

DILIGENCIA.- para hacer constar que la  
presente documentación fue aprobada *lafi*  
unívocamente por el pleno del Ayuntamiento de  
BARBASTRO en sesión de 8.8.00.

Barbastro, Abril 2.001

El Secretario General



**REFUNDIDO FINAL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR: AREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO 62 "CERAMICA INDUSTRIAL" DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE BARBASTRO.**

**PROMOTOR: MAJAPE, S.A., CON CIF A-22051072, REPRESENTADA POR DON MANUEL SOLANA DUESO, CON NIF 73.219.102-M, Y DOMICILIO EN AVENIDA PIRINEOS, 67, DE 22300 BARBASTRO.**

**DOCUMENTACION**

**0.- INTRODUCCION**

**1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION Y DE SUS DETERMINACIONES**

- a) JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMACION
- b) INFORMACION URBANISTICA
- c) OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION

**2.- ANEXO INICIATIVA PARTICULAR**

**3.- PLANOS**

a) PLANOS DE INFORMACION URBANISTICA:

- IU. 1.- SITUACION EN RELACION CON LA CIUDAD
- IU. 2.- ZONIFICACION NSM

b) PLANOS SOBRE EL ESTADO DE LOS TERRENOS:

- IT. 1.- ESTADO ACTUAL. TOPOGRAFICO-PARCELA CATASTRAL

c) PLANOS DE ORDENACION:

- O.1.- ZONIFICACION.
- O.2.- PARCELACION.
- O.3.- EDIFICACION.
- O.4.- ESQUEMA RED ENERGIA ELECTRICA-ALUMBRADO PUBLICO.
- O.5.- ESQUEMA RED ABASTECIMIENTO-RIEGO.
- O.6.- ESQUEMA RED ALCANTARILLADO-DRENAJE.
- O.7.- ESQUEMA SECCION VIALES-EDIFICACION.

## 0.- INTRODUCCION

El Refundido Final del PERI del APR-62 "Cerámica Industrial" se redacta con objeto de introducir las modificaciones señaladas en la aprobación inicial realizada por el Ayuntamiento Pleno reunido en sesión celebrada el día 28 de Diciembre de 1999.

Previamente, con anterioridad a la aprobación inicial, se redactó en Octubre de 1999 el Refundido del PERI del APR-62 "Cerámica Industrial" en el que se modificaban y concretaban los puntos señalados en los informes emitidos por el Arquitecto Municipal Don Antonio Abarca Anoro y el Técnico de Administración General Don Manuel Rapún Castel, de fechas 16 de Junio y 2 Julio de 1999, respectivamente, en referencia a los siguientes puntos:

- Aplicación de la Ley de Urbanística de Aragón, considerando el APR-62 como **suelo urbano no consolidado**, con la obligación de respetar los módulos mínimos de reserva que señala el art. 47 y la cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico .
- Modificaciones puntuales en la ordenación propuesta, con reducción del número de parcelas.
- Corrección de la delimitación del perímetro del APR-62 para hacerlo coincidir con la propiedad del promotor; incluyendo la cesión de los terrenos para ampliación de la avenida de Los Pirineos hasta la alineación señalada en las NSM.
- Reformas en la delimitación de manzanas y parcelas.

El camino CHE no es tal, sino únicamente una vía de circulación interior, que el antiguo propietario de la Cerámica Industrial realizó para conectar la avenida de Los Pirineos con un camino de la CHE, facilitando con ello la circulación de los camiones hacia el vertedero. En las Escrituras de Compraventa no aparece camino alguno en los linderos de las fincas, siendo con otros propietarios; habiéndose comprobado también en los planos del Catastro de Rústica.

A la vez, en expediente separado, se propuso la Modificación Puntual de las NSM de Barbastro en los siguientes puntos:

- Alteración del contenido de los arts. 5.7.3. CONDICIONES DE PARCELACION y 5.7.6 OCUPACION, siendo en este segundo art. similar a como se realizó en el Plan Parcial de Ordenación del Area Apta para Urbanizar 52b "Avenida de Los Pirineos", desarrollada por el mismo promotor.
- Inclusión en el art. 5.7.13. USOS COMPATIBLES de la posibilidad de construcción de un edificio hotelero en el ámbito del APR-62.

El Refundido del PERI y la Modificación Puntual de las NSM, han sido sometidos a información pública mediante la publicación en el BOP HU nº 10 de 14 de Enero de 2000, anuncios 108 y 109, por un plazo de 1 mes contado a partir del día siguiente de la publicación.

En este Refundido Final del PERI se ha modificado la sección del vial de servicio de la avenida de Los Pirineos, siguiendo las indicaciones del Arquitecto Municipal, con objeto de que la acera en la fachada de las parcelas sea de mayor ancho, permitiendo su arborificación.

## 1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION Y DE SUS DETERMINACIONES

### a) JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACION.

El promotor, como propietario de toda la superficie de los terrenos del APR 62, una vez corregida la delimitación del perímetro, pretende llevar a cabo su desarrollo de acuerdo a las condiciones particulares señaladas en las NSM., mediante la redacción del Plan Especial de Reforma Interior, dado que se ha producido la desaparición de la industria anterior, y las edificaciones e instalaciones han quedado en estado ruinoso y fuera de uso.

El PERI se redactó de acuerdo a lo señalado en el art. 17 del TRLS vigente y art. 83 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley Urbanística de Aragón, en adelante LUA.

Las determinaciones y documentos del PERI eran los señaladas en el art. 45 para los Planes Parciales, salvo aquellos que se consideraron innecesarios por no guardar relación con la reforma.

En el informe emitido por Don Manuel Rapún Castel, se consideraba el APR-62 como suelo urbano no consolidado, cuando no se ha realizado todavía su adaptación a la LUA, tal como señalan las Disposiciones Transitorias.

El apartado b) del art. 58 señala que los Planes Especiales de Reforma Interior "*Contendrán las determinaciones y documentos adecuados a sus objetivos, y como mínimo, salvo que alguno de ellos fuera innecesario por no guardar relación con la reforma, los previstos para los Planes Parciales en los arts. 44 a 48, incluyendo las reglas de edificabilidad y los módulos de reserva...*"; indicando finalmente que... "*los Planes Generales de Ordenación Urbana podrán determinar los módulos de reserva aplicables*".

La aplicación del apartado d) del art. 18 al suelo urbano no consolidado, hace que el promotor deba ceder gratuitamente al municipio el 10% del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución. No obstante, el apartado 1 del art. 102 señala que "*... en las operaciones de rehabilitación o reforma integral en suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario equivale al objetivo establecido en el planeamiento.*"

En este sentido considera el técnico que suscribe, que al no haberse llevado a cabo la adaptación a la LUA de las Normas Subsidiarias Municipales, son de aplicación las determinaciones señaladas en ellas, dado que en las Condiciones Particulares de las Areas de Planeamiento Remitido fijan las cesiones de terrenos y aprovechamiento urbanístico que el promotor que las desarrolle deberá realizar a favor del Ayuntamiento. En el caso que nos ocupa del APR-62, dichas condiciones no señalaban la obligación de llevar a cabo cesión alguna, indicando únicamente que "Se amplía y regulariza el trazado del camino del CHE que forma el linde del Area".

