sistema verde previsto en las inmediaciones de la *Cruz del Terrero* va a valorar la cornisa sobre nuevas áreas residenciales como las del Sector

92 (Renfe), a la par que consolida y recupera, para el disfrute y solaz de los ciudadanos, una zona tradicional de esparcimiento que, para los habitantes de Barbastro, posee notables connotaciones afectivas.

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:

- VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN PARCELA
- VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA EN HILERA
- RESERVA PARA EQUIPAMIENTO DOCENTE
- RESERVA PARA EQUIPAMIENTO SOCIO-COMERCIAL
- ZONAS VERDES DE DOMINIO Y USO PUBLICO

5.- LA GESTION

5.1.- UNIDADES DE EJECUCION

La propia superficie del Sector, así como con el hecho de que se trate de un único propietario, aconsejan la delimitación de una única Unidad de Ejecución que coincidirá con el total ámbito del Sector de Plan Parcial.

5.2.- SISTEMA DE ACTUACION

Las mismas razones anteriores, así como el hecho de la formulación del Plan por la sociedad propietaria, llevan a fijar como sistema más apropiado el de Compensación. No siendo necesaria la constitución de una Junta de Compensación, por tratarse de propietario único, la reparcelación se tramitará mediante el procedimiento establecido en el artº 129.2 de la LUA.

5.3.-CESIONES OBLIGATORIAS

La ejecución del Plan Parcial conllevará, entre otras obligaciones, la de ceder gratuitamente los siguientes elementos incluidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución: Red viaria, espacios libres y zonas verdes de uso y dominio publicos y parcela destinada según el plan parcial a reserva para equipamiento docente.

5.4.- APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

El propietario tendrá derecho, una vez cumplido con los deberes de equidistribución, a materializar el 90 % del aprovechamiento medio del sector, cediendo las parcelas susceptibles de albergar el 10 % restante, gratuitamente y libre de cargas -incluidas las de urbanización- en favor del Ayuntamiento. Conforme a las previsiones legales al efecto, esta cesión podrá, dadas las características de la actuación, ser objeto de indemnización económica sustitutoria.

6.- 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).

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. Sin perjuicio de su desarrollo y concreción en el proyecto de Urbanización, éste partirá de los siguientes criterios:

6.1.- PAVIMENTACIÓN Y VIARIO.-

Los viales perimetrales, en los que la segregación de tráfico rodado y peatonales se muestra más conveniente por razones funcionales y de seguridad, se proyectan con sección transversal hasta un total de 15 metros, que combina: calzada (firme rígido o flexible a concretar en el proyecto de urbanización), bandas de aparcamiento en cordón y aceras con encintado de bordillo.

Los tres viales transversales interiores, que comunican la prolongación de la calle del Terrero y la calle paralela a la CN-240, se proyectan con 6 metros de anchura total, preparados para un tráfico de coexistencia con lo que el dominio será principalmente peatonal, permitiéndose los tráfico rodado únicamente con acceso restringido a los residentes y velocidad limitada. No se prevén, por tanto, resaltos en la sección transversal, que se definirá a un solo nivel, a la rasante correspondiente al acerado de los viales perimetrales, por lo que el acceso rodado se producirá mediante suaves rampas a disponer en las intersecciones.

La citada calle paralela a la carretera se continúa con el mismo carácter que posee en su tramo correspondiente al sector 18-B-2, quedando separada de la carretera por un talud ajardinado de altura variable. La acera del lado de la carretera se encintará con bordillo y se pavimentará con un extendido de material granular procedente de la cantera del Pueyo, sobre una base de zahorra natural debidamente compactada.

El vial en fondo de saco del promontorio del Terrero posee dos tramos diferenciados: el primero, de acceso general y servicio a las reservas de equipamiento, cuenta con calzada separada a distinto nivel de las aceras, así como con dos bandas de aparcamiento en batería. Termina en una rotonda que permite la salida de los vehículos de servicio y usuarios de dichos equipamientos, sin que tengan que interferir en el segundo tramo, de carácter más residencial. Éste, se caracteriza por su mediana central ajardinada que sirve para enfatizar las visuales hacia el fondo, dominado por el sistema verde del sector, y organizado sobre la cornisa, en torno a la *Cruz del Terrero*.

6.2.- SUMINISTRO DE AGUA.-

En la esquina de la Calle del Terrero con la que hace de límite entre este sector y el 18-B-2, se conectará a la conducción existente, que fué ejecutada por el mismo promotor con la urbanización del citado sector colindante. A partir de dicha conexión se proyecta una red ramificada que abastecerá la demanda de los consumos domésticos, riego e incendios. En evitación de acumulaciones de materiales de arrastre o depósitos calizos, todos los ramales terminan en una boca de riego que pueda servir para purgar la red.

