



**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR**  
DEL AREA APR-90,  
CUARTEL DEL EJERCITO "GENERAL RICARDOS" DE  
**BARBASTRO**  
(HUESCA)  
**NORMAS URBANISTICAS**

**SUELO Y VIVIENDA DE ARAGÓN S.L.**

**DÍAZ MORLÁN, ARQUITECTOS**  
ZARAGOZA SEPTIEMBRE 2010

## **V – NORMAS URBANÍSTICAS**

---

### **TÍTULO I.- Generalidades y terminología**

Artículo 1.- Objeto y ámbito de aplicación.

Artículo 2.- Integración normativa.

Artículo 3.- Vigencia.

Artículo 4.- Modificación del Plan Especial

Artículo 5.- Interpretación.

Artículo 6.- Terminología de conceptos.

### **TÍTULO II.- Régimen urbanístico del suelo**

CAPÍTULO I.- Clasificación y Calificación del Suelo.

Artículo 7.- Clasificación del suelo.

Artículo 8.- Calificación del suelo.

CAPÍTULO II.- Desarrollo y ejecución del Plan Especial.

Artículo 9. - Ejecución del Plan Especial

Artículo 10.- Supuestos de Aprobación previa de Estudios de Detalle

Artículo 11.- Contenido y Limite de los Estudios de Detalle

Artículo 12.- Legitimación para la formulación de Estudios de Detalle

Artículo 13.- Proyecto de Reparcelación

Artículo 14.- Ejecución de la Urbanización

### **TÍTULO III.- Condiciones de la zona de uso residencial.**

CAPÍTULO I.- Generalidades

Artículo 15.- Ámbito.

Artículo 16.- Regulación.

Artículo 17.- Tipología de los edificios.

CAPÍTULO II.- Régimen de los usos

Artículo 18.- Limitaciones de usos.

1. Situaciones

2. Usos permitidos: Uso principal y Usos compatibles y complementarios

CAPÍTULO III.- Condiciones de volumetría

Artículo 19.- Parcela mínima.

Artículo 20.- Ocupación del suelo.

Artículo 21.- Limitaciones de posición.

Artículo 22.- Vuelos y salientes.

Artículo 23.- Número de plantas y alturas.

Artículo 24.- Forma de medir la altura.

Artículo 25.- Altura de las plantas.

- Artículo 26.- Porches y plantas bajas diáfanas.
- Artículo 27.- Local comercial o usos terciarios en plantas bajas
- Artículo 28.- Edificabilidad sobre parcela Neta
- Artículo 29.- Cómputo de la edificabilidad
- Artículo 30.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima
- Artículo 31.- Estacionamientos en el interior de los edificios
- Artículo 32.- Viviendas de protección oficial.
- Artículo 33.- Aplicación subsidiaria del Plan General de Ordenación Urbana de Barbastro.

#### CAPÍTULO IV.- Régimen de los espacios libres privados de uso público

- Artículo 34.- Ámbito
- Artículo 35.- Régimen Jurídico
- Artículo 36.- Condiciones constructivas
- Artículo 37.- Condiciones formales

#### CAPÍTULO V.- Condiciones higiénico-sanitarias y estéticas de las edificaciones

- Artículo 38.- Condiciones generales de la edificación.
- Artículo 39.- Condiciones estéticas.

### **TÍTULO IV.- Condiciones de la edificación industrial-servicios terciarios.**

#### CAPÍTULO I.- Generalidades

- Artículo 40.- Zonas

#### CAPITULO II.- Zona de Uso característico industrial y terciario. Manzana A.I.01.

##### Sección 1ª.- Regímenes de uso

- Artículo 41.- Régimen de Usos

##### Sección 2ª.- Régimen general de condiciones edificatorias.

- Artículo 42.- Limitaciones de volumen
- Artículo 43.- Limitaciones de posición
- Artículo 44.- Superficie máxima edificable
- Artículo 45.- Edificabilidad sobre parcela neta
- Artículo 46.- Numero de plantas
- Artículo 47.- Altura máxima
- Artículo 48.- Medición de la altura
- Artículo 49.- Altura de pisos mínima.
- Artículo 50.- Usos de los espacios libres privados.
- Artículo 51.- Aparcamientos
- Artículo 52.- Condiciones estéticas.
- Artículo 53.- Condiciones de los cerramientos de parcela
- Artículo 54.- Condiciones constructivas de las naves
- Artículo 55.- Naves Nido.

#### CAPITULO III.- Uso característico industrial compatible con hotelero.

- Artículo 56.- Especialidades de manzana AI.03

**CAPITULO IV.- Uso característico de la zona uso comercial en gran superficie. Manzana A.I.02.****Sección 1ª.- Regímenes de uso**

Artículo 57.- Usos permitidos

**Sección 2º.- Régimen general de condiciones edificatorias**

Artículo 58.- Limitaciones de volumen.

Artículo 59.- Limitaciones de posición.

Artículo 60.- Superficie máxima edificable.

Artículo 61.- Edificabilidad sobre parcela neta

Artículo 62.- Exigencia de Estudio de Detalle.

Artículo 63.- Usos de los espacios libres privados. Aparcamientos

**CAPITULO V.- NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO EN LA ZONA INDUSTRIAL-TERCIARIA.**

Artículo 64.- Respeto al equilibrio natural

Artículo 65.- Sometimiento a la legislación sectorial

Artículo 66.- Normas generales contra la contaminación atmosférica

Artículo 67.- Controles de las emisiones

Artículo 68.- Niveles de ruidos admisibles

Artículo 69.- Vertidos

Artículo 70.- Recuperación de residuos aprovechables

**TÍTULO V.- Sistema local de equipamiento público**

Artículo 71.- Usos.

Artículo 72.- Condiciones generales de ordenación.

Artículo 73.- Condiciones generales de edificabilidad.

Artículo 74.- Tratamiento provisional de las parcelas de equipamiento.

Artículo 75.- Rehabilitación edificio antiguo cuartel.

**TÍTULO VI.- Régimen de los Espacios Libres****CAPÍTULO I.- Régimen de los espacios libres de dominio público**

Artículo 76.- Ámbito.

Artículo 77.- Régimen Jurídico

Artículo 78.- Zonas verdes.

Artículo 79.- Zonas estancia -Plaza-.

**TÍTULO VII.- Régimen de Sistema Viario**

Artículo 80.- Ámbito.

Artículo 81.- Régimen Jurídico.

Artículo 82.- Red viaria.

Artículo 83.- Estacionamientos.

## **TÍTULO VIII.- Condiciones y ejecución de la Urbanización**

Artículo 84.- Naturaleza y contenido.

Artículo 85.- Ámbito.

Artículo 86.- Cuotas de Urbanización.

Artículo 87.- Condiciones generales de urbanización.

Artículo 88.- Características de la red viaria.

Artículo 89.- Características de las zonas verdes y zonas de estancia peatonales

Artículo 90.- Cargas urbanísticas por tratamiento de aguas residuales.

### **Cuadros resumen de las Normas Urbanísticas**

CUADRO 1. Superficies.

CUADRO 2. Calificación del suelo: Superficies de las distintas zonas.

CUADRO 3. Superficies de las manzanas residenciales.

CUADRO 4. Superficies de las manzanas industriales.

CUADRO 5. Parámetros generales de la edificación.

### **Ficha de la Unidad de Ejecución**

## **TÍTULO I.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA**

### **Artículo 1.- Objeto y ámbito de aplicación**

Las presentes Normas son parte integrante del Plan Especial del Área AO-90 del Plan General de Barbastro, teniendo por objeto reglamentar el régimen urbanístico del suelo y de la edificación dentro de su ámbito de aplicación.

### **Artículo 2.- Integración normativa**

Serán de aplicación las Normas Urbanísticas contenidas en el Plan Especial y subsidiariamente las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Barbastro.

### **Artículo 3.- Vigencia**

Aprobado el Plan Especial con carácter definitivo y publicado el acuerdo al efecto y las presentes normas, los distintos documentos del mismo serán inmediatamente ejecutivos. Si dicha aprobación se otorgase a reserva de la subsanación de deficiencias, mientras no se subsanen, esta carecerá de ejecutoriedad con respecto a las determinaciones a las que se refieran.

La vigencia de este plan es indefinida, sin perjuicio de su modificación o revisión, de acuerdo a lo dispuesto en la legislación urbanística.

### **Artículo 4.- Modificación del Plan Especial**

La modificación de la disposición de la edificación, así como de las determinaciones de edificabilidad de cada zona, alturas máximas, distancias mínimas, áreas de movimiento y usos requerirán la modificación del Plan Especial.

### **Artículo 5.- Interpretación**

El Ayuntamiento de Barbastro, en el ejercicio de sus competencias, interpretará los documentos del Plan Especial a partir de su contenido escrito y gráfico, atendiendo a los siguientes criterios generales:

- la unidad y coherencia entre todos los documentos,
- el cumplimiento de los objetivos y fines del Plan Especial, que se expresan en la Memoria para el conjunto de ámbito.
- la coherencia con el Plan General.

En la interpretación de los diferentes documentos del Plan Especial se aplicarán los criterios establecidos en el artículo 1.1.9 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

## **Artículo 6.- Terminología de conceptos**

Serán de aplicación las definiciones establecidas en el Plan General de Barbastro, así como las que se establecen en el presente caso en ausencia de definición expresa del Plan General.

### **1.- Bloques residenciales.**

Se entiende por bloque residencial cada unidad constructiva sobre y bajo rasante con autonomía física, que pueden estar integrados por edificios o portales funcionalmente independientes o bien constituir una unidad funcional. Se delimitan en los planos como AR-1, AR-2, AR-3, AR-4, AR-5, AR-6, AR-7, AR-8, AR-9, AR-10, AR-11 y AR-12.

