

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL APR-
92 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE
BARBASTRO**

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

ORDENANZAS

**TEXTO REFUNDIDO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA
ABRIL DE 1998**

JESÚS-RAMÓN TEJADA VILLAVERDE.- arquitecto redactor
ANTONIO ABARCA ANORO.- arquitecto mpal., director del trabajo

INDICE GENERAL

ORDENANZAS.- INDICE GENERAL

CAPÍTULO 1.-INTRODUCCION Y DEFINICIONES

1.- INTRODUCCIÓN

- 1.1. FINALIDAD Y OBJETO DE LAS ORDENANZAS
- 1.2. AMBITO DE APLICACION.
- 1.3. DOCUMENTACION VALIDA.
- 1.4. DEFINICIONES
 - 1.4.1. SOLAR
 - 1.4.2. ALINEACIONES OFICIALES
 - 1.4.3. LINEA DE FACHADA DEL EDIFICIO
 - 1.4.4. PARCELA EDIFICABLE
 - 1.4.5. PARCELA MINIMA
 - 1.4.6. RETRANQUEO
 - 1.4.7. RASANTES OFICIALES
 - 1.4.8. ALTURA DE LA EDIFICACION
 - 1.4.9. ALTURA LIBRE
 - 1.4.10. SUPERFICIE OCUPADA
 - 1.4.11. SUPERFICIE EDIFICADA
 - 1.4.12. EDIFICABILIDAD MAXIMA CONSTRUIBLE
 - 1.4.13. SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA
 - 1.4.14. ESPACIO LIBRE DE TITULARIDAD PRIVADA
 - 1.4.15. PATIO DE PARCELA
 - 1.4.16. PATIO DE FACHADA
 - 1.4.17. PIEZA HABITABLE
 - 1.4.18. PLANTA BAJA
 - 1.4.19. VUELOS CERRADOS
 - 1.4.20. VUELOS ABIERTOS
 - 1.4.21. SOTANOS
 - 1.4.22. SEMISOTANO
 - 1.4.23. ATICO
 - 1.4.24. APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA O PLANTA ABUHARDILLADA
 - 1.4.25. VIARIO LOCAL DEL SECTOR

CAPÍTULO SEGUNDO: CONDICIONES GENERALES Y
PARTICULARES DE VOLUMEN.-

2.1. ALINEACIONES

- 2.1.1.- EDIFICACIÓN RESIDENCIAL-VIVIENDA
- 2.1.2.- EQUIPAMIENTO CULTURAL

2.2. LINEAS DE FACHADA

- 2.2.1.- EDIFICACIÓN RESIDENCIAL-VIVIENDA
- 2.2.2.- EQUIPAMIENTO CULTURAL

2.3. OCUPACION MAXIMA

2.4. ALTURA MAXIMA Y NUMERO DE PLANTAS

- 2.4.1.- EDIFICACIÓN RESIDENCIAL-VIVIENDA
- 2.4.2.- EQUIPAMIENTO CULTURAL

2.5. ALTURA LIBRE MINIMA

- 2.5.1.- EDIFICACIÓN RESIDENCIAL-VIVIENDA
- 2.5.2.- EQUIPAMIENTO CULTURAL

2.6. APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA

2.7. FORMA DE MEDIR LA ALTURA A CORNISA

2.8. EDIFICABILIDAD MAXIMA

- 2.8.1.- EDIFICACIÓN RESIDENCIAL-VIVIENDA
- 2.8.2.- EQUIPAMIENTO CULTURAL

2.9. COMPUTO DE EDIFICABILIDADES

- 2.9.1.- EDIFICACIÓN RESIDENCIAL-VIVIENDA
- 2.9.2.- EQUIPAMIENTO CULTURAL

2.10. VUELOS

- 2.10.1.- EDIFICACIÓN RESIDENCIAL-VIVIENDA
- 2.10.2.- EQUIPAMIENTO CULTURAL

2.11. PARCELACION,AGRUPACIONES Y SEGREGACIONES

- 2.11.1.- EDIFICACIÓN RESIDENCIAL-VIVIENDA

CAPÍTULO TERCERO.- CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES DE USO.-