No obstante todo lo expuesto, en las conversaciones mantenidas con la Concejala Delegada de Urbanismo y los Sres. Abarca y Rapún, se llegaron a los siguientes acuerdos:

-Respetar los módulos mínimos de reserva por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construída industrial, destinándolos a incrementar la superficie de espacios verdes y libres, con el llamado camino CHE, viales peatonales y taludes ajardinados.

-Compensar la cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico con las obras de urbanización del vial de servicio de la avenida de Los Pirineos, dado que tiene un coste superior.

Posteriormente, en el dictámen de la Comisión Informativa de Urbanismo reunida en sesión celebrada el 22 de Diciembre de 1999, se indicaba en el punto 4º:

*"-La edificabilidad que puede materializar el promotor es la total que como aprovechamiento le asigna el planeamiento, si consideramos que no son de aplicación los módulos de reserva. Si el promotor en su Plan no ha previsto la edificación de dicho aprovechamiento íntegro, ésta no es una cuestión en la que el Ayuntamiento deba intervenir a efectos compensatorios en ningún modo. No hay de este modo privación de aprovechamiento objetivo."*

El cumplimiento de los módulos mínimos de reserva señalados en la LUA, hizo que no se materializara el aprovechamiento total señalado en el planeamiento, dado que la superficie máxima edificable era de 27.551,25 m<sup>2</sup>t y la señalada en el Refundido era de 17.802,00 m<sup>2</sup>t.

El no considerar de aplicación dichos módulos permitiría disponer de mayor superficie de parcelas edificables, pero de acuerdo con el promotor se ha adoptado la solución de respetar la parcelación prevista en el Refundido, permitiendo la construcción de entreplantas para vivienda o usos vinculados a la actividad principal, que inicialmente se había previsto únicamente en las parcelas 27, 28, 29, 30 y 31 de la manzana I4, en las que se autorizaba la construcción de una entreplanta con una superficie construída de 168,00 m<sup>2</sup>.

Como consecuencia de todo ello se aumenta la superficie edificable de las parcelas, manteniendo la superficie ocupable, de modo que este incremento se podrá materializar en la entreplanta, sin modificar el volúmen exterior de la edificación; dando cumplimiento a lo indicado en el punto 5º del citado dictámen, en el que se indicaba:

*"-En la edificabilidad máxima asignada a las parcelas se incluirán todos los espacios edificables de las plantas, con independencia de su destino, salvo las plantas de sótano."*

## b) INFORMACION URBANISTICA

### 1.- DELIMITACION DEL APR-62

Los terrenos del APR-62 son de forma aproximadamente trapezoidal en planta siendo dos de sus lados de trazado recto y los otros dos de trazado curvo, con direcciones sensiblemente paralelas. Las longitudes de sus lados medidas en línea recta entre los vértices extremos, una vez corregida la delimitación de su perímetro, son:

-Fachada a avenida de Los Pirineos (Noroeste):	171,80 m.
-Lindero Camino CHE (Este):	212,40 m.
-Lindero AAU-71 "Camino CHE" (Sureste):	143,75 m.
-Lindero APD-61 "Bellavista" (Oeste):	196,65 m.

El acceso principal es por la avenida de Los Pirineos, que forma el lindero Noroeste del Area, y de él parte el mal llamado camino CHE que forma el lindero Este y llega hasta el camino de Figueruela que es la prolongación de la avenida Beato Escriva, siendo el lindero del AAU-71, APD-70 y AAU-72, teniendo estas tres Areas la calificación de Zona 6 Ciudad Jardín. El camino de Figueruela es una de las vías de penetración a la ciudad desde la carretera N-123.

En las condiciones particulares del APR-62 se prescribía la ampliación y regularización del camino de CHE. Este vial se amplía a un ancho de 15,00 m, pero se mantiene en su trazado actual que se adapta a la topografía del terreno, dado que el trazado señalado en las NSM supone la ejecución de importantes movimientos de tierras y afecta a zonas de arbolado; siendo más acorde con el tipo de vía de zona residencial de baja densidad, en el que el tráfico peatonal tenga prioridad sobre el tráfico rodado, ya que además tiene amplias vistas panorámicas sobre toda la ciudad y su entorno.

Los terrenos del Area ocupan una plataforma prácticamente horizontal, donde se hallan las instalaciones de la antigua industria, que esta a un nivel similar del tramo superior de la avenida de Los Pirineos. El camino de CHE se halla elevado sobre esta plataforma una altura del orden de 10 m. En el plano topográfico se observan en esta plataforma unos montículos que corresponden a vertedero de cascotes de ladrillo, pero que no forman parte del terreno natural. Las cotas de nivel en los puntos extremos son:

-Vértice Norte:	494,00.
-Vértice Sur:	480,00.
-Vértice Este:	497,50.
-Vértice Oeste:	481,50.

La diferencia de cota entre los vértices extremos es de 17,50 m. La plataforma que ocupa la mayor parte de los terrenos se halla a la cota media de 485,00.

La superficie del APR-62 que figura en las NSM es de 35.280 m<sup>2</sup>, pero la obtenida en el levantamiento fotogramétrico efectuado, con la corrección realizada, resulta de 36.735 m<sup>2</sup>, aunque no se han modificado prácticamente los linderos señalados en las NSM.

## 2.- PARCELA CATASTRAL

Los terrenos del APR-62 comprenden la parcela catastral 3185101, con las siguientes superficies y valores en el año 1.989, siendo la actualización a 1.999, de 1,4368:

-Superficie de parcela:		35.622 m <sup>2</sup>
-Superficie edificación:		1.864 m <sup>2</sup>
-Valor del suelo:	8.905.500 pts x 0,8 x 1,4368 =	10.236.338 pts
-Valor de la edificación:	15.604.634 pts x 0,8 x 1,4368 =	17.936.590 pts
-Valor total:		28.172.928 pts

El coeficiente corrector 0,8 es por estar afectados tanto el suelo como la edificación.

## 3.- ANTECEDENTES URBANISTICOS

El Area de Planeamiento Remitido 62 "CERAMICA INDUSTRIAL" tiene en las NSM la clasificación de Suelo Urbano con la calificación de Zona 7 Industrial con Tolerancia de Vivienda, siendo su superficie de 35.280 m<sup>2</sup>.

Las condiciones particulares del Area son:

- Se autorizan las obras admitidas en la Zona, siempre que sean vinculadas a la industria actual.
- En caso de su desaparición se deberá redactar un PERI, con las condiciones señaladas para la Zona 7 Industrial con Tolerancia de Vivienda.
- Se amplía y regulariza el trazado del Camino del CHE que forma el linde Este del área.