### **2.- Manzanas industrial o de servicios terciarios o comercial.**

Se entiende por manzanas cada una de las áreas con aprovechamiento lucrativo industrial o de servicios terciarios o comercial exclusivo, definidas en los planos como AI-01, AI-02 y AI-03.

### **3.- Áreas de movimiento**

Son las áreas definidas por un perímetro cerrado dentro del cual deberán situarse los bloques. Estas áreas permiten cumplir las condiciones de posición y volumen que les corresponden en función de la zonificación asignada. Las líneas que definen el área de movimiento constituyen límites máximos para la posición de las envolventes de los edificios, salvo que se indique expresamente su condición de alineaciones obligatorias.

Del perímetro de un área de movimiento solo podrán sobresalir, en el caso de que la fachada del edificio se alinee con la vía pública, los aleros y vuelos y otros elementos puntuales, de acuerdo a lo establecido en las presentes normas.

### **4.- Vuelos**

Se entienden por vuelos de un edificio los elementos constructivos mediante los cuales la superficie utilizable de una planta alzada se proyecta, mediante voladizos o ménsulas, más allá del plano de la fachada.

Son vuelos abiertos los que están cerrados solamente por un antepecho o barandilla de protección, y vuelos cerrados los que están aislados con respecto al ambiente exterior en toda su altura.

## **TÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

### **CAPÍTULO I.- Clasificación y Calificación del Suelo**

#### **Artículo 7.- Clasificación del suelo**

Los terrenos objeto del presente Plan Especial tienen la clasificación de Suelo Urbano No Consolidado. Tendrán la condición de Suelo Urbano Consolidado cuando, en ejecución del planeamiento, hayan sido urbanizados con arreglo al mismo.

#### **Artículo 8.- Calificación del suelo**

En los terrenos objeto del presente Plan Especial se realiza la calificación del suelo atendiendo a la condición del mismo, a los usos previstos y a la tipología edificatoria propuesta, resultando las siguientes calificaciones:

##### I. Uso residencial.

Dentro de esta zona cabe construir edificaciones de uso residencial, de acuerdo con el régimen urbanístico establecido en el Título III de las presentes Normas Urbanísticas, y se grafía en el plano de ordenación como **AR**.

##### II. Uso industrial y servicios terciarios.

Dentro de esta zona cabe construir edificaciones de uso industrial o de servicios terciarios, de acuerdo con el régimen urbanístico establecido en el Título IV de las presentes Normas Urbanísticas, y se grafía en el plano de ordenación como **AI**.

Esta zonificación se divide a su vez en dos subzonas:

- Régimen general.
- Régimen específico para uso comercial en gran superficie.

##### III. Sistemas Locales:

###### 1. Sistema Local viario.

Comprende el suelo de dominio y uso público destinado al movimiento de vehículos y peatones así como al aparcamiento, y se grafía en el plano de ordenación como **AV** (viario) y **AP** (aparcamientos).

###### 2. Sistema Local de zonas verdes y espacios libres públicos.

Comprende los suelos de titularidad pública al servicio del ámbito, ordenados como espacios libres peatonales o zonas verdes, y se grafía en el plano de ordenación como **ALver** (zona verde) y **Alpeat** (zona peatonal).

### 3. Sistema Local de equipamiento público.

Este Plan Especial prevé las siguientes categorías de equipamientos públicos de carácter local:

- a) Equipamiento deportivo: **Adot1**, reservas de suelo destinado al desarrollo de actividades y espectáculos deportivos, bien sea en pabellones e instalaciones cubiertas o en espacios al aire libre, cerrados o incorporados a parques públicos.
- b) Equipamiento social: **Adot2**, reservas de suelo con destino a usos administrativos, culturales, asociativos, sanitarios, asistenciales y religiosos.
- c) Equipamiento polivalente: **Apol1**, reservas de suelo destinado a cualquiera de los usos señalados en este apartado, incluido los de enseñanza o investigación.

## **CAPÍTULO II.- Desarrollo y ejecución del Plan Especial.**

### **Artículo 9.- Ejecución del Plan Especial.**

1.-El presente Plan Especial se ejecutará a través de los correspondientes Proyectos de Reparcelación y Urbanización.

2.-La edificación de los solares resultantes no se exigirá la previa aprobación de planeamiento de desarrollo salvo lo establecido en el artículo siguiente para los Estudios de Detalle.

### **Artículo 10.- Supuestos de aprobación previa de Estudios de Detalle**

La edificación en el ámbito de este Plan Especial no requerirá la aprobación previa de Estudios de Detalle, salvo en los siguientes supuestos con el fin de garantizar su unidad constructiva según los criterios expresados en el artículo siguiente:

- En el supuesto de construcción parcial de alguno de los bloques residenciales previstos por el Plan Especial.
- En el supuesto de modificación del número de viviendas previsto por el Plan Especial entre varios bloques residenciales.

### **Artículo 11.- Contenido y límite de los Estudios de Detalle**

1.- Los Estudios de Detalle definirán la ordenación de los volúmenes dentro del edificio de acuerdo con las condiciones tipológicas establecidas por el presente Plan Especial así como las condiciones estéticas y de composición de las edificaciones complementarias del planeamiento. En todo caso, deberán concretar la coherencia y unidad de materiales de fachada y la coincidencia de alturas, tanto del techo de planta baja como de los de plantas alzadas, para todo el edificio.

2.- Los Estudios de Detalle deberán adecuarse a los objetivos y criterios del Plan Especial expresados en la Memoria en relación con la ordenación del ámbito y no podrán modificar las condiciones de uso y aprovechamiento establecidas en el presente Plan Especial.

### **Artículo 12.- Legitimación para la formulación de Estudios de Detalle**

La presentación de los Estudios de Detalle la podrá efectuar cualquiera de los propietarios del suelo correspondiente a cada bloque o parcela, teniendo preferencia en su tramitación el primero que formule su solicitud ante el Ayuntamiento.

### **Artículo 13.- Proyecto de Reparcelación**

El desarrollo de la única unidad de ejecución se realizará a través del correspondiente Proyecto de Reparcelación de acuerdo a lo establecido en los artículos 124 y siguientes de la Ley Urbanística de Aragón y al artículo 1.2.12 del Plan General de Ordenación Urbana de Barbastro.

La configuración parcelaria de las parcelas resultantes se determinará en el Proyecto de Reparcelación, el cual concretará la edificabilidad de cada una de las parcelas, de acuerdo con las determinaciones del presente Plan Especial.

Las parcelas resultantes no serán inferiores a la parcela mínima establecida para cada una de las zonas y deberán permitir el cumplimiento de las condiciones establecidas para cada una de ellas según las presentes Normas.

El Proyecto de Reparcelación recogerá, en su caso, las servidumbres de paso, luces y vistas necesarias para la adecuada utilización de la edificación.

Asimismo el Proyecto de Reparcelación materializará la equidistribución de beneficios y cargas en el que se incluirá la valoración de las edificaciones y actividades existentes así como los costes correspondientes a la urbanización.

#### **Artículo 14.- Ejecución de la Urbanización.**

La ejecución de las obras de urbanización previstas en el presente Plan Especial se deberá ajustar a las condiciones previstas en el Título VIII del presente Plan Especial.

## **TÍTULO III.- CONDICIONES DE LA ZONA DE USO RESIDENCIAL**

### **CAPÍTULO I.- Generalidades**

#### **Artículo 15.- Ámbito**

Las presentes Normas Urbanísticas resultan de aplicación a todos los terrenos calificados como zona residencial incluidos en el Área APR-90 Cuartel del Ejército General Ricardos del P.G.O.U Barbastro (Huesca), delimitados en el plano de ordenación P05 O 02 como A.R.

#### **Artículo 16.- Regulación**

El presente título del Plan Especial desarrolla las normas relativas a los índices de aprovechamiento, cesión, previsión de viviendas protegidas y demás determinaciones contenidas en la ficha de ordenación del área del Plan General.

#### **Artículo 17.- Tipología de los edificios**

Los edificios serán aislados o agrupados en ordenación abierta, con uso dominante de vivienda colectiva. Los tipos de la edificación son bloques lineales, con desarrollo lineal conformando espacios abiertos hacia el río Vero.

### **CAPÍTULO II.- Régimen de los usos**

#### **Artículo 18.- Limitaciones de usos**

##### **1.- Situaciones**

De acuerdo con el art. 2.1.18 de las Normas del Plan General, la regulación de la situación de los usos en los edificios se establece atendiendo a la planta en que se sitúe el uso, sea sótano, semisótano, baja o alzada, así como la situación del uso en relación con otros con los que coexista en el edificio. A estos efectos, solo se consideran las siguientes situaciones para el uso de que se trate:

- a) local en un edificio con viviendas, con acceso común con éstas.
- b) local en un edificio con viviendas, con acceso independiente desde la calle

En los siguientes apartados se expresa la relación de usos permitidos en el área, con la referencia a los artículos de las Normas Urbanísticas del Plan General en la que se definen los usos.

##### **2. Usos permitidos**

###### **- Uso principal:**

- Vivienda colectiva, excepto en planta baja.
- Servicios terciarios y comerciales en las plantas bajas de los bloques residenciales en las áreas delimitadas expresamente en el plano de ordenación P05 O 03.

**- Usos compatibles y complementarios:**

Los establecidos en el artículo 5.2.15 de las Normas Urbanísticas del Plan General para las situaciones a) y b).

