

INTRODUCCION AL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

Don Miguel A. Giral Blanco, en representación de la Sociedad RESIDENCIAL 29, S.A. , con domicilio social en BARBASTRO, calle la Seo n° 37 y C.I.F. n° A-42204047, formula el presente Plan Especial de Reforma Interior del área de planeamiento remitido denominada "Carretera de Berbegal" por las Normas Subsidiarias municipales y calificadas por éstas de Suelo Urbano y cuya propiedad corresponde mayoritariamente a la citada Sociedad.

Este Plan Especial de Reforma Interior tiene por objeto desarrollar las mencionadas Normas Subsidiarias de Barbastro, que remiten al mismo, la ordenación detallada y completa, en esta parte del territorio municipal coincidente en su totalidad con el Sector n° 29.

La documentación adjunta tiene por objeto dar cumplimiento a las disposiciones de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana a fin de hacer viable la tramitación ante los organismos competentes y obtener la aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior.(P.E.R.I.)

Por este motivo se estructura esta documentación según el vigente Reglamento de Planeamiento que en su art° 85 dice que los P.E.R.I. contendrán aquellas determinaciones y documentos de los planes parciales que sean adecuados a los fines que persigan, a las características de las operaciones previstas y a los usos que se asignen al suelo, salvo que alguna de ellas fuera innecesaria por no guardar relación con el Plan.

PROMOTOR: RESIDENCIAL 29 S.A.

\*\*\*\*\*

ARQUITECTO: FRANCISCO SANCHEZ SOLANS

BARBASTRO

### 1.1 - OBJETO

La presente memoria tiene por objeto:

a) La expresión de datos de interés general para el planeamiento urbanístico del SECTOR 29.

b) La exposición de aquellos extremos que es preceptivo desarrollar en las Memorias de los Planes Especiales de Reforma Interior en cumplimiento del art° 77,83,84 y 85 del vigente Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

### 1.2 - DATOS GENERALES

PROMOTOR : RESIDENCIAL 29, S.A. con domicilio en BARBASTRO, calle La Seo n° 37.

ARQUITECTO : D. FRANCISCO SANCHEZ SOLANS, con domicilio profesional en BARBASTRO, Avda. de los Pirineos n°35,4°IZQ y con capacidad legal para la redacción de planes urbanísticos.

SITUACION : El Sector 29, objeto del P.E.R.I. se halla situado en la zona más occidental de la ciudad de Barbastro, a unos 600 metros del centro urbano (Respecto a la Estación de Autobuses), siendo ésta la primera área urbana de la ciudad, accediendo desde Huesca, lo que la convertira en fachada de la misma.

PROMOTOR: RESIDENCIAL 29 S.A.

\*\*\*\*\*

ARQUITECTO: FRANCISCO SANCHEZ SOLANS

BARBASTRO

**ACCESOS** : Dadas las peculiaridades del área, perfectamente definida por las carreteras que la delimitan, todas ellas consideradas como sistemas generales de la ciudad y constituidas por la carretera de Barbastro a Huesca, la variante de la CN-240 de Tarragona a San Sebastian y la carretera local a Berbegal, los accesos al mismo, debido a sus peculiaridades topográficas se producen fundamentalmente a través de la carretera de Berbegal y del camino de la Millera que de forma sesgada lo atraviesa cruzando la variante de la CN-240.

Su acceso natural desde el centro urbano se produce desde la carretera de Huesca.

**DELIMITACION:** La delimitación detallada del Sector queda reflejada en el plano n° 5.2, adjuntandose gráfico correspondiente a la hoja n°14 del plano 10 de las Normas Subsidiarias de Barbastro donde se representa con exactitud la zonificación.

**NORTE.-** Limita al Norte con el Sector n° 21, denominado Barranco de la Mina, calificado como Zona Verde.

Coincide dicho límite con la línea de edificación de la carretera de Huesca, situado en una paralela al eje de la misma situado a 15 metros del mismo.

**SUR.-** Limita al Sur con el sector n° 101, ocupado por el Hospital Comarcal, calificado como zona de Equipamientos sanitarios.

Coincide dicho límite con la línea de edificación de la variante de la carretera N-240 y el límite del Suelo Urbano, situado en una paralela al eje de la misma situado a 28,50 metros del mismo ó 25 metros de la arista de la calzada.

**ESTE.-** Limita al Este con el Sector n° 30, "SEMINARIO", calificado como zona de Equipamiento escolar.

**PROMOTOR:** RESIDENCIAL 29 S.A.

\*\*\*\*\*

**ARQUITECTO:** FRANCISCO SANCHEZ SOLANS

BARBASTRO

Coincide dicho límite con la alineación del vial de la carretera de Berbegal situado a 12,50 metros del eje de la citada carretera.

OESTE.- Limita al Oeste con Suelo no Urbanizable, siendo los anteriores límites los que al cerrarse sobre si mismos conforman el Sector.

El presente P.E.R.I. del Sector 29 recoge los trazados geométricos de los límites anteriormente descritos y se transcriben graficamente en el plano n° 5.4 - CATASTRAL Y DELIMITACION DEL SECTOR.

**SUPERFICIE :** La superficie del SECTOR 29, definido por los límites anteriormente descritos es de 21.044 m2. (Veintiuna mil cuarenta y cuatro metros cuadrados)

Asimismo la superficie delimitada por las carreteras que delimitan el área es de 27.056 m2. (Veintisiete mil cincuenta y seis metros cuadrados)

Estas superficies han sido obtenidas graficamente sobre un plano original a escala 1:500 en el que se han comprobado analiticamente distancias entre estaciones sin percepción visual de errores. La medición se ha realizado tres veces realizando el promedio de las mismas.

**SITUACION**

**URBANISTICA :** El término municipal de Barbastro dispone de Normas Subsidiarias municipales, aprobadas inicialmente el 21 de Enero de 1.987 y definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 5 de Mayo de 1.987.

Dichas Normas Subsidiarias definen una serie de sectores en el "Suelo Urbano", calificando al SECTOR 29, como un área remitida a planeamiento ulterior (A.P.R.) en las que las NN.SS. interponen entre sus determinaciones y la edificación un Plan Especial de Reforma Interior, clasificando el mismo como ZONA 5 - RESIDENCIAL SEMIINTENSIVA, cuyas

**PROMOTOR:** RESIDENCIAL 29 S.A.

\*\*\*\*\*

**ARQUITECTO:** FRANCISCO SANCHEZ SOLANS

BARBASTRO

condiciones particulares quedan reflejadas en el Capitulo 5° de las mencionadas Normas y en la ficha del SECTOR 29.

Las condiciones particulares de la zona aprobadas inicialmente y expuestas a información pública son las recogidas en las condiciones urbanísticas del Sector.

En su aprobación provisional, el Excmo. Ayuntamiento incorporó tres nuevas condiciones particulares consistentes la primera de ellas en la sustitución de la figura de planeamiento prevista, el Estudio de Detalle por la de un Plan Especial de Reforma Interior, debido fundamentalmente a la escasa capacidad del primero para el trazado de nuevos viales no determinados por las NN. SS., además de asegurar una justa redistribución de beneficios y cargas entre los propietarios del Sector.

Las otras dos hacen referencia a dos recomendaciones: la de acomodar la rasante del terreno a la de los viales que lo circundan y la de que la superficie de parcela en el grado 2 sea igual o superior a 250 m<sup>2</sup>., así como la posibilidad de que la edificación pueda adosarse a los linderos laterales con las condiciones del Art° 5.6.5 apartado 4 corregido de las NN.SS.

Ante tal eventualidad Doña Avelina Domper Palomera como propietaria del Sector, en escrito fechado el 4 de Mayo de 1.987 ante el Excmo. Ayuntamiento, solicitaba la no aprobación definitiva de las NN.SS. en el Sector de referencia, por estimar que las modificaciones propuestas afectaban sustancialmente al mismo, solicitando un nuevo periodo de exposición al público para así concretar sus razonamientos y defender sus derechos.

La Comisión Provincial de Urbanismo estimó que no existía modificación sustancial respecto al cambio del P.E.R.I. por el Estudio de Detalle, no haciendo referencia a los otros extremos del escrito.

PROMOTOR: RESIDENCIAL 29 S.A.

\*\*\*\*\*

ARQUITECTO: FRANCISCO SANCHEZ SOLANS

BARBASTRO

El facultativo redactor del presente Plan, estima que deberá ser el propio P.E.R.I. como instrumento de planeamiento con capacidad legal suficiente y necesaria para determinar sobre la cuestión, en función de sus planteamientos internos, la tipología propuesta para el Sector y la justificación de la misma, lo que se acreditará con un estudio justificativo en el que se demostrará sus necesidad o conveniencia, su coherencia y la incidencia sobre las NN. SS.

En el Documento N°2 - "INICIATIVA PARTICULAR" de este Plan se justifica la procedencia de la formulación de un P.E.R.I. de iniciativa particular en el SECTOR 29.

**AFECCIONES :** Los terrenos del SECTOR 29 quedan afectados por una línea aérea de alta tensión propiedad de "Aguas Potables" de Barbastro que desde el transformador del Hospital Comarcal y siguiendo la traza del camino de la Millera, atraviesa el Sector hasta la Estación Transformadora situada en las proximidades del cruce de carretera Berbegal con carretera de Huesca.

Asimismo el SECTOR queda atravesada por una línea aérea de la C.T.N.E. que subiendo desde el Centro Urbano, se divide en dos líneas, una hacia Berbegal y otra hacia la vertiente derecha del Vero.

