

INTRODUCCION .

El cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 23 de la Ley del Suelo se redactan las presentes Ordenanzas de aplicación en el territorio del Sector 29 de Barbastro.

El presente pliego n°3 forma parte del conjunto de la documentación exigida por la Reglamentación vigente y se complementa con el resto de pliegos y planos.

A fin de dar cumplimiento a las determinaciones del Artículo 61 del Reglamento de Planeamiento, se estudian las presentes Ordenanzas conforme a los siguientes títulos:

TITULO I - DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL
Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.

TITULO II - REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

TITULO III - NORMAS DE EDIFICACION.

CAP. 1 - CONDICIONES TECNICAS DE URBANIZACION

CAP. 2 - CONDICIONES DE LA EDIFICACION
COMUNES A TODAS LAS ZONAS.

CAP. 3 - PARAMETROS DE LA EDIFICACION
COMUNES A TODAS LAS ZONAS.

CAP. 4 - CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION.

SECCION I - Residencial viv. unif. pareadas

SECCION II - Residencial viv. unif. en hilera

SECCION III - Residencial bloque abierto

SECCION IV - Parque deportivo y verde privado

SECCION V - Zona verde pública

CAP. 5 - NORMA GENERAL DE ESTETICA Y CALIDAD.

PROMOTOR: RESIDENCIAL 29 S.A.

ARQUITECTO: FRANCISCO SANCHEZ SOLANS BARBASTRO

TITULO I. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL .

Art° 1.- FUNDAMENTO.
.....

- 1.1 Las presentes ordenanzas del Plan Especial de Reforma Interior del Sector 29 de Barbastro tiene por objeto la regulación del régimen de su suelo, la reglamentación de usos del mismo y de aquellos aspectos técnicos, de volumen, higiénicos, de seguridad y de ejecución de la urbanización y de la edificación no previstos en las Normas Subsidiarias de Barbastro o necesitados de una mayor concreción, desarrollo y ajuste a la problemática concreta de la zona.
- 1.2 Como criterio general, todos aquellos aspectos no regulados específicamente en las presentes Ordenanzas se remitiran a las actuales NN.SS. municipales de reciente aprobación.
- 1.3 Las determinaciones de este Plan Especial de Reforma Interior vincularán, una vez aprobado definitivamente, a la Administración y a los particulares con las limitaciones propias del Artículo n°58 de la Ley del Suelo.

Art° 2.- REFERENCIAS.
.....

- 2.1 las referencias a la Ley del Suelo son en realidad a la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, texto refundido por el Real Decreto 1346/1976 del 9 de Abril.

Las referencias al Plan General son en realidad a las vigentes Normas Subsidiarias municipales de Barbastro aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 5 de Mayo de 1.987.

Las referencias a Reglamentos de la Ley del Suelo lo son al conjunto de Reglamento de Planeamiento y Disciplina Urbanística de 23 de Junio de 1.978 (BOE 15-16/9/1.978) y de Gestión Urbanística de 25 de Agosto de 1.978 (BOE 31/1/79 y 1/2/79)

PROMOTOR: RESIDENCIAL 29 S.A.

ARQUITECTO: FRANCISCO SANCHEZ SOLANS BARBASTRO

Art° 3.- AMBITO TERRITORIAL.

- 3.1 El ámbito territorial en el que estas Ordenanzas son de aplicación, es el de los terrenos definidos en las NN.SS. de Barbastro como Sector 29, cuya delimitación se indica en los planos y memoria de este Plan Especial de Reforma Interior. (P.E.R.I.)

Art° 4.- AMBITO TEMPORAL.

- 4.1 Este Plan entrará en vigor al día siguiente de la publicación en el B.O.P. de Huesca de la aprobación definitiva. Se mantendrá vigente indefinidamente sin perjuicio de las modificaciones legales a que pudiera haber lugar.

Art° 5.- DESARROLLO Y GESTION.