**CAPÍTULO III.- Condiciones de volumetría****Artículo 19.- Parcela mínima**

La parcela mínima será la superficie indicada para cada edificio en el plano P05 O 02 y en el Cuadro Resumen que consta al final de estas Normas Urbanísticas.

En las segregaciones y parcelaciones que se realizaran en su caso, las parcelas resultantes deberán tener, como mínimo 750 m<sup>2</sup>, con una longitud de fachada mínima de 25 m.

**Artículo 20.- Ocupación del suelo**

En planta baja y plantas alzadas, la ocupación máxima será la delimitada por las áreas de movimiento determinadas para cada bloque residencial, grafiadas en el plano P05 O 02 y 03 más los vuelos y elementos puntuales salientes permitidos sobre la alineación obligatoria de la parcela que se indican en las presentes Normas.

En plantas inferiores a la baja se permite una ocupación máxima del suelo del 100%.

**Artículo 21.- Limitaciones de posición**

Los bloques respetarán al área de movimiento que para cada uno de ellos determina el plano P05 O 03.

Las líneas que delimitan las áreas de movimiento tendrán la consideración de límites máximos para la posición de las envolventes de los edificios, excepto en el caso de aquellas marcadas como obligatorias, en las que la edificación deberá ajustarse a dicha línea.

Podrán sobrepasar las áreas de movimiento delimitadas los siguientes elementos:

- vuelos y salientes de las fachadas en los casos expresamente señalados en los planos,
- aleros en todo el perímetro de la edificación,

**Artículo 22.- Vuelos y salientes**

Únicamente se permiten vuelos en las fachadas delimitadas en el plano P05 O 03.

El vuelo máximo permitido es de 2 metros.

Se permiten sobre las fachadas indicadas en planos:

-vuelos abiertos en formación de parasoles o terrazas  
-vuelos cerrados formando galerías con cerramientos transparentes o traslúcidos de suelo a techo y en toda su altura.

En estos voladizos sólo se admiten cierres opacos en los planos perpendiculares a la fachada del voladizo como separación de propiedades entre viviendas o entre la vivienda y el exterior.

En las zonas donde se realicen vuelos abiertos y miradores no se permitirá el vuelo de aleros y donde no se realicen estos, los aleros podrán alcanzar 0,50 m.

El arranque de vuelo estará como mínimo a 4,00 metros sobre la rasante de la acera en el punto de cota más bajo a lo largo del tramo de fachada en que se sitúe.

La longitud de vuelos a lo largo de la fachada será libre hasta la junta de separación de edificios, sin perjuicio de lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación.

Sobre la vía pública, así como sobre el retranqueo a espacios libres peatonales y zonas verdes colindantes con fachadas de los edificios, se admitirá la disposición de elementos ornamentales en las plantas alzadas que sobresalgan, como máximo, 15 centímetros del plano definido por las alineaciones oficiales.

#### **Artículo 23.- Número de plantas y alturas**

El número de plantas máximo en el área es el determinado en la ficha del PGOU, es decir, baja más cuatro plantas (B+4). La altura máxima de cornisa de los bloques será de 18 metros.

En cada bloque existirá continuidad de alturas, tanto del techo de planta baja como de los de plantas alzadas, en todo su desarrollo, independientemente de que esté constituido por varios edificios y de que éstos puedan presentar distinta altura de planta baja con arreglo a lo indicado en el artículo siguiente.

#### **Artículo 24.- Forma de medir la altura**

Se aplicará el artículo 3.1.47 del Plan General de Ordenación Urbana de Barbastro.

#### **Artículo 25.- Altura de las plantas.**

Se entenderá por cada una de las plantas del edificio las definiciones establecidas en el artículo 3.1.56 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Barbastro.

Las alturas libres mínimas a respetar en las distintas plantas serán las siguientes:

- plantas de sótano: con uso de estacionamiento, trasteros o cuartos de instalaciones, 2,20 m.; con otros usos, 2,50 m.; en ningún caso se dejarán alturas libres inferiores a 2,00 m. mediante instalaciones o elementos colgados del techo, excepto si se sitúan en el encuentro con paramentos verticales fijos.
- plantas bajas: la altura libre genérica será como mínimo de 4,50 m.; se admite la reducción hasta 4,00 m. por utilización de falso techo en porches y plantas diáfanas.
- plantas superiores a la baja: la altura libre genérica será como mínimo de 2,50 m.

#### **Artículo 26.- Porches y plantas bajas diáfanas**

Los proyectos de edificación dispondrán en la planta baja los porches, espacios abiertos porticados y plantas bajas diáfanas, salvo las que se indican en el plano P05 O 03 destinadas a usos terciarios o comerciales.

Las plantas bajas diáfanas contabilizarán en el número máximo de plantas.

En las plantas bajas diáfanas se admitirán únicamente como superficies cerradas las de aquellos elementos comunes del edificio que sean necesarios (portal de entrada, escaleras, ascensores, cuartos de instalaciones, cuartos y salas de comunidad), así como los elementos constructivos (pilares, chimeneas de ventilación, pasos de conductos, etc.) que el funcionamiento del edificio requiera.

En cualquier caso, con el fin de asegurar la permeabilidad de los espacios de los porches, la ocupación del área de planta baja (excluyendo la superficie donde se permite el uso comercial en planta baja) no superará el 50% de la superficie de proyección del edificio en dicha área.

Los porches y las plantas bajas porticadas que se abran a fachada en toda su longitud no se considerarán a efectos del cómputo de edificabilidad, excepto en las porciones cerradas que pudieran incluir, y siempre que, cuando se trate de edificios residenciales, constituyan elementos comunes del edificio y estén afectos al uso de todos los comuneros. Sí se tendrán en cuenta para la verificación de la ocupación y de la altura.

#### **Artículo 27.- Local comercial o usos terciarios en plantas bajas.**

En el plano de ordenación P05 O 03 se delimita el área de movimiento donde se podrán ubicar locales comerciales o destinados a usos terciarios en las plantas bajas de los bloques residenciales.

Estos locales tendrán entrada desde la calle, bien haciéndose coincidir su fachada con la alineación a vial, o bien estableciendo servidumbres de uso público sobre los espacios privados por los que se vaya a acceder a los locales.

**Artículo 28.- Edificabilidad sobre parcela neta**

La edificabilidad sobre parcela neta se ajustará a la asignación absoluta de superficie edificable indicada para cada edificio en los planos de ordenación y en el Cuadro Resumen que consta al final de estas Normas Urbanísticas.

**Artículo 29.- Cómputo de la edificabilidad.**

Para el cálculo de la superficie edificable se considerará toda la superficie construida transitable cubierta que esté comprendida dentro del perímetro exterior de cada planta, incluidos los elementos materiales de construcción y los vuelos cerrados, y excluidas las superficies de los patios interiores descubiertos, las de los huecos de aparatos elevadores y las siguientes superficies construidas:

- las plantas de sótano no consumirán edificabilidad.
- los semisótanos no consumirán edificabilidad cuando se destinen, vinculándose a tal efecto en el Registro de la Propiedad, a los usos comunes al servicio del edificio, tales como estacionamiento de vehículos, instalaciones generales como la calefacción, refrigeración, depuración, impulsión, ascensores, prevención de incendios, basuras, contadores, etc., o a cuartos trasteros, que satisfagan las condiciones expresadas en el artículo 3.1.56.1.b de las Normas del Plan General de Ordenación Urbana de Barbastro.
- en plantas bajas, no consumirán edificabilidad los porches, plantas bajas porticadas abiertas y plantas bajas diáfanas que constituyan elemento común de la finca o se incluyan en edificios de titularidad única.
- en plantas alzadas, la superficie construida por planta será la comprendida entre los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas tanto exteriores como interiores, y los ejes de medianerías en su caso. Los cuerpos volados, balcones o terrazas que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos formarán parte de la superficie total construida cuando se hallen limitados lateralmente por paredes, en caso contrario se computarán únicamente el 50% de su superficie, medida de la misma forma.
- sobre la última planta permitida del edificio, no consumirán edificabilidad los elementos ornamentales de la cubierta, ni los espacios que se destinen a remate de cajas de escalera y a instalaciones generales del edificio, siempre en las condiciones que se señalan en el artículo siguiente.

**Artículo 30.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.**

Por encima de la altura máxima de cornisa, sólo podrán admitirse las siguientes construcciones:

- Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones del edificio que no podrán sobrepasar la altura total de 350 cm. sobre la parte superior del forjado de techo de la última planta autorizada.

Salvo para el caso de las escaleras, el resto de elementos deberán cumplir un retranqueo de 3 metros con respecto a la línea de fachada.

- Los antepechos, barandillas y remates ornamentales, que no podrán sobrepasar en más de 150 cm. sobre la altura de cornisa.

Por encima de la altura máxima total que se determine no podrá admitirse construcción alguna, excepto chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la edificación.

La posición y forma de las construcciones en la planta de cubierta se realizará asegurando la calidad estética del conjunto del edificio buscando la agrupación ordenada de los mismos.

#### **Artículo 31.- Estacionamientos en el interior de los edificios**

En el interior de los bloques residenciales, los proyectos de edificación deberán prever la realización de estacionamientos según lo establecido en la sección sexta del capítulo 3 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Barbastro.

#### **Artículo 32.- Viviendas de protección oficial.**

De acuerdo a la Memoria del presente Plan Especial, 300 viviendas serán destinadas a un régimen de protección de acuerdo a la normativa aplicable. La ubicación concreta de dichas viviendas se determina en el plano P05 O 02.

#### **Artículo 33.- Aplicación subsidiaria del Plan General de Ordenación Urbana de Barbastro.**

En aquellos aspectos no definidos en los artículos anteriores, se aplicarán con carácter general las normas establecidas en el capítulo cuarto (zona 5, grado 1, Bloque abierto residencial semiintensiva) de las Normas del Plan General de Barbastro.