### c) OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.

El PERI del APR-62, tiene por objeto la ordenación de los terrenos de la antigua Cerámica Industrial, creando una zona industrial integrada con la Ciudad, destinada a albergar pequeñas industrias, comercios, talleres artesanos y almacenes, compatibles con la vivienda unifamiliar.

El modelo de Ciudad propuesto en las NSM se halla diferenciado en cuanto a los grandes usos del suelo, manteniendo la actividad comercial en el centro urbano, desplazando la actividad residencial hacia el Cinca, con la actividad industrial de mayor entidad en el Polígono Industrial, separado 3 km del casco urbano, y situando la de la pequeña industria y talleres en la parte Noreste, en el entorno de la avenida de Los Pirineos. En esta avenida y en la Zona Industrial de la calle Boltaña, se concentra gran parte de la pequeña industria, que no tiene entidad suficiente para emplazarse en el Polígono Industrial, o está directamente al servicio del público, y en consecuencia debe estar próxima al casco urbano.

La ordenación del área se fundamenta en los siguientes puntos:

- Cierre definitivo y cambio de propietario de la Cerámica Industrial, por tener unas instalaciones antiguas no competitivas en el mercado actual de los materiales de construcción.
- Sustitución de una instalación industrial fuera de uso y con las edificaciones en estado ruinoso, por una urbanización de naves industriales adosadas compatibles con la vivienda unifamiliar, contribuyendo al desarrollo urbanístico de la zona Este de la Ciudad.
- Demanda de naves para pequeña industria, próximas al casco urbano.
- Adecuación de los terrenos para el uso industrial por su topografía llana y posibilidad de dotación de servicios urbanísticos.

Los objetivos y criterios de la ordenación han sido:

- Adaptación a la topografía del terreno y rasantes de los viales que delimitan el Area, evitando al máximo los movimientos de tierras, pero dando pendiente a toda la red viaria hacia la avenida de Los Pirineos con objeto de facilitar la evacuación de aguas pluviales.
- Jerarquización de la red viaria, con un vial principal que parte del vial de servicio de la avenida de Los Pirineos, y llega hasta el lindero Suroeste con el AAU-71, frente a la faja que se halla a la misma cota, dejando prevista su prolongación, cuando se desarrolle el P.P.O.
- Consideración del camino de CHE, que forma el lindero Este del Area, como un vial de borde, situado a una cota superior a la de la plataforma de las viviendas, de modo que no sirva de acceso a las parcelas, manteniendo su trazado actual por adaptarse a la topografía del terreno.
- Previsión de un vial de borde, siguiendo el lindero Oeste, que sirve a la vez como paseo peatonal, con vistas sobre la Ciudad y su entorno, y vial de circulación rodada para acceso a parcelas.
- Previsión de parcelas con los linderos laterales paralelos, adaptadas a la tipología de nave adosada.
- Disposición en el interior del Area de zonas de aparcamiento, con objeto de reducir la circulación rodada y facilitar la movilidad peatonal.



-Previsión racional de las infraestructuras, procurando reducir costes por su elevada repercusión en los precios de venta finales.

En las Areas del entorno del APR-62 hay distintos tejidos urbanos, tipologías y usos de la edificación, siendo los siguientes:

-APR-52A "COSTEAN": PERI en tramitación para edificación de vivienda unifamiliar en hilera. En la actualidad hay edificadas 5 naves de uso industrial y 1 vivienda unifamiliar.

-AAU-52B "AVENIDA PIRINEOS": Area urbanizada y edificada en su totalidad con naves industriales adosadas.

-APD-61 "BELLAVISTA": Edificación lineal en manzana cerrada de viviendas unifamiliares adosadas.

-AAU-71 "CAMINO CHE.": Area Apta para Urbanizar, con la calificación de Zona 6 Ciudad Jardín. No se ha iniciado la redacción del P.P.O., manteniendo los terrenos el uso agrícola.

El APR-62 tiene sus linderos Noroeste, Sureste y Este en el perímetro del Suelo Urbano definido en las NSM, siendo el límite Oeste con el APD-61 "BELLAVISTA". El lindero Sureste es con el AAU-71, que puede considerarse como una prolongación del APD-70, que corresponde a la Urbanización San Ramón, en la que hay edificadas varias viviendas unifamiliares aisladas. El lindero Noroeste es la avenida de Los Pirineos que forma parte del Sistema General Viario y la separa de las Areas AAU-52B y AAU-52C que tienen un uso industrial con tolerancia de vivienda.

#### 1.- RED VIARIA

La red viaria de circulación rodada está formada por los siguientes viales:

-Vial de servicio de la avenida de Los Pirineos. Tiene un trazado recto, sensiblemente paralelo a la avenida de Los Pirineos, continuando el que llega hasta el lindero Oeste, en el APD-61 "Bellavista", siendo además el vial principal de acceso al área. El ancho total es de 16,70 m, con una sección:

- Acera fachada APR-62: 4,10 m.
- Calzada circulación rodada en doble dirección: 6,00 m.
- Banda de aparcamiento en batería: 4,50 m.
- Mediana arbolada separación calzada central: 2,10 m.

-Camino CHE Tiene un trazado curvo adaptándose a la topografía del terreno, formando el lindero Este del área. Parte del vial de servicio y se continua hasta el área contigua AAU-71 "Camino CHE". El ancho total es de 15,00 m, con una sección:

- Aceras laterales arboladas: 4,00 m.
- Calzada central de circulación rodada en doble dirección: 7,00 m.

-Vial VR1. Tiene un trazado formado por dos tramos rectos y la curva de encuentro; partiendo del vial de servicio de la avenida Pirineos, llegando hasta el lindero Sureste, con el AAU-71, por la que está prevista su prolongación. El ancho total es de 15,00 m, con una sección:

- Aceras laterales: 2,00 m.
- Calzada central de circulación rodada en doble dirección: 11,00 m.

-Vial VR2. Tiene un trazado en forma de U, que conecta en sus extremos con el vial VR1 y en su tramo de mayor longitud sigue el lindero Oeste con el pasillo verde VP1. El ancho total es de 15,00 m en el tramo que va por el interior del Area y de 13,00 m, cuando va paralelo con el vial peatonal VP1, con una sección:

-Aceras : 2,00 m.

-Calzada de circulación rodada en doble dirección: 11,00 m.

-Vial VR3. Tiene un trazado en forma de V, que conecta en sus dos extremos con el vial VR1. El ancho mínimo total es de 15,00 m, con una sección:

-Aceras laterales: 2,00 m.

-Calzada de circulación rodada en doble dirección: 11,00 m.

