



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

DILIGENCIA.- para hacer constar que la presente documentación fue aprobada inicialmente por el pleno del Ayuntamiento de BARBASTRO en sesión de 30/12/05

Barbastro, Enero 2006

El Secretario General.

**AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO**

**MODIFICACIÓN**  
**P.E.R.I. AREA APR-84, OLEARIA**  
**DEL P.G.O.U. DE BARBASTRO**

DILIGENCIA.- para hacer constar que la presente documentación fue aprobada definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de BARBASTRO en sesión de 25.9.07.

Barbastro, Octubre 2007

El Secretario General.

---

OCTUBRE DEL 2005

El presente pliego contiene la siguiente documentación :

**1. MEMORIA**

- 1.1 Objeto
- 1.2 Antecedentes
- 1.3 Situación urbanística
- 1.4 Justificación de las soluciones adoptadas.
- 1.5 Determinaciones complementarias a incluir en los Planes relativos a urbanizaciones de iniciativa particular.

**2. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO Y PLAN DE ETAPAS**

**3. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**

**4. ORDENANZAS**

**Anejos**

- Nº 1 - Condiciones particulares de las Áreas Pendientes de calificación establecidas en la Modificación de las N.S.M. en el Area APR-92 y su entorno.
- Nº 2 - Parámetros urbanísticos PERI Año 2000.
- Nº 3 - Reajuste de cesiones en la UE1.
- Nº 4 - Reparcelación de las Unidades de Ejecución.
- Nº 5 - Cédulas urbanísticas de las parcelas resultantes.

**PLANOS**

**De Información**

- 1. Situación
- 2. Ordenación según PERI Año 2000
- 3. Topográfico, estado actual y propiedades.

**De Ordenación**

- 4. Delimitación del Sector.
- 5. Zonificación
- 6. Alineaciones y rasantes nuevo vial

## 1. MEMORIA

---

**PROPUESTA DE MODIFICACIÓN**  
**DEL P.E.R.I. DEL AREA 84, "OLEARIA" DEL P.G.O.U. DE BARBASTRO**

**1. MEMORIA**

**1.1. Objeto**

En cumplimiento de los convenios urbanísticos suscritos por el Ayuntamiento de Barbastro con las empresas Obras y Construcciones Aragonesas, S.L. (OYCASA) y Obras y Promociones "Valle del Cinca S.L." con fechas 18-07-2003 y 3-03-2005, respectivamente, se redacta la presente modificación del PERI del Area 84 del PGOU, con las siguientes finalidades :

- a) Sustitución del uso característico Industrial-Comercial por el de Residencial con las condiciones establecidas en dichos convenios.
- b) Delimitación de un Sector en el Área de referencia a los efectos previstos en los Arts. 119.1.a) y 120.2 del Reglamento de Desarrollo parcial de la Ley Urbanística de Aragón y la consiguiente Reparcelación del mismo y modificación de la Unidad de Ejecución nº 1.

Los criterios y objetivos de esta modificación son conformes, en lo esencial, con los de los convenios arriba mencionados que se dan por reproducidos.

**1.2. Antecedentes**

El Área 84, Olearia, del PGOU de Barbastro, dispone de los siguientes instrumentos de planeamiento y gestión aprobados definitivamente :

Instrumento	Órgano	Fecha aprobación
- Modificación de las N.S.M. en el Area APR-92 y su entorno. <sup>(1)</sup>	C.P.O.T.	01-07-98
- P.E.R.I. Area APR-84.	Ayuntº Pleno	08-08-00
- Proyecto de normalización de las UE1 y UE2 y de reparcelación de la UE1.	Ayuntº Pleno	29-01-01
- Proyecto de Urbanización del Area, etapa 1.	Ayuntº Pleno	30-04-02
- Convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de Barbastro y OYCASA.	Ayuntº Pleno	18-07-03
- Convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de Barbastro y Obras y Promociones Valle del Cinca, S.L.	Ayuntº Pleno	03-03-05

<sup>(1)</sup> Al Area 84 le son de aplicación las nuevas condiciones particulares de las Areas Pendientes de Calificación, Capítulo Décimo, Título V, de las NSM modificadas en 1998.

### **1.3. Situación urbanística**

Se da por reproducida la información urbanística que figura en el P.E.R.I. aprobado, con la siguiente observación :

En la actualidad se halla realizada la urbanización de las Avdas de la Estación y Tarragona, incluida la dotación de servicios, hallándose pendientes de ejecución los sistemas restantes.