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. El hidrante de incendios previsto se ajustará 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. El mencionado hidrante se ubica en las proximidades de las parcelas de equipamientos, de modo que, combinado con la red existente, dará cumplimiento a las condiciones establecidas en la NBE-CPI-96, artº 2.4 del Apéndice 2º. En el plano correspondiente se define gráficamente el esquema, señalándose secciones orientativas, a justificar en el Proyecto de Urbanización.

6.3.- 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, así como, en alineaciones rectas, a distancias no superiores a 50 m.
- Tuberías de PVC sanitario para secciones menores de 60 y de hormigón armado para mayores.
- En el plano correspondiente se señalan las secciones orientativas a concretar en el Proyecto de Urbanización. En cualquier caso, la sección mínima de alcantarillado será diámetro 20 cm. en albañales particulares y 30 en conducciones públicas.

La solución prevista consiste en conectar con la red de colectores existente en la antigua carretera de Monzón, a través del vial de sistema general que discurrirá, por terrenos propiedad de la sociedad promotora, a través del Sector A.A.U.-95. No obstante, existen otras posibles alternativas por la que podría optarse en el Proyecto de Urbanización, justificadamente, sin que supusiera modificación de Plan Parcial: diversificar el vertido en otros puntos (ver esquema en planos).

6.4.- SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA.-

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

- Viviendas: 6,6 Kw.- Factor de simultaneidad 0,50
- Comercio: 100 watos/m² (52,8 Kw).
- Alumbrado Público : 20 Kilowatios.

Desde el nuevo transformador, a ubicar en la parcela de reserva comercial, se distribuirá el suministro en baja tensión, mediante conducción enterrada, con arreglo a las potencias de consumo señaladas en planos. Su trazado coincidirá siempre con viales o espacios de dominio público.

6.5.- ALUMBRADO PUBLICO

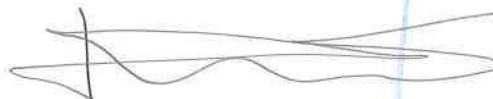
Sin perjuicio del necesario posterior desarrollo en el Proyecto de Urbanización, se ha prediseñado la red correspondiente.

Se han previsto dos tipos de luminaria:

- Columna de 8m. de altura, con brazo de 0,68 m. y equipo compuesto por lámpara de vapor sodio de alta presión, color corregido, de 250 watos, en el viario perimetral que cuenta con mayor incidencia de tráfico rodado. En la "mediana-bulevar" del Terrero se colocará la misma columna con doble luminaria.
- Columna recta de 3,50 m. de altura con luminaria esférica compuesta por lámpara de vapor de mercurio de 125 watos, en viario interior peatonal y zonas ajardinadas. En las calles de menor anchura se ubicarán, en vía pública, pero sin merma de la acera. La concreta solución constructiva se definirá en el proyecto de urbanización.

JULIO de 2000

EL ARQUITECTO



Fdo.: Jesús-Ramón TEJADA VILLAVERDE



ANEXOS A LA MEMORIA

ANEXO 1.- CUADROS DE ESTÁNDARES Y CARACTERÍSTICAS

CUADRO 1 RESUMEN GENERAL DE SUPERFICIES Y N° MÁXIMO DE VIVIENDAS**PARCELAS CORRESPONDIENTES A APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS**
(INCLUIDO EL 10% DE CESIÓN AL MUNICIPIO)

PARCELAS CON USO PREDOMINANTE VIVIENDA UNIFAMILIAR			
PARCELA	ORDENANZA	SUPERFICIE (M²_s)	N° MÁX.VIVIENDAS
A	UNIFAMILIAR AISLADA	2.687	6
B	UNIFAMILIAR AISLADA	4.759	10
C	UNIFAMILIAR AISLADA	960	2
D	UNIFAMILIAR AISLADA	473	1
E	UNIFAMILIAR AISLADA	4.489	8-16
TOTAL	UNIFAMILIAR AISLADA	13.368	27-35
F	UNIFAMILIAR ADOSADA	2.793	13
G	UNIFAMILIAR ADOSADA	1.224	5
H	UNIFAMILIAR ADOSADA	1.776	7
I	UNIFAMILIAR ADOSADA	2.731	11
J	UNIFAMILIAR ADOSADA	2.996	13
K	UNIFAMILIAR ADOSADA	3.116	12
TOTAL	UNIFAMILIAR ADOSADA	14.636	61
TOTAL	VIVIENDA UNIFAMILIAR	28.004	88-96
PARCELAS CON DESTINO PARA EQUIPAMIENTOS PRIVADOS			
RESERVA SOCIO-COMERCIAL		434	
TOTAL PARCELAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO			
TOTAL USOS PRIVADOS		28.438	88-96