## **CAPÍTULO IV.- Régimen de los espacios libres privados de uso público**

### **Artículo 34.- Ámbito**

Constituyen el conjunto de espacios libres privados de uso público las áreas grafiadas con dicha calificación en el plano P05 O 03.

Su delimitación se efectúa en el citado plano y sus superficies se expresan en el Cuadro Resumen que consta al final de estas Normas Urbanísticas.

### **Artículo 35.- Régimen Jurídico**

Los espacios libres caracterizados como privados de uso público se sitúan en el exterior del perímetro edificado en la ordenación abierta de los bloques residenciales.

Estos espacios en el subsuelo serán privados, y la utilización del suelo será pública. Tendrán un carácter mancomunado por parte de los edificios de cada uno de los bloques.

La conservación de estos espacios correrá a cargo de los propietarios de los edificios.

### **Artículo 36.- Condiciones constructivas**

El suelo de estos espacios coincidirá con la rasante de las aceras contiguas a los mismos.

Cuando el suelo de estos espacios esté constituido por la cara superior del forjado de techo de la planta sótano, el tratamiento superficial podrá ajustarse a las propias necesidades constructivas de la planta inferior, habitualmente dedicada a estacionamientos y trasteros, integrando los orificios de ventilación y de iluminación del sótano y el mobiliario urbano que sean necesarios.

### **Artículo 37.- Condiciones formales**

El tratamiento superficial de estos espacios será similar al de las zonas de estancia o plazas.

Dado su uso público, no se permitirá el cerramiento de estos espacios para separarlos de los espacios libres peatonales públicos. Dado su carácter mancomunado, tampoco se permitirá su subdivisión mediante vallados o cerramientos, sean coincidentes o no con los límites de parcela.

En cualquier caso, se dejarán libres las áreas de maniobra previstas para su utilización en su caso por los servicios de emergencias.

Deberá instalarse en estos espacios un alumbrado de las mismas características que en las zonas peatonales contiguas.

## **CAPÍTULO V.- Condiciones higiénico-sanitarias y estéticas de las edificaciones residenciales**

### **Artículo 38.-Condiciones generales de la edificación**

Se aplicaran las normas establecidas en los artículos 3.2.1 y siguientes de las Normas Urbanísticas del Plan General de Barbastro, en lo que respecta a las condiciones de las piezas habitables y condiciones de los edificios o locales de vivienda.

En las construcciones bajo rasante, los proyectos de edificación preverán medidas para evitar la inundación de los sótanos por elevación del nivel freático en régimen de crecidas del Vero, especialmente para los casos en que la manzana no se desarrolle en un solo proyecto y puedan existir juntas entre partes del sótano construidas en distintas fases.

### **Artículo 39.- Condiciones estéticas.**

Se observarán en la construcción de los edificios las siguientes normas estéticas o de carácter formal:

- Fachadas: cada uno de los bloques definidos en el Plan Especial presentará unidad formal. En los casos en que el proyecto de edificación no abarque un bloque completo, se realizará un Estudio de Detalle previo que establecerá, de conformidad con lo expresado en los art. 10,11 y 12 de las presentes Normas, las determinaciones suficientes para garantizar la unidad de materiales de fachada y la coincidencia de alturas, tanto del techo de planta baja como de los de plantas alzadas, para todo el edificio.

- Cubiertas: no se permitirá la realización de cubiertas inclinadas de pendiente superior al 10%.

Las construcciones permitidas sobre la altura máxima deberán cumplir las condiciones establecidas en estas normas. Además, en los preceptivos proyectos edificatorios se detallarán sus características de modo que se compruebe el planteamiento ordenado de los volúmenes.

No se admitirá la colocación sobre las cubiertas de rótulos, logotipos, publicidad, y otros elementos análogos que no formen parte de la estructura portante ni de las instalaciones del edificio.

## **TÍTULO IV.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN INDUSTRIAL-SERVICIOS TERCIARIOS**

### **CAPITULO I.- GENERALIDADES**

#### **Artículo 40.- Zonas**

Esta zonificación se divide a su vez en tres subzonas coincidentes con las tres manzanas existentes:

- Manzana AI.01: Uso característico Industrial y terciario.
- Manzana AI.02: Uso característico comercial en gran superficie.
- Manzana AI.03: Uso característico Industrial y terciario. Compatible hotelero.

### **CAPITULO II.- ZONA DE USO CARACTERÍSTICO INDUSTRIAL Y TERCIARIO.**

#### **MANZANA A.I. 01**

#### **Sección 1ª.- Regímenes de uso**

#### **Artículo 41.- Régimen de Usos**

##### **- Uso principal:**

- Uso de industria, establecido en el artículo 2.2.16 del Plan General de Ordenación Urbana de Barbastro, con las siguientes limitaciones:

Se prohíben expresamente las actividades sujetas a evaluación de impacto ambiental a las que se refiere el anexo II así como las sujetas a autorización ambiental integradas incluida a las que se refiere el anexo VI, ambos de la Ley 7/2006 de 22 de junio de protección ambiental de Aragón.

- Uso mixto productivo y comercial con exposición de venta. Industria escaparate... etc.
- Se permiten expresamente las actividades relacionadas con proyectos I+D, tengan o no carácter productivo.
- Uso de servicios terciarios establecido en el artículo 2.2.30 del Plan General de Ordenación Urbana de Barbastro.

##### **- Usos compatibles y complementarios:**

Son los siguientes:

- a) Oficinas relacionadas con el uso dominante.
- e) Almacenes relacionados con usos industriales.

##### **- Uso prohibidos:**

Se prohíben expresamente:

- las actividades clasificadas como peligrosas.
- las instalaciones ganaderas de cualquier tipo.

## **Sección 2º.- Régimen de condiciones edificatorias.**

### **Artículo 42.- Limitaciones de volumen**

La parcela mínima será de 500 m<sup>2</sup>.

La fachada mínima de 15 m, salvo que se justifique otra por un Estudio de Detalle.

### **Artículo 43.- Limitaciones de posición**

Retranqueos: 5 m. a viario

Fachada: según alineación obligatoria indicada en el plano de ordenación.

A linderos: Será obligatorio adosarse a los linderos laterales.

### **Artículo 44.- Superficie máxima edificable**

La superficie máxima permitida queda definida por el área de movimiento delimitada en planos.

### **Artículo 45.- Edificabilidad sobre parcela neta**

La edificabilidad sobre parcela neta se ajustará a la asignación absoluta de superficie edificable indicada para cada bloque en el Cuadro Resumen que consta al final de estas Normas Urbanísticas.

La edificabilidad sobre parcela neta es de 0,85 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

No computarán a efectos de edificabilidad aquellas estructuras de escasa complejidad y que no constituyan un cerramiento fijo, que pudiera dotar de una mayor edificabilidad a la parcela, tales como cubiertas de chapa para los aparcamientos de vehículos ligeros, pequeñas marquesinas, pérgolas y elementos para la sujeción de emparrados y enredaderas. En tal caso, la altura de lo construido no excederá de una planta, ni su altura de coronación sobrepasará los 3,20 metros.

### **Artículo 46.- Numero de plantas**

La altura máxima edificable será de Planta Baja y una alzada (PB + 1).

### **Artículo 47.- Altura máxima**

La altura máxima será de 12 metros, salvo elementos puntuales funcionales que deberán justificarse previamente.

Podrá autorizarse planta baja con la altura máxima establecida para la totalidad de la edificación.

Para las cubiertas la pendiente máxima se fija en 35°.

### **Artículo 48.- Medición de la altura**

Esta altura se medirá según se establezca en el Plan General de Ordenación Urbana de Barbastro.

### **Artículo 49.- Altura de pisos mínima.**

La altura mínima de piso se fija en:

- Planta baja: cuatro (4) metros. (salvo uso de oficinas en el que se permitirán 3 metros).
- Planta alzada: tres (3) metros.

#### **Artículo 50.- Usos de los espacios libres privados.**

En la zona de parcela no ocupable se permiten aparcamientos en superficie, jardín o muelles de carga y descarga, si bien se prohíben expresamente todo tipo de construcciones, salvo la cerca perimetral, depósitos enterrados, marquesinas para aparcamientos y casetas para perros no superiores a 1 m<sup>3</sup> de volumen edificado.

Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los quinientos (500) metros cuadrados, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela.

#### **Artículo 51.- Aparcamientos**

Toda parcela deberá prever con carácter general una plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> de parcela ocupada, lo que deberá verificarse en el correspondiente Proyecto de Edificación.

#### **Artículo 52- Condiciones estéticas.**

1. Salientes. Se admiten aleros o cornisas en las naves industriales, con saliente máximo de 75 centímetros sobre la línea de fachada.
- 2.- Por encima de las alturas máximas señaladas son admisibles los elementos de instalaciones indispensables al funcionamiento de la industria.
- 3.- La composición y tratamiento de fachada es libre en el ámbito del presente Plan Especial, si bien se procurará la integración formal del resultado en el entorno. No se permitirá dejar vistos materiales estructurales o de cerramiento que tradicionalmente quedan ocultos, ni revocos sin un acabado de pintura.

#### **Artículo 53.- Condiciones de los cerramientos de parcela**

Su tratamiento, que se especificará constructivamente en el Proyecto constructivo correspondiente para darle la mayor uniformidad posible, deberá estar formado por:

- Zócalo rígido preferiblemente blanco hasta un metro de altura máximo formado por obra de fábrica, hormigón, elementos pétreos o similar.
- El resto, hasta una altura máxima de 2,50 metros, con malla de cierre de composición homogénea para todo el cierre de la finca resultante realizado con materiales resistentes que permitan la visibilidad a través de los mismos.
- Se permitirán las soluciones especiales para tramos mayores de 15m debidamente justificadas en el proyecto constructivo.
- No se permitirán soluciones de fincas que por su baja calidad constructiva mermen la calidad estética del conjunto de la parcela en la que se establezcan.