3.1. USO PREDOMINANTE

- 3.1.1.- EDIFICACIÓN RESIDENCIAL-VIVIENDA
- 3.1.2.- EQUIPAMIENTO CULTURAL

3.2. USOS COMPATIBLES

- 3.2.1.- EDIFICACIÓN RESIDENCIAL-VIVIENDA
- 3.2.2.- EQUIPAMIENTO CULTURAL

3.3.- GARAJE-APARCAMIENTO

3.4.- ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

CAPÍTULO CUARTO.- CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES DE ESTÉTICA.-

4.- CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS

4.1.- CUBIERTAS

- 4.1.1.- EDIFICACIÓN RESIDENCIAL-VIVIENDA
- 4.1.2.- EQUIPAMIENTO CULTURAL

4.2. FACHADAS

- 4.2.1.- EDIFICACIÓN RESIDENCIAL-VIVIENDA
 - 4.2.1.1.- Materiales Expresamente Permitidos
 - 4.2.1.2.- Otros Materiales
 - 4.2.1.3.- Criterio Compositivo
 - 4.2.1.4.- Tendederos: Ocultación de Vistas

4.2.2.- EQUIPAMIENTO CULTURAL

4.3. TERMINACION DE LAS OBRAS

4.4. TERMINACIÓN DE LAS PLANTAS BAJAS Y SEMISÓTANOS

4.5.- TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES DE TITULARIDAD PRIVADA

CAPÍTULO QUINTO: CONDICIONES DE GESTIÓN URBANÍSTICA.-

5.-CONDICIONES DE GESTIÓN

5.1 - UNIDADES DE EJECUCION

5.2 - SISTEMA DE ACTUACION

5.3 - FACULTADES URBANISTICAS

ORDENANZAS

**CAPÍTULO PRIMERO: INTRODUCCIÓN Y
DEFINICIONES**

1.- INTRODUCCION

1.1.- FINALIDAD Y OBJETO DE LAS ORDENANZAS.-

Las presentes ordenanzas, junto con las determinaciones gráficas contenidas en los planos, constituyen la parte dispositiva y normativa del Plan Especial de Reforma Interior del Sector de Suelo Urbano -A.P.R.- 92- de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Barbastro, del cual forman parte documental.

1.2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.-

El ámbito de aplicación de estas ordenanzas es el del citado Plan Especial. Su delimitación se encuentra definida en la *Modificación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento del Municipio de Barbastro en el APR-92 y su Entorno* (Texto Refundido para la Aprobación Definitiva).

1.3.- DOCUMENTACION VÁLIDA.-

A los efectos de la aplicación de estas ordenanzas, sólo se considerarán como válidos los documentos auténticos del Plan Especial del Sector A.P.R.- 92 (Texto Refundido de la Aprobación Definitiva), del que forman parte y del que, como mínimo, un ejemplar legalizado se conservará en el Ayuntamiento de Barbastro.

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

1.4.- DEFINICIONES.-

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

1.4.1.- SOLAR.-

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

1.4.2.- ALINEACIONES OFICIALES.-

Son las líneas que se fijan como tales en los planos correspondientes. Señalan los límites, bien entre las parcelas de titularidad privada y el viario o espacios libres públicos, bien entre parcelas o superficies que, aún estando destinadas al dominio público municipal, cuentan con distinta calificación urbanística.

1.4.3.- LÍNEA DE FACHADA DEL EDIFICIO.-

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

1.4.4.- PARCELA EDIFICABLE.-

Así se denominan las superficies comprendidas dentro de las alineaciones oficiales.

1.4.5.- PARCELA MINIMA.-

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

1.4.6.- RETRANQUEO.-

Es el ancho de la superficie de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada de la edificación.

1.4.7.- RASANTES OFICIALES.-

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

1.4.8.- ALTURA DE LA EDIFICACION.-

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

1.4.8.2.- 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.

1.4.9.- ALTURA LIBRE.-

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

1.4.10.-SUPERFICIE OCUPADA.-

Aquella parte del solar cuya superficie es ocupada sobre rasante por la edificación. Se entiende como tal el área limitada por las líneas de fachada de la edificación definidas según 2.3. Se definen en los planos con carácter de superficies máximas, sin perjuicio de las determinaciones que, para cada caso, se contengan en el Plan, en relación con la disposición de las líneas de edificación.