El vial de servicio de la avenida de Los Pirineos tendrá una rasante paralela a la calzada central de dicha avenida, con una pendiente media del 6%, ascendiendo de Suroeste a Noreste. El camino CHE, tiene un tramo inicial a partir del vial de servicio, con una pendiente del 7,89%, y el resto sigue ascendiendo hacia el lindero Sureste, con una pendiente del 2,11%. El vial VR1, tendrá un tramo inicial a partir del vial de servicio, ascendiendo con una pendiente del 6%, hasta su encuentro con los viales VR2 y VR3, y a partir de este punto continua con una pendiente del 0,57%, que sigue ascendiendo hacia el lindero Sur. El vial VR2 tendrá una pendiente del 0,50% que va ascendiendo desde su encuentro con el vial VR1 hasta el lindero entre las parcelas 22 y 36, y a partir de este punto va descendiendo con una pendiente del 0,57% hasta su encuentro con el mismo vial en el lindero Sureste. El vial VR3 tendrá una pendiente del 1,13% en el tramo de fachada de la Manzana I2 y del 0,5% en el tramo de fachada de la Manzana I3.

La red viaria peatonal está formada por los viales peatonales VP1 y VP2 y las aceras de los viales indicados. El vial VP1 se inicia en la acera del vial de servicio de la avenida de Los Pirineos con una rampa que llega hasta el vial VR2. El vial VP2 es una rampa que siguiendo el lindero Sureste comunica las aceras de los viales VR1 y camino CHE. El ancho de estos viales se ha ampliado por indicación del Arquitecto Municipal, siendo de un mínimo de 6,00 m.

Las zonas de aparcamiento A1 y A2 se sitúan en el interior del Area y disponen de un total de 29 plazas para camiones y turismos, con acceso desde las calzadas de los viales indicados, completándose con las dos bandas previstas en el vial de servicio de la avenida de Los Pirineos, que tienen un total de 46 plazas; haciendo un total de 75 plazas.

## 2.- PARCELACION

Las parcelas edificables del APR-62, se agrupan en cuatro manzanas, delimitadas por los viales indicados. Las manzanas son:

-I1: Esta delimitada por el vial de servicio de la avenida de Los Pirineos, los viales VR1 y VR2, y el vial peatonal VP1 con una superficie de 2.342,50 m<sup>2</sup>. En ella se sitúan las parcelas de la 1 a la 4, ambas inclusive.

-I2: Esta delimitada por el vial de servicio de la avenida de Los Pirineos, camino CHE y viales VR1 y VR3, con una superficie de 2.865,00 m<sup>2</sup>. En ella se sitúan las parcelas de la 5 a la 10, ambas inclusive.

-I3: Esta delimitada por los viales VR1 y VR3 y el talud ajardinado T2, con una superficie de 5.954,64 m<sup>2</sup>. En ella se sitúan las parcelas de la 10 a la 18, ambas inclusive.

-I4: Esta delimitada por los viales VR1 y VR2, con una superficie de 7.885,96 m<sup>2</sup>. En ella se sitúan las parcelas de la 19 a la 33, ambas inclusive, y la zona de aparcamientos A1.

Las parcelas edificables tiene una superficie superior a 400 m<sup>2</sup> con un lindero frontal mínimo de 12,00 m, siendo en la mayor parte de ellas de 14,00 m con objeto de modular al máximo la edificación. La superficie total de las parcelas de naves es de 19.048,10 m<sup>2</sup>, que representa el 51,85% de la superficie total del Area.

### 3.- MODULOS DE RESERVA

En el punto 4º del dictámen de la Comisión Informativa de Urbanismo, indicado anteriormente, se permitía materializar la totalidad del aprovechamiento asignado por el planeamiento, considerando que no son de aplicación los módulos de reserva. No obstante, como no se modifica la parcelación señalada en el Refundido, se puede justificar el cumplimiento de estos módulos si se computa la superficie ocupada en planta por la edificación, y no la totalidad de la superficie edificable.

Los módulos de reserva se establecen en base a lo señalado en el art. 47, por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construída industrial, siendo:

- a) 18 m<sup>2</sup> de terreno para espacios verdes libres y de recreo, de dominio y uso público, cuya superficie no será inferior al 10% de la total del sector.
- b) 10 m<sup>2</sup> de terreno para centros culturales y docentes.
- c) 1 plaza de aparcamiento, debiendo localizarse, al menos, la cuarta parte de las plazas resultantes en espacio de uso público.

En base a lo señalado en el apartado 3 de este art, y de acuerdo con el Ayuntamiento, las reservas señaladas en los apartados a) y b) se destinan a incrementar la superficie de espacios verdes y libres.

La superficie del APR-62 es de 36.735,00 m<sup>2</sup> y la superficie ocupada por las naves industriales es de 16.962,00 m<sup>2</sup>, por lo que las reservas mínimas para espacios verdes y libres, y para centros culturales y docentes, resulta:

-Espacios libres = 10% s/ 36.735,00 m <sup>2</sup> =	3.673,50 m <sup>2</sup> .
-Centros culturales y docentes = 16.962,00 m <sup>2</sup> x 10,00 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> =	1.696,20 m <sup>2</sup> .

---

<b>-Reserva mínima =</b>	<b>5.369,70 m<sup>2</sup></b>
--------------------------	-------------------------------

---

La superficie de espacios verdes y libres prevista en el PERI es de :

-Camino CHE =	3.603,00 m <sup>2</sup>
-Vial peatonal VP1 =	575,36 m <sup>2</sup>
-Vial peatonal VP2 =	607,82 m <sup>2</sup>
-Talud ajardinado T1 =	1.302,56 m <sup>2</sup>
-Talud ajardinado T2 =	2.041,65 m <sup>2</sup>

---

<b>-Reserva espacios verdes y libres =</b>	<b>8.130,39 m<sup>2</sup></b>
--	-------------------------------

---

El incremento de superficie de la reserva de espacios verdes y libres es de:

$$-8.130,39 \text{ m}^2 - 5.369,70 \text{ m}^2 =$$

**2.760,69 m<sup>2</sup>**

Esta superficie sirve para compensar el 25% de la superficie que debería quedar libre en el interior de las parcelas, considerando que el coeficiente de ocupación es del 75%.

La reserva de plazas de aparcamiento es de un total de 178 ud, de las que, al menos, la cuarta parte debe localizarse en espacio de uso público. Las plazas de aparcamiento previstas en las zonas A1 y A2 y en el vial de servicio de la avenida de Los Pirineos, es de 75 ud, que es superior al porcentaje indicado.

La superficie y porcentaje de las distintas zonas, es:

ZONAS	SUPERFICIE	%
PARCELAS NAVES INDUSTRIALES	19.048,10	51,85
RED VIARIA CIRCULACION RODADA	8.431,45	22,95
RED VIARIA PEATONAL	1.183,18	3,22
APARCAMIENTOS	907,56	2,47
CAMINO CHE	3.603,00	9,81
PARCELA SERVICIOS	217,50	0,59
TALUDES AJARDINADOS	3.344,21	9,11
<b>SUPERFICIE TOTAL AREA</b>	<b>36.735,00</b>	<b>100%</b>

La superficie que el promotor cede para el Sistema General Viario de la avenida de Los Pirineos, es de **2.820,00 m<sup>2</sup>**, computados desde el borde de la cuneta de dicho vial, hasta la línea de fachada señalada a 21,75 m del eje de dicha avenida.