El Proyecto de Urbanización que se redacte, deberá prever tales circunstancias y solicitar de las mencionadas compañías su traslado o modificación, de forma que no queden perjudicados acuerdos o sevidumbres. En la Memoria Técnica, cuyo valor jurídico se identifica con el de aquellas ordenanzas que hacen referencia a ella, se tiene en cuenta estas afecciones y se exponen los criterios técnicos a cumplir.

PROMOTOR: RESIDENCIAL 29 S.A.

\*\*\*\*\*

ARQUITECTO: FRANCISCO SANCHEZ SOLANS

BARBASTRO

### 1.3 - INFORMACION URBANISTICA

#### INTRODUCCION

La información urbanística necesaria para el conocimiento del territorio se remite a las Normas Subsidiarias municipales de reciente aprobación, cuyos datos son lo suficientemente actualizados para describir y corroborar la solución adoptada.

Se refiere fundamentalmente a las características naturales del territorio que ocupa el SECTOR 29, así como la normativa legal aplicable referida a las mencionadas NN.SS. de Barbastro.

Completa esta información, la documentación gráfica referida a la misma, como son los planos de información:

- 5. 1 - SITUACION Y ZONIFICACION SEGUN NN.SS.
- 5. 2 - SITUACION URBANISTICA E INFRAESTRUCTURAS GENERALES
- 5. 3 - TOPOGRAFICO Y AFECCIONES
- 5. 4 - CATASTRAL Y DELIMITACION DEL SECTOR

#### CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO

El SECTOR 29 está situado en la zona más occidental de la Ciudad, a 600 metros del Centro Urbano de Barbastro, configura uno de los accesos a la Ciudad en la confluencia de la carretera de Barbastro a Huesca, la variante de la CN-240 de Tarragona a San Sebastian y la carretera local a Berbegal.

Dada su característica de límite urbano, linda con suelo no urbanizable, tanto la zona como su entorno físico tienen un carácter predominante rural, siendo los campos de cereal de secano, eras, pajares, almendros y olivos sus elementos más significativos.

Goza de buenas vistas hacia la ciudad y los Pirineos centrales, quedando rodeada al Este por un equipamiento escolar "SEMINARIO", al Norte con la futura zona verde constituida fundamentalmente por el barranco de la Mina hoy día en proceso de entubamiento y al Sur con el Hospital Comarcal y suelo no urbanizable.

PROMOTOR: RESIDENCIAL 29 S.A.

\*\*\*\*\*

ARQUITECTO: FRANCISCO SANCHEZ SOLANS

BARBASTRO

En la actualidad, las únicas edificaciones existentes en el sector, son la vivienda rural de la finca matriz, con su pajar y anejos agrícolas, un pequeño cobertizo para aperos agrícolas perteneciente a la misma finca.

Dos pequeñas construcciones a modo de almacén, una de ellas ligada al uso de prácticas de una autoescuela, hoy día sin funcionamiento y una nave lindante con la carretera de Berbegal, para uso de almacén, todas ellas de planta baja.

En el extremo de dicha nave se situa una antigua vivienda de planta baja y piso, destinada a tal fin en su planta primera y a bar en su planta baja.

#### \* MORFOLOGIA

La forma en planta del Sector es irregular, siguiendo las directrices de las vías que lo conforman. Se puede asimilar a una flecha con la punta redondeada, cuyo vertice lo forman el cruce de la C.N. 240 y su variante, y la base de la Ctra. de Berbegal.

La expresión exacta de la forma del Sector está en todos los planos, tanto de información como de proyecto de este P.E.R.I.

#### \* TOPOGRAFIA

El Sector presenta un topografía accidentada, con una declinación natural de 16.00 metros, en sentido S.O./N.E., que se concreta en pendientes naturales del orden del 3% en sentido Norte-Sur y más acusadas, del orden del 4,5% en sentido transversal, con un desnivel topográfico que oscila desde la cota 89,50 al inicio de la Ctra. Berbegal a la cota 105,50 en vertice del Sector con una diferencia en valor absoluto de 16.00 metros.

La característica topográfica más significativa del Sector es la fuerte estructura de mirador que posee el mismo. Efectivamente, el desnivel topográfico descrito anteriormente, se concreta fundamentalmente en los límites del mismo con las vías que lo delimitan, elevandose de las mismas por medio de un talud, que define el mismo, lo aísla y confiere la estructura de mirador anteriormente comentada.

PROMOTOR: RESIDENCIAL 29 S.A.

\*\*\*\*\*

ARQUITECTO: FRANCISCO SANCHEZ SOLANS

BARBASTRO

Su encuentro con las vias se produce fundamentalmente en la Ctra. Berbegal y a través del camino de La Millera, que partiendo de la misma lo atraviesa sesgadamente, atravesando la variante de la C.N. 240, se prolonga por el lindero Deste del Hospital Comarcal.

El uso actual de los terrenos es el de cultivos propios de secano, como el cereal, almendros y olivos. Prácticamente no existe vegetación espontánea, salvo en un lindero de la antigua autoescuela, no reuniendo buenas condiciones para la misma en la zona del talud que rodea el sector por el estado de desmoronamiento del mismo.

#### \* GEOLOGIA

Geologicamente la zona se enmarca en el grupo geotécnico denominado del "EL SOMONTANO" (321a) formada por Margas y Lentejones de areniscas, con una tensión admisible media alta entre 2 y 4 Kg/cm<sup>2</sup>. y una potencia de los estratos de 400 a 600 metros y cuya descripción se realiza a continuación:

- Litología . Formación constituida por una alternancia irregular de margas arcillosas y limosas ocreas y areniscas calcáreas de grano fino a medio de naturaleza cuarcítica. Intercalados dentro de la formación aparecen paleocanales de conglomerados cuarcíticos de canto pequeño englobados dentro de una matriz arenosa.

- Estructura . Esta formación esta constituida por capas y bancos horizontales en la mayor parte de la zona. Sin embargo, en las zonas de contacto con la formación yesífera de Barbastro, se presenta plegada y fracturada con buzamientos muy fuertes.

-Geotecnia . La disposición preferentemente horizontal facilita el ripado, pero solamente es de bancos margosos. La estabilidad en desmontes es deficiente, sobre todo por desprendimiento de bloques debido a la erosión diferencial sobre los bancos más blandos.

PROMOTOR: RESIDENCIAL 29 S.A.

\*\*\*\*\*

ARQUITECTO: FRANCISCO SANCHEZ SOLANS

BARBASTRO

Existen algunos deslizamientos de este tipo y otros de carácter general en taludes naturales y artificiales a partir de pendientes de ladera del orden de 1/1 y alturas superiores a los 8 metros. Es corriente observar taludes artificiales del orden 1/2 (H/V) en mal estado de conservación y 1/1 (H/V) en buen estado de conservación. Los taludes recomendados a adoptar son del orden de 1/2 (H/V) para desmontes bajos y 3/2 (H/V) para desmontes mayores.

Este material no es adecuado para obras de tierra, aunque es susceptible de utilización en el caso en que no hubiese otro tipo de material en la zona. El drenaje tanto superficial como profundo es deficiente debido a la baja permeabilidad y a la topografía poco favorable. Es aceptable como cimientos para obras de fábrica y terraplenes con tensiones admisibles medias altas (2-4 kg/cm<sup>2</sup>.) para cimentaciones superficiales, que deberán apoyarse en los niveles más duros. Son previsibles los problemas de socavación por erosión de los niveles margosos en las proximidades de los ríos.

Resumen de los problemas geotécnicos que presenta la Zona:

En general toda esta zona está dominada por la formación detrítica de "El Somontano", donde los principales problemas que presentan son:

- a) La relativamente baja estabilidad en los demontes lo que obliga a proyectar taludes con pendientes no muy altas.
- b) Desprendimientos de bloques como consecuencia del descalce de los bancos duros debidos a la erosión diferencial.
- c) Son de preveer problemas graves de socavación en las proximidades y dentro de los cauces de los ríos. En la actualidad es observable una serie de estructuras destruidas por fenómenos de socavación.
- d) La baja permeabilidad y el drenaje deficiente de algunas zonas puede producir fenómenos de encharcamiento.

En las zonas donde sea posible mantener la capa vegetal existente, existen las condiciones edafológicas adecuadas para las plantaciones de árboles y arbustos propios de las zonas verdes tanto públicas como privadas.

PROMOTOR: RESIDENCIAL 29 S.A.

\*\*\*\*\*

ARQUITECTO: FRANCISCO SANCHEZ SOLANS

BARBASTRO

\* CLIMATOLOGIA

- Precipitaciones .

Las precipitaciones medias anuales se sitúan en torno a los 500 m/m. registrándose las máximas en invierno y primavera, medias en otoño y acusada aridez en verano, como corresponde a un régimen pluviométrico mediterráneo continental.

En ocasiones las precipitaciones son de fuerte intensidad y enorme violencia y a ellas nos hemos referido al tratar de las inundaciones en el capítulo del Agua. (NN.55.)

La nieve hace su aparición tan solo 2,1 días al año.

Otros fenómenos meteorológicos dignos de ser señalados, son las tormentas y las granizadas. Estas últimas ocasionan graves daños a la agricultura.

No debemos olvidar tampoco las sequías que periódicamente azotan la Península y contra las cuales, el único remedio han sido los regadíos.

- Niebla .

La niebla es un meteoro que se deja sentir con bastante frecuencia en la comarca, principalmente en invierno, debido a la presencia del anticiclón continental.

La contaminación industrial unida al fenómeno de inversión térmica, puede tener graves consecuencias para los seres vivos del entorno, incluyendo la vegetación. De ahí la necesidad de exigir las adecuadas medidas de corrección a las industrias que se instalen en el término.