**Artículo 54.- Condiciones constructivas de las naves**

a) Aislamiento de las construcciones.

En zonas de uso característico industrial, cualquier nuevo edificio dispondrá de los muros de separación con los colindantes, a partir de los cimientos, no teniendo contacto con los edificios vecinos, excepto en las fachadas donde se dispondrá el aislamiento correspondiente.

b) Servicios de aseo.

Tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha por cada diez (10) trabajadores o fracción superior a diez (10), y por cada mil (1000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

c) Circulación interior.

Las escaleras, pasos horizontales o rampas, tendrán una anchura no menor de cien (100) centímetros, cuando den acceso a un local con capacidad hasta cincuenta (50) puestos de trabajo; y de ciento veinte (120) centímetros, para capacidad superior.

**Artículo 55.- Naves Nido.**

- Condiciones generales:

En caso de agrupaciones de edificios industriales entre medianeras se entenderán aplicables las condiciones de ocupación, edificabilidad y distancia a linderos con respecto al conjunto de la agrupación.

- Limitaciones de volumen:

La parcela mínima será de 500 m<sup>2</sup>.

La fachada mínima será de 10 m.

- Limitaciones de posición, parcela y ocupación:

Las agrupaciones de edificios industriales entre medianeras (naves nido) deberán cumplir las siguientes condiciones:

· El suelo constituirá una única parcela indivisible, no inferior a la señalada como mínima, de dominio común entre los propietarios de los edificios, siendo igualmente de dominio común los espacios destinados a estacionamiento, carga, descarga y maniobra de vehículos, cuyo mantenimiento y conservación serán privados.

· Los retranqueos mínimos a linderos se aplicarán al conjunto de la agrupación.

Exigencia de Estudio de Detalle:

La ordenación de la edificación, de la dotación del estacionamiento y del acceso, carga y descarga de vehículos, se establecerá mediante un estudio de detalle, salvo que el conjunto de las naves agrupadas se incluya en un único proyecto de edificación.

**CAPITULO III.- USO CARACTERÍSTICO INDUSTRIAL COMPATIBLE CON HOTELERO.****MANZANA A.I. 03****Artículo 56.- Especialidades de la manzana A.I 0.3**

En esta manzana se aplicarán el régimen general de usos y condiciones edificatorias establecidas en el capítulo anterior de Uso característico Industrial y terciario con las siguientes peculiaridades:

- Se establecen el mismo régimen de usos que la zona de uso característico Industrial y terciario (artículo 41), si bien se añade como uso compatible el hotelero.
- La edificabilidad sobre parcela neta se ajustará a la asignación absoluta de superficie edificable indicada para cada bloque en el Cuadro Resumen que consta al final de estas Normas Urbanísticas. La edificabilidad sobre parcela neta es de 0,72 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Se establece un número de plantas de Planta Baja y dos alzadas (PB + 2).
- La altura máxima será de 14 m., salvo elementos puntuales funcionales debidamente justificados.

## **CAPITULO IV.- USO CARACTERÍSTICO ZONA USO COMERCIAL EN GRAN SUPERFICIE. MANZANA A.I. 02**

### **Sección 1ª.- Regímenes de uso**

#### **Artículo 57.- Usos permitidos**

##### **- Uso principal:**

- Se permiten en la zona específica delimitada en el plano de ordenación P05 O 02 y P05 O 03 el uso comercial en gran superficie.

##### **- Usos compatibles y complementarios:**

Son los siguientes:

- Los usos principal y compatibles establecidos en la zona de uso característico Industrial y Terciario.
- Oficinas relacionadas con el uso dominante.
- Almacenes relacionadas con el uso dominante.

### **Sección 2ª.- Régimen general de condiciones edificatorias**

#### **Artículo 58.- Limitaciones de volumen.**

La parcela mínima será de 5.000 m<sup>2</sup>.

La fachada mínima será con carácter general de 15 m.

#### **Artículo 59.- Limitaciones de posición.**

La zona edificada se ubicará dentro del área de movimiento delimitada en los planos.

Retranqueos: 5 m. a uno de los viarios.

Fachada: alineación obligatoria a uno de los lados, según el plano de ordenación P05 O 03

linderos: 3 m. salvo acuerdo expreso de colindantes.

#### **Artículo 60.- Superficie máxima edificable.**

La ocupación máxima permitida queda definida por el área de movimiento delimitada en planos.

#### **Artículo 61.- Edificabilidad sobre parcela neta**

La edificabilidad sobre parcela neta se ajustará a la asignación absoluta de superficie edificable indicada para cada bloque en el Cuadro Resumen que consta al final de estas Normas Urbanísticas.

La edificabilidad sobre parcela neta es de 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

No computarán a efectos de edificabilidad aquellas estructuras de escasa complejidad y que no constituyan un cerramiento fijo, que pudiera dotar de una mayor edificabilidad a la parcela, tales

como cubiertas de chapa para los aparcamientos de vehículos ligeros, pequeñas marquesinas, pérgolas y elementos para la sujeción de emparrados y enredaderas. En tal caso, la altura de lo construido no excederá de una planta, ni su altura de coronación sobrepasará los 3,20 metros.

#### **Artículo 62.- Exigencia de Estudio de Detalle.**

La ordenación de la edificación, la dotación del estacionamiento y del acceso, carga y descarga de vehículos, se establecerá mediante un estudio de detalle.

#### **Artículo 63.- Usos de los espacios libres privados. Aparcamientos**

En la zona de parcela no ocupable se permiten aparcamientos en superficie, jardín o muelles de carga y descarga, pistas deportivas, zonas de juego infantil, y zonas de recreo en general.

Se deberá prever como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de parcela y su distribución y definición constructiva se incluirá en el proyecto de edificación de la parcela.

Se preverá la plantación de un árbol de edad mínima 5 años y >3m de altura, por cada cuatro plazas de aparcamiento, distribuyendo los plantados de forma homogénea por toda la superficie con un sistema de riego por goteo. Se elegirán especies de copa ancha aptas para el adecuado sombreado de las zonas de aparcamiento.

El tratamiento del firme será acorde con lo planteado para el resto del área AO90. preferiblemente a base de elementos permeables como baldosas perforadas o firmes adoquinados que permitan la filtración del agua de lluvia al terreno.

Se deberán prever elementos diferenciados como alcorques, ríogolas, mobiliario urbano, barreras de protección de vehículos, señalización y tratamiento diferenciado de zonas de tránsito peatonal etc

La iluminación será similar a la planteada en las bolsas de aparcamiento público planteada en el resto del área AO90.

La entrada y salida a viales desde la zona de aparcamiento se realizará únicamente en los puntos delimitados expresamente en los planos de ordenación.

### **CAPITULO IV.- NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO EN LA ZONA INDUSTRIAL-TERCIARIA.**

#### **Artículo 64.- Respeto al equilibrio natural**

Como medida general es preciso limitar las actuaciones humanas, sobre todo en los procesos de industrialización y urbanización, de desarrollo tecnológico y de explotación de los recursos naturales, al objeto de respetar el equilibrio natural en aplicación del principio de desarrollo sostenible, evitándole perturbaciones que imposibiliten la actuación de la capacidad asimiladora y regeneradora de la Naturaleza.

**Artículo 65.- Sometimiento a la legislación sectorial**

Se observarán por tanto escrupulosamente en las actividades a ubicar en la zona, toda la legislación sectorial existente respecto a la Protección del medio físico, así como las indicaciones contenidas en la presente Normativa Urbanística y en el Plan General de Barbastro (artículos 3.5.1 y siguientes), siendo siempre aplicables las determinaciones más restrictivas.

**Artículo 66.- Normas generales contra la contaminación atmosférica**

Cada proyecto de instalación que se pretenda realizar, deberá demostrar fehacientemente el cumplimiento de lo establecido en la legislación sectorial aplicable, especificando los niveles a obtener en emisión o inmisión, las medidas correctoras necesarias, y los sistemas de control propios que se prevean.

**Artículo 67.- Controles de las emisiones**

El control de las emisiones se realizará de acuerdo con lo especificado por la Ley 38/1.972 de 22 de Diciembre (Ley de Protección del Ambiente Atmosférico), los Decretos 833/1.975, Real Decreto 547/1979, Real Decreto 1613/1.985 y Real Decreto 717/1987 sobre contaminación atmosférica, y la Orden Ministerial de 18 de Octubre de 1.976 sobre prevención y corrección de la contaminación atmosférica y demás legislación sobre la material.

**Artículo 68.- Niveles de ruidos admisibles**

Se respetarán los máximos niveles sonoros establecidos en el artículo 3.5.6 del Plan General de Barbastro.

Todo ello sin perjuicio de lo que se establezca en Ley 37/2003 del 17 de noviembre del ruido y en las normas que traspongan la Directiva 2002/49/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de Junio de 2002, sobre Evaluación y Gestión del Ruido Ambiental.

**Artículo 69.- Vertidos**

En materia de vertidos de cualquier tipo se estará a lo dispuesto en la legislación vigente, aplicando en caso de duda, las limitaciones que impliquen mayor restricción, consultando en cualquier caso, a la Comisión de Aguas correspondiente, quién establecerá las limitaciones que estime más procedentes.