La superficie del Sistema General Viario a urbanizar es de **3.388,30 m<sup>2</sup>**, computados desde el borde de la calzada de la avenida de Los Pirineos hasta la línea de fachada

Las parcelas para naves industriales son:

MANZANA	Nº PARCELA	SUPERFICIE PARCELA	SUPERFICIE OCUPABLE	SUPERFICIE EDIFICABLE	ESPACIO LIBRE PRIVADO
I.1	1	582,50	582,50	582,50+349,50	---
	2	595,00	595,00	595,00+357,00	---
	3	595,00	595,00	595,00+357,00	---
	4	570,00	570,00	570,00+342,00	---
I.2	5	570,00	570,00	570,00+423,98	---
	6	595,00	595,00	595,00+442,57	---
	7	595,00	595,00	595,00+442,57	---
	8	595,00	595,00	595,00+442,57	---
	9	510,00	510,00	510,00+379,36	---
I.3	10	1.084,50	511,00	511,00+306,60	573,50
	11	700,97	511,00	511,00+306,60	189,97
	12	656,00	511,00	511,00+306,60	145,00
	13	774,62	511,00	511,00+306,60	263,62
	14	674,67	406,00	406,00+243,60	268,67
	15	428,15	406,00	406,00+243,60	22,15
	16	406,00	406,00	406,00+243,60	---
	17	422,04	406,00	406,00+243,60	16,04
	18	807,69	406,00	406,00+243,60	401,69
I.4	19	504,75	504,75	504,75+302,85	---
	20	500,25	500,25	500,25+300,15	---
	21	504,00	504,00	504,00+302,40	---
	22	504,00	504,00	504,00+302,40	---
	23	504,00	504,00	504,00+302,40	---
	24	504,00	504,00	504,00+302,40	---
	25	504,00	504,00	504,00+302,40	---
	26	828,46	623,00	623,00+373,80	205,46
	27	500,00	500,00	500,00+300,00	---
	28	504,00	504,00	504,00+302,40	---
	29	504,00	504,00	504,00+302,40	---
	30	504,00	504,00	504,00+302,40	---
	31	504,00	504,00	504,00+302,40	---
	32	501,00	501,00	501,00+300,60	---
	33	515,50	515,50	515,50+309,30	---
<b>TOTALES</b>		<b>19.048,10</b>	<b>16.962,00</b>	<b>27.551,25</b>	<b>2.086,10</b>

SALVADOR RAMBLA BIELSA - Arquitecto -  
BARBASTRO

REF.PERI APR-62.316/99  
HOJA Nº 12

### 3.- EDIFICACION

La tipología de edificación es de 33 naves adosadas, edificadas en planta baja ocupando la superficie señalada en los cuadros y planos adjuntos. En todas las parcelas se admite la construcción de entreplanta con uso de vivienda unifamiliar o dependencias vinculadas al uso principal de la planta baja. La superficie construida máxima edificada en vivienda será de 150 m<sup>2</sup>, que es la señalada en el art. 5.7.13.

La edificabilidad bruta sobre la superficie total del Area es de 0,75 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, resultando:

$$\text{Superficie máxima edificable} = 36.735,00 \text{ m}^2 \times 0,75 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s} = 27.551,25 \text{ m}^2\text{t}.$$

La superficie edificable asignada a las parcelas es la máxima edificable señalada en el planeamiento, tal como se detalla en el cuadro adjunto.

La superficie mínima de parcela señalada en las NSM es de 500 m<sup>2</sup>, con un lindero frontal mayor o igual a 10 m. Las parcelas 15, 16 y 17 de la Manzana I3 tienen una superficie inferior a 500 m<sup>2</sup>, con un mínimo de 406 m<sup>2</sup>, teniendo fachada al vial VR1 y lindero posterior con el talud ajardinado T2. La superficie ocupable de la parcela mínima de 500 m<sup>2</sup> es de 375 m<sup>2</sup>, y en las parcelas indicadas dicha superficie es de 406 m<sup>2</sup>, siendo el coeficiente de ocupación de la parcela del 100%.

La superficie total de las parcelas es de 19.048,10 m<sup>2</sup>, y la superficie ocupable es de 16.962 m<sup>2</sup>, quedando como espacio libre privado una superficie de 2.086,10 m<sup>2</sup>. La superficie libre que debe quedar al aplicar el coeficiente de ocupación del 75%, es de:

$$-19.048,10 \text{ m}^2 \times 0,25 = 4.762,02 \text{ m}^2$$

Esta superficie queda compensada por la no ocupada en el interior de las parcelas y el incremento de la reserva de espacios verdes y libres, que son:

$$\begin{aligned} \text{-Espacio libre privado de las parcelas: } & 19.048,10 \text{ m}^2 - 16.962,00 \text{ m}^2 = 2.086,10 \text{ m}^2 \\ \text{-Incremento reserva, de espacios verdes y libres} & = 2.760,69 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

---

$$\text{-Superficie libre sin computar como reserva} = 4.846,79 \text{ m}^2$$

---

En la Manzana I2 se ha previsto la posibilidad de llevar a cabo la construcción de un edificio hotelero, con una superficie edificable sobre rasante de 2.865 m<sup>2</sup>, que corresponde a la suma de las asignadas a las cinco parcelas de la Manzana. En el caso de que el promotor decidiera finalmente construir el edificio hotelero, se redactará un Estudio de Detalle para ordenar los volúmenes y las condiciones estéticas y de composición de la edificación, de acuerdo a lo señalado en el art. 60 de la LUA.

El uso hotelero, incluido en el de hospedaje, no estaba incluido entre los usos compatibles de la Zona 7. Residencial con Tolerancia de Vivienda, y por ello se ha incluido en la Modificación Puntual de las NSM.

#### CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACION

Las condiciones de la nueva edificación serán las señaladas en las NSM para la Zona 7 Industrial con tolerancia de vivienda, concretadas para el Area.

Art. 5.7.3. CONDICIONES DE PARCELACION

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones, se establecen las siguientes condiciones que habrán de satisfacer las parcelas:

- a) La superficie de parcela será igual o superior a quinientos (500) metros cuadrados.
- b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual a diez (10) metros.
- c) La forma de la parcela será preferentemente rectangular, permitiendo la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a diez (10) metros.

*La superficie de la parcela podrá reducirse hasta un mínimo de cuatrocientos (400) metros cuadrados, cuando los cien (100) metros cuadrados restantes se destinen a incrementar la reserva de espacios verdes y libres.*

Esta reducción se ha incluido en la Modificación Puntual de las NSM.

Art. 5.7.4. SEPARACION A LINDEROS

La edificación irá adosada a los linderos laterales de la parcela, excepto en las parcelas 10, 13, 14 y 18, en que el retranqueo será el señalado en planos.

Art. 5.7.5. POSICION DEL EDIFICIO RESPECTO A LA ALINEACION EXTERIOR

La nueva edificación tendrá su línea de fachada situada en la alineación exterior de la parcela, excepto los retranqueos señalados en la parcela 26.