- 5.1 El proceso urbanizador se desarrollará según el modelo previsto en las determinaciones de este P.E.R.I. y previa aprobación del Proyecto de Urbanización que deberá respetar las previsiones contenidas en dicho Plan.
- 5.2 El sistema de actuación, la forma de transmisión del suelo, la ejecución y la conservación de las obras de urbanización serán las reguladas en el ~~(ANEXO DE URBANIZACION)~~ ANEXO DE URBANIZACION ~~(CONTRATO DE COMPROMISOS)~~ Contrato de Compromisos que se hubieran de contraer entre el Urbanizador y el Ayuntamiento. (*)

(*) - Prescripciones aprobación provisional

PROMOTOR: RESIDENCIAL 29 S.A.

ARQUITECTO: FRANCISCO SANCHEZ SOLANS BARBASTRO

Art° 6.- LICENCIAS.

- 6.1 Las condiciones de otorgamiento de licencia de obras o instalaciones se regularán por lo dispuesto en el vigente Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Suelo.
- 6.2 Cuando se dispone en las presentes Ordenanzas, respecto a condiciones de volumen, tipo de ordenación, parámetros de la edificación, clase, uso y destino del suelo, condiciones técnicas, higiénicas, estéticas o de otra naturaleza, se entenderá asimismo incluido en el contenido del acto de otorgamiento de licencia de obra o instalación.

Art° 7.- OBRAS.

- 7.1 Toda obra o instalación deberá ser ejecutada de acuerdo con el contenido implícito o explícito de la licencia otorgada al efecto y con respecto a la Normativa General así como a las determinaciones de este Plan.

Art° 8.- MODIFICACIONES.

- 8.1 La modificación de cualquiera de las determinaciones de este Plan Especial de Reforma Interior deberá ser aprobada por los organismos competentes con arreglo a la Ley del Suelo.
- 8.2 Las propuestas de modificación se realizarán en base a cambios en el orden urbanístico, social o legal tales como:
 - a) Fuertes alteraciones en las previsiones de población, empleo o renta que afecten seriamente al Sector de forma directa o indirecta.
 - b) Mayores exigencias para dotaciones o equipamientos públicos como consecuencia del desarrollo económico-social.
 - c) Diversas circunstancias que pudieran sobrevenir en relación con aspectos básicos del Plan.

PROMOTOR: RESIDENCIAL 29 S.A.

ARQUITECTO: FRANCISCO SANCHEZ SOLANS BARBASTRO

Art° 9.- INFORMACION.

9.1 Toda persona tiene derecho a consultar en las Oficinas Municipales la documentación completa del Plan Especial de Reforma Interior y del Proyecto de Urbanización que lo desarrolla.

Asimismo el Ayuntamiento deberá informar por escrito sobre el régimen urbanístico aplicable a una parcela o manzana a quien lo solicite formalmente.

9.2 Los propietarios y los técnicos encargados de redactar los proyectos tendrán derecho a ser informados por parte del Ayuntamiento gráficamente y/o por escrito de las circunstancias urbanísticas que concurren en la parcela o manzana sobre los que se propone actuar.

9.3 Asimismo el Ayuntamiento deberá marcar sobre el terreno las alineaciones y rasantes oficiales correspondientes a una parcela determinada cuando sea formalmente solicitado por los referidos propietarios o técnicos, previo pago de derechos o tasas correspondientes.

La información escrita y el señalamiento deberán realizarse en el plazo de un mes a partir de la solicitud.

Art° 10.- INTERPRETACION.

10.1 Las presentes Ordenanzas se interpretarán con sujeción al contenido de sus palabras en subordinación a lo dispuesto en la Legislación Urbanística vigente. En caso de duda o inconcreción, atendiendo al espíritu de la Memoria, sus Anexos y Cuadros.

Art° 11.- DEFINICIONES.

11.1 A los efectos de este Plan Especial de Reforma Interior se interpretarán determinados conceptos del mismo según las definiciones contenidas en las Normas Subsidiarias Municipales de Barbastro.

PROMOTOR: RESIDENCIAL 29 S.A.