Asimismo se tendrán en cuenta las previsiones y prescripciones de la Revisión del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración (P.A.S.D.), aprobado por el Decreto 107/2009, de 9 de junio, del Gobierno de Aragón, publicado en el B.O.A. (1 de Julio del 2009) y los posteriores que sean aprobados. En concreto se atenderán los principios y criterios reflejados en el capítulo 14 del P.A.S.D.: *Ordenanzas*, así como al Decreto 38/2004 de 24 de febrero del Gobierno de Aragón por el

que se aprueba el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado.

**Artículo 70.- Recuperación de residuos aprovechables**

En cuanto a los residuos industriales, es posible su clasificación en: papeles, vidrios, plásticos y otros. De los tres primeros puede gestionarse su venta por las propias industrias o de forma conjunta por todo la zona industrial, o bien conjuntamente con el Excmo. Ayuntamiento de Barbastro junto con los propios del núcleo urbano. Los otros residuos se eliminarán por contenedores ubicados en puntos adecuados de la zona industrial (en relación con su red viaria y sin restarles capacidad), siendo evacuados por los servicios municipales, imponiéndose por éste servicio el correspondiente cargo a las industrias.

## **TÍTULO V.- SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO**

### **Artículo 71.- Usos.**

Las parcelas calificadas como equipamiento público se destinarán a los usos previstos en el artículo 8 de las presentes Normas Urbanísticas.

### **Artículo 72.- Condiciones generales de ordenación.**

1.- La edificación de las áreas de equipamiento se ajustará a las necesidades funcionales de las distintas clases de equipamiento, pero también a la organización general del tejido urbano en que se insertan.

2.- Las parcelas de equipamiento social y deportivo, deberán acondicionar los espacios no ocupados por la edificación como espacios libres de uso público, formal y funcionalmente integrados.

### **Artículo 73.- Condiciones generales de edificabilidad.**

1. Los edificios de equipamiento respetarán al área de movimiento que para cada uno de ellos determina el P05 O 03.

Las líneas que delimitan las áreas de movimiento tendrán la consideración de límites máximos (u obligatorios) para la posición de las envolventes de los edificios.

Se permite que los edificios equipamiento social y deportivo puedan adosarse para conformar un solo edificio con los usos integrados.

La edificabilidad se determinará en función del uso según lo establecido en las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Barbastro.

2. Se establecen las siguientes limitaciones de altura de los edificios de equipamiento:

a) Número de plantas: B+2.

b) Altura máxima: 14 metros.

### **Artículo 74.- Tratamiento provisional de las parcelas de equipamiento.**

Las parcelas de equipamiento deberán acondicionarse como espacios libres de uso público, mediante un tratamiento vegetal de características conformes con su condición provisional hasta el momento de su edificación.

### **Artículo 75.- Rehabilitación edificio antiguo cuartel.**

El Proyecto de rehabilitación del edificio del Cuartel que se redacte, recuperará el aspecto original respetando los valores formales característicos y el jardín existente, de acuerdo a la ficha de catalogación que se incluye en la Memoria del Plan Especial.

## **TÍTULO VI.- RÉGIMEN DE LOS ESPACIOS LIBRES.**

### **CAPÍTULO I.- Régimen de los espacios libres de dominio público**

#### **Artículo 76.- Ámbito**

Constituyen el sistema de espacios libres de dominio y uso público de este sector los terrenos grafiados con dicha calificación en los planos de ordenación P05 O 02 y P05 O 03

Dentro del sistema de espacios libres de dominio público se distingue, en función de su tratamiento superficial, entre Zonas Verdes y Zonas estancia -plaza-, cuya delimitación se efectúa en la documentación gráfica y cuyas superficies se expresan en el Cuadro Resumen que consta al final de estas Normas Urbanísticas.

#### **Artículo 77.- Régimen Jurídico de los espacios Libres**

Los terrenos comprendidos en el sistema de espacios libres de dominio y uso público serán destinados a la plantación de arbolado y jardinería (*AL ver*) o zonas de estancia-plazas (*AL peat*) con inclusión, en su caso, de actividades de ocio y recreativas compatibles con su naturaleza.

Si bien se procurará trazar las redes de servicios bajo el sistema viario, el subsuelo de estas áreas se podrá utilizar en determinadas zonas para la distribución de servicios de instalaciones urbanas por medio de las redes definidas a nivel de esquema en los planos de instalaciones urbanas de este Plan u otras cuya necesidad se determine en el Proyecto de Urbanización,

Las condiciones formales, el régimen de usos permitidos y las condiciones de las construcciones autorizables en estos espacios son las expresadas en los dos siguientes artículos, y en lo no regulado se aplicará las normas establecidas en los artículos 2.2.65 a 2.2.74 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Barbastro.

#### **Artículo 78.- Zonas verdes - (Al ver)**

- Uso principal:
  - zona verde ajardinada.
  
- Usos compatibles y características:
  - Circulaciones: se permitirá el trazado de caminos peatonales y de una pista-bici; la anchura mínima de la pista-bici será de 1,60 m. si es de un solo sentido y de 2,80 m. si es de dos sentidos; la anchura mínima de los caminos peatonales no se limita; en caso de coexistencia de circulación peatonal y de bicicletas la anchura mínima será de 3,00 m.,

- Actividades de ocio o recreativas: se permitirá la realización de pequeñas pistas deportivas, áreas de juegos infantiles y construcciones con uso o servicio público relacionadas con las mismas, de acuerdo con las condiciones de posición y edificabilidad; asimismo se permiten quioscos, cafés-bar y cafeterías cuya imagen deberá ser adecuada al espacio en que se ubica, y cuya construcción se realizará de acuerdo con las condiciones de posición y edificabilidad; también se consideran autorizables las construcciones abiertas de carácter lúdico o conmemorativo, tales como pérgolas, templetos o escenarios y pequeñas zonas de estancia ligadas a las zonas recreativas.
  - Actividades de ocio o recreativas: se permitirá la realización de pequeñas construcciones con uso o servicio público destinadas a actividades culturales o recreativas,
  - Construcciones al servicio de las infraestructuras: serán preferiblemente enterradas y se construirán según lo indicado en las condiciones de posición y edificabilidad,
  - Las características de su diseño serán tales que favorezcan la puesta en relación con otras áreas contiguas de especial valor natural como la formada por el propio río Vero.
- Condiciones de posición y edificabilidad:
- Retranqueo obligatorio: 5,00 metros a cualquier lindero, excepto para construcciones enterradas,
  - Edificabilidad: se limita la superficie construida autorizable a 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la superficie de las zonas verdes, con un máximo de 80 m<sup>2</sup> para cada edificio.
  - nº plantas / altura máxima: planta baja, con altura de coronación no superior a 5 m.,

#### **Artículo 79.- Zonas estancia -plaza-(Al peat)**

- Uso principal:
  - zona estancia (plaza publica).
- Usos compatibles y características:

actividades de ocio o recreativas: se permitirá la realización de pequeñas construcciones con uso o servicio público destinadas a actividades culturales o recreativas, asimismo se permiten quioscos, cafés-bar y cafeterías cuya imagen deberá ser adecuada al espacio en que se ubica, y cuya construcción se realizará de acuerdo con las condiciones de posición y edificabilidad; también se consideran autorizables las construcciones abiertas de carácter lúdico o conmemorativo, tales como pérgolas, templetos o escenarios y pequeñas zonas de estancia ligadas a las zonas recreativas.

  - construcciones al servicio de las infraestructuras: serán preferiblemente enterradas y se construirán según lo indicado en las condiciones de posición y edificabilidad,

- Condiciones de posición y edificabilidad:

- retranqueo obligatorio: 5,00 metros a cualquier lindero, excepto para construcciones enterradas,
- edificabilidad: se limita la superficie construida autorizable a 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la superficie de los paseos arbolados peatonales, con un máximo de 80 m<sup>2</sup> para cada edificio.
- nº plantas / altura máxima: planta baja, con altura de coronación no superior a 5 m.

## **TÍTULO VII.- Régimen de Sistema Viario**

### **Artículo 80.- Ámbito**

Constituyen el sistema viario de este sector los terrenos grafiados con dicha calificación en el plano P05 O 02. Estos terrenos son parte del suelo público del sector.

Su delimitación se efectúa en el plano P05 O 02 y sus superficies se expresan en el Cuadro Resumen que consta al final de estas Normas Urbanísticas.

### **Artículo 81.- Régimen Jurídico**

Los terrenos comprendidos en el sistema viario serán destinados al movimiento de peatones y vehículos, así como al estacionamiento de estos últimos.

El subsuelo de estas áreas se utilizará para la distribución de los distintos servicios urbanísticos a las parcelas residenciales, a través de las redes definidas a nivel de esquema en los planos de instalaciones urbanas de este Plan, u otras cuya necesidad se determine en el Proyecto de Urbanización.

La ejecución tanto de la red viaria como de las distintas redes de servicios urbanísticos se realizará según lo que se indique en el Proyecto de Urbanización, cuyos requerimientos se definen en estas Normas.

Las condiciones formales a respetar son las expresadas en los dos siguientes artículos. En todo aquello no establecido expresamente en el mismo será de aplicación los artículos 2.2.55 a 2.2.64 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

### **Artículo 82.- Red viaria**

La red viaria definida en este Plan Especial está compuesta por las calzadas, que se utilizarán para el movimiento de vehículos, y las aceras, reservadas para los movimientos peatonales. En las calzadas se integrará también la reserva de plazas de estacionamiento.

La disposición y dimensiones de estos elementos vienen definidos en el título siguiente de estas Normas.

### **Artículo 83.- Estacionamientos**

Este Plan Especial prevé una dotación de estacionamientos en la red viaria, ocupando un carril lateral de las calzadas de los viales públicos.