Art. 5.7.6. OCUPACION

La superficie ocupable de las parcelas será la señalada en el cuadro y planos adjuntos.

*El coeficiente de ocupación del 75% se aplicará para el conjunto de las parcelas, pudiéndose computar como espacio libre de parcela el incremento de la reserva para espacios verdes y libres, pudiendo ser el coeficiente de ocupación del 100%.*

Este punto se ha incluido en la Modificación Puntual de las NSM.

Art. 5.7.7. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

El coeficiente de edificabilidad bruta sobre la superficie del área, se establece en siete coma cinco (7,5) metros cuadrados de techo por cada diez (10) metros cuadrados de suelo.

Para el cómputo de la edificabilidad bruta, se incluyen todos los espacios edificables de las plantas, con independencia de su destino, salvo las plantas del sótano.

La superficie edificable en cada parcela será la señalada en el cuadro y planos adjuntos, siendo inferior a la máxima permitida.

Art. 5.7.8. ALTURA DE LA EDIFICACION

La altura máxima de los edificios industriales no podrá exceder de una (1) planta ni siete (7) metros a la línea de cornisa, con una altura total de diez (10) metros, permitiéndose la construcción de altillos o entreplantas en las condiciones establecidas en el artículo 3.1.56. dentro de la altura fijada, no autorizándose la construcción de áticos.

En parcelas con fachadas a dos calles opuestas situadas a distinto nivel, la medición de las alturas se llevará a cabo en el punto medio de la recta que une los dos puntos medios de dichas fachadas, manteniéndose esta altura en toda la superficie de la parcela.

#### Art. 5.7.9. ALTURA DE PISOS

La altura mínima de pisos se fija en:

- Planta baja: cuatro (4) metros.
- Planta alzada: tres (3) metros.

#### Art. 5.7.13. USOS COMPATIBLES

Son usos compatibles los que a continuación se señalan:

##### 1.- RESIDENCIAL

Se admite el uso residencial en su clase de vivienda unifamiliar, sujeto a las siguientes condiciones:

- a) Estar adscrita al edificio industrial, en edificio anejo o entreplanta.
- b) La proporción máxima será de una (1) vivienda por industria, con límite de ciento cincuenta (150) metros cuadrados construídos por vivienda.
- c) Cumplirán las condiciones establecidas en el Capítulo Segundo del Título II.

Se admite, asimismo, el uso de vivienda en edificio exclusivo cuando se trate de edificios residenciales existentes, incluídos en el ámbito de la Zona, y en el supuesto de nueva edificación, en parcelas que den frente a las calles que limitan exteriormente el núcleo industrial, que deberá cumplir las condiciones establecidas para la Zona 6, Ciudad Jardín.

##### 2.- INDUSTRIAL

- a) Almacenes: Se admiten en situación d), sin limitación de superficie.
- b) Agencias de transporte: Se admiten en situación d), sin limitación de superficie.
- c) Talleres de reparación de vehículos: Se admiten en situación d), sin limitación de superficie.
- d) 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.
- e) Industria en general: Se admite la industria en medio urbano en situación d)

En las parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9, con fachada al vial de servicio de la avenida de Los Pirineos, el uso característico será el industrial-comercial, que implica cierta calidad visual en el tratamiento del frente de fachada. La edificación dispondrá del edificio representativo en la fachada recayente a dicho vial, con un adecuado tratamiento arquitectónico, quedando en un segundo término los espacios destinados al proceso industrial o almacenamiento comercial.

##### 3.- SERVICIOS TERCARIOS

- a) Comercio: Se admite el uso de comercio cuando este ligado a la industria.
- b) Oficinas: Se admite el uso de oficinas, cuando este ligado a la industria.
- c) Salas de reunión: Se admiten únicamente en situación c), en los espacios previstos



para usos dotacionales en las figuras de planeamiento que desarrollen las áreas, sin más limitaciones que las derivadas del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

*d) Hospedaje: Se admite el uso de hospedaje únicamente en el conjunto de la Manzana 12, agrupando las parcelas 5, 6, 7, 8 y 9, en edificio hotelero de uso exclusivo.*

Este apartado d) se ha incluido en la Modificación Puntual de las NSM.

#### 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)

#### 4.- SERVICIOS URBANISTICOS

El APR-62 dispone en la actualidad de los servicios urbanísticos de la antigua Cerámica Industrial, que son:

-Suministro de energía eléctrica en baja tensión desde el centro de transformación situado en el interior.

-Abastecimiento de agua potable desde depósito acumulador situado en la fachada opuesta del camino CHE, con suministro de acequia de riego.

-Acceso rodado pavimentado por la avenida de Los Pirineos.

En el PERI se incluyen los planos O.4, O.5, O.6 y O.7, en los que se detalla la forma en que está previsto llevar a cabo la implantación de los servicios urbanísticos y la pavimentación de los viales, tal como se detalla a continuación:

##### ENERGIA ELECTRICA-ALUMBRADO PUBLICO

El suministro de energía eléctrica se ha previsto mediante una conducción de distribución en alta tensión, enterrada, que llegará hasta el centro de transformación, enterrado en la parcela de servicios SE. No obstante, se podrá trasladar a alguno de los espacios libres de parcela no ocupados por la edificación, concretándose definitivamente con la empresa suministradora.

El suministro a las parcelas será mediante conducciones de distribución en baja tensión, enterradas por los viales, que parten del centro de transformación hasta los armarios de acometida, previstos cada dos parcelas.

La instalación de alumbrado público será con farolas del mdlo. aprobado por los Servicios Técnicos Municipales, que se están instalando en urbanizaciones similares. La disposición será bilateral, tal como se detalla en el plano O.4. En los viales de circulación rodada los puntos de luz irán colocados sobre báculos y en el camino CHE, sobre columnas.

##### ABASTECIMIENTO-RIEGO

La red de abastecimiento será con un distribuidor formado por dos anillos que, partiendo del depósito acumulador irá por el camino CHE, vial de servicio de la avenida de Los Pirineos, vial peatonal VP1 y viales VR2, VR1 y VR3, bifurcándose en el vial VR1 para dar servicio a las

parcelas situadas en las dos fachadas.

La red será con conducciones enterradas de tubo de PVC, PN-10, con unión de junta elástica, disponiéndose de llaves de corte en arquetas registrables, de modo que se pueda independizar por tramos.

Esta misma red dará suministro a las bocas de riego, red de riego por goteo del arbolado, e hidrante antiincendios, cuya situación se detalla en el plano O.5.

El suministro se efectuará desde un depósito acumulador que el Ayuntamiento va a construir a un nivel superior, dando suministro a todas las áreas de la zona. El promotor del presente PERI participará en los gastos en la proporción que corresponda a la edificación del Area.

#### ALCANTARILLADO-DRENAJE

La red de alcantarillado estará formada por un colector principal que irá por el centro de la calzada del vial VR1, continuándose por el vial VR2 y vial peatonal VP1, hasta el vial de servicio, por el que conectará con la red de alcantarillado existente en la calle Maladeta.