ARQUITECTO: FRANCISCO SANCHEZ SOLANS BARBASTRO

TITULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO .

Art° 12.- DESTINO DEL SUELO EN LA ORDENACION.
.....

12.1 Por este Plan Especial de Reforma Interior del Sector 29 queda afectado, por su destino en la ordenación a algunos de los objetivos siguientes:

- a) SISTEMA VIARIO (C).
- b) RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA (Rp).
- c) RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA (Rh).
- d) RESIDENCIAL BLOQUE ABIERTO (Rb).
- e) VERDE PUBLICO (V).
- f) PARQUE DEPORTIVO Y VERDE COMUN (P).

Art° 13.- CALIFICACION ZONAL.
.....

13.1 Toda porción de suelo , continua o discontinua, calificada uniformemente de uno de los objetivos enunciados en el Atículo 11, recibe el nombre de zona. En tanto no se modifique el Plan , a cada porción de suelo le corresponderá una única calificación zonal.

13.2 Por las siguientes calificaciones zonales se regularán los usos pormenorizados del suelo conforme a la reglamentación detallada en el Titulo III de estas Ordenanzas.

Art° 14.- DIVISION SUBZONAL.

14.1 La pormenorización de usos del suelo en una zona podrá dar lugar a calificaciones subzonales diferenciadas sin alterar su calificación zonal.

- Subzonas Residenciales

Area residencial edificable
Area residencial libre privado
Area residencial vial interior

Art° 15.- USOS UTILIZACIONES O SERVICIOS.

15.1 Los usos, utilizaciones o servicios aplicables a la totalidad del Sector serán los que para el mismo determina las NN.SS., y quedan reflejados en ésta Memoria. Los usos permitidos y prohibidos se regularán para cada zona por las normas particulares correspondientes del TITULO III y detallados en el plano pormenorizado de usos.

Art° 16.- PARCELACIONES.

16.1 Las parcelaciones estarán sujetas a las limitaciones que impongan las NN.SS. de Barbastro y a las del presente artículo.

16.2 Solo se admitirán parcelaciones en suelo Residencial (R).

16.3 A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregación de parcelas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones según el tipo de edificación que se pretenda realizar:

PROMOTOR: RESIDENCIAL 29 S.A.

ARQUITECTO: FRANCISCO SANCHEZ SOLANS BARBASTRO

a) RESIDENCIAL VIVIENDAS PAREADAS.

- Superficie mínima .- 240 m²
- Lindero frontal mínimo .- 10 ml.
(Excepto en las parcelas n° 18, 19, 20, 21 que coforman el giro de la edificación, pudiendose reducir éste a 5 metros)
- La forma de la parcela será preferentemente rectangular, permitiendo la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a la longitud del lindero frontal.

b) RESIDENCIAL VIVIENDAS EN HILERA.

- Superficie mínima .- 150 ml.
- Lindero frontal mínimo .- 6 ml.
- Diámetro círculo teórico inscribible .- 6 m.

c) RESIDENCIAL BLOQUE ABIERTO.

- Superficie mínima .- 750 ml.
- Lindero frontal mínimo .- 20 ml.
- Diámetro círculo teórico inscribible .- 20 ml.

16.4 Se admitirá la agrupación de dos o más parcelas enteras.

16.5 Solo se admitirá la modificación de la parcelación propuesta, cuando ésta afecte a una zona en su totalidad y de acuerdo con un Proyecto Básico de Edificación que, afectando a la totalidad de la superficie de la zona y agotando tácitamente el volumen a ella asignado, se presente a trámite de solicitud de licencia.

PROMOTOR: RESIDENCIAL 29 S.A.

ARQUITECTO: FRANCISCO SANCHEZ SOLANS BARBASTRO

Art° 17.- PROYECTOS DE URBANIZACION.