- Temperaturas .-

La temperatura media anual es de 14.5°C correspondiendo las máximas a los meses de julio-Agosto, y las mínimas a los de Enero-Febrero. Los inviernos son fríos y de larga duración y los veranos, calurosos y continuados.

PROMOTOR: RESIDENCIAL 29 S.A.

\*\*\*\*\*

ARQUITECTO: FRANCISCO SANCHEZ SOLANS

BARBASTRO

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR 29 DE BARBASTRO

\*\*\*\*\*

DOCUMENTO N° 1 - MEMORIA GENERAL

pag 12

- Vientos .

Los vientos más frecuentes son el cierzo y bochorno. El primero sopla del NW-SE, presente con más intensidad de fines de Septiembre a mediados de Diciembre; el segundo sopla del mediodía y con mayor frecuencia de Mayo a Junio.

La comarca se halla protegida de los vientos frios del Norte por la Sierra de Guara, Sevil y Alquezar.

- Indices climáticos .

Es interesante determinar el coeficiente medio anual de reducción climatológica para cada clase de obra. Para ello se ha supuesto cada clase de obra repartida uniformemente a lo largo de los 365 días del año, y éstos repartidos en los 12 meses con arreglo a la tabla siguiente, en la que no se han tendido en cuenta las días festivos.

ENERO	=	0.0849	JULIO	=	0.0849
FEBRERO	=	0.0767	AGOSTO	=	0.0849
MARZO	=	0.0849	SEPTIEMBRE	=	0.0822
ABRIL	=	0.0822	OCTUBRE	=	0.0849
MAYO	=	0.0849	NOVIEMBRE	=	0.0822
JUNIO	=	0.0822	DICIEMBRE	=	0.0849

Multiplicando en cuadro anterior por los coeficientes de reducción correspondientes a cada mes y sumando los productos parciales de los doce meses, se han obtenido los coeficientes medios anuales.

Coeficientes medios anuales para obtención del número de días útiles de trabajo a partir del número de días laborables

Provincia	Hormigón	Explanación	Aridos	Riegos y Tratamientos	Mezcla Bituminosa
HUESCA	0.835	0.788	0.943	0.442	0.643

Fuentes:

- Instituto Geológico y Minero de España: Mapa Geotécnico General E: 1/200.000. VIELLA-HUESCA.
- NN.BB. municipales.

PROMOTOR: RESIDENCIAL 29 S.A.

\*\*\*\*\*

ARQUITECTO: FRANCISCO SANCHEZ SOLANS

BARBASTRO

**CONDICIONES URBANISTICAS DEL SECTOR.**

Como se describio en punto 1.2. SITUACION URBANISTICA, el SECTOR 29 se califica como Suelo Urbano, remitido a planeamiento ulterior mediante un P.E.R.I., clasificando al mismo como ZONA 5 RESIDENCIAL SEMIINTENSIVO, cuyas cantidades particulares quedan reflejadas en el CAPITULO V de las NN.SS. y en la ficha particular del SECTOR 29, cuya descripción se realiza a continuación.

**A) FICHA.**

PLANO	:	10 HOJA	:	14	AREA	:	Crta. Berbegal
SUPERFICIE	:	20.960 m2			SUELO	:	Urbano
DELIMITACION	:				ZONA	:	5. Residencial Semiintensiva
N. La Mina	:	S. Hospital Com.					
E. Seminario	:	O. S.N.U.					

**CONDICIONES PARTICULARES:**

A los efectos previstos en el artículo 4.4.5. de las N.U. se deberá redactar un Plan Especial de Reforma Interior de la totalidad del área, con las condiciones que se indican:

- 1.- Las alineaciones de los viales serán las señaladas en el plano de referencia 10/14.
- 2.- Las cesiones obligatorias se localizan en las zonas de afección de las carreteras que delimitan el área.
- 3.- Se podrán autorizar estudios de detalle, de partes del área, siempre que se ajusten a las propiedades y tengan una superficie superior a tres mil (3.000) metros cuadrados.
- 4.- Las obras de nueva edificación deberán proyectarse teniendo en consideración lo dispuesto en el artículo 3.6.27. dada la situación del área a la entrada de la Ciudad.

PROMOTOR: RESIDENCIAL 29 S.A.

\*\*\*\*\*

ARQUITECTO: FRANCISCO SANCHEZ SOLANS

BARBASTRO

B) CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS EN SUELO URBANO:  
ZONA 5 - RESIDENCIAL SEMIINTENSIVA.

Art° 5.5.1. AMBITO Y CARACTERISTICAS.  
APR 29: Crta. Berbegal (P.E.R.I.)

- Corresponde a sectores calificados de Reserva Urbana y Ensanche en el P.G.O.U. anterior, desarrollados en su mayor parte, mediante Plan Parcial.

- Su tipología responde a la edificación en bloque abierto aislado y agrupada en hilera, (admitiéndose la vivienda unifamiliar pareada, adosada y aislada)

- Sus uso característico es el residencial.

Art° 5.5.2. OBRAS ADMITIDAS.

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y nueva edificación, contempladas en los artículos 1.3.6 a 1.3.8.

SECCION 1a. : CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACION.

Art° 5.5.3. CLASIFICACION EN GRADOS.

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona se distinguen dos grados, que corresponden:

- Grado 1 : Bloque abierto.

- Grado 2 : Vivienda unifamiliar en hilera.

Art° 5.5.4. CONDICIONES DE LA PARCELA.

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones.

PROMOTOR: RESIDENCIAL 29 S.A.

\*\*\*\*\*

ARQUITECTO: FRANCISCO SANCHEZ SOLANS

BARBASTRO

a) La superficie de parcela será igual o superior a

- Grado 1 : setecientos cincuenta (750) m<sup>2</sup>.
- grado 2 : ciento cincuenta (150) m<sup>2</sup>.

b) El lindero frontal de la parcel tendrá una dimensión mayor o igual a:

- Grado 1 : veinticinco (25) ml.
- Grado 2 : seis (6) ml.

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

Art° 5.5.5. POSICION DE LA EDIFICACION.

1.- En Grado 1, los planos de fachada de la nueva edificación guardarán las separaciones a la alineación exterior, a la edificación colindante y a los linderos de parcela, que se regulan en el artículo 5.4.5. del CAPITULO IV, para la tipología de bloque abierto en la zona Residencial Intensiva.

2.- En Grado 2, La separación entre el plano de fachadas y la alineación exterior, será igual o superior a cinco (5) metros. La separación a testero será igual o superior a la mitad de su altura de cornisa (H/2) con una dimensión mínima de tres (3) metros.

La edificación se adosará a los linderos laterales según un proyecto unitario.

3.- En Grado 2, podrá situarse un cuerpo de edificación sobre la alineación exterior, cuando se cumplan los supuestos indicados en el apartado 2 del artículo 5.3.4.

PROMOTOR: RESIDENCIAL 29 S.A.

\*\*\*\*\*

ARQUITECTO: FRANCISCO SANCHEZ SOLANS

BARBASTRO

Art° 5.5.6. OCUPACION

La edificación no podrá rebasar los coeficientes de ocupación de la parcela edificable siguiente:

- Grado 1 : Planta sobre rasante, cuarenta por ciento (40%).  
Planta bajo rasante, sesenta por ciento (60%)
- Grado 2 : Planta sobre y bajo rasante, cincuenta por ciento (50%)

Art° 5.5.7. COEFICIENTES DE EDIFICABILIDAD.

El coeficiente de edificabilidad bruta sobre la superficie del area, se establece en un (1) metro cuadrado de techo por un (1) metro cuadrado de suelo.

En el computo de la superficie edificable, se incluye la totalidad de los espacios edificados, con independencia de su destino y de que se situen sobre o bajo rasante.

En el caso de que la planta baja del bloque abierto sea en forma de porche, salvo el espacio ocupado por el portal y cuarto de contadores y servicios del edificio, computa a efectos de superficie unicamente la superficie cerrada.

Art° 5.5.8. ALTURA DE LA EDIFICACION

1.- En Grado 1, la edificación no podrá superar una altura de cornisa de quince (15) metros y un número de cinco (5) plantas, PB+4. La altura total de la edificación no podrá ser superior a veintiuno (21) metros.

2.- En Grado 2, la edificación no podrá superar una altura de cornisa de nueve (9) metros y número de tres (3) plantas, PB+2. La altura total de la edificación no podrá ser superior a trece (13) metros.

PROMOTOR: RESIDENCIAL 29 S.A.

\*\*\*\*\*

ARQUITECTO: FRANCISCO SANCHEZ SOLANS

BARBASTRO

3.- Los espacios que se aprovechen bajo la cubierta inclinada, se incluirán en el computo de la superficie edificable.

4.- En Grado 1, sobre la altura máxima, en las plantas y a cornisa, determinada en el apartado 1, se admite la construcción de una planta atico, sujeta a las mismas condiciones señaladas para la zona 2.

Art° 5.5.9. ALTURA DE PISOS.

La altura mínima de pisos será:

- Planta baja: trescientos cincuenta (350) cm.
- Plantas alzadas: doscientos ochenta (280) cm.

Art° 5.5.10. CONDICIONES ESTETICAS.

1.- Salientes y vuelos: En Grado 1, se admite rebasar la alineación exterior con balcones, balconadas, miradores, terrazas y cuerpos volados, cumpliendo las mismas condiciones que las señaladas para la zona 2, ensanche similar al Casco Antiguo, en el artículo 5.2.13.

2.- El diseño y tratamiento de fachadas es libre en el ambito de esta zona.

3.- El vallado de las parcelas cumplirá lo establecido en el apartado 2 del artículo 3.6.25.