1.4.11.-SUPERFICIE EDIFICADA.-

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

1.4.12.-EDIFICABILIDAD MAXIMA CONSTRUIBLE.-

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

1.4.13.-SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA.-

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

1.4.14.-ESPACIO LIBRE DE TITULARIDAD PRIVADA.-

En las parcelas destinadas al aprovechamiento lucrativo, es la parte restante de la parcela de titularidad privada, una vez excluida la superficie ocupada por la edificación.

1.4.15.-PATIO DE PARCELA.-

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

1.4.16.-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.

1.4.17.-PIEZA HABITABLE.-

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

1.4.18.-PLANTA BAJA.-

Es la planta inferior del edificio cuyo suelo se halla, en todos los puntos, a un nivel igual o hasta 1,50 m. más alto que el de la rasante circundante. Para su destino al uso de vivienda, el nivel de dicho suelo estará comprendido entre 1,00 m. y 1,20 m. por encima de la rasante de la acera o terreno circundante.

1.4.19.-VUELOS CERRADOS.-

Cuerpo saliente de la fachada cerrado en toda su superficie.

1.4.20.-VUELOS ABIERTOS.-

Cuerpos salientes de la fachada que se hallan abiertos, totalmente o en parte (terrazas, balcones o similares), volando desde fachada. Su frontal deberá ser abierto en todo caso.

1.4.21.-SÓTANOS.-

La totalidad o parte de planta cuyo techo se encuentra, como máximo, a una altura de 0,60 m. respecto de la rasante de la acera, o del terreno en contacto con la edificación, según el gráfico N° 12 de las N.N.S.S. de Barbastro.

1.4.22.-SEMISÓTANO.-

Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante del terreno en contacto con la edificación.

1.4.23.-ATICO.-

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

1.4.24.-APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA O PLANTA ABUHARDILLADA.-

Los espacios habitables bajo los faldones de la cubierta.

1.4.25.-VIARIO LOCAL DEL SECTOR.-

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

**CAPÍTULO SEGUNDO: CONDICIONES GENERALES
Y PARTICULARES DE VOLÚMEN**

2.- CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES DE VOLUMEN.-

2.1.- ALINEACIONES.-

Todas las alineaciones se definen en el plano correspondiente y se respetarán, con arreglo, en su caso, a su correspondiente nivel de vinculación.

2.1.1.- EDIFICACIÓN RESIDENCIAL- VIVIENDA

Señalan, en el caso de las parcelas de aprovechamiento lucrativo, el límite entre las superficies de titularidad privada y los viales o espacios libres de uso y dominio público.

2.1.2.- EQUIPAMIENTO CULTURAL

En el Equipamiento Cultural señalan el límite sobre rasante de la superficie que puede destinarse al citado uso.

2.2.- LÍNEAS DE FACHADA.-

2.2.1.- EDIFICACIÓN RESIDENCIAL- VIVIENDA

Dentro de las parcelas edificables definidas por las alineaciones, las líneas de fachada de las edificaciones se atenderán, como mínimo, a los retranqueos establecidos en los Planos del presente Plan y que definen las áreas mínimas, libres de edificación sobre rasante, que serán de titularidad privada, pero que, sin perjuicio de su posible uso privativo bajo rasante, se destinarán, en superficie, al uso público.

En los frentes a la Avenida de la Estación y a la nueva plaza pública las líneas de fachada coincidirán obligatoriamente con la alineación. En el resto de fachadas, sus alineaciones edificatorias pueden retranquearse libremente respecto de las alineaciones oficiales. Las superficies de parcela resultantes de estos retranqueos voluntarios tendrán, la calificación de *espacios libres de uso público en superficie y titularidad privada*, con lo que, en su caso, vendrán a engrosar la superficie que, con tal calificación, se zonifica ya en los planos.

2.2.2.- EQUIPAMIENTO CULTURAL

Las líneas de fachada se dispondrán libremente, dentro de las alineaciones señaladas en planos, que tienen carácter de máximas.

2.3.- OCUPACION MÁXIMA.-

No podrá superarse en ningún caso la superficie de ocupación máxima establecida para cada edificio, de acuerdo con las determinaciones anteriores y las contenidas en los planos.

2.4.- ALTURA MÁXIMA Y NUMERO DE PLANTAS.-

Las siguientes limitaciones se refieren a las plantas parcial o totalmente situadas sobre rasante. El número de sótanos es libre para uso de garaje-aparcamiento. Para otros usos, se permitirá un solo sótano.