- 17.1 Se redactará y aprobará el proyecto de Urbanización para la ejecución del P.E.R.I. en desarrollo de las determinaciones del propio Plán referidas a las obras de vialidad, alcantarillado, abastecimiento de agua y energía eléctrica, alumbrado público, hidrantes contra incendios, jardinería así como a otras instalaciones que puedan preverse en el futuro, todo ello en base a las Condiciones Técnicas de urbanización exigidas en el Título III de estas Ordenanzas.

PROMOTOR: RESIDENCIAL 29 S.A.

ARQUITECTO: FRANCISCO SANCHEZ SOLANS BARBASTRO

TITULO III. NORMAS DE EDIFICACION.

CAPITULO 1 - CONDICIONES TECNICAS DE URBANIZACION.

Art° 18.- SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES.
.....

- 18.1 Se realizará de una sola vez, por quien designe el Ayuntamiento, el señalamiento de alineaciones y rasantes de los ejes viarios principales del sector (vial perimetral y calle peatonal). Las alineaciones de las fachadas, la delimitación en su caso, de las parcelas y las cotas de planta baja de los edificios se señalaran de una sola vez para cada zona.

Art° 19.- CONDICIONES TECNICAS DE VIALIDAD.
.....

- 19.1 El proyecto de urbanización definirá las secciones transversales de los viales tanto peatonales como rodadas, los parterres, taludes y demás elementos en base a los criterios de la Memoria Técnica y bajo la idea de unidad de tratamiento de superficies en todo el sector.

Art° 20.- CONDICIONES MINIMAS DE LAS INSTALACIONES OBLIGATORIAS.
.....

- 20.1 Las instalaciones que concreta este Plán Especial de Reforma Interior en su documentación escrita y gráfica se colocarán y detallarán en el preceptivo proyecto de urbanización. Las normas técnicas de diseño y calidad de ejecución, control y mantenimiento serán como mínimo las definidas en la Memoria Técnica de este P.E.R.I.
- 20.2 La distribución y tendido de las redes se ajustará al máximo a los esquemas grafiados en los Planos de Proyecto.

PROMOTOR: RESIDENCIAL 29 S.A.

ARQUITECTO: FRANCISCO SANCHEZ SOLANS BARBASTRO

Art° 21.- OTRAS INSTALACIONES.
.....

- 21.1 Aquellas otras instalaciones no previstas en el Plan pero que pudieran precisarse en el futuro deberán cumplir, así mismo, las condiciones técnicas mínimas que la reglamentación específica exigida y, en ausencia de esta . los proyectos que la desarrollen deberán justificar, al menos, el diseño y calidad de las mismas en base a la seguridad de las personas , a la ordenación del sector así como el funcionamiento de las instalaciones y obras ejecutadas o previstas en este Plan Especial de Reforma Interior.

CAPITULO 2 - CONDICIONES TECNICAS DE LA EDIFICACION COMUN
A TODAS LAS ZONAS.

Art° 22.- CONDICIONES DE HABITABILIDAD, SEGURIDAD,
AMBIENTALES, CALIDAD E HIGIENE.
.....

22.1 Las viviendas, locales, oficinas, centros docentes, sociales y comunitarios, los hoteles, residencias y otras edificaciones destinadas a acoger de forma regular y frecuente a las personas, deberán gozar de las condiciones mínimas de habitabilidad, seguridad, ambientales, calidad e higiene exigidas por las Normas Subsidiarias de ámbito municipal como normativa de rango superior, sin perjuicio de las que se dicten, para su obligado cumplimiento, por organismos superiores en los ámbitos de sus respectivas competencias.

22.2 Las referencias a las citadas condiciones se encuentran en los siguientes capítulos referidos a las NN. SS. salvo los que expresamente se hace referencia en los distintos títulos de las presentes Ordenanzas.

CAP. 1 - Parámetros y condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno.

CAP. 2 - Condiciones de calidad e higiene de los edificios.

CAP. 3 - Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios.

CAP. 4 - Condiciones de seguridad de los edificios.

CAP. 5 - Condiciones ambientales.

CAP. 6 - Condiciones de estética.

PROMOTOR: RESIDENCIAL 29 S.A.