### **1.4. Justificación de las soluciones adoptadas**

#### **1.4.1. De la sustitución del uso característico industrial-comercial por el de residencial.**

El Art. 5.10.1, apartado 2, de las Normas Urbanísticas Municipales de las precedentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de este municipio establecía que *“El destino de carácter residencial, industrial o comunitario podrá decidirse cuando se redacte el Plan Especial correspondiente, con las siguientes condiciones :*

- a) Para el residencial serán de aplicación las condiciones particulares de la Zona 5, Residencial Semiintensiva.*
- b) Para el industrial, las condiciones particulares de la Zona 7, Industrial con tolerancia de vivienda, y las del artículo 83.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo”*

El P.E.R.I. del Area 84 aprobado definitivamente por el Ayuntº Pleno el 8-08-00, optó por el Uso Comercial-Industrial quedando sometida la zonificación y construcción a las condiciones particulares definidas para la Zona 7, Industrial con Tolerancia de Vivienda, con la regulación complementaria precisa para su compatibilización con usos comerciales y con las limitaciones establecidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, así como las que se contengan en sus normas de desarrollo.

Con posterioridad, el Ayuntamiento de Barbastro suscribió sendos convenios con los propietarios del Área: “Obras y Construcciones Aragonesas, S.L.” (OYCASA) y “Obras y Promociones Valle del Cinca, S.L.” por los que se comprometió a tramitar, conforme al ordenamiento jurídico vigente, la modificación del P.E.R.I. del Area 84, Olearia, en relación con las denominadas UE2 y UE1, salvo para la parcela segregada de la última de las Unidades de Ejecución mencionadas, con la finalidad de sustituir el uso característico “industrial-comercial” por el uso característico “residencial” con las condiciones particulares de la Zona 5, Residencial Semiintensiva, por los motivos que figuran en dichos convenios.

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona desde esta propuesta de modificación se opta por el grado 1 : bloque abierto, por ser la tipología más coherente con la ordenación de los sectores próximos y el aprovechamiento edificatorio.

Considerando : Que el destino de carácter residencial, industrial o comunitario podía decidirse al tiempo de redactar el P.E.R.I. con las condiciones del Art. 5.10.1 según las Normas Urbanísticas Municipales.

Considerando : Que el uso residencial supone un menor impacto ambiental, a la entrada de la ciudad por la carretera N-240, circunstancia ésta que había sido advertida por el Presidente de la Asociación de Empresarios en el periodo de información pública al que había sido sometido el P.E.R.I. anterior.

Considerando : Las edificaciones llevadas a cabo en las Areas 92, RENFE, y 83, CAMPSA, en las que se ha optado por el uso residencial semiintensiva grado 1 bloque abierto y equipamiento comunitario (Centro Comarcal de Congresos y Exposiciones de Barbastro), respectivamente.

En consecuencia, se estima más conforme con el uso y tipología del entorno el correspondiente a la Zona 5, Residencial Semiintensiva en su grado 1, bloque abierto, que el uso comercial-industrial asignado en el P.E.R.I. precedente.

#### 1.4.2 De la delimitación del Sector y de la modificación de la UE1.

A los efectos de lo dispuesto en los artículos 119 apartado 1, a) y 120.2 del Reglamento de desarrollo parcial de la L.U.A. se delimita un Sector en el Area APR-84, Olearia.

El Sector delimitado, ver plano nº 4, incluye las unidades de ejecución núms 1 y 2 del anterior P.E.R.I., de las que se ha excluido la finca segregada de la UE1, de 4.025'57 m<sup>2</sup> de superficie, y a las que se ha añadido dos pequeñas porciones, una en prolongación del pasillo verde junto al río y otra en prolongación del viario del sistema local, junto a la Avda. de la Estación, como reajuste de cesiones en la UE1 (ver anejo nº 3).

El Sector delimitado linda, al norte, con el eje de la calle de nueva apertura trazada en prolongación de la calle Grupos Escolares; al sur, con parcela segregada destinada a uso comercial; al este, con el muro de canalización de la margen derecha del río Vero; y, al oeste, con la Avda. de la Estación.