2.4.1.- EDIFICACIÓN RESIDENCIAL- VIVIENDA

Se señalan para cada edificación en los planos correspondientes del presente Plan Especial (Planta de Ordenación de la Edificación y Secciones). Sobre la planta semisótano, dispuesta al nivel de la Avenida de la Estación, se dispondrá un máximo de Planta Baja más Tres Plantas de piso, hasta la altura máxima a cornisa, situada, con arreglo a los planos de secciones, a 12,00 metros. Por encima de dicha altura se permite, un solo ático en las condiciones fijadas en el artículo 3.6 de las presentes Ordenanzas

2.4.2.- EQUIPAMIENTO CULTURAL

En principio, se prevén dos niveles: baja y entreplanta. Ésta última, ocupará hasta un 50% de la superficie de la planta baja.

Si especiales circunstancias derivadas de las exigencias o necesidades relativas al equipamiento a instalar lo exigieran, el Ayuntamiento podrá autorizar más plantas, sin que, en ningún caso se supere la altura de las edificaciones residenciales

2.5.- ALTURA LIBRE MINIMA.-

2.5.1.- EDIFICACIÓN RESIDENCIAL- VIVIENDA

- En sótanos y semisótanos: Para uso de garaje, 2,20 m. Para otros usos 2,50 m., sin perjuicio de las alturas mayores que puedan resultar exigibles con arreglo al uso específico correspondiente.
- En plantas bajas destinadas a usos comerciales u otros de carácter terciario, asimilables y/o compatibles: 3,50 m.
- En plantas de vivienda: 2,50 m. En este uso, sin perjuicio de lo anterior, se permiten falsos techos en zonas no vivideras como vestíbulos, pasillos, trasteros, etc., así como en cocinas y baños, manteniendo, en todo caso, una altura libre de 2,20 m. como mínimo. Con esta misma altura libre de 2,20 m. podrán bajarse techos en el resto de piezas, por razones decorativas, estructurales, de ocultación de instalaciones, etc., hasta en un 30% de su superficie útil. En el caso de existir superficies bajo forjados inclinados o escaleras, no podrán computarse como superficies útiles aquellas zonas que no dispongan, como mínimo, de una altura libre de 1,50 m.

2.5.2.- EQUIPAMIENTO CULTURAL

- En sótanos y semisótanos: Para uso de garaje, instalaciones y servicios, 2,20 m. Para uso cultural y/o compatibles, 3,00 metros.

2.6.- EDIFICACIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA REGULADORA.-

Por encima de la altura máxima reguladora, se permite un único ático retranqueado, como mínimo, en una distancia de 2,50 m. a computar desde todas las fachadas del edificio, coincidan éstas o no con las líneas máximas de edificación definidas en los planos del presente Plan.

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

No se permite ningún otro tipo de construcciones, o aprovechamientos (buhardillas, aprovechamientos bajo cubierta, etc.), a excepción de instalaciones exigibles (chimeneas, ventilaciones, etc) y de torreones de escalera y ascensor. Todas éstas instalaciones y construcciones deberán ser

contempladas y definidas en el proyecto, debiendo justificarse su adecuación estética e integración arquitectónica.

2.7.- FORMA DE MEDIR LA ALTURA A CORNISA.-

Se medirá respecto de la rasante del terreno circundante, en el punto medio de cada fachada, de acuerdo con las determinaciones del plano de secciones del presente Plan.

2.8.- EDIFICABILIDAD MAXIMA.-

2.8.1.- EDIFICACIÓN RESIDENCIAL- VIVIENDA

- TOTAL DE PARCELA: Se establece para cada bloque o parcela de aprovechamiento lucrativo en el cuadro contenido en el Cuadro N° 2 de la Memoria. Corresponde a la resultante de aplicar a la capacidad total edificable, resultante de los parámetros de la ordenación, un *coeficiente de proyecto* establecido en 0,9411.
- TOTAL DEL SECTOR: Se fija en 24.990 m² de techo sobre rasante, correspondiente a aprovechamientos lucrativos y resulta de la suma total de las edificabilidades de todas las parcelas con aprovechamiento de este tipo.
- ÍNDICE GLOBAL: Resulta del cociente entre total del sector y la superficie delimitada para el mismo en las N.S.M. modificadas. $24.990 \text{ M}^2 / 24.990 \text{ M}^2 = 1 \text{ M}^2/\text{M}^2$. Se justifica en los cuadros anexos a la Memoria del presente Plan Parcial.