RESERVAS PARA EQUIPAMIENTO, ESPACIOS LIBRES Y VIARIO A CEDER EN FAVOR DEL MUNICIPIO		
RESERVA A CEDER AL MUNICIPIO	SUPERFICIE (M²)	% (SOBRE TOTAL SECTOR)
ESPACIOS LIBRES ZONAS VERDES	6.668	13,94
EQUIPAMIENTO DOCENTE	962 (>10 M2x96 VIV)	2,01
VIARIO	11.776	24,61
TOTAL RESERVAS PÚBLICAS	19.406	40,56

TOTAL SUPERFICIE DEL SECTOR	47.844 M2
------------------------------------	------------------

CUADRO 2.- EDIFICABILIDADES (EN M² DE TECHO CONSTRUÍDO)

EDIFICABILIDAD TOTAL MAXIMA EN USO DE VIVIENDA (ver desglose en plano P-2)

UNIFAMILIAR AISLADA:	27-35VIVIENDAS	7.020 M ² _t
UNIFAMILIAR ADOSADA:	61VIVIENDAS	11.895 M ² _t
TOTAL VIVIENDA:	88-96VIVIENDAS	18.915 M²_t

EDIFICABILIDAD DE LA RESERVA SOCIOCOMERCIAL DE TITULARIDAD PRIVADA

TOTAL SOCIO-COMERCIAL:	223 M²_t
-------------------------------	--------------------------------------

TOTAL SUPERFICIE EDIFICABLE USOS PRIVADOS (inc. equipamiento) 19.138 M²_t

TOTAL SUPERFICIE EDIFICABLE USO VERFICIE EDIFICABLE USO VIVIENDA1 .V_{2t}

NOTA: EN LAS CONDICIONES SEÑALADAS EN EL ARTº 3.8 DE LAS ORDENANZAS, ES POSIBLE EL TRASVASE DE EDIFICABILIDADES ENTRE PARCELAS CON INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y, EN SU CASO, PREVIA TRAMITACIÓN DE UN ESTUDIO DE DETALLE

INDICE DE EDIFICABILIDAD REFERIDO A LA SUPERFICIE DEL SECTOR

$$E = 19.138 \text{ M}^2 \text{ TECHO (INC. COMERCIAL)} / 47.844 \text{ M}^2 \text{ SUELO} = 0,40 \text{ M}^2_{\text{T}} / \text{M}^2_{\text{S}}$$

INDICE DE EDIFICABILIDAD MAXIMO FIJADO POR LAS N.N.S.S.

$$E = 0,40 \text{ M}^2_{\text{T}} / \text{M}^2_{\text{S}}$$

CUADRO 3. N° MAXIMO DE VIVIENDAS Y DENSIDADES

UNIFAMILIAR AISLADA:	27-35VIVIENDAS
UNIFAMILIAR ADOSADA:	61VIVIENDAS
TOTAL N° MAXIMO DE VIVIENDAS	96 VIVIENDAS

DENSIDAD REFERIDA A LA SUPERFICIE DEL SECTOR

96 Viv / 4,7844 Has. = 20 Viv/ Ha

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

20,00 Viv/ Ha

CUADRO 4.

CESIONES Y EQUIPAMIENTOS

	ARTº 47 DE LA L.U.A. (*)	ANEXO AL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	PLAN PARCIAL
VERDE PUBLICO	$18m^2_s \times Em^2_t / 85 m^2_t$ ó 10% SUP. SECTOR: 4.784 M ² _s	$18m^2_s \times N^o \text{ viv.}$ ó 10% SUP. SECTOR: 4.784 M ² _s	15,47 > 10% Sup. Sector 6.668 > 4.784 M ² _{suelo}
EQUIPAMIENTO DOCENTE	Se remite al R.P.U. (Disposición .Final Primera/c)	10 M2s/ Vivienda: 960 M2 _{suelo}	10,99 > 10 M2s/ Vivienda: 962 > 960 M ² _{suelo}
COMERCIAL (mínimos exigibles)	Se remite al R.P.U. (Disposición .Final Tercera. /c)	2 M2 _{const.} /Vivienda 192 M2	434 m2 de suelo $X 0,5 X 2,5 = 542,50$ POR LIMITACIÓN GLOBAL DE EDIFICABILIDAD, NO SE SUPERARÁN 223 M2 223 > 122 m2 de techo

192

(*)

Nota: La Disposición Final Primera c) de la LUA remite al Anexo del R.P.U., en tanto no se apruebe el Reglamento de Aragón. En el Plan Parcial se cumple ampliamente tal Anexo en todos los apartados de equipamiento.