ARQUITECTO: FRANCISCO SANCHEZ SOLANS BARBASTRO

Art° 23.- CONSIDERACION DEL ENTORNO.
.....

- 23.1 Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno; la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos y otros elementos visuales; el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en terminos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y en la via pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.
- 23.2 El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.
- 23.3 En los supuestos en que la singularidad de la solución formal o el tamaño de la actuación así lo aconsejen, podrá abrirse un periodo de participación ciudadana para conocer la opinión de la población de la zona.
- 23.4 El Ayuntamiento podrá, asimismo, establecer criterios para determinar la disposición u orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.
- 23.5 El Ayuntamiento podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las coloraciones admisibles.

PROMOTOR: RESIDENCIAL 29 S.A.

ARQUITECTO: FRANCISCO SANCHEZ SOLANS BARBASTRO

Art° 24.- DOTACION DE ESTACIONAMIENTO.
.....

- 24.1 Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada unidad de vivienda, salvo que el uso del edificio sea para residencia comunitaria al que se aplicará una plaza por cada 100 m2 edificados, ó para usos distintos al residencial que se estará a lo dispuesto según el uso.
- 24.2 La provisión de plazas de estacionamiento es independiente de la existencia de garajes privados comerciales y de aparcamientos públicos que se dispondrán del orden del 50% de las viviendas previstas en el Sector.

Art. 25.- SITUACION DE LOS ESTACIONAMIENTOS Y GARAJES.
.....

- 25.1 Podrán autorizarse la utilización como estacionamientos o garajes de los locales emplazados en las siguientes situaciones:
 - a) En plantas bajas o bajo rasante de los edificios.
 - b) En edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de las parcelas.
 - c) En edificios exclusivos.

Art° 26.- ALTURA LIBRE DE ESTACIONAMIENTOS Y GRAJES.
.....

- 26.1 La altura libre será como mínimo de 220 cm. medidos desde la cara inferior del forjado al suelo.

PROMOTOR: RESIDENCIAL 29 S.A.

ARQUITECTO: FRANCISCO SANCHEZ SOLANS BARBASTRO

Art° 27.- ACCESOS A LOS ESTACIONAMIENTOS EN VIV. COLECTIVAS
.....

27.1 Tanto los accesos, las características, dimensiones y pendientes de las rampas como de los pasillos de circulación y condiciones de ventilación e iluminación vendrán señalados en el Capítulo 3° de las NN. SS. referentes a las "Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios en su Art° 3.3.27.

Art° 28.- ESTACIONAMIENTOS EN VIVIENDAS UNIFAMILIARES.
.....

28.1 En los estacionamientos en viviendas unifamiliares se admite el acceso con las siguientes condiciones:

- a) Ancho mínimo del camino de acceso y de la rampa si la hubiese 270 cm.
- b) Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 25% y las rampas en curva del 16%, medido por su línea media.
- c) Su anchura mínima será de 270 cm. con el sobreancho necesario en las curvas, no precisando de zona de espera debido a las condiciones particulares de la zona, en cuanto a la posición relativa de la edificación respecto a la alineación oficial de la calle. (retirada 5 metros)

PROMOTOR: RESIDENCIAL 29 S.A.

ARQUITECTO: FRANCISCO SANCHEZ SOLANS BARBASTRO

CAPITULO 3 - PARAMETROS DE LA EDIFICACION
COMUNES A TODAS LAS ZONAS.

Art° 29.- VOLUMEN .

- 29.1 La distribución del volumen total asignado al Sector 29 se realizará entre las distintas zonas o parcelas de acuerdo con el cuadro n° 1 y n° 3 del Anexo n° 2 de Superficies de la Memoria.

Art° 30.- ALTURA, OCUPACION Y ALINEACIONES.

- 30.1 La altura, ocupación y separación a lindes de las edificaciones que se proyecten dentro del ámbito del Sector serán en cada zona, las reguladas en las condiciones particulares de edificación del Capítulo 4 del presente Título.
- 30.2 Las alineaciones de fachadas de la totalidad de las viviendas unifamiliares serán obligatoriamente las señaladas en el Plano n°6 - PLANO GENERAL DE LA ORDENACION.