2.8.2.- EQUIPAMIENTO CULTURAL

Si bien en un principio se han previsto 1.080 M², resultantes de la edificación, dentro de las alineaciones definidas, de una planta más una entreplanta con un 50% de superficie respecto de la anterior, con arreglo a lo indicado para las alturas y número de plantas en 3.4.2, podrán construirse superficies mayores cuando las necesidades de equipamiento así lo requieran.

2.9.-COMPUTO DE EDIFICABILIDADES

2.9.1.- EDIFICACIÓN RESIDENCIAL- VIVIENDA

- **SÓTANOS y SEMISÓTANOS:** De acuerdo con la Modificación correspondiente de las N.S.M., no computan cuando se destinen al cumplimiento de los estándares de aparcamiento en parcela privada establecidos por las N.S.M. Computan al 100 % en el caso de que se destinen a otros usos.
- **TERRAZAS Y PORCHES CUBIERTOS:** Siempre que no se hallen cerrados por el frente, no computarán
- **VUELOS:** Los abiertos no computan; los cerrados aunque sea con materiales ligeros y/o acristalados computarán al 100% de su superficie construída correspondiente.
- **PLANTAS BAJAS, DE PISO Y ÁTICOS:** Computan al 100% de su superficie construída total.

2.9.2.- EQUIPAMIENTO CULTURAL

Computarán únicamente las superficies de las plantas situadas en su totalidad al nivel de la rasante del Espacio Libre Público colindante.

2.10.-VUELOS.-

2.10.1.- EDIFICACIÓN RESIDENCIAL- VIVIENDA

Como corresponde a la Ordenanza de aplicación (5ª Semintensiva) y a su aplicación en el caso de la disposición de las edificaciones prevista en el Plan Especial, su saliente será de 1,00 m. como máximo. En el caso de medianerías deberán separarse del eje de las mismas en una distancia igual al saliente edificado. Por lo que respecta al resto de condiciones, se regirán, así mismo, por lo dispuesto en el artículo 5.5.10 (Ordenanza Semintensiva) y, por remisión del mismo, por el artículo 5.2.13 (Ensanche Similar al Casco Antiguo) de las Normas Subsidiarias Municipales.

2.10.2.- EQUIPAMIENTO CULTURAL

No se prevén, sin perjuicio de que, con arreglo a la justificación arquitectónica del Proyecto, puedan introducirse como elementos aconsejables de expresión arquitectónica.

2.11.-PARCELACION: AGRUPACIONES Y SEGREGACIONES.-

2.11.1.- EDIFICACIÓN RESIDENCIAL- VIVIENDA

En los Planos correspondientes se establecen unas parcelas que, ante la imposibilidad de cumplimiento, en caso contrario, de las condiciones de parcela mínima establecidas en el artículo 5.5.4 de las Normas Subsidiarias Municipales para el Grado 1 de la Ordenanza Semintensiva que, a estos efectos resulta de aplicación, constituyen, cada una en sí misma, parcela mínima edificable. Así mismo, cada parcela supone un ámbito mínimo de Proyecto, por lo que, en aras de conseguir una adecuada integración arquitectónica, en la solicitud de licencia -y al menos al nivel de Proyecto Básico o figura equivalente- cada parcela de las señaladas deberá ser objeto de un Proyecto Unitario. Si, con arreglo a ello y a lo indicado a continuación, se previera en alguna de las parcelas su construcción por fases, éstas, a nivel de Proyecto, podrán referirse únicamente al de Ejecución. Se permitirá, como máximo, la existencia de hasta dos fases para la construcción, en cada parcela, de los bloques previstos en el Plan Especial. En la Reparcelación o Compensación se hará constar expresamente, tales condiciones urbanísticas para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Con arreglo a lo anterior, no se permiten segregaciones de las parcelas definidas en el presente Plan Especial.

Por el contrario, se autorizan las agrupaciones de parcelas, sin perjuicio del cumplimiento de las determinaciones respecto a la disposición de los edificios contenidas en el presente Plan Especial.

**CAPÍTULO TERCERO: CONDICIONES GENERALES
Y PARTICULARES DE USO**

3.- CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES DE USO

3.1.- USO PREDOMINANTE

3.1.1.- EDIFICACIÓN RESIDENCIAL- VIVIENDA

Vivienda. 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).