**ANEXO 2.- PLANES DE INICIATIVA PARTICULAR (Artº. 52 de la
L.U.A.)**

a) ACREDITACIÓN DE LA VOLUNTAD DE QUIEN EJERCE LA INICIATIVA

Construcciones Lanau S.A., en su calidad de Sociedad propietaria única del Sector, formula el Plan por el Procedimiento de Iniciativa Privada previsto en la Sección 3ª del Capítulo II de la L.U.A., mediante su presentación en el registro Municipal, acompañando escrito de su representante legalmente autorizado.

b) PROPIETARIOS AFECTADOS.-

Construcciones Lanau S.A., Sociedad Mercantil con sede en Barbastro, calle Madrid, 21, bajo. De la totalidad de su finca se incluyen en el Sector 47.451 M² (cuarenta y siete mil cuatrocientos cincuenta y un metros cuadrados).

c) ESTUDIO JUSTIFICATIVO DEL SECTOR.-

Se encuentra delimitado expresamente en las NNSSMM del Planeamiento, habiéndose refrendado tal delimitación en el expediente de Modificación de Normas a que se ha hecho mención en la Memoria del Plan Parcial. En cualquier caso cabe remitirse al apartado 1.4 de la misma.

d) MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.-

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. Construcciones Lanau, como propietaria única del Sector y de la Unidad de Ejecución, llevará a cabo las obras de urbanización.

e) COMPROMISOS ENTRE PROMOTOR Y AYUNTAMIENTO Y ENTRE PROMOTOR Y POSIBLES ADQUIRENTES DE SOLARES.-

Construcciones Lanau adquiere ante el Ayuntamiento el citado compromiso de completar la urbanización. Se compromete, así mismo, a presentar ante el Ayuntamiento, antes de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial, las garantías que legalmente procedan para responder de la ejecución de las obras de urbanización. Si transmitiera parte de la propiedad o solares sin que la urbanización se hubiera terminado, seguirá, en principio, asumiendo dicho compromiso por lo que respecta a la totalidad de las obras de urbanización. No obstante, si, de acuerdo con el adquirente hiciera uso de la posibilidad de subrogación por parte de éste en la totalidad o parte de las cargas de urbanización, lo comunicará al Ayuntamiento a los oportunos efectos.

f) MEDIOS ECONÓMICOS.-

Construcciones Lanau cuenta con medios técnicos, personales y materiales, así como capacidad económica suficiente, debidamente acreditada ante el Ayuntamiento de Barbastro, como constructora, urbanizadora y promotora inmobiliaria.

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR A.A.U.-94
DE BARBASTRO**

TEXTO REFUNDIDO CUMPLIMIENTO DE PRESCRIPCIONES MUNICIPALES

ORDENANZAS.-

JULIO DE 2000

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR A.A.U.-94
DE BARBASTRO**

TEXTO REFUNDIDO CUMPLIMIENTO DE PRESCRIPCIONES MUNICIPALES

ORDENANZAS.-

JULIO DE 2000

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
 - 2.8.1.- ALTURA A CORNISA
 - 2.8.2.- ALTURA MÁXIMA TOTAL
- 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 BAJO CUBIERTA
- 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

4.- CONDICIONES GENERALES DE USO.-

- 4.1. USO Y TIPOLOGÍA PREDOMINANTE.- CLASIFICACIÓN EN GRADOS
- 4.2. VARIACIONES PERMITIDAS RESPECTO DE LA TIPOLOGÍA PREDOMINANTE EN CADA GRADO
- 4.3. USOS COMPATIBLES
- 4.4.- GARAJE-APARCAMIENTO