Art° 5.5.11. ESTACIONAMIENTOS.

Se dispondrán las plazas de aparcamiento que señala el TITULO II para los usos compatibles en la zona.

PROMOTOR: RESIDENCIAL 29 S.A.

\*\*\*\*\*

ARQUITECTO: FRANCISCO SANCHEZ SOLANS

BARBASTRO

Art° 5.5.12. CONDICIONES EPECIFICAS DE TRAMITACION.

En las areas remitidas a planeamiento ultierior, las tramitación deberá cumplir las condiciones señaladas en el artículo 5.4.14., para la Zona 4 Residencial Intensiva.

Art° 5.5.13. DENSIDAD.

La densidad máxima de vivienda establecida para esta zona es de 75 viviendas por Ha., computadas sobre la superficie total del area.

Salvo indicación en contra en la ficha correspondiente al area, no se establece proporción alguna entre el número de viviendas asignadas a cada uno de los grados.

SECCION 2a: COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACION DE LOS USOS NO CARACTERISTICOS.

Art° 5.5.14. USOS COMPATIBLES.

Son usos compatibles los que se señalan en las condicieones siguientes:

1.- Residencial:

a) Residencia comunitaria: Se admite la residencia comunitaria en las siguientes condiciones:

- En situación a): hasta diez (10) camas y doscientos (200) metros cuadrados de superficie.

- En situación b): Hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie.

- En situación c): sin limitación.

PROMOTOR: RESIDENCIAL 29 S.A.

\*\*\*\*\*

ARQUITECTO: FRANCISCO SANCHEZ SOLANS

BARBASTRO

## 2.- Industrial:

a) Talleres artesanos: se admite en las situaciones a) y b), con las condiciones que señala el apartado 2 del artículo 2.2.17.

b) Almacenes: Se admiten en situación b) con una superficie máxima de cien (100) metros cuadrados.

c) Estacionamientos: se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano o sótano, o en la parte del solar no ocupada por la edificación.

## 3.- SERVICIOS TERCIARIOS

a) Hospedaje: Se admite el hospedaje con las mismas condiciones que para la residencia comunitaria.

b) Comercio: Se admiten el uso de comercio en las siguientes condiciones:

- Local comercial: En situación a) con superficie máxima de cincuenta (50) metros cuadrados; en situación b) en planta semisótano, baja y entreplanta.

- Agrupación comercial: En situación b), en planta semisótano, baja y entreplanta.

- Edificio comercial: En situación c), sin limitación.

Solo se admiten el uso comercial en la planta de sótano primero, cuando forme parte del local del mismo uso de planta baja, con acceso por esta, y que además ambas estén comunicadas por huecos y escaleras.

c) Oficinas: Se admite el uso de oficinas en las siguientes condiciones:

- Oficinas profesionales: en situación a).

PROMOTOR: RESIDENCIAL 29 S.A.

\*\*\*\*\*

ARQUITECTO: FRANCISCO SANCHEZ SOLANS

BARBASTRO

- Servicios de la Administración y oficinas privadas: en situación b) en plantas de semisótano, baja y primera.

- Edificio de oficinas: en situación c), sin limitación.

d) Salas de reunión: Se admiten las salas de reunión en las siguientes condiciones:

- En situación a), con superficie máxima de doscientos (200) metros cuadrados.

- En situación b), con superficie máxima de quinientos (500) metros cuadrados.

- En situación c), sin más limitaciones que las derivadas del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

#### 4.- DOTACIONAL.

a) Equipamiento: se admiten los equipamientos en las mismas condiciones fijadas para las salas de reunión.

b) Servicios urbanos: se admiten siempre en situación c).

c) Servicios infraestructurales: se admiten siempre en situación c).

PROMOTOR: RESIDENCIAL 29 S.A.

\*\*\*\*\*

ARQUITECTO: FRANCISCO SANCHEZ SOLANS

BARBASTRO

### EXPECTATIVAS URBANISTICAS

Las expectativas urbanisticas son favorables para el SECTOR 29, y este juicio de valor se realiza a sabiendas de la inercia existente por el crecimiento urbano de Barbastro de desarrollarse en la margen izquierda del Vero, pero una serie de factores objetivos que a continuación se describiran avalan tal afirmación:

.- La existencia del Hospital Comarcal en las proximidades del Sector, en funcionamiento desde hace más de cuatro años, lo ha convertido en un polo de atracción, generador de multitud de circulaciones, servicios urbanos y revitalizando sectores terciarios, hasta hace poco impensables en la zona de la carretera de Huesca.

.- El mismo efecto señalado anteriormente produce la existencia de los colegios de el Seminario y de San Vicente de Paul cuyos accesos naturales se producirían a través de la carretera de Berbegal si se realizara su conexión con la variante de la CN-240 tal y como se propone en el presente P.E.R.I.

.- La proximidad del Sector al Polígono Industrial "Valle del Cinca" por la carretera de Berbegal, puede ser otro incentivo para la edificación del mismo.

.- La futura prolongación de la avenida de la Merced, hasta su conexión con la carretera de Huesca a la altura del Seminario, próxima al Sector 29, constituirá a medio plazo un segundo cinturón de circunvalación, acercando notablemente el mismo con la zona de ensanche situada en la margen izquierda del Vero, a través de la plaza de la Tallada y del puente del Amparo.

PROMOTOR: RESIDENCIAL 29 S.A.

\*\*\*\*\*

ARQUITECTO: FRANCISCO SANCHEZ SOLANS

BARBASTRO

.- Las plusvalías generadas por su relación con el Centro serán obligadamente ascendentes con el paso del tiempo. Hoy se puede observar como el macizamiento edificatorio del Coso y Avda. del Ejercito Español trepa actualmente por la vía Taurina como ya lo hizo anteriormente por la calle Aneto, fenómeno que se repite desde la plaza de la Tallada, incrementado desde la realización del primer tramo de la Avda. de la Merced, dotando a los solares existentes de unas expectativas de aprovechamiento cada vez más notables.

Este fenómeno se vería acrecentado y acelerado con la ejecución del P.E.R.I. y la consiguiente urbanización y dotación de servicios básicos e infraestructuras a la zona más occidental del Suelo Urbano.

.- El Sector, dadas sus condiciones de ubicación, morfología y topografía presenta buenas condiciones para un habitat de baja densidad, que conciliaría la proximidad de la ciudad y el contacto con la naturaleza y para el que existe una potencial demanda, no siempre atendida por el desfase existente entre las necesidades sociales, siempre cambiantes y el planeamiento existente con anterioridad al recientemente modificado y actualizado.

PROMOTOR: RESIDENCIAL 29 S.A.

\*\*\*\*\*

ARQUITECTO: FRANCISCO SANCHEZ SOLANS

BARBASTRO

#### 1.4. - OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION:

La ordenación que se propone ha sido estudiada en base al cumplimiento del objetivo de creación de una unidad residencial de baja densidad, fundamentalmente a base de viviendas unifamiliares, dotada de los elementos urbanos y arquitectónicos necesarios para contribuir al alcance de la más alta calidad de vida posible para sus ocupantes, la formación de una fachada de la ciudad y su integración en el paisaje urbano de la zona.

Se ha previsto para ello:

- El máximo espacio libre y de expansión para todas las edades, liberando suelo urbano minimizando los viales rodados dentro de los límites del sector, a pesar de la dificultad que entraña el optar masivamente por la vivienda unifamiliar.

- El máximo aprovechamiento de la oferta natural orientando convenientemente a las edificaciones (dos y tres orientaciones) y separandolas de manera que se facilite a aireación, el asoleo, las vistas y permitiendo plantaciones acordes con la vegetación del lugar.

- Facilitar la movilidad interior mediante la creación de un unico vial rodado de dirección única que abastezca a las viviendas y una red de itinerarios peatonales paralela a la anterior pero bien diferenciada y a la cual se priman los accesos desde las viviendas.

- Potenciar espacios de relación social, cultural, recreativos y deportivos, al amparo de las cesiones gratuitas y reservas obligatorias que prevee la Ley del Suelo, bien sea de caracter público o privado de la totalidad de la urbanización.

- Facilitar el aparcamiento y la lectura de la red viaria mediante un trazado sencillo y claro del vial de circulación, con posibilidad de aparcamiento en la zona limítrofe con la zona verde privada, además de reservar la obligación de la existencia del mismo en las propias viviendas y según el uso en el espacio libre resultante del retranqueo obligatorio de la edificación.

PROMOTOR: RESIDENCIAL 29 S.A.

\*\*\*\*\*

ARQUITECTO: FRANCISCO SANCHEZ SOLANS

BARBASTRO

- Dotar al complejo de los servicios infraestructurales tecnológicamente más avanzados, como el caso de galerías y redes de acometidas y evacuación de los servicios de :

- Agua domestica.
- Riego.
- Hidrantes contra incendios.
- Alumbrado público.
- Electricidad.
- Telefonos públicos.
- Alcantarillado.

Acorde con las normas que prevean NN.SS., las Nomas Básicas y las N.T.E.

- Dotar a las viviendas de la suficiente privacidad con la necesaria separación y orientación adecuada así como con la clara delimitación entre los espacios públicos y los privados.

- Dotar a los mismos de las mejores condiciones higienicas y de seguridad, exigiendo en las Ordenanzas que se redacten el cumplimiento mínimo de las Normas de Viviendas Social, de las del Plan General y de toda aquella otra Norma de obligado cumplimiento vigentes en la actualidad y que se vayan promulgando en los sucesivo, respecto al aislamiento, impermeabilizaciones, seguridad contra la caída, contra el rayo, contra incendios, contra accidentes domesticos, así como ventilación, iluminación, superficies de habitaciones y locales y demas dotaciones mínimas de viviendas.