3.1.2.- EQUIPAMIENTO CULTURAL

Usos museísticos, exposiciones y culturales en general

3.2.-USOS COMPATIBLES

3.2.1.- EDIFICACIÓN RESIDENCIAL- VIVIENDA

Los contemplados en el artículo 5.5.14 de las N.S.Municipales, con las siguientes salvedades:

Los usos contemplados en el apartado 2 del citado artículo (Industrial-artesanía, almacenes y estacionamientos) sólo podrán permitirse en los semisótanos situados al nivel de la Avenida de la Estación, en el caso de que no se destinen a estacionamiento de vehículos. En este caso, el estándar exigible de aparcamientos deberá cumplirse a un nivel inferior y los citados semisótanos computarán a efectos de edificabilidad, según lo previsto en el artículo 3.9 de las presentes Ordenanzas.

El uso terciario-comercial, contemplado en el apartado 3, epígrafe b) de las Normas Subsidiarias, sólo podrá permitirse en los citados semisótanos y en la planta baja del ala con frente a la plaza pública del bloque 5. En el primer caso se cumplirán, así mismo las condiciones respecto de estándares de aparcamiento y cómputo de edificabilidades señaladas en el párrafo anterior.

3.2.2.- EQUIPAMIENTO CULTURAL

En función de las necesidades de la Ciudad, el Ayuntamiento podrá acordar instalar en esta parcela equipamientos públicos de carácter municipal, en general.

3.3.- GARAJE-APARCAMIENTO

La dotación mínima, que viene a completar la prevista en el viario perimetral, será de una plaza por cada unidad de vivienda en los edificios de uso predominante residencial y de una plaza por cada 100 M2 en los que se destinen a otros usos.

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 Especial.

3.4.- ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO PÚBLICO.-

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. Sus condiciones arquitectónicas deberán asegurar su adecuada integración en el entorno. No podrá superarse con estas construcciones una ocupación del 5% de la superficie del espacio libre correspondiente. Se permitirán, asimismo, instalaciones destinadas a juegos infantiles.

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

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

3.5.- ESPACIOS LIBRES DE TITULARIDAD PRIVADA Y USO PÚBLICO.-

El tratamiento de su urbanización se contemplará en los proyectos de edificación correspondientes. Deberán mantenerse por sus propietarios en las debidas condiciones de conservación, salubridad y ornato.

Sin perjuicio de su uso público, y dada su titularidad privada, se admitirán ligeros cerramientos mediante setos vegetales, verjas o muretes de fábrica. De utilizar estos últimos, se realizarán en material similar o acorde con el de la fachada del edificio correspondiente. La altura de estos elementos, cuando sean macizos, no podrá superar 0,60 m. Dispondrán de comunicación directa con los espacios de dominio público colindantes.

**CAPÍTULO CUARTO: CONDICIONES GENERALES Y
PARTICULARES DE ESTÉTICA**

4.- CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS.-

Además de las Condiciones Generales reguladas en el Capítulo Sexto del Título Tercero de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal, en las obras de edificación a realizar en el Sector se tendrán en cuenta las siguientes prescripciones:

4.1.- CUBIERTAS.-

4.1.1.- EDIFICACIÓN RESIDENCIAL- VIVIENDA

Se permiten las cubiertas planas y las inclinadas; estas últimas con pendientes comprendidas entre el 30% y el 40%.

Cuando se realicen aleros, sus vuelos no sobrepasarán los 0,60 m. y el espesor aparente de sus frentes aparentes no superará los 0,25 m., incluida la altura del canalón, si lo hubiere sobre dicho frente, no permitiéndose, por encima de los aleros, recrecidos, antepechos ni muretes.

En el caso de que, en la coronación de la fachada del edificio, no se realicen aleros, tanto si se tratara de azoteas o cubiertas planas, como de cubiertas inclinadas, podrán levantarse antepechos. Éstos deberán estar contenidos en el plano de la fachada. Podrán ser macizos hasta una altura de 0,80 metros, como máximo, medidos desde la altura máxima reguladora, o desde el nivel real de la cara inferior del forjado horizontal de techo de la última planta, si éste se situara por debajo de la misma.