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 VALLADOS

6.-ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA.-

- 6.1. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
 - 6.1.1. CONDICIONES DE 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
 - 6.1.6. APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA
- 6.2. VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA EN HILERA
 - 6.2.1. CONDICIONES DE PARCELA MINIMA
 - 6.2.2. RETRANQUEOS FRONTALES MINIMOS
 - 6.2.3. TESTEROS
 - 6.2.4. OCUPACION MAXIMA
 - 6.2.5. ALTURA DE LA EDIFICACION
 - 6.2.6. APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA
- 6.3.- RESERVA SOCIO-COMERCIAL
 - 6.3.1. RETRANQUEOS FRONTALES MÍNIMOS
 - 6.3.2. OCUPACIÓN MÁXIMA
 - 6.3.3. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN
 - 6.3.4. APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA
- 6.4.- ESPACIOS LIBRES PUBLICOS
- 6.5.- CENTROS DOCENTES

7.- CONDICIONES DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION

8.- CONDICIONES DE GESTION

- 8.1 - UNIDADES DE EJECUCION
- 8.2 - SISTEMA DE ACTUACION

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. 94 de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Barbastro.

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. 94, del que, como mínimo, un ejemplar diligenciado y legalizado se conservará en el Ayuntamiento de Barbastro.

Dicho documento 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, pavimentación de las calzadas y 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 debiendo, en su caso guardar los retranqueos señalados en las Normas, en función de la regulación específica de cada ordenanza particular.

2.4.- PARCELA EDIFICABLE.-

Es la delimitada por 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 pavimento de la acera o el terreno en contacto con la edificación 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 cumbrera más alta, la distancia entre la rasante del terreno y el plano horizontal definido por la cota de la citada cumbrera.

2.9.- ALTURA LIBRE.-

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

2.10.- SUPERFICIE OCUPADA.-

Se considera como *superficie ocupada* aquella parte del solar que coincide con el área delimitada por las líneas de fachada de la edificación definidas según 2.3.

2.11.-SUPERFICIE EDIFICADA.-

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

2.12.-EDIFICABILIDAD MAXIMA CONSTRUIBLE.-

Es el límite de la superficie a edificar, que se fija de forma global para el sector y parcialmente, para cada parcela o agrupación de parcelas, en las Normas Subsidiarias y en el presente Plan Parcial.

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 las parcelas de propiedad privada que no se encuentra ocupada por la edificación y toda aquella otra superficie que expresamente pudiera calificarse como tal por el Plan.

2.15.-PATIO DE PARCELA.-

Es el espacio situado dentro de la parcela edificable a través del cual es posible dotar de luz y/o ventilación natural a los locales o dependencias que no disponen de huecos que, resultando adecuados para tal fin, recaigan sobre el viario ni sobre espacios libres, públicos o privados

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, todas aquellas que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos y aparcamientos.

2.18.-PLANTA BAJA.-

Es la planta inferior del edificio cuyo piso puede estar en la rasante de la acera o terreno o por encima de la misma.

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 artº 3.1.56, apartado a) y 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.-

Los espacios habitables situados 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. Constituirán la línea límite de todo cerramiento, incluido el de la parcela.

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.-

Con arreglo a lo dispuesto en el artº 4 de la Modificación de las NNSSMM, no podrá ocuparse sobre o bajo rasante una superficie de parcela superior a la resultante de aplicar a la superficie de parcela edificable, los siguientes coeficientes de ocupación:

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

3.4.- ALTURA MAXIMA Y NUMERO DE PLANTAS.-

De acuerdo con lo dispuesto en el artº 6 de la Modificación de las NNSSMM, tenemos:

- 1.- En ambos Grados, la edificación no podrá superar una altura de cornisa de siete (7) metros y dos (2) plantas, midiendo ambos valores desde la rasante del terreno, en el punto medio de la fachada.
- 2.- En ambos Grados, la edificación no podrá superar una altura máxima de once (11) metros, medidos en la vertical de la cumbrera de cubierta más elevada a la rasante del terreno.
- 3.- Los espacios que se aprovechen bajo la cubierta inclinada, se incluirán en el cómputo de la superficie edificable.
- 4.- Se admite una altura de cornisa de diez (10) metros y tres (3) plantas para la edificación destinada a Servicios Terciarios y Dotacional, en situación c), en edificación aislada y las condiciones del Grado 1.

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

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.-

De acuerdo con lo dispuesto en el artº 6 de la Modificación de las NNSSMM, se medirá según lo ya indicado en el artº 3.4.

3.8.- EDIFICABILIDAD MAXIMA Y COMPUTO DE EDIFICABILIDADES.-

De acuerdo con lo dispuesto en el artº 5 de la Modificación de las NNSSMM, el coeficiente de edificabilidad bruta sobre la superficie del área se establece en 0,40 m2 de techo/m2 de suelo (4/10).