Art° 31.- ALTURA DE PISOS.

- 31.1 La altura mínima de pisos será :

PLANTA BAJA:	- Viviendas	280 cm.
	- Locales	350 cm.
PLANTAS ALZADAS	280 cm.

PROMOTOR: RESIDENCIAL 29 S.A.

ARQUITECTO: FRANCISCO SANCHEZ SOLANS BARBASTRO

Art° 32.- CONDICIONES DE ESTETICA.

- 32.1 Los vuelos y cuerpos salientes que se proyecten sobre "viales públicos" quedarán regulados por las Ordenanzas señaladas en las NN.SS. para la Zona 2, Ensanche similar al casco antiguo en su Art° 5.2.13., en función de la anchura de la calle.
- 32.2 Los vuelos y cuerpos salientes que se proyecten sobre la propia parcela no quedarán sujetos a los límites establecidos en el Art° 5.2.13., en cuanto a su altura libre mínima, quedando ésta condicionada a la altura mínima de planta baja y su dimensión máxima será la que corresponda con una calle de más de 12 metros de anchura.
- 32.3 El diseño y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de todo el Sector.
- 32.4 La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseños deberá ser uniforme en todo el Sector con el fin de dotar de homogeneidad al conjunto.
Su definición se concretará en la realización de un proyecto básico de cada una de las tipologías propuestas para el Sector.
- 32.5 El vallado de las parcelas cumplirá lo establecido en el apartado 2 del Art° 3.6.25. de las NN. SS., estableciéndose la absoluta prohibición del mismo en el frente de fachada, retranqueándose este a la línea de la edificación, cinco metros por detrás de la línea oficial de la calle.

En esta franja de cinco metros de anchura solamente se permitirán elementos ciegos con una altura máxima de 50 cm., o bordillo de jardín para delimitar la propiedad y elementos vegetales evitando la formación de barreras.
- 32.6 El resto de la parcela podrá cerrarse con vallas de altura inferior a 250 cm., salvo en las zonas de edificación aislada o pareada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:

CONTRADICCIÓN
*

a) Con elementos ciegos de 50 cm. de altura máxima, completados en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de 250 cm.

b) Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a 20 metros, ni rebasen un altura de dos metros.

Art° 33.- USOS COMPATIBLES.
.....

33.1 Son usos compatibles los que se señalan a continuación y cuya descripción detallada se encuentra en el punto 1.3 - INFORMACION URBANISTICA "Condiciones Particulares del Sector".

- 1.- RESIDENCIAL
- 2.- INDUSTRIAL
- 3.- SERVICIOS TERCIARIOS
- 4.- DOTACIONAL

PROMOTOR: RESIDENCIAL 29 S.A.

ARQUITECTO: FRANCISCO SANCHEZ SOLANS BARBASTRO

CAPITULO 4 - CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION.

SECCION I . ZONA RESIDENCIAL VIVIENDA PAREADAS (Rp).

Art° 34.- TIPO DE ORDENACION.
.....

- 34.1 VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA
Corresponde a las parcelas n°2 hasta la n°38 ambas inclusive

Como caso particular de la anterior, mediante la agrupación de dos o más parcelas se admite la vivienda unifamiliar aislada.

Art° 35.- POSICION DE LA EDIFICACION.
.....

- 35.1 La separación entre el plano de fachada y la alineación exterior, será obligatoriamente de 5 metros, excepto las parcelas n°19 y 20 que será de 6 metros.
- 35.2 La separación a testero será igual o superior a 3 metros no pudiendo superar un fondo máximo de 12 metros a contar desde el plano de fachada.
- 35.3 La edificación se adosará al lindero lateral según un proyecto unitario, separandose del lindero opuesto una distancia no menor a 3 metros.

Art° 36.- OCUPACION.
.....