- Crear un conjunto con una unidad temática armónica y racional, regulando en Ordenanzas la definición volumetrica de las edificaciones, los acabados exteriores de los mismos y de la urbanización, considerando los sistemas constructivos mas adecuados y más propios del lugar pero limitando exclusivamente la libertad creativa a la armonia del conjunto.

PROMOTOR: RESIDENCIAL 29 S.A.

\*\*\*\*\*

ARQUITECTO: FRANCISCO SANCHEZ SOLANS

BARBASTRO

1.5 - DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACION  
Y SUS DETERMINACIONES.

LA ORDENACION.

De los objetivos señalados, a la vista de la información constatada y de acuerdo con la normativa urbanística vigente, se elabora la ordenación del Sector en el aspecto del régimen y uso del suelo dentro de los límites señalados para el mismo, atendiendo fundamentalmente a su misión límite o fachada de la ciudad, a su coherencia interna y su relación con la misma.

El plano general de la ordenación se plantea a partir de elementos urbanos de comprobada función convivencial: la calle, el paseo y el parque como zona de relación común a todo el Sector.

Toda la ordenación del Sector se estructura entorno a un único vial, propuesto de dirección única que partiendo del giro de la carretera de Berbegal, en su zona alta, lo recorre paralelamente a las carreteras que lo circundan, reproduciendo la morfología del mismo, para desembocar en la misma carretera, cerca de su encuentro con la carretera de Barbastro a Huesca.

Uniendo ambos brazos de la mencionada calle, paralelamente a la carretera de Berbegal y a 32,50 metros del eje de la misma se sitúa una calle de servicio propio de las viviendas que conjuntamente con la anterior conforman un triángulo que es la base del sistema rodado interior al polígono, suplementado con sendas salidas al exterior del macizo edificable, una de ellas enfrentada con la embocadura del camino de la Millera en su cruce con la variante de la CN-240.

La circulación rodada se restringe al vial perimetral, quedando los aparcamientos públicos en superficie en conexión directa con el mismo, en la zona interior de la calzada, y los reservados por las NN.SS. en el sistema general que constituye el lindero Este del Sector.

PROMOTOR: RESIDENCIAL 29 S.A.

\*\*\*\*\*

ARQUITECTO: FRANCISCO SANCHEZ SOLANS

BARBASTRO

Sobre la trama viaria descrita, y en su parte exterior se asienta la edificación propuesta que pretende conformar una imagen unitaria del conjunto, respetando la estructura de mirador del mismo.

En la parte posterior de las viviendas, siguiendo las vías que lo definen a una cota elevada sobre las mismas, se ubica una zona verde perimetral, disponiéndose en la misma de un paseo que permite la circulación entorno al terreno, siendo ésta de carácter peatonal en la mayoría de su recorrido, excepto el tramo que enlaza el camino de la Millera con la carretera de Berbegal, que servirá de trazado alternativo del mismo a nivel rodado dado las incompatibilidades manifiestas entre las circulaciones principales de carácter agrario con el uso residencial.

Se han establecido tres zonas diferenciadas en la totalidad del Sector que se corresponden con diferentes tipologías edificatorias y niveles de intensidad del uso residencial.

La primera de ellas se sitúa en la carretera de Berbegal y son todas aquellas parcelas que lindan con la misma, aunque su acceso principal se produzca por otras vías de la urbanización.

La tipología edificatoria es la de vivienda unifamiliar adosada o en hilera de PB + 2P medidos desde la citada carretera y cuya alineación en planta baja coincide con la del vial, debiéndose retranquear en plantas alzadas cinco metros con respecto a la citada alineación, excepto en las parcelas extremas, la n°1 y 39 que por su singularidad y su función de giro de la edificación se permite la citada alineación en todas sus plantas.

La segunda zona coincide con el resto de la zona perimetral, correspondiente a la carretera de Huesca y la variante de la CN-240, en la cual se permite la vivienda unifamiliar pareada o aislada cumpliendo ciertos requisitos.

Se ha prestado especial atención a la definición volumétrica de esta zona, dado que la misma conformará la imagen urbana de la urbanización.

PROMOTOR: RESIDENCIAL 29 S.A.

\*\*\*\*\*

ARQUITECTO: FRANCISCO SANCHEZ SOLANS

BARBASTRO

La tercera zona corresponde a dos parcelas de 900 metros cuadrados cada una, situadas en el interior de la urbanización, lindantes con la zona deportiva y verde privado común a todos a todos los propietarios del polígono.

Con el fin de diversificar la oferta tipológica, y sobre todo de liberar suelo en planta baja, para aumentar la zona libre y favorecer las relaciones de todas las zonas con respecto a la zona común, se ha previsto la edificación en Bloque abierto de PB+4P, con una planta baja de reducida edificación y en forma de porche abierto y accesible.

El centro geométrico del Sector lo ocupa la zona verde y deportiva común a todas las zonas y cuya misión principal será la de esparcimiento, ocio, recreo y relación de la totalidad de los propietarios del polígono.

Su funcionamiento se regirá por los estatutos a tal fin elaborados por la comunidad resultante de la reparcelación, que serán de obligada aceptación a los adjudicatarios de las parcelas resultantes, habiéndose previsto una pequeña edificabilidad para la realización de los fines previstos en los mismos y que serán usos deportivos e instalaciones complementarias a los mismos, tales como, piscina cubierta, vestuarios, duchas, etc...

Se ha buscado en la ordenación del Sector, el equilibrio entre la unidad del conjunto y la diversidad de la oferta tipológica, siempre bajo el criterio de la formación de un habitat de baja densidad, por debajo de las 25 viviendas por Ha., muy inferior a la permitida por las NN.SS. municipales y la propia Ley del Suelo y que conciliaría la proximidad de la ciudad y el aprovechamiento de sus servicios con el contacto con la naturaleza.

PROMOTOR: RESIDENCIAL 29 S.A.

\*\*\*\*\*

ARQUITECTO: FRANCISCO SANCHEZ SOLANS

BARBASTRO

LAS DETERMINACIONES.

\*ZONIFICACION. El Suelo del Sector n° 29 en su totalidad quedará inscrito por este P.E.R.I. en alguna de las siguientes calificaciones cuya definición y usos han quedado expuestos más arriba:

ZONA RESIDENCIAL                    VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA (Rp)  
   VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA (Rh)  
   BLOQUE ABIERTO (Rb)

ZONA VERDE PUBLICO                    (V)  
E ITINERARIOS PEATONALES

ZONA DEPORTIVA Y VERDE PRIVADO (P)  
ZONA DE SERVICIOS (S)

RED VIARIA ...                    SISTEMAS GENERALES (Vg)  
   VIALES DEL SECTOR (Vs)

Constituyendo una zona el conjunto de porciones de suelo uniformemente calificadas por alguna de las calificaciones enunciadas y de modo que a cualquier parte del Sector solo lo corresponda una calificación zonal o viaria.

Cada zona puede dividirse en subzonas a los efectos de regular su uso pormenorizado y en las siguientes subzonas:

RESIDENCIAL (R)  
RESIDENCIAL LIBRE PRIVADO (Rlp)  
RESIDENCIAL EDIFICABLE (Re)

los viales son peatonales o rodados:

los rodados incluyen la rodadura y los estacionamientos públicos.

los peatonales incluyen aceras, viales interiores, paso a la zona verde pública.

PROMOTOR: RESIDENCIAL 29 S.A.

\*\*\*\*\*

ARQUITECTO: FRANCISCO SANCHEZ SOLANS

BARBASTRO

La zona verde pública tendrá un tratamiento unitario sin subzonas, quedando incluida en la misma el paseo perimetral que bordea el Sector, que tendrá el carácter exclusivamente peatonal, salvo en el tramo que desde la Ctra. de Berbegal en su zona mas alta se enlaza a la salida existente del camino de La Millera y que servira de salida natural del mismo, sin afectar al nuevo uso mayoritario del Sector residencial, de difícil compatibilidad con los recorridos de los vehiculos agricolas a traves de sus vías.

\* REGIMEN DEL SUELO. La definición y regimen del suelo adscrito a las distintas zonas y subzonas se regulan en ordenanzas asi como sus usos pormenorizados, las superficies de cada una de ellas se expresan en los cuadros de características de la presente memoria en la que, comparativamente se justifica la adecuación a la ordenación, a las directrices de rango superior.

\* RESERVAS. La reservas de superficies que NN.SS. y por ampliación de la Ley del Suelo, se obligará a preveer, estan reseñadas, en la ficha del Sector 29 y en los cuadros por lo que su descripción y cumplimiento con la Normativa superior queda comprobada en dichos documentos.

\* TRAZADOS DE VIALES E INSTALACIONES. El trazado y característica de la red viaria, y de la red de canalizaciones de servicios, asi como los niveles, fuentes y características de los abastecimientos de aguas, distribución de la energía eléctrica, hidrantes contra incendios, alcantarillado y alumbrado público se concretarán en el Proyecto de urbanización en base a los criterios generales marcados en la Normativa Técnica de este Plan.

\* PLAN DE ETAPAS. Dado el tamaño, características y configuración de la ordenación propuesta, el proceso de urbanización se realizará de una sola vez y con único Proyecto de urbanización, por lo que el Plan de etapas no es estrictamente necesario.

No obstante, el propio Proyecto de urbanización propondrá el orden de las obras a realizar y su cuantificación económica.

PROMOTOR: RESIDENCIAL 29 S.A.