En el cómputo de la superficie edificable se incluye la totalidad de los espacios edificados por encima de la planta sótano, entendiéndose por tal la definida en el artº 3.1.56, apartado a) de las NNSSMM.

4.- CONDICIONES GENERALES DE USO

4.1.- USO Y TIPOLOGÍA PREDOMINANTE.- CLASIFICACIÓN EN GRADOS

Mediante la Modificación de las NNSSMM relativa a este sector y formulada por el Ayuntamiento, el Área AAU-94 quedó calificada como ZONA 5, RESIDENCIAL SEMINTENSIVA. El Uso Predominante y característico es el de Vivienda. La tipología es la *Unifamiliar*, con la clasificación en grados que se señala a continuación.

CLASIFICACIÓN EN GRADOS.-

A los efectos de la aplicación de las condiciones de la edificación en el Área se distinguen dos grados:

- Grado 1: Vivienda Unifamiliar Aislada
Grado 2: Vivienda Unifamiliar en Hileras.

El número de viviendas correspondientes al Grado 1 será igual o superior al 30% del total de viviendas del Área.

En cada una de las parcelas que, contando con esta calificación y Grado, se señalan con la letra "E" en el plano de parcelación, podrán admitirse programas de dos apartamentos o viviendas por parcela, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Sin perjuicio del número de una o dos viviendas que puedan desarrollarse en el interior de la edificación, la parcela será indivisible. Así deberá constar expresamente en el Proyecto de Reparcelación, debiendo tener acceso tal condición, también de forma expresa, al Registro de la Propiedad.
- La condición de indivisibilidad de la parcela no se limitará al aspecto jurídico e hipotecario sino que deberá tener su reflejo físico en el tratamiento arquitectónico y urbanístico de la misma: prohibición de la aparición de cualquier elemento de obra o vallado -incluso con malla metálica- que pudiera suponer signo de segregación. Por la disposición aparente de las puertas de acceso y, en general, del resto de elementos arquitectónicos, la edificación no podrá asimilarse a las tipologías pareada o adosada.

Todas las viviendas 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).

4.2.- VARIACIONES PERMITIDAS RESPECTO DE LA TIPOLOGÍA PREDOMINANTE EN CADA GRADO.-

a) En las zonas calificadas como *Unifamiliar Aislada* se permite el cambio a tipología *Unifamiliar Pareada* mediante agrupación de parcelas. En estos casos se cumplirán las condiciones establecidas en los apartados a) y b) del artº 5.6.5-~~A~~ de las Normas Subsidiarias de Barbastro.

2

b) En *Unifamiliar Adosada en Hilera* se permite el cambio de tipología a *Unifamiliar Pareada* o *Unifamiliar Aislada*. En estos casos será necesaria la previa aprobación de 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.

4.3.- USOS COMPATIBLES

A estos efectos se estará a lo dispuesto en el artículo 12 de la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipales, relativa a la calificación del Area Aau-94 "El Terrero":

Residencial. Se admite la residencia comunitaria en situación c) hasta 50 camas y 1.500 m².

Industrial. En talleres artesanos.

Servicios Terciarios. Oficinas, categoría de despachos profesionales.

Comercial, para cubrir necesidades cotidianas, en situación b) y c) hasta una superficie por local de 250 m².

Hospedaje, en las mismas condiciones que la Residencia Comunitaria.

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

4.4.- GARAJE-APARCAMIENTO

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artº 47 de la Ley Urbanística Aragonesa y en el Reglamento de Planeamiento (al que remite la LUA transitoriamente a estos efectos), se estará a lo dispuesto en las siguientes condiciones:

- La dotación mínima a ubicar en el interior de las parcelas residenciales será de una plaza por cada 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 15º y 35º. Los salientes de aleros no sobrepasarán los 60 cm. si recaen sobre viario o espacio público y 100 cm. si recaen sobre espacios de la propia parcela privada. Se prohíbe la teja negra de cemento.

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)

5.2.- FACHADAS.-

Se permiten los revocos en tonos claros -nunca el blanco sin matizar- con materiales que aseguren su durabilidad y buen aspecto, garantizables, como mínimo, por diez años.

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. A tal fin, la ausencia de oxidación se garantizará mediante la utilización de elementos de (U)acero inoxidable, galvanizado u otros que cuenten con sello de calidad.

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 armonicen 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.-

6.1.- VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA.-

6.1.1.- CONDICIONES DE PARCELA MINIMA.-

Según el artº 2 de la Modificación de NNSSMM, a los efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La superficie de la parcela será igual o superior a 400 m².
- b) El lindero frontal tendrá una dimensión mínima de 20 metros. La forma de la parcela será preferentemente rectangular, permitiendo la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a la longitud del lindero frontal.