- 36.1 La edificación no podrá rebasar los coeficientes de la ocupación de la parcela edificables siguientes:
- Plantas bajo rasante - 50%
Plantas sobre rasante - 50%

PROMOTOR: RESIDENCIAL 29 S.A.

ARQUITECTO: FRANCISCO SANCHEZ SOLANS BARBASTRO

Art° 37.- EDIFICABILIDAD.

37.1 El coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta se establece en 1,3 m2T/m2S.

En el cómputo 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.

Art° 38.- ALTURAS.

38.1 La edificación no podrá superar una altura de cornisa de 9 metros y un máximo de tres plantas, PB + 2P y aprovechamiento bajo cubierta.

38.2 La altura total de la edificación no podrá superar los 13 metros.

Art° 39.- USOS.

39.1 Sin restricciones respecto a las generales del sector.

PROMOTOR: RESIDENCIAL 29 S.A.

ARQUITECTO: FRANCISCO SANCHEZ SOLANS BARBASTRO

SECCION II . RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA

Art° 40.- TIPO DE ORDENACION.

40.1 Vivienda unifamiliar en hilera o adosada.

Son aquellas parcelas que disponen de fachada a la carretera de Berbegal aunque su acceso se produce por la calle peatonal, la numeración se corresponde con las parcelas n°1 y de la n°39 a la n°50 ambas inclusive.

Art° 41.- POSICION DE LA EDIFICACION.

41.1 La separación entre el plano de fachada y la alineación exterior será igual a 5 metros por la calle peatonal de acceso , coincidiendo con la alineación oficial de la carretera de Berbegal en su planta baja, así mismo se retirará 5 metros de la citada carretera en el resto de las plantas excepto las parcelas n°1 y n°39 que mantendrán su alineación en todas sus plantas.

Art° 42.- OCUPACION.

42.1 Planta baja - 75 % (semisótano)
Plantas alzadas - 50 %

Art° 43.- EDIFICABILIDAD.

43.1 El coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta se establece en 1,8 m²t/m²s.

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

Art° 44.- ALTURAS.

44.1 Las alturas se medirán por la carretera de Berbegal en cuanto a su número de plantas.

44.2 La edificación no podrá superar una altura de cornisa de 9 metros y un máximo de tres plantas PB + 2P y aprovechamiento bajo cubierta.

Art° 45.- USOS.

45.1 No se establece restricción alguna respecto a las generales del Sector.

PROMOTOR: RESIDENCIAL 29 S.A.

ARQUITECTO: FRANCISCO SANCHEZ SOLANS

BARBASTRO

SECCION III . RESIDENCIAL BLOQUE ABIERTO.

Art° 46.- TIPO DE ORDENACION.

46.1 Bloque abierto.

Corresponde a las parcelas n°51 y n°52 señaladas en el plano de ordenación , cuyo acceso se produce a traves de las vias interiores del sector y lindan directamente con la zona deportiva privada.

Art° 47.- ALINEACIONES.

47.1 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 regulen en el artículo 5.4.5 del capitulo para la tipología de bloque abierto en la zona residencial intensiva.

Art° 48.- OCUPACION.

48.1 La edificación no podrá rebasar los coeficientes de ocupación de la parcela edificable que a continuación se especifican.

PLANTAS BAJO RASANTE	60%
PLANTA BAJA	20%
PLANTAS ALZADAS	40%

PROMOTOR: RESIDENCIAL 29 S.A.

ARQUITECTO: FRANCISCO SANCHEZ SOLANS BARBASTRO

Art° 49.- EDIFICABILIDAD.

49.1 El coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta se establece en 1,8 M2t/M2s.

En el cómputo 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.

49.2 En el caso de que la planta baja del bloque abierto sea en forma de porche, computa a efectos de superficie únicamente la superficie cerrada.

Art° 50.- ALTURA DE LA EDIFICACION.

50.1 La edificación no podrá superar una altura de cornisa de 15 metros y un número de 5 plantas PB + 4P. La altura del edificio no podrá ser superior a 21 metros.