La disposición y dimensiones de los carriles de aparcamiento se definen en el plano P05 O 04 de alineaciones y rasantes y en el plano P05 O 05, 06 y 07 de sistema viario.

El nº de plazas de estacionamiento en el viario público previsto es de un mínimo de 235 plazas. Su disposición se ajustará, salvo imposibilidad justificada, a la expresada en el citado plano.

Además, está prevista la reserva de espacio para 3 bolsas de aparcamiento con un total de 204 plazas.

En el proyecto de urbanización se reservará el 2,5% de las plazas como mínimo para usuarios minusválidos, que deberán cumplir las condiciones dimensionales de normativa en vigor de supresión de barreras arquitectónicas.

## **TÍTULO VIII.- CONDICIONES Y EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN**

### **Artículo 84.- Naturaleza y contenido**

Para la ejecución física del Plan Especial se realizará y tramitará un Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución que constituye todo el ámbito.

Dicho proyecto tendrá por finalidad el diseño, cálculo, valoración y realización de las obras de implantación de los servicios urbanísticos definidos en la memoria de este PERI. En concreto, las obras a incluir se referirán a los siguientes aspectos:

1. Pavimentación de calzadas, aparcamientos y aceras,
2. Redes de abastecimiento y distribución de agua potable, y de hidrantes contra incendios,
3. Red unitaria de saneamiento para evacuación de aguas pluviales y residuales y tanque de tormentas.
4. Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público,
5. Red de telefonía y telecomunicaciones,
6. Red de suministro de gas.
7. Red de riego

Además, el proyectos de urbanización deberán cumplir las normas sobre supresión de barreras arquitectónicas, protección contra incendios y demás disposiciones de aplicación.

### **Artículo 85.- Ámbito**

Las obras de urbanización abarcarán la totalidad del ámbito de la unidad de ejecución. El orden de ejecución será el marcado en el Plan de Etapas.

### **Artículo 86.- Cuotas de Urbanización**

Las obras de urbanización se financiarán mediante las aportaciones de los propietarios en función de cuotas de participación.

### **Artículo 87.- Condiciones generales de urbanización**

1. Con carácter general, todas las redes de servicios públicos que discurran por el ámbito del Plan Especial deberán canalizarse por suelo de uso y dominio público.
2. Todas las redes urbanas de instalaciones deberán ser subterráneas, ya se trate de implantaciones nuevas o existentes con anterioridad.

3. Las estaciones transformadoras de la red eléctrica y, en su caso, las subcentrales de calefacción, no podrán disponerse en suelos calificados como sistema local viario, espacios libres o zonas verdes. Serán subterráneas o se integrarán en la edificación.

4. Se preverá una red de hidrantes contra incendios.

5. La red de saneamiento será de tipo unitaria con tanque de tormentas y se ejecutará según las características definidas en el documento de la memoria del presente PERI.

Existirá una red de drenaje en viales, aceras, aparcamientos, zonas peatonales y zonas verdes suficiente y adecuada para garantizar la eliminación de las aguas pluviales circulantes por esos ámbitos.

6. Los trazados, las condiciones de posición y las dimensiones de las redes de urbanización que se contienen en el Plan Especial tienen carácter orientativo. Los criterios de cálculo de las distintas instalaciones (caudales mínimos en abastecimiento de agua y alcantarillado, consumos de electricidad y gas, niveles de iluminación en alumbrado público) establecidos en la Memoria tendrán el mismo carácter orientativo, si bien deberá justificarse la adopción de valores inferiores a los allí expresados. En el futuro proyecto de urbanización y de obras ordinarias que lo desarrollen deberán establecerse con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas. En la redacción de estos proyectos se tendrán en cuenta los criterios y recomendaciones para el diseño de las redes de infraestructuras descritas en el PERI.

7. El proyecto de urbanización y los de obras ordinarias que lo complementen deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con las redes generales, acreditando que éstas tienen capacidad suficiente para atenderlos.

8. El proyecto de urbanización incluirá la realización de las medidas correctoras necesarias para protección del área frente al ruido. El coste de dichas medidas correctoras quedará incluido dentro del coste de las obras de urbanización.

#### **Artículo 88.- Características de la red viaria**

1. El diseño de los elementos de la red viaria (anchos de calzadas y aceras, radios de giro) que se contiene en el Plan Especial tiene carácter vinculante, si bien será en el futuro proyecto de urbanización donde adquirirán carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones que sean diferentes a las recogidas en este Plan Especial. En todo caso, el proyecto de urbanización cumplirá las condiciones contenidas en este artículo.

2. La red viaria comprendida en el ámbito del presente Plan Especial satisfará las condiciones exigidas por cuantas normas le vinculen, y, en particular, la normativa vigente en materia de protección contra incendios y de barreras arquitectónicas.

3. Las calles serán de tipo convencional, con subdivisión en bandas de circulación de viandantes, estacionamiento y calzada, cuyo acabado podrá ser de tipo bituminoso.

La disposición y dimensiones de estos elementos vienen definidos en los planos de este Plan Especial. En el plano P05 O 04 y 07 de alineaciones y rasantes se definen los tipos de vial, las rasantes de las calzadas y los radios de giro interior en los cruces de calles.

En el plano P05 O 05 y 06 de perfiles transversales se define la sección transversal de cada tipo de vial, las anchuras de aceras, calzadas y carriles de estacionamiento, En el plano P05 O 07 de sistema viario se representan los ámbitos de calzadas, aceras y carriles-bici.

4. La ordenación final del tráfico será establecida por el Servicio de Tráfico del Ayuntamiento de Barbastro, quién determinará los sentidos de los viales, la señalización, la situación de los pasos de peatones, y el resto de factores necesarios. El proyecto de Urbanización que se realice deberá recoger las determinaciones necesarias para llevar a cabo esta ordenación. En la línea de lo anterior, los pasos peatonales indicados tienen carácter orientativo.

5. En las aceras de la red viaria deberá realizarse como mínimo la plantación de arbolado prevista en el artículo 84 del Reglamento de Planeamiento Aragonés en la zona residencial y el artículo 85.4.c en la zona industrial.

En casos debidamente justificados y basándose en el coherente funcionamiento de las zonas libres y vialidad del área se podrán plantear alternativas a esta plantación (aceras que discurren frente a zonas con amplio arbolado natural, razones de jerarquía de espacios, continuidad de visuales en los espacios abiertos del área etc)

6. La urbanización del sector procurará la circulación y correcta evacuación de las aguas pluviales por las calles públicas y espacios libres, considerando las aportaciones provenientes del suelo exterior al ámbito. Deberán diseñarse en consecuencia los perfiles longitudinales y transversales de las calles, previéndose en sus márgenes medidas adecuadas de contención de las aguas, cuando proceda. Las pendientes longitudinales no serán inferiores al 5 por mil, ni las transversales al 2 por ciento.

7. En las calzadas de las calles que admitan tráfico rodado convencional (50 km/h) se utilizarán pavimentos de aglomerado asfáltico absorbente acústico, con menor proporción de betún y mayor porosidad.

8. El sistema viario contará con alumbrado público suficiente para garantizar, al menos, los niveles de iluminación establecidos en la Memoria de este Plan Especial para los distintos tipos de vía, salvo justificación adecuada.

#### **Artículo 89.- Características de las zonas verdes y zonas de estancia peatonales**

1. Los espacios de urbanización de zonas verdes y paseos arbolados peatonales especificados en el Plan Especial tienen carácter vinculante en cuanto a sus características generales de localización, dimensiones y función. En cuanto a su diseño último, será en el futuro proyecto de urbanización donde adquirirán el aspecto formal definitivo, mediante el cumplimiento de las condiciones recogidas en los diferentes documentos de este PERI (memoria, normativa, planos etc).

2. En los suelos calificados como zonas verdes y zonas peatonales, el proyecto de urbanización definirá el ajardinamiento completo. El tratamiento superficial en las zonas verdes será eminentemente ajardinado, si bien se permitirá el trazado de caminos y áreas peatonales que resuelvan la necesaria circulación de peatones entre las diferentes áreas.

El tratamiento superficial en zonas de estancia peatonales será eminentemente pavimentado, preferiblemente con tratamiento de firmes mixtos absorbentes no impermeables

4. El tapizado vegetal se realizará con céspedes pisables, recomendándose comunidades de plantas locales rastreras y praderas floridas de hoja perenne o, en todo caso, céspedes resistentes a la sequía.

5. Se emplearán, preferentemente, árboles y arbustos pertenecientes a especies autóctonas y adaptadas. Se procurará la utilización de especies de gran porte capaces de crear abundantes zonas de sombra.

Tanto en las zonas verdes como en las zonas peatonales la plantación de arbolado corresponderá, salvo imposibilidad justificada, con la expresada en planos.

6. Se aconseja la previsión de fuentes, difusores, estanques y láminas de agua que favorezcan la refrigeración por evaporación.

7. Existirá instalación de riego que asegure el mantenimiento de las especies vegetales plantadas, tanto en las zonas verdes como en los paseos arbolados peatonales.

8. En estas zonas existirá alumbrado público que proporcione los niveles de iluminación establecidos en la Memoria.

**Artículo 90.- Cargas urbanísticas por tratamiento de aguas residuales.**

1. En virtud del artículo 21 de la Ley 6/2001, de 17 de mayo, de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua en Aragón, publicada en el B.O.A. de 1 de Junio de 2001, las determinaciones del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración son de carácter vinculante y como tal son recogidas en el PERI por medio del presente artículo.