6.1.2.-RETRANQUEOS FRONTALES MINIMOS.-

Según el artº 3 de la Modificación de NNSSMM, tenemos:

Al lindero frontal: cinco (5) metros, como mínimo.
A otros linderos: H/2, con un mínimo, en cualquier caso de 3 metros.

Los salientes o vuelos no podrán ocupar los límites señalados para el retranqueo y separación a linderos, salvo las cornisas y aleros que podrán volar hasta un máximo de 45 centímetros.

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.

En el caso de que, con arreglo a lo dispuesto en el artº 4.2.-b) de estas Ordenanzas, se edifique en alguna zona con tipología *Pareada*, se podrán efectuar medianeras entre dos edificios colindantes, debiendo cumplirse las siguientes condiciones:

- La edificación de las dos parcelas a parear se llevará a cabo con arreglo a un proyecto arquitectónico unitario. De no construirse simultáneamente, al amparo de una licencia de construcción única, 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 temporalmente, será, en cuanto a materiales y acabados, igual al de las fachadas.

6.1.4.- OCUPACION MAXIMA:

La ocupación de parcela, según la definición contenida en el punto 2.10 de estas Ordenanzas, queda limitada a un máximo del 30 % respecto de la superficie neta de la parcela.

6.1.5.- ALTURA DE LA EDIFICACION.-

Según el artº 3.4 del presente texto de ordenanzas.

6.1.6.- APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA.-

Los espacios que se aprovechen bajo las cubiertas inclinadas se incluirán en el cómputo de la superficie edificable.

6.2.- VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA EN HILERA

6.2.1.- CONDICIONES DE PARCELA MINIMA.-

Según el artº 2 de la Modificación de NNSSMM, a los efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La superficie de la parcela será igual o superior a 170 m².
- b) El lindero frontal tendrá una dimensión mínima de 8,50 metros.

La forma de la parcela será preferentemente rectangular, permitiendo la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a la longitud del lindero frontal.

La proporción entre fondo y frente de parcela no excederá de cinco a uno (5/1).

6.2.2.-RETRANQUEOS FRONTALES MINIMOS.-

Según el artº 3 de la Modificación de NNSSMM, tenemos:

Al lindero frontal: cinco (5) metros, como mínimo.
A otros linderos: H/2, con un mínimo, en cualquier caso de 3 metros.

Los salientes o vuelos no podrán ocupar los límites señalados para el retranqueo y separación a linderos, salvo las cornisas y aleros que podrán volar hasta un máximo de 45 centímetros.

6.2.3.-TESTEROS.-

El tratamiento de los testeros será, en cuanto a materiales y acabados, igual al de las fachadas.

6.4.- 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 construida no superior a 30 m² y un máximo de 3m. de altura. Se podrán permitir, asimismo, instalaciones destinadas a juegos infantiles. Las condiciones arquitectónicas de todas estas instalaciones deberán asegurar su adecuada integración en el entorno. No podrá superarse una ocupación del 5% referido a la superficie del espacio libre correspondiente.

El Proyecto de Urbanización deberá contemplar la plantación de arbolado con especies de porte adecuado, debiendo predominar las especies autóctonas. No se admitirán ejemplares que, en el momento de su plantación, no reúnan unas adecuadas condiciones mínimas de tamaño:

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

6.5.- CENTROS DOCENTES

Se prevén con la superficie derivada de la aplicación del artº 47 de la L.U.A. y del Cuadro Anejo al Artículo 10 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. Las edificaciones e instalaciones se ajustarán a las determinaciones al respecto del Gobierno de Aragón.

No obstante, con informe favorable del departamento correspondiente de Educación, en el sentido de que no fuera necesaria tal dotación, dado el equipamiento previsto en el Area AAU-18 B1, 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.

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 previstos en el apartado 3º del Artículo 121 de la Ley Urbanística de Aragón, podrá cambiarse a un sistema de actuación directa previo sometimiento a información pública y audiencia de interesados por plazo común de veinte días.