50.2 No se admite la construcción de áticos.

50.3 Los espacios que se aprovechen bajo la cubierta inclinada se incluirán en el cómputo de la superficie edificable.

Art° 51.- USOS.

51.1 Podrán establecerse cuantos usos se permite para el Sector 29 en el presente Título de estas Ordenanzas.

51.2 En la zona no ocupada por la edificación, sólo podrán establecerse usos relativos a las zonas verdes privadas: deportes, juegos infantiles o áreas de reposo y esparcimiento, así como el estacionamiento de vehículos, viales interiores de acceso y rampas.

PROMOTOR: RESIDENCIAL 29 S.A.

ARQUITECTO: FRANCISCO SANCHEZ SOLANS BARBASTRO

SECCION IV - ZONA DE PARQUE DEPORTIVO Y VERDE PRIVADO

Art° 52.- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS.

- 52.1 En la zona de Parque Deportivo y verde privado se permitirán construcciones y usos propios para la práctica del deporte, ocio y esparcimiento, tales como: pistas políderpotivas, tenis, piscinas, etc... y sus instalaciones auxiliares.
- 52.2 Se admitirán asimismo instalaciones de carácter no permanente o desmontable, destinadas a facilitar la práctica del deporte en condiciones climatológicas adversas y que no ocuparán una superficie superior al 20 % de la superficie total de la parcela.
- 52.3 El tipo de ordenación de la zona será el de edificación aislada por volumen con los siguientes estandares:
- Edificabilidad 0,241 M2t/M2s
 - Ocupación 20 %
 - Altura PB y 6 Metros.

SECCION V - ZONA VERDE PUBLICA.

Art° 53.- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS.

- 53.1 Se admitirán para la zona Verde pública las construcciones y usos propios de su destino, quedando permitidas las construcciones abiertas tales como porches, pérgolas, kioscos públicos, entarimados, etc., con una ocupación máxima en conjunto del 5% de la superficie total de la zona.
- 53.2 Las plantaciones y arbolado, el mobiliario y las construcciones mencionadas se incluirán asimismo en el Proyecto de Urbanización que se redacte para su ejecución.

PROMOTOR: RESIDENCIAL 29 S.A.

ARQUITECTO: FRANCISCO SANCHEZ SOLANS BARBASTRO

CAPITULO 4 - NORMAS GENERALES DE ESTETICA Y CALIDAD

Art° 54.- CONDICIONES DE ORNATO.

- 54.1 El Ayuntamiento y los particulares deberán cuidar en el ámbito de sus respectivas responsabilidades, de la manutención, limpieza y ornato de los espacios públicos y colectivos, de las fachadas de las edificaciones, de las vallas y cancelas, eliminando todo cuanto pudiera hacer suponer descuido o suciedad tal como abandono de plantaciones, obras incompletas, instalaciones defectuosas, paredes desconchadas, mobiliario urbano inutilizado y señalización inutilizada o incorrecta.
- 54.2 Las edificaciones se ajustarán a las normas de estética de las Normas Subsidiarias municipales y específicamente a las del presente Plan Especial de Reforma Interior y a las de calidad que se vayan incluyendo sucesivamente por los organismos competentes.

En todo caso las construcciones se adaptarán en lo básico al ambiente pretendido en el presente P.E.R.I. y concretado en sus ordenanzas sin necesidad de prescindir de soluciones actualizadas y tecnológicamente avanzadas.
- 54.3 Las plantaciones deberán consistir en especies vegetales propias del lugar y que no precisen de cuidados especiales.

DILIGENCIA.- para hacer constar que la
presente documentación fue aprobada
INICIALMENTE por el pleno del Ayuntamiento de
BARBASTRO en sesión de **28-10-88**

Barbastro, **29, OCTUBRE, 88**

El Secretario General.

PROMOTOR: RESIDENCIAL 29 S

ARQUITECTO: FRANCISCO SANCHEZ

BARBASTRO