En el tramo del vial de servicio de la fachada a la manzana I2, y en los viales VR2 y VR3, se proyectan sendos colectores que irán por el centro de las calzadas hasta conectar con el colector anterior.

La recogida de las aguas pluviales de los viales será con sumideros conectados a la red de alcantarillado.

En cada parcela se dejará instalada la canalización de vertido a la red de alcantarillado.

La red de alcantarillado dispondrá de bocas de limpieza en el inicio de cada colector, y pozos de registro situados en los cambios de dirección de la red, o en los tramos rectos con una separación máxima de 50 m.

La red de drenaje que recoge las aguas pluviales al pie del muro de contención del talud ajardinado T2, conectará a la red de alcantarillado en el inicio del colector del vial VR3.

La red de alcantarillado será con albañales de PVC corrugados de doble pared, con unión por copa con junta elástica. La red de drenaje será con tubo de PVC corrugado y abovedado.

#### PAVIMENTACION-ACERADO

El firme de la calzada de los viales VR1, VR2 y VR3, será con pavimento rígido de hormigón en masa o mezcla bituminosa en caliente, sobre base granular. Las aceras de estos viales serán con encintado de bordillo de vado, de hormigón, y pavimento de baldosa de cemento hidráulica o continuo de hormigón en masa con acabado de árido visto.

La pavimentación de la calzada y aceras del camino CHE y viales peatonales, será con engravillado de piedra caliza de la cantera de Valcheladas. El encintado de calzadas y aceras, será con bordillo de jardín, de hormigón.

La valla de protección de los taludes ajardinados será con rollizos de madera tratada.

## 5.- VALORACION

### URBANIZACION INTERIOR

El valor de las obras de urbanización interior del APR-62 se estima como repercusión por m2 de superficie de viales o espacios libres, en las siguientes cantidades:

- 10.000 pts/m2 superficie de viales de circulación rodada y aparcamientos.
- 3.000 pts/m2 superficie de viales peatonales, camino CHE, taludes ajardinados y parcela de servicios.

Las superficies, son:

-Viales VR1, VR2 y VR3, y aparcamientos A1 y A2 =	9.339,01 m2
-Viales peatonales VP1 y VP2 =	1.183,18 m2
-Camino CHE =	3.603,00 m2
-Taludes ajardinados T1 y T2 =	3.344,21 m2
-Parcela servicios =	217,50 m2

El coste de las obras de urbanización resulta:

-9.339,01 m2 x 10.000 pts/m2 =	93.390.100 pts
-8.347,89 m2 x 3.000 pts/m2 =	25.043.670 pts

---

URBANIZACION INTERIOR APR-62 =

118.433.770 pts.

---

El coste estimado de las obras de urbanización interior del APR-62 asciende a la cantidad de **ciento dieciocho millones cuatrocientas treinta y tres mil setecientas setenta pesetas**.

La repercusión por m2 de superficie de parcela de nave industrial es de:

$$-118.433.770 \text{ pts} / 19.048,10 \text{ m}^2 \text{ parcela} = 6.217,62 \text{ pts/m}^2$$

La repercusión por m2 de superficie del Area es de:

$$-118.433.770 \text{ pts} / 36.808,00 \text{ m}^2 = 3.217,61 \text{ pts/m}^2$$

La repercusión por m2 de superficie edificable es de :

$$-118.433.770 \text{ pts} / 17.802,00 \text{ m}^2 = 6.652,83 \text{ pts/m}^2$$

### URBANIZACION EXTERIOR

La urbanización exterior comprende la franja del Sistema General Viario comprendida entre el borde de la calzada de la avenida de Los Pirineos y la alineación de la fachada a 21,75 m del eje de la misma, con una superficie de 3.388,30 m2.

---

El valor de estas obras se estima como repercusión de 10.000 pts/m<sup>2</sup> de superficie igual que la de los viales de circulación rodada, dado que toda ella se halla pavimentada y con servicios urbanísticos, resultando:

-3.388,30 m<sup>2</sup> x 10.000 pts/m<sup>2</sup> = 33.883.000 pts

---

**URBANIZACION SISTEMA GENERAL VIARIO = 33.883.000 pts**

---

El coste estimado de las obras de urbanización del Sistema General Viario del vial de servicio de la avenida de Los Pirineos, asciende a la cantidad de **treinta y tres millones ochocientos ochenta y tres mil pesetas.**

## 2.- ANEXO INICIATIVA PARTICULAR

El presente Anexo se redacta en cumplimiento de lo dispuesto en el y art. 52 **Documentación** de la LUA y art. 64 del Reglamento de Planeamiento, que señala la documentación que se deberá consignar en urbanizaciones de iniciativa particular, siendo los siguientes:

### a) Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la urbanización,

El PERI del APR-62, tiene por objeto la ordenación de los terrenos de la antigua Cerámica Industrial, creando una zona industrial integrada con la Ciudad, destinada a albergar pequeñas industrias, comercios, talleres artesanos y almacenes, compatibles con la vivienda unifamiliar.

El modelo de Ciudad propuesto en las NSM se halla diferenciado en cuanto a los grandes usos del suelo, manteniendo la actividad comercial en el centro urbano, desplazando la actividad residencial hacia el Cínca, con la actividad industrial de mayor entidad en el Polígono Industrial, separado 3 km del casco urbano, y situando la de la pequeña industria y talleres en la parte Noreste, en el entorno de la avenida de Los Pirineos. En esta avenida y en la Zona Industrial de la calle Boltaña, se concentra gran parte de la pequeña industria, que no tiene entidad suficiente para emplazarse en el Polígono Industrial, o está directamente al servicio del público, y en consecuencia debe estar próxima al casco urbano.

La ordenación del área se fundamenta en los siguientes puntos:

- Cierre definitivo y cambio de propietario de la Cerámica Industrial, por tener unas instalaciones antiguas no competitivas en el mercado actual de los materiales de construcción.
- Sustitución de una instalación industrial fuera de uso y con las edificaciones en estado ruinoso, por una urbanización de naves industriales adosadas compatibles con la vivienda unifamiliar, contribuyendo al desarrollo urbanístico de la zona Este de la Ciudad.
- Demanda de naves para pequeña industria, próximas al casco urbano.
- Adecuación de los terrenos para el uso industrial por su topografía llana y posibilidad de dotación de servicios urbanísticos.

Los objetivos y criterios de la ordenación han sido:

- Adaptación a la topografía del terreno y rasantes de los viales que delimitan el Área, evitando al máximo los movimientos de tierras, pero dando pendiente a toda la red viaria hacia la avenida de Los Pirineos con objeto de facilitar la evacuación de aguas pluviales.
- Jerarquización de la red viaria, con un vial principal que parte del vial de servicio de la avenida de Los Pirineos, y llega hasta el lindero Suroeste con el AAU-71, frente a la faja que se halla a la misma cota, dejando prevista su prolongación, cuando se desarrolle el P.P.O.
- Consideración del camino de CHE, que forma el lindero Este del Área, como un vial de borde, situado a una cota superior a la de la plataforma de las viviendas, de modo que no sirva de acceso a las parcelas, manteniendo su trazado actual por adaptarse a la topografía del terreno.
- Previsión de un vial de borde, siguiendo el lindero Oeste, que sirve a la vez como paseo peatonal, con vistas sobre la Ciudad y su entorno, y vial de circulación rodada para acceso a parcelas.