JULIO de 2000

EL ARQUITECTO



Fdo.: Jesús-Ramón TEJADA VILLAVERDE



**PLAN PARCIAL DEL SECTOR A.A.U.-94
DE BARBASTRO**

TEXTO REFUNDIDO CUMPLIMIENTO DE PRESCRIPCIONES MUNICIPALES

PLAN DE ETAPAS Y ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

JULIO DE 2000

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR A.A.U.-94
DE BARBASTRO**

TEXTO REFUNDIDO CUMPLIMIENTO DE PRESCRIPCIONES MUNICIPALES

PLAN DE ETAPAS Y ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

JULIO DE 2000

PLAN DE ETAPAS.-

Se prevé la posibilidad de desarrollar la urbanización en un máximo de **DOS ETAPAS**, sin perjuicio de poder agruparlas en una única y de la posibilidad de urbanización y edificación simultáneas, en las condiciones y con las garantías del artº 41 del R.G.U., por remisión del artº 42.

No obstante, es posible reducir a **UNA ÚNICA ETAPA** la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a este Plan, bastando para ello que así se plantee en el Proyecto de Urbanización. El Ayuntamiento podrá, en ese caso, requerir la presentación de las garantías que resulten de aplicación.

La responsabilidad de la urbanización será del promotor-propietario, que lo es de la total superficie de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución.

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

Los costos de la urbanización estimados se detallan a continuación:

1.-COSTO POR METRO CUADRADO DE RED VIARIA CON PARTE PROPORCIONAL DE SERVICIOS
--

10.000 pts/m²

2.-COSTO POR METRO CUADRADOS ESPACIOS LIBRES CON P/P DE SERVICIOS
--

2.500 pts/m²

3.-COSTO TOTAL OBRAS DE URBANIZACIÓN

3.1.- RED VIARIA Y ACCESOS:	$10.000 \text{ pts/m}^2 \times 11.764 \text{ m}^2 =$	117.640.000 pts
------------------------------------	--	-----------------

3.2.- ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS:	$2.500 \text{ pts/m}^2 \times 7.500 \text{ m}^2 =$	18.750.000 pts
--	--	----------------

TOTAL

136.390.000 pts

4.-DESGLOSE POR PARTIDAS.-

4.1.- MOVIMIENTO DE TIERRAS	3,60%	4.910.040 pts
4.2.- FIRMES	6,75%	9.206.325 pts
4.3.- PAVIMENTOS DE CALZADA	6,75%	9.206.325 pts
4.4.- ACERAS Y BORDILLOS	27,50%	37.507.250 pts
4.5.-ALCANTARILLADO	5,40%	7.365.060 pts
4.6.- AGUA POTABLE	3,00%	4.091.700 pts
4.7.- ALUMBRADO PUBLICO	7,00%	9.547.300 pts
4.8.- ELECTRIFICACIÓN	20,00%	27.278.000 pts
4.9.- OTROS	20,00%	27.278.000 pts
TOTAL	100,00%	136.390.000 pts

5.-REPERCUSIÓN DE LOS COSTOS DE URBANIZACIÓN:

- Superficie total edificable lucrativa de nueva creación 47.844 M2
- Superficie total edificable uso vivienda de nueva creación 18.915 M2
- Número total de viviendas 88-96Uds.
- Costo unitario general de repercusión por m² de techo total 7.127 pts/m²
- Costo unitario general de repercusión por m² de techo vivienda 7.210 pts/m²
- Costo unitario general de repercusión por vivienda 1.549.886 a 1.420.729 pts/ud

Considerando que el 10 % del aprovechamiento lucrativo que se cederá al Ayuntamiento quedará exento de cargas de urbanización (artº 29 de la L.U.A.), estas repercusiones deberán corregirse -a los efectos del cálculo de las cargas a costa de los propietarios- mediante el coeficiente $K = 1/0,90 = 1,1111$. Tendremos así:

- Costo unitario general de repercusión por m² de techo total 7.919 pts/m²
- Costo unitario general de repercusión por m² de techo vivienda 8.011 pts/m²
- Costo unitario general de repercusión por vivienda 1.722.078 a 1.578.572 pts/ud

Los citados valores se consideran muy altos. No obstante se estima que pueden ser absorbidos en una promoción, siempre que ésta resulte ajustada en otros costos y, especialmente, en el margen de beneficios del promotor.

Elo demuestra, dentro de los estrechos límites de aprovechamiento establecidos por las Normas Subsidiarias, la coherencia de la solución adoptada y la inviabilidad de soluciones con inferior aprovechamiento, así como la necesidad de apoyo municipal. Deberá ser considerada esta circunstancia a la hora de la posible sustitución económica del aprovechamiento de cesión municipal, a valorar mediante el oportuno convenio, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 84 de la Ley Urbanística Aragonesa, especialmente en su apartado 2º.

JULIO de 2000

EL ARQUITECTO



Fdo.: Jesús-Ramón TEJADA VILLAVERDE