Cuando quede justificada su adecuación arquitectónica en el proyecto, podrán autorizarse, impostas y cornisas exentas, nunca situadas a mayor altura que la máxima reguladora y construídas mediante el vuelo de losas o elementos ligeros, con un espesor aparente de sus frentes verticales igual o inferior a 0,15 m. Sobre éstas no podrá levantarse ningún otro frente ni paramento.

En cualquier caso, el criterio compositivo se justificará arquitectónicamente en un proyecto básico unitario que afecte, como mínimo, a una parcela y bloque de edificación.

En cuanto a los materiales de cobertura, se prohíbe la teja negra de cemento, permitiéndose las de colores terrosos, rojizos y tabaco, tanto cerámicas como de hormigón.

El tratamiento de los torreones de escaleras y ascensores, chimeneas de ventilación y evacuación de humos y/o gases, y, en general, todas las construcciones e instalaciones que se sitúen necesariamente por encima de

la altura reguladora, se contemplará gráficamente en el Proyecto, justificando que, por sus características constructivas, proporciones, organización en la superficie de cubierta, etc., quedan ordenadas e integradas arquitectónicamente en el edificio. A excepción de los citados torreones de ascensor y escalera, todos los cuerpos e instalaciones que, con arreglo a lo previsto en el párrafo anterior, superen la altura máxima reguladora deberán quedar comprendidos dentro del diedro definido por el plano horizontal y otro de 45° de inclinación respecto al mismo, produciéndose la intersección de ambos en la línea de coronación de la fachada.

4.1.2.- EQUIPAMIENTO CULTURAL

La forma y disposición de la cubierta es libre, dentro de su coherencia con el proyecto arquitectónico.

4.2.- FACHADAS.-

4.2.1.- EDIFICACIÓN RESIDENCIAL- VIVIENDA

4.2.1.1.- Materiales Expresamente Permitidos.-

En atención a criterios de adecuada relación entre calidad y precio de las terminaciones, así como a la tradición constructiva de la zona, se señalan a continuación los materiales con que deben construirse las fachadas:

- Ladrillo a cara vista en colores pajizos, terrosos, rojizos o pardos.
- Se permiten también los aplacados de piedra, natural o artificial, cuya sujeción garantice constructivamente su estabilidad y correcto mantenimiento de las condiciones de ornato. A este respecto, los ganchos y elementos metálicos empleados deberán estar tratados para impedir la posibilidad de formación de óxido.
- Están permitidos, así mismo, los revocos, terminados con pintura, así como los revestimientos monocapa. Se utilizarán siempre colores y tonos claros y matizados, evitando los colores primarios. Estas terminaciones se efectuarán con materiales que aseguren su durabilidad y buen aspecto. El Ayuntamiento podrá exigir garantías a este respecto.

4.2.1.2.-Otros Materiales.-

Pueden permitirse, excepcionalmente, bloques de hormigón, a modo de sillería de piedra artificial y, en general, otros materiales y soluciones constructivas apropiados para su uso en paramentos vistos de fachada, pero en todos estos casos en que se utilicen materiales no expresamente previstos en el subapartado anterior, se deberá justificar expresamente en el Proyecto la adecuación y coherencia arquitectónica de la solución y será preceptivo el informe favorable del Arquitecto Municipal.

Los paramentos ciegos y medianeras se tratarán con el mismo esmero y criterios de selección del material o materiales a emplear 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)

4.2.1.3.- Criterio compositivo

Sin perjuicio de la libertad expresiva de la arquitectura, atendiendo a la escala de los edificios, usos a los que se destinan, relación con el entorno urbano, etc., el tamaño y la organización de huecos, la disposición de los diferentes planos conformadores de la fachada y, en general, todos los elementos de composición de la misma, responderán a un criterio coherente y básico de orden y regularidad, dentro de unos principios constructivos lógicos y razonables.

Se tendrá en cuenta, en principio, el criterio compositivo clásico de diferenciación de basa (plantas bajas), fuste (plantas de piso) y coronación (remates, cornisas e, incluso, posible diferenciación del tratamiento de los huecos de la última planta).

Especial atención merecerán los cuerpos volados, tanto abiertos como cerrados. Se organizarán proporcionadamente, dentro de los límites de longitud y saliente máximo definido en estas ordenanzas, de forma equilibrada entre las distintas superficies de fachada y con el ritmo compositivo adecuado.