2. Estas cargas deberán ser aportadas por los propietarios del suelo al Ayuntamiento o entidad supramunicipal que tenga delegada la competencia de saneamiento y/o depuración para que éste a su vez las transfiera al Instituto Aragonés del Agua.

3. De acuerdo al punto número 5 de las Ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, se aplicarán las siguientes cargas urbanísticas al suelo del área APR-90 (suelo urbano no consolidado) en concepto de tratamiento de aguas residuales:

-en el suelo residencial, 450 € por vivienda

-en el suelo industrial, la mayor de las siguientes cantidades: 4,80€/m<sup>2</sup> de uso industrial ó 150€ por habitante equivalente.

4. Dichas cargas son tenidas en cuenta en el estudio económico incluido en la documentación del presente PERI quedando reflejadas en la valoración del presupuesto de urbanización que se presenta.

Zaragoza, Septiembre de 2010

Equipo redactor:

**JAIME DÍAZ MORLAN** arquitecto  
Colegiado 4507 COAA

**IGNACIO PEMÁN GAVÍN/ ADELA ALONSO DOMÍNGUEZ** abogados

**CUADROS RESUMEN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS****CUADRO 1. SUPERFICIES**

	<b>SUPERFICIE</b>
Ámbito sector (única U.E.)	170.962,50 m <sup>2</sup>

**SUPERFICIES DE ZONAS:**

Zona A-resid	112.785,00 m <sup>2</sup>
Zona B-ind, serv. terc. y comercial	58.177,50 m <sup>2</sup>

**CUADRO 2: CALIFICACIÓN DEL SUELO**

<b>CALIFICACIÓN</b>	<b>SUPERFICIE</b>
<b>ESPACIOS PÚBLICOS (CESIONES)</b>	
espacios libres	
zonas verdes	28.154,9 m <sup>2</sup>
zonas estancia –plaza-	20.225,1 m <sup>2</sup>
<b>total espacios libres</b>	<b>48.380,00 m<sup>2</sup></b>
viario	32.123,00 m <sup>2</sup>
aparcamientos	6.079,20 m <sup>2</sup>
<b>total viario y aparcamientos</b>	<b>38.202,20 m<sup>2</sup></b>
<b>dotaciones:</b>	
Adot 1	4.205,10 m <sup>2</sup>
Adot 2	4.200,50 m <sup>2</sup>
Apol 1	5.163,20 m <sup>2</sup>
<b>total dotaciones</b>	<b>13.568,80 m<sup>2</sup></b>
<b>total espacios públicos</b>	<b>100.151,00 m<sup>2</sup></b>
<b>ESPACIOS PRIVADOS</b>	
total residencial	27.642,10 m <sup>2</sup>
total industrial y servicios terciarios	43.169,40 m <sup>2</sup>
<b>total espacios privados</b>	<b>70.811,50 m<sup>2</sup></b>
<b>superficie total (bruta) del sector</b>	<b>170.962,50 m<sup>2</sup></b>

**CUADRO 2. PARÁMETROS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL**

NOMBRE PARCELA	SUP. PARCELA	NOMBRE BLOQUE	PL. ALZADAS SUP. CONST.	PL. BAJAS SUP. CONST.	TOTAL SUP. COSTR.	ALTURA MÁXIMA	VPA	LIBRE	TOTAL
AR.01	3.084,70	ER 01	7.356,80	420,00	7.776,80	B+4		76	76
AR.02	1.568,80	ER 02	4.052,80	0,00	4.052,80	B+4		40	40
AR.03	3.118,50	ER 03	7.348,40	785,00	8.133,40	B+4	76		76
AR.04	1.929,80	ER 04	4.006,80	700,00	4.706,80	B+4	44		44
AR.05	2.892,50	ER 05	7.356,80	420,00	7.776,80	B+4		76	76
AR.06	1.382,80	ER 06	3.208,80	280,00	3.488,80	B+4		32	32
AR.07	2.094,10	ER 07	4.006,80	700,00	4.706,80	B+4	40		40
AR.08	1.248,40	ER 08	3.208,80	0,00	3.208,80	B+4	32		32
AR.09	3.113,40	ER 09	7.348,40	785,00	8.133,40	B+4		76	76
AR.10	2.896,40	ER 10	7.356,80	420,00	7.776,80	B+4		76	76
AR.11	1.372,00	ER 11	3.347,20	280,00	3.627,20	B+4	32		32
AR.12	2.940,70	ER 12	7.337,20	350,00	7.687,20	B+4	76		76
<b>TOTAL</b>	<b>27.642,10</b>		<b>65.935,60</b>	<b>5.140,00</b>	<b>71.075,60</b>		<b>300</b>	<b>376</b>	<b>676</b>

**CUADRO 3. PARÁMETROS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN INDUSTRIAL-SERVICIOS TERCIARIOS-COMERCIAL**

NOMBRE PARCELA	SUP. PARCELA		TOTAL SUP. COSTR.
AI.01	18.667,80	E.I.01	15.867,70
AI.02	17.025,20	E.I.02	10.215,10
AI.03	7.476,40	E.I.03	5.383,00
<b>TOTAL</b>	<b>43.169,40</b>		<b>31.465,70</b>

<b>FICHA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA</b>
--

**Superficie total:** 170.962,50 m<sup>2</sup>

**Condicionantes urbanísticos:**

a) Cesiones de suelo de uso y dominio público:

Espacios Libres 48.380,00 m<sup>2</sup>

Viales y aparcamientos 38.202,20 m<sup>2</sup>

Dotaciones 13.568,80 m<sup>2</sup>

b) Aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento: Se cederán los terrenos que permitan ubicar el 10% del aprovechamiento objetivo.

c) Urbanización interior de la Unidad de Ejecución correspondiente.

**Superficies totales de parcela neta y edificabilidad residencial y comercial en planta baja:**

NOMBRE PARCELA	SUP. PARCELA	PL. ALZADAS SUP. CONST.	PL. BAJAS SUP. CONST.	TOTAL SUP. COSTR.	ALTURA MÁXIMA	VPA	LIBRE	TOTAL
AR.01	3.084,70	7.356,80	420,00	7.776,80	B+4		76	76
AR.02	1.568,80	4.052,80	0,00	4.052,80	B+4		40	40
AR.03	3.118,50	7.348,40	785,00	8.133,40	B+4	76		76
AR.04	1.929,80	4.006,80	700,00	4.706,80	B+4	44		44
AR.05	2.892,50	7.356,80	420,00	7.776,80	B+4		76	76
AR.06	1.382,80	3.208,80	280,00	3.488,80	B+4		32	32
AR.07	2.094,10	4.006,80	700,00	4.706,80	B+4	40		40
AR.08	1.248,40	3.208,80	0,00	3.208,80	B+4	32		32
AR.09	3.113,40	7.348,40	785,00	8.133,40	B+4		76	76
AR.10	2.896,40	7.356,80	420,00	7.776,80	B+4		76	76
AR.11	1.372,00	3.347,20	280,00	3.627,20	B+4	32		32
AR.12	2.940,70	7.337,20	350,00	7.687,20	B+4	76		76
<b>TOTAL</b>	<b>27.642,10</b>	<b>65.935,60</b>	<b>5.140,00</b>	<b>71.075,60</b>		<b>300</b>	<b>376</b>	<b>676</b>

**Superficie total de parcela neta industrial y edificabilidad:**

NOMBRE PARCELA	SUPERFICIE PARCELA	EDIFICABILIDAD
AI.01	18.667,80	15.867,70
AI.02	17.025,20	10.215,10
AI.03	7.476,40	5.383,00
<b>TOTAL</b>	<b>43.169,40</b>	<b>31.465,70</b>

Viviendas asignadas 676 viv. (39,5 viv./ha sobre el sector bruto.)

Reserva Viv. Protegidas: 300 VPA

Edificabilidad sobre suelo bruto: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Aprovechamiento objetivo de la Unidad de Ejecución: 0.43**

Los coeficientes de homogenización aplicados a la superficie edificable de cada uso resulta a efectos de reparto:

	M2 EDIF.	COEF. HOMOG.	TOTAL
RESIDENCIAL LIBRE	36.680,40	1,00	36.680,40
RESIDENCIAL VPA	29.255,20	0,67	19.600,98
COMERCIAL PLANTA BAJA	5.140,00	0,67	3.443,80
INDUSTRIAL-TERCIARIO	31.465,74	0,44	13.844,92
<b>TOTAL</b>	<b>102.541,34</b>		<b>73.570,11</b>

A.M. objetivo =  $73.570,11 / 170.962,50 = 0.43$

Aprovechamiento subjetivo: 90% del aprovechamiento objetivo: 66.213,10

Aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento: 10% del aprovechamiento objetivo: 7.357,01

**Condiciones de Gestión:**

Sistema de actuación: Compensación.

Plazos:

- 1 año para la presentación de los Estatutos y Bases de actuación de la Junta de Compensación a partir de la aprobación del Plan Especial.
- 6 meses para la presentación del Proyecto de Reparcelación, a partir de la constitución de la Junta de Compensación.
- 1 año para la presentación del Proyecto de Urbanización a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.
- Ejecución de la Urbanización: cinco años desde la aprobación del Proyecto de Urbanización, de acuerdo con las fases que prevea el propio proyecto de urbanización.
- Los plazos de para solicitar licencia de edificación serán de dos años desde que reúna las condiciones para ello.
- Obras de edificación: se ejecutarán en los plazos que, en cada caso, se indique en las licencias urbanísticas.

Conservación: el Ayuntamiento a partir de la cesión y recepción de la urbanización.

**Condiciones de la edificación:**

Tipología de la edificación, usos, condiciones de posición y volumétricas, alturas, ocupación y edificabilidad, según las Normas Urbanísticas del Plan Especial.