\*\*\*\*\*

ARQUITECTO: FRANCISCO SANCHEZ SOLANS

BARBASTRO

\* ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO. La implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización se evaluará en el preceptivo Estudio Económico Financiero. La precisión de las mediciones y presupuesto de las obras a realizar no será completa en tanto no se redacte los Proyectos de urbanización correspondientes.

\* PROYECTO DE URBANIZACION. Deberán redactarse cuando así lo exija la Ley del Suelo y deberán basarse en calculo, calidad y diseño en los planos, esquemas y Memoria Técnica de este Plan.

\* INICIATIVA PARTICULAR. Por tratarse de un Plan Especial de Reforma Interior de iniciativa particular se redactar un Anexo que contiene todas las determinaciones que para estos casos exige la Ley del Suelo y su Reglamento de Planeamiento. Los compromisos, garantías, sistemas de actuación, cesiones obligatorias y gratuitas, la conservación y los medios económicos se regulan por contrato entre el Ayuntamiento y el Promotor trazandose así mismo las bases para los compromisos que en el futuro puedan establecerse entre el Promotor y los futuros propietarios de partes del suelo del Sector.

\* ALTERNATIVAS. Esté Plan contiene en sí mismo alternativas en el uso del suelo de determinadas zonas. Se pretende con ellas dar respuesta en cada momento a las demandas de toda índole que puedan sobrevenir, a falta de un mayor conocimiento del desarrollo futuro.

\*MODIFICACIONES. Sin embargo, tal como esta establecido en las Ordenanzas y en el propio Plan, cuando sobrevengan fuertes variaciones en el orden social, urbanístico o económico, el Plan Especial de Reforma Interior podrá modificarse mediante los mecanismos legalmente establecidos. Entre tanto la vigencia de este Plan tendrá carácter indefinido.

PROMOTOR: RESIDENCIAL 29 S.A.

\*\*\*\*\*

ARQUITECTO: FRANCISCO SANCHEZ SOLANS

BARBASTRO

ANEJO N° 1

---

0 . INTRODUCCION.  
-----

El presente Anexo tiene por objeto describir aquellas condiciones técnicas que deben reunir la urbanización y las instalaciones a construir en el Sector 29 para cumplimentar las exigencias mínimas impuestas por la Ley del Suelo.

La referencia de las Ordenanzas a la Memoria Técnica le confieren a ésta el valor de vinculante de aquellas. Por ello se estructura los siguientes puntos:

- 1.- CONDICIONES TECNICAS DE VIALIDAD.
- 2.- CONDICIONES MINIMAS DE LAS INSTALACIONES.
- 3.- CONDICIONES TECNICAS DE ZONAS VERDES.
- 4.- MODIFICACION DE AFECCIONES.

1.- CONDICIONES TECNICAS DE VIALIDAD.

El Proyecto de Urbanización a realizar como documento previo a la ejecución de la Urbanización, deberá adaptarse en lo posible tanto al trazado en Planta proyectado en el Plano n° 7, como a las cotas de rasantes señaladas en el mismo y que definen su perfil longitudinal y su encuentro con el sistema general constituido por la Ctra. de Berbegal.

El vial perimetral que concentra las circulaciones del Sector, se realizar conforme a las cargas de tráfico y climáticas previstas en el mismo, con tratamiento uniforme, bien de hormigón con juntas de dilatación ó bien de riego asfáltico continuo de al menos 5 cm. de espesor.

Su sección transversal esta formada por dos aceras de 150 cm. de anchura con pendiente mínima del 1% hacia la calzada, que será de 500 cm. de anchura con sumideros en el centro, con carril de circulación en sentido único, de 300 cm. de anchura y zona de aparcamientos al aire libre en la zona enfrentada con los accesos a las viviendas.

PROMOTOR: RESIDENCIAL 29 S.A.

\*\*\*\*\*

ARQUITECTO: FRANCISCO SANCHEZ SOLANS

BARBASTRO

Se preveerán, en cualquier caso la avacuación de agua hacia los sumideros de la red de alcantarillado con las pendientes necesarias, así como los cruces de instalaciones a fin de evitar la apertura posterior del vial.

El vial de servicio que abastece a las viviendas en hilera situadas en la carretera de Berbegal, tendrá el mismo tratamiento en cuanto a cargas que el vial rodado, pero dispondrá de una terminación de vial peatonal de seis metros de anchura, a base un solado de las mismas características que el acerado de la urbanización.

El vial peatonal que bordea el Sector tendrá una anchura de cinco metros incluyendo la zona arborificada con especies propias del lugar y la separación del talud perimetral por medio de un seto o similar que realice funciones de protección.

La ejecución del vial peatonal se realizará asimismo bajo solera suficiente y pavimentación a base de ladrillo machacado ó similar con pendientes hacia la zona del talud.

## 2.- CONDICIONES MINIMAS DE LAS INSTALACIONES.

### 2.1 - Instalaciones de abastecimiento de agua.

El sector se abastece de agua a partir de un depósito de 500 metros cúbicos situado en el barrio de Sta. Bárbara a la cota de 392 metros, con un desnivel geométrico con respecto al punto más elevado del terreno de 20 metros y de 32 metros en el punto más bajo, en su acceso al polígono.

Su llenado está previsto realizarlo directamente por gravedad desde la nueva acometida del canal y como alternativa en funcionamiento, mediante un bombeo desde las proximidades del puente de las Capuchinas, con agua procedente de los depósitos generales de la ciudad.

De él parte una tubería de 150 mm. de diámetro y mediante ramificaciones de la misma, abastece al barrio de Sta. Bárbara. La acometida se realizará desde la citada tubería de 150 mm. de diámetro, situada en la calle Conde Berenguer con su cruce con la de San Juan de la Cruz mediante un ramal de 75 mm. de diámetro que

PROMOTOR: RESIDENCIAL 29 S.A.

\*\*\*\*\*  
ARQUITECTO: FRANCISCO SANCHEZ SOLANS

BARBASTRO

atravesando el barranco de la Mina por la zona donde se encuentra entubado, accederá al Sector.

Se han previsto llaves de corte, antes y después del mencionado barranco de la Mina, en previsión de la prolongación de la calle Berenguer hasta conectarla con ctra. de Huesca, bajo la cual se realizaria un trazado alternativo.

La dotación mínima que se exige en esta Memoria Técnica deberá quedar justificada en el cálculo del preceptivo Proyecto de Urbanización. Se considerarán mínimas los caudales de para 250 litros/habitante y día, así como 2 litros/día por m2. de jardín.

El cálculo se realizará pues, a base de 66 viviendas con un factor ocupacional de 4 habitante/familia, es decir un total de 264 habitantes y unos 8900 m2 de jardín privado, lo que totaliza para agua domestica:

9.677 m2 x 0.50 =	4.838	
2.630 m2 x 0.50 =	1.315	
1.800 m2 x 0.60 =	1.080	
2.029 m2 x 0.85 =	1.725	
-----		
8.958 m2. x	2 l. =	17.916 l.
264 Hb. x	250 l. =	66.000 l.
-----		
4.059 m2 x 2 l. =		83.916 l. = 84 M3/día
		8.118 l.
-----		
		92.104 l. = 92 M3/día

Volumén sensiblemente inferior al caudal que puede suministrar la conducción que se prevee, como se deduce del capítulo de cálculo de la Norma Tecnológica IFA.

En cualquier caso el abastecimiento de agua deberá cumplir con la normas técnicas de calidad de las Viviendas Sociales, de la Norma Tecnológica NTE-IFA de abastecimiento de agua como al Pliego de Prescripciones Técnicas para Tuberias de abastecimiento de agua.

El trazado se adaptará en lo posible al definido por el plano del Proyecto n° 9.

PROMOTOR: RESIDENCIAL 29 S.A.

\*\*\*\*\*

ARQUITECTO: FRANCISCO SANCHEZ SOLANS

BARBASTRO

## 2.2 - Instalaciones de riego.

La dotación de agua para riego de zonas verdes públicas deberá quedar justificada en el Proyecto de Urbanización.

El trazado de la red se adaptara en lo posible al definido en el Plano n° 9, debiendo cumplir asimismo con la Norma Técnica NTE-IFR (Instalaciones de Fontanería Riego).

## 2.3 - Red de hidrantes contra incendios.

La red de hidrantes contra incendios se adaptará al esquema grafiado en el plano n° 9.

A falta de normativa general Municipal, los autores del Proyecto de Urbanización deberán recabar información previa del Ayuntamiento acerca de los criterios de diseño de la red, las distancias entre las bocas (las incluidas en el Plano n° 9 son a título indicativo), el tipo de Record y demás especificaciones que estimen oportunas.

## 2.4 - Alcantarillado

La red de alcantarillado que se proyecte afecta únicamente a 2,7 Ha. de superficie con una nula probabilidad de mayores afluenaa de agua debido a las especiales características topográficas del terreno.

El alcantarillado del sector se recogerá en un colector principal que discurre baja la acera derecha de la Ctra. de Berbegal y continuando por la Ctra. de Huesca, empalmará con el existente a nivel del Seminario.

Los diámetros interiores oscilarán probablemente en los 300 y

PROMOTOR: RESIDENCIAL 29 S.A.

\*\*\*\*\*

ARQUITECTO: FRANCISCO SANCHEZ SOLANS

BARBASTRO

los 400 mm. pero el Proyecto de Urbanización que se apruebe deberá justificar en el cálculo la elección del tipo de tubería y su capacidad en función de las cuencas, la escorrentía, la fluorometría y las aguas negras procedentes de las edificaciones ya que la red deberá ser unitaria.