4.2.1.4.- Tendederos: Ocultación de Vistas

Toda vivienda dispondrá de un espacio para el tendido de la ropa no visible desde el viario o espacio libre exterior. Si éste se dispusiera en terrazas, balcones o galerías en fachadas exteriores del edificio, deberá disponer de algún elemento de ocultación efectiva de vistas. Su superficie para cada vivienda no será inferior a 2 M2.

4.2.2.- EQUIPAMIENTO CULTURAL

Los materiales a emplear se justificarán dentro de la coherencia arquitectónica del proyecto, en el respeto de la estética del entorno urbano y su adecuada integración en el mismo.

4.3.- TERMINACION DE LAS OBRAS.-

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

4.4.- TERMINACION DE LAS PLANTAS BAJAS Y SEMISÓTANOS.-

Las plantas bajas y aquellas partes de las situadas en semisótano que resulten visibles desde el exterior, sea cual sea el uso al que se destinen, forman parte de la estructura arquitectónica del edificio. Por ello, su tratamiento y composición, en lo que respecta a las fachadas, deberá estar contemplado en el proyecto del conjunto de la edificación sometido a licencia de obras, justificando su adecuada integración arquitectónica. Así mismo, en las obras a realizar y contemplar en la certificación final de obra de la dirección facultativa, el tratamiento de estas partes de las fachadas deberá encontrarse incluido. En ningún caso y en relación con lo anterior podrán dejarse únicamente con la estructura vista

4.5.- TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES DE TITULARIDAD PRIVADA

Los espacios libres de titularidad privada se urbanizarán y/o ajardinarán adecuadamente, debiendo contemplarse su tratamiento en el proyecto de edificación, con cuyas obras se simultanearán. Tras la terminación de las obras, deberán mantenerse por los propietarios en las debidas condiciones

de conservación, limpieza y ornato. En cuanto a la posibilidad de efectuar ligeros cerramientos, se estará a lo dispuesto en el artículo 3.5 de las presentes ordenanzas.

**CAPÍTULO QUINTO: CONDICIONES DE GESTIÓN
URBANÍSTICA**

5.-CONDICIONES DE GESTION.-

5.1.- UNIDADES DE EJECUCION.-

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

5.2.- SISTEMA DE ACTUACION.-

La labor de coordinación, necesariamente importante, que la acción urbanizadora exige desarrollar en el Sector, aconseja que la dirección y protagonismo en la gestión del proceso urbanizador corresponda, en principio, al Ayuntamiento. Éste la podrá llevar a cabo, bien directamente, bien mediante cualquier otra fórmula prevista o compatible con la legislación aplicable. Es por ello que el Plan Especial, sin perjuicio de lo indicado en el párrafo siguiente, se ejecutará mediante el Sistema de Coperación. A tal efecto, el Ayuntamiento procederá a formular el correspondiente Proyecto de Reparcelación. Tal formulación se llevará a cabo tras el transcurso de tres meses desde la Aprobación Definitiva del Plan Especial sin que los propietarios que representen el 80% de la superficie y las dos terceras partes del número de propiedades hallan presentado un Proyecto propio, o antes de ese plazo, si los propietarios renunciaran expresamente a hacerlo.

No obstante, podrá admitirse el cambio de sistema a Compensación, sin que ello suponga modificación del PERI, y mediante el trámite específico previsto al respecto en la legislación urbanística, cuando lo soliciten los propietarios que representen, al menos, un 60 % de la superficie total de la Unidad de Actuación. En el escrito de solicitud deberán asumir el cumplimiento de los plazos establecidos en el Plan para la urbanización del Sector, justificando la disponibilidad de los medios técnicos y de gestión necesarios.

Mediante el mismo trámite, también sin que ello suponga modificación de PERI, el Ayuntamiento, por causa justificada, podrá optar por el cambio al Sistema de Expropiación.

5.3.- FACULTADES URBANISTICAS Y EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR.-

Las facultades urbanísticas de la propiedad de los terrenos son las reguladas en la legislación urbanística.

El aprovechamiento lucrativo corresponde en su totalidad a los propietarios. Previamente a la patrimonialización de dichos aprovechamientos, los propietarios habrán debido cumplir con las obligaciones de cesión y urbanización.

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

Huesca y Barbastro, abril de 1.998

EL ARQUITECTO REDACTOR



Fdo.: Jesús-Ramón TEJADA VILLAVERDE

VºBº EL ARQUITECTO MUNICIPAL



Fdo.: Antonio ABARCA ANORO