-Previsión de parcelas con los linderos laterales paralelos, adaptadas a la tipología de nave adosada.

-Disposición en el interior del Area de zonas de aparcamiento, con objeto de reducir la circulación rodada y facilitar la movilidad peatonal.

-Previsión racional de las infraestructuras, procurando reducir costes por su elevada repercusión en los precios de venta finales.

**b) Propietarios afectados.**

El único propietario afectado es MAJAPE, S.A., con CIF A-22051072, y domicilio en avenida de Los Pirineos, 67, representada por Don Manuel Solana Dueso, con NIF 73.219.102-M.

Las Escrituras de Compraventa se realizaron en Binefar el 2 de Julio de 1998 ante el Notario Don Vicente Casellas Huertas con números de protocolo 892 y 893. La descripción de las fincas que figura en ellas es la siguiente:

**Número 892**

-URBANA: Casa tipo Chalet, compuesta de planta baja destinada a garaje y dos plantas altas destinadas a vivienda unifamiliar con una superficie cada planta de ciento ochenta metros cuadrados. Las dos plantas altas se hallan intercomunicadas por escaleras interiores. La total construcción tiene cubierta teja. La parte no construída se destina a jardín, accesos y anexos. En su conjunto linda igual que el total inmueble sobre el que se asienta, que es una finca olivar y viña en término de Barbastro, en la partida San Ramón, hoy Avenida Pirineos, kilómetro uno trescientos, sin número, que tiene una cabida de una hectárea, sesenta y siete áreas, cuarenta y una centiáreas, y linda: Norte y Oeste, Germán Cáncer; Sur, Guillermo Montes; y Este, Fernando Castarlenas y José Perallón.

REGISTRO.- Tomo 864, libro 211, folio 112, finca 2159.

**Número 893**

-URBANA: Nave industrial con paredes de ladrillo y tejado de uralita que está formada por dos cuerpos, el uno de forma rectangular de veinte metros de ancho por veinticinco de fondo, iguales a quinientos metros cuadrados, y el otro circular, de veinticinco metros de radio, iguales a dos mil metros cuadrados. La parte no construída se destina a accesos y anexos. En su conjunto linda igual que el total inmueble sobre el que se asienta, que es un campo secano sito en Barbastro, en la partida San Ramón o carretera de Graus, hoy Avenida de Pirineos, kilómetro uno trescientos, de una hectárea, cuarenta y dos áreas y treinta y dos y media centiáreas. Linda: Este, Francisco Lordán; Sur, Concepción Tomás Cillero; Oeste, cerámica Industrial; y norte, camino.

REGISTRO.- Tomo 813, libro 195, folio 12, finca 4581.

Esta finca estaba gravada con la anotación de demanda letra "U" de fecha 28 de Enero de 1997, según procedimiento seguido por Don José María Peirón Bardají y Doña Carmen Visa Solano, contra las entidades Banco Central Hispano, S.A. y Axerman, S.L. La Sala 5ª de la Audiencia Provincial de Zaragoza en su auto nº 335/99 de 11 de Octubre de 1999, desestima el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de de Sres. citados anteriormente.

**c) Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.**

El sistema de actuación será el de **Compensación**, de acuerdo a lo señalado en los arts. 138 a 145, ambos inclusive de la LUA. En el sistema de compensación, el propietario único de los terrenos aportará los de cesión obligatoria y realizará a su corte la urbanización en los términos que se determinen en el Contrato de Compromisos y Proyecto de Urbanización, que se redactará una vez aprobado definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior.

La conservación de las obras de urbanización será por cuenta del Promotor, durante el plazo de garantía de SEIS MESES, a partir de la terminación de las obras. Pasado este plazo, se realizará la recepción por parte del Ayuntamiento.

En relación a la ejecución de las obras de urbanización será de aplicación el Decreto 15/1991 de 19 de Febrero, de la Diputación General de Aragón, de medidas urgentes sobre garantías de urbanización en la ejecución urbanística, en cuyo artículo sexto, se indican las condiciones que se deberán cumplir para el otorgamiento de licencias de edificación, con anterioridad a que los terrenos adquieran la condición de solar.

**d) Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquel y los futuros propietarios de solares.**

Los compromisos que el urbanizador contrae ante el Ayuntamiento, y que en caso de venta deberá transmitir a los futuros propietarios, consiste en la ejecución de las siguientes obras de urbanización:

- Red de suministro de energía eléctrica en baja tensión.
- Red y puntos de luz de alumbrado público.
- Red de abastecimiento de agua potable.
- Red de alcantarillado y drenaje.
- Pavimentación de viales y espacios libres.
- Jardinería y mobiliario urbano.

Estos compromisos quedarán detallados en el Contrato que se establecerá entre urbanizador y Ayuntamiento.

El coste estimado de las obras de urbanización interior del APR-62, según se detalla en el apartado anterior, es de :

**Ciento dieciocho millones cuatrocientas treinta y tres mil setecientas setenta pesetas (118.433.770 pts)**

**e) Garantía del exacto cumplimiento de dichos compromisos.**

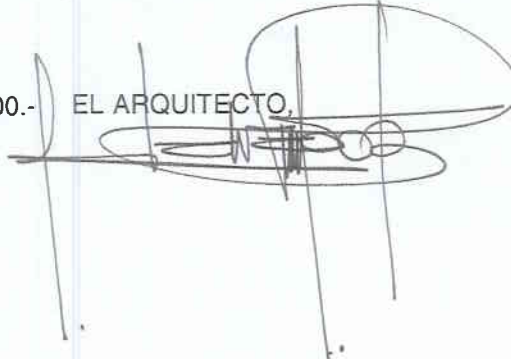
La garantía del exacto cumplimiento de dichos compromisos se establece el 6% del coste estimado de las obras de urbanización interior del APR-62, siendo:

**6% s/118.433.770 pts = Siete millones ciento seis mil veintiseis pesetas (7.106.026 pts)**

f) Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor o promotores para llevar a cabo la actuación.

MAJAPE, S.A. ha llevado a cabo el desarrollo total del Area Apta para Urbanizar A-52b "Avenida Pirineos", con la redacción del Plan Parcial de Ordenación y Proyecto de Urbanización, ejecución de las obras de urbanización y construcción de las naves. Por ello dispone de experiencia y medios económicos suficientes para repetir la misma actuación el el APR-62.

Barbastro, Febrero de 2000.- EL ARQUITECTO,



SALVADOR RAMBLA BIELSA - Arquitecto -  
BARBASTRO

REF.PERI APR-62.316/99  
HOJA Nº 23