El diseño y cálculo de la totalidad de la red de alcantarillado deberá justificarse en base a los criterios descritos y a las recomendaciones de la Norma NTE-ISA: Alcantarillado y las Normas Técnicas de Calidad de las Viviendas Sociales citadas anteriormente.

## 2.5 - Electricidad.

La alimentación de energía eléctrica del Sector se realizará directamente en Baja Tensión del transformador existente en las proximidades del Hospital Comarcal.

La dotación mínima será la suficiente para asegurar los niveles mínimos de electrificación de las viviendas, locales y espacios comunes y no inferior a 0,7 Kw/h. por habitante, lo que equivale a un mínimo de 185 Kw/h.

Para ello el Proyecto de Urbanización deberá justificar el diseño de cálculo así como la ubicación y potencia de las estaciones transformadoras en caso de ser necesarias.

En el plano del Proyecto n° 6 se ha previsto a título indicativo, el espacio para la ubicación de la E.T., caso de que la existente necesitase de una ampliación.

El Técnico encargado de la redacción del Proyecto de Urbanización deberá recabar información a la compañía suministradora de toda normativa y reglamentación aplicables en cuanto a trazado de la red, medios de protección, secciones de los cables, distancias mínimas, profundidad de los pasos, empalmes, arquetas y cuanto pudiera afectar a la aprobación o denegación del permiso de acometida por parte de los organismos competentes.

PROMOTOR: RESIDENCIAL 29 S.A.

\*\*\*\*\*  
ARQUITECTO: FRANCISCO SANCHEZ SOLANS BARBASTRO

## 2.6 - Alumbrado.

La instalación de alumbrado cuya red se grafia en el Plano n°10 deberá alimentarse con cables enterrados y deberá contar con todas las medidas de protección propias de las instalaciones eléctricas. Se proveerá en el proyecto de urbanización la posibilidad de realizar dos circuitos con distintos niveles de alumbrado, uno de día y otro de noche de menor intensidad.

Tanto los viales rodados como los de servicios deberán iluminarse con sistemas propios de su función. La intensidad mínima será de 9 Lux y la uniformidad no será inferior a 1/4 en viales rodados y 1/6 en el resto.

El Proyecto de Urbanización deberá adaptarse a los criterios anteriormente descritos y a las Normas Técnicas de Calidad de las Viviendas Sociales.

## 2.7 - Otras Instalaciones.

Cualquier otro tipo de instalación que interese implantar, como la red telefónica, deberá diseñarse de forma que admita ampliaciones sucesivas sin necesidad de abrir nuevas zanjas u otro tipo de obras en los viales acabados, con la absoluta prohibición de todos aquellos tendidos que no sean subterráneos.

PROMOTOR: RESIDENCIAL 29 S.A.

\*\*\*\*\*

ARQUITECTO: FRANCISCO SANCHEZ SOLANS

BARBASTRO

### 3 - CONDICIONES TECNICAS DE LAS ZONAS VERDES

El Proyecto de Urbanización que se apruebe deberá cumplir en las Zonas verdes las especificaciones contenidas en las Normas Técnicas de Calidad de las Viviendas Sociales y concretamente en el punto 4.7 "Jardines y Mobliario Urbano".

### 4 - MODIFICACION DE AFECCIONES

Las instalaciones, líneas o servicios existentes en el Sector que constituyeran servidumbres en el momento de la redacción del Proyecto de Urbanización que los incluya, podrán ser modificados sus trazados en tanto mantengan los niveles de servicio exigibles.

BARBASTRO, JUNIO DE 1.988

EL ARQUITECTO:



PROMOTOR: RESIDENCIAL 29 S.A.

\*\*\*\*\*

ARQUITECTO: FRANCISCO SANCHEZ SOLANS

BARBASTRO

ANEJO N° 2

---

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR 29 DE BARBASTRO

\*\*\*\*\*

ANEXO N° 2 - CUADROS

pag 37

SUPERFICIE POR PARCELA Y EDIFICABILIDAD (M2t/M2s)

-----

PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	TOTAL EDIFICABILIDAD
---------	------------	----------------	-------------------------

.....

1	449.00	1.80	808.20
2-3-4	1.100.00	1.30	1.430.00
5	250.00	1.30	325.00
6	250.00	1.30	325.00
7	250.00	1.30	325.00
8	250.00	1.30	325.00
9	250.00	1.30	325.00
10	250.00	1.30	325.00
11	250.00	1.30	325.00
12	250.00	1.30	325.00
13	250.00	1.30	325.00
14	250.00	1.30	325.00
15	250.00	1.30	325.00
16	250.00	1.30	325.00
17	245.00	1.30	318.50
18	245.00	1.30	318.50
19	300.00	1.30	390.00
20	300.00	1.30	390.00
21	245.00	1.30	318.50
22	245.00	1.30	318.50
23	250.00	1.30	325.00
24	250.00	1.30	325.00
25	250.00	1.30	325.00
26	250.00	1.30	325.00
27	250.00	1.30	325.00
28	250.00	1.30	325.00
29	250.00	1.30	325.00
30	250.00	1.30	325.00

.....

SUBTOTAL	8.129.00	--	10.792.20
----------	----------	----	-----------

.....

PROMOTOR: RESIDENCIAL 29 S.A.

\*\*\*\*\*

ARQUITECTO: FRANCISCO SANCHEZ SOLANS

BARBASTRO

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR 29 DE BARBASTRO

\*\*\*\*\*

ANEXO N° 2 - CUADROS

pag 38

PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	TOTAL EDIFACABILIDAD
-----			
SUBTOTAL	8.129.00	--	10.792.00
31	250.00	1.30	325.00
32	250.00	1.30	325.00
33	250.00	1.30	325.00
34	250.00	1.30	325.00
35	250.00	1.30	325.00
36	250.00	1.30	325.00
37	250.00	1.30	325.00
38	247.00	1.30	321.10
39	406.00	1.80	730.80
40	175.00	1.80	315.00
41	160.00	1.80	288.00
42	160.00	1.80	288.00
43	160.00	1.80	288.00
44	160.00	1.80	288.00
45	160.00	1.80	288.00
46	160.00	1.80	288.00
47	160.00	1.80	288.00
48	160.00	1.80	288.00
49	160.00	1.80	288.00
50	160.00	1.80	288.00
51	900.00	1.80	1.620.00
52	900.00	1.80	1.620.00
53	2.029.00	0.2415	490.00
.....			
TOTAL	16.136.00	----	21.044.00
.....			

PROMOTOR: RESIDENCIAL 29 S.A.

\*\*\*\*\*

ARQUITECTO: FRANCISCO SANCHEZ SOLANS

BARBASTRO

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR 29 DE BARBASTRO

\*\*\*\*\*

ANEXO N° 2 - CUADROS

pag 39

SUPERFICIE Y EDIFICABILIDAD POR PROPIETARIOS Y ZONAS

PROPIETARIOS	ZONA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
RESIDENCIAL 29	VIV. UNIF. PAREADA	7.027,00	9.135,00
	VIV. UNIF. HILERA	1.615,00	2.907,00
	BLOQUE ABIERTO	1.800,00	3.240,00
.....			
JESUS NASARRE	VIV. UNIF. PAREADA	750,00	975,00
	VIV. UNIF. HILERA	449,00	808,00
.....			
JOSEFINA NASARRE	VIV. UNIF. PAREADA	500,00	650,00
.....			
JUSTO NASARRE	VIV. UNIF. HILERA	406,00	731,00
.....			
AVELINA DOMPER	VIV. UNIF. PAREADA	1.400,00	1.820,00
.....			
ESFORZADO	VIV. UNIF. HILERA	160,00	288,00
.....			
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS	ZONA VERDE PRIVADA	2.029,00	490,00
.....			
TOTAL		16.136,00	21.044,00

PROMOTOR: RESIDENCIAL 29 S.A.

\*\*\*\*\*

ARQUITECTO: FRANCISCO SANCHEZ SOLANS

BARBASTRO

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR 29 DE BARBASTRO

\*\*\*\*\*  
 ANEXO N° 2 - CUADROS pag 40

SUPERFICIE Y EDIFICABILIDAD POR ZONAS.

ZONAS	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADAS	9.677.00	12.580.00
VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA	2.630.00	4.734.00
BLOQUE ABIERTO DE VIVIENDA	1.800.00	3.240.00
DEPORTIVO, OCIO Y VERDE PRIVADO	2.029.00	490.00
<b>TOTAL</b>	<b>16.136.00</b>	<b>21.044.00</b>

ESTANDARES Y NIVELES PREVISTOS EN EL P.E.R.I.

SUPERFICIE PARCELAS	14.107 M2.	52,14%
PARQUE DEPORTIVO	2.029 M2.	7,50%
SUPERFICIE EDIFICABLE	21.044 M2.	1 M2t/M2s (SECTOR)
N° DE VIVIENDAS	66 VIV.	25 VIV/Ha
ALTURAS		
VIV. UNIFAMILIARES	9 M. ó	PB + 2P
BLOQUE ABIERTO	15 M. ó	PB + 4P

OCUPACION:

9.677 X 0,50	=	4.838 M2	
2.630 X 0,50	=	1.315 M2	
1.800 X 0,40	=	720 M2	
2.029 X 0,2415	=	490 m2	
		7.363 M2.	27% AREA

APARCAMIENTOS: PRIVADOS ..... 66 PLAZAS 1 P/VIV.

PROMOTOR: RESIDENCIAL 29 S.A.

\*\*\*\*\*  
 ARQUITECTO: FRANCISCO SANCHEZ SOLANS BARBASTRO

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR 29 DE BARBASTRO

\*\*\*\*\*  
 ANEXO N° 2 - CUADROS pag 41

RESERVA PARA DOTACIONES PREVISTAS EN EL P.E.R.I.

---

	SECTOR 29		AREA	
	*****			
RESIDENCIAL:				
VIV. UNIFAMILIAR PAREADA	9.677		9.677	
VIV. UNIFAMILIAR ADOSADA	2.630		2.630	
VIV. BLOQUE ABIERTO	1.800		1.800	
	*****			
TOTAL	14.107	67,03%	14.107	52,14%
	*****			
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:				
VERDE PUBLICO	847		4.059	
PARQUE DEPORTIVO	2.029		2.029	
	*****			
TOTAL	2.876	13,67%	6.088	22,50%
	*****			
VIALIDAD:				
SISTEMA GENERAL	---		2.800	
VIALES DEL SECTOR	4.061		4.061	
	*****			
TOTAL	4.061	19,30%	6.861	25,36%
	*****			
TOTAL	21.044	100%	27.056	100%

PROMOTOR: RESIDENCIAL 29 S.A.

\*\*\*\*\*  
 ARQUITECTO: FRANCISCO SANCHEZ SOLANS BARBASTRO

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR 29 DE BARBASTRO

\*\*\*\*\*  
 ANEXO N° 2 - CUADROS

PROPUESTA DE REPARCELACION

PROPIETARIOS	APORTACIONES			
	P.E.R.I. M2.	%	AREA M2.	TOTAL M2.
1 RESIDENCIAL 29	16.272	77.330	2.546	18.818
2 SRA. AVELINA	1.400	6.650	--	1.400
3 JESUS NASARRE	1.630	7.745	1.663	3.293
4 JOSEFINA NASARRE	780	3.706	519	1.299
5 JUSTO NASARRE	850	4.039	1.144	1.994
6 SRA. ESFORZADO	112	0.530	140	252
<b>TOTALES</b>	<b>21.044</b>	<b>100%</b>	<b>6.012</b>	<b>27.056</b>

PROMOTOR: RESIDENCIAL 29 S.A.

\*\*\*\*\*  
 ARQUITECTO: FRANCISCO SANCHEZ SOLANS

BARBASTRO

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR 29 DE BARBASTRO

\*\*\*\*\*  
 ANEXO N° 2 - CUADROS pag 43

PROPIETARIOS	REPARCELACION EQUITATIVA		
	EDIFICABILIDAD M2T/M2S	CESIONES M2.	COSTE URB. Miles pts.
1 RESIDENCIAL 29	16.272	4.649	34.850
2 SRA. AVELINA	1.400	400	2.997
3 JESUS NASARRE	1.630	465	3.490
4 JOSEFINA NASARRE	780	223	1.670
5 JUSTO NASARRE	850	243	1.820
6 SRA. ESFORZADO	112	32	240
<b>TOTALES</b>	<b>21.044</b>	<b>6.012</b>	<b>45.067</b>

PROMOTOR: RESIDENCIAL 29 S.A.

\*\*\*\*\*  
 ARQUITECTO: FRANCISCO SANCHEZ SOLANS BARBASTRO

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR 29 DE BARBASTRO

\*\*\*\*\*  
 ANEXO N° 2 - CUADROS

presente document n° 1 fue aprobada pag 44

INICIALMENTE por el pleno del Ayuntamiento de

BARBASTRO en sesión de 28-10-88

Barbastro, 29, OCTUBRE, 88



PROPIETARIOS

El Secretario General.  
 REPARCELACION PROPUESTA

	PARCELAS M2.	EDIFICABILIDAD M2T/M2S	%	COSTE URB. Miles pts.
1 RESIDENCIAL 29	11.944	15.646	74,350	33.507
2 SRA. AVELINA	1.602	1.863	8.850	3.989
3 JESUS NASARRE	1.371	1.826	8.680	3.912
4 JOSEFINA NASARRE	572	666	3.160	1.424
5 JUSTO NASARRE	464	748	3.560	1.604
6 SRA. ESFORZADO	183	295	1.400	631
<b>TOTALES</b>	<b>16.136</b>	<b>21.044</b>	<b>100%</b>	<b>45.067</b>

BARBASTRO, JUNIO DE 1.988

EL ARQUITECTO

OFICINA  
 DE ARQUITECTOS DE  
 ARAGON

PROVINCIA DE HUESCA

1 JUL. 1988

**VISADO**

PROMOTOR: RESIDENCIAL 29 S.A.

\*\*\*\*\*  
 ARQUITECTO: FRANCISCO SANCHEZ SOLANS BARBASTRO

## 2.0 INTRODUCCION

En virtud de lo dispuesto en Art° 53 de la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y por referirse al presente Plan a una urbanización de iniciativa particular, además de contener los documentos indicados en el Capítulo I del primer título de la referida Ley se consignan en el presente Pliego los siguientes datos:

- a) Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la urbanización.
- b) Relación de propietarios afectados, aportaciones y sistema de actuación.
- c) Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre futura conservación de las mismas.
- d) Compromisos que se hubiera de contraer entre el Urbanizador y el Ayuntamiento y entre aquel y los futuros propietarios de solares
- e) Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos.
- f) Medios económicos de toda índole.

La estructura del presente Anexo viene regulada por el Art° 46 y 64 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Aquellos puntos que no figuren en el presente documento se desarrollarán en pliego aparte, en forma de Contrato entre el Ayuntamiento y el Promotor. Este contrato deberá pues considerarse como documento integrante del presente Plan Especial de Reforma Interior.

PROMOTOR: RESIDENCIAL 29 S.A.

\*\*\*\*\*

ARQUITECTO: FRANCISCO SANCHEZ SOLANS

BARBASTRO

a) MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACION.

La formulacion de un Plan Especial de Reforma Interior para el desarrollo urbanistico del Plan General de Barbastro en el Sector 29 es juridicamente procedente al amparo de la legislación urbanística en cuanto que:

1) La reciente aprobación de las NN.SS. municipales ha supuesto la adaptación del planeamiento existente a la vigente Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, texto refundido por el real Decreto 1346/1976 de 9 de Abril, por la cual el Sector 29 de las presentes NN.SS. queda calificado de SUELO URBANO y remitido su planeamiento a la realización de un P.E.R.I. con las condiciones particulares que quedan recogidas en la ficha del Sector.

2) Por otra parte el Art° 52 de la mencionada Ley autoriza a las personas privadas la formulación de Planes Municipales, Especiales y Proyectos de Urbanización.

Queda con todo ello justificada la procedencia de formulación de un P.E.R.I. sobre el Sector 29 de las NN.SS. de Barbastro.

PROMOTOR: RESIDENCIAL 29 S.A.

\*\*\*\*\*

ARQUITECTO: FRANCISCO SANCHEZ SOLANS

BARBASTRO

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR 29 DE BARBASTRO

\*\*\*\*\*  
DOCUMENTO N° 2.- INICIATIVA PARTICULAR pag 47

b) - RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS,  
APORTACIONES Y SISTEMA DE ACTUACION

Independientemente de la superficie del camino de la Millera de dominio público municipal, los propietarios afectados y sus aportaciones son:

N°	Propietario	APORTACIONES			
		P.E.R.I.	%	cesiones fuera P.E.R.I.	Total
1	RESIDENCIAL 29	16.272	77.33	2.546	18.818
2	AVELINA DOMPER	1.400	6.65	-	1.400
3-4-5	HNDS. NASARRE *	3.260	15.49	3.326	6.586
6	SRA. ESFORZADO	112	0.13	140	252
T O T A L . . . . .		21.044	100.00	6.012	27.056

* HNDS. NASARRE		P.E.R.I.	%	cesiones fuera P.E.R.I.	Total
3	JESUS NASARRE (Padre e hijo)	1.630	7.745	1.663	3.293
4	JOSEFINA NASARRE	780	3.706	519	1.299
5	JUSTO NASARRE	850	4.039	1.144	1.944
T O T A L		3.260	15.49	3.326	6.586

PROMOTOR: RESIDENCIAL 29 S.A.

\*\*\*\*\*  
ARQUITECTO: FRANCISCO SANCHEZ SOLANS BARBASTRO

SISTEMA DE ACTUACION

Dado que las NN.SS. municipales, en la ficha del Sector no especifica el sistema de actuacion a seguir, será el propio P.E.R.I. quien determine el mismo.

Excluido el sistema de expropiación, que se aplicará unicamente en caso de incumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema elegido, y dada la colaboracion de la iniciativa privada el sistema propuesto por el presente P.E.R.I. es el de "COMPESACION"

Debido a los diferentes planteamientos de salida de los distintos propietarios del Sector, en el supuesto de un acuerdo entre la totalidad de los propietarios respecto a la distribución equitativa de cargas y beneficios, a la realización de la urbanización y las cesiones obligatorias al Ayuntamiento, este podrá concretarse en una reparcelación voluntaria, manifestada en una escritura pública donde quedan reflejados los diferentes extremos del acuerdo complementandose con un contrato con el Ayuntamiento donde se establecieron los compromisos existentes entre las partes.

**DILIGENCIA.- para hacer constar que la**

**presente documentación fue aprobada INICIAL  
MENTE por el pleno del Ayuntamiento de  
BARBASTRO en sesión de 28-10-88**



Barbastro, 29, OCTUBRE, 88

El Secretario General

BARBASTRO, JUNIO DE 1988

EL ARQUITECTO: FRANCISCO SANCHEZ SOLANS

*[Handwritten signature]*  
**VISADO**  
JUL. 1988

PROMOTOR: RESIDENCIAL 29 S.A.

\*\*\*\*\*  
ARQUITECTO: FRANCISCO SANCHEZ SOLANS BARBASTRO