La Unidad de Ejecución nº 1 (UE1) del precedente P.E.R.I. se ha visto reducida, como consecuencia de la segregación autorizada, pasando a denominarse UE1<sub>1</sub> en el presente Plan Especial. Su situación y características figuran en el Plano de Información nº 3 y sus dimensiones en el cuadro siguiente:

### CUADRO 1 : SUPERFICIE DEL SECTOR

#### Superficie UE1 :

- Resto finca matriz según medición real, Oct. 05 .....	5.626'14 m2	
- A compensar : Reajuste de cesiones en la UE1 .....	473'44 m2 (1)	6.099'58 m2 (54'02%)

#### Superficie UE2 :

- s/Medición real, Oct. 05 .....		5.191'66 m2 (45'98%)
----------------------------------	--	-------------------------

Superficie total del Sector .....		11.291'24 m2 (100%)
-----------------------------------	--	------------------------

#### 1.4.3. Del coeficiente de edificabilidad y de la densidad

- Coeficiente de edificabilidad bruta sobre la superficie del Sector ..... 1 m2t/m2s
- Densidad máxima ..... 100 Viviendas /Ha

de conformidad con las condiciones establecidas para las Areas 83, 84 y 92 en la Modificación de las NSM de Barbastro en el Area APR-92, RENFE, y su entorno, aprobada por la C.P.O.T. con fecha 1-07-98 (Ver Anejo 1).

A los efectos del cumplimiento del limite de edificabilidad establecido no se computarán las partes de la edificación que se destinen al cumplimiento de los estándares de aparcamientos exigidos por el Art. 2.2.14 de las NSM y se sitúen bajo rasante (sótano o semisótano).

### CUADRO 2 : APROVECHAMIENTO DEL SECTOR

- <u>Superficie del Sector</u> .....	11.291'24 m2
- <u>Coeficiente de edificabilidad</u> s/Art. 5.5.7 (N.U.) .....	1 m2t/m2s
- <u>Aprovechamiento del Sector</u> 11.291'24 m2 x 1 m2t/m2s .....	11.291'24 m2t
- <u>Número máximo de viviendas :</u> 1'129124 Has x 100 viv./Ha = .....	112 viviendas
<u>UE11</u> : 0'5402 x 112 viv. = .....	61 viviendas
<u>UE2</u> : 0'4598 x 112 viv. = .....	51 viviendas

Considerando que el coeficiente de edificabilidad bruta de 1m2t/m2s, al que se refiere el Art. 5.5.7 para la Zona 5 se establece sobre la superficie del Área.

(1) Ver Anejo 3

Considerando lo dispuesto en el punto 10 del Cuadro de Equivalencias de la Homologación como Plan General de las Normas Subsidiarias del municipio de Barbastro según el cual “Las Áreas de Ordenación previstas en las NSM pasan a considerarse Sectores cuando requieren planeamiento de desarrollo (P.E.R.I. o P.P.)”.

Considerando el lógico equilibrio que debe existir entre aprovechamiento edificatorio y el incremento de cesiones que supone la aplicación de los módulos de reserva contemplados en los Arts. 119.1.a) y 120.2 del Reglamento de Desarrollo parcial de la L.U.A.

En consecuencia, se estima procedente la aplicación del coeficiente de edificabilidad bruta de 1m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s sobre la superficie total del Sector delimitado, así como de las restantes condiciones establecidas en la Modificación de las NSM de Barbastro en el Área 92 y su entorno y en concreto las correspondientes al Área 84.

#### 1.4.4. De la aplicación de los módulos de reserva

Por tratarse de un Sector en suelo urbano no consolidado para el que se han previsto actuaciones de urbanización en suelos vacantes <sup>(1)</sup> serán de aplicación los módulos de reserva establecidos en la Ley Urbanística de Aragón y su Reglamento de Desarrollo.

#### CUADRO 3 : MÓDULOS DE RESERVA

• <u>Sistema local de espacios libres :</u> 11.291'24 m <sup>2</sup> : 85 m <sup>2</sup> x 18 m <sup>2</sup> = .....	2.391'08 m <sup>2</sup>
• <u>Sistema local de equipamientos :</u> (Equipamiento polivalente) 11.291'24 m <sup>2</sup> t : 85 m <sup>2</sup> x 12 m <sup>2</sup> ( <sup>2</sup> ) = .....	1.594'06 m <sup>2</sup>
• <u>Aparcamientos :</u> 11.291'24 m <sup>2</sup> t : 85 m <sup>2</sup> = 133 plazas De los cuales en zona de dominio público : 25% s/133 plazas = 33 plazas 33 plazas x 4'50 x 2'20 m = .....	326'70 m <sup>2</sup>
<u>Suman los módulos de reserva = .....</u>	<u>4.311'84 m<sup>2</sup></u>

Las reservas de suelo anteriores deberán ser objeto de cesión obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento de Barbastro.

#### 1.4.5. De los criterios de localización de los espacios libres, del equipamiento polivalente y de los demás elementos del sistema local.

- a) La reserva del sistema local de espacios libres de dominio y uso público se localiza junto al río Vero, como ampliación del sistema de protección del

<sup>(1)</sup> Expte. de homologación como PGOU de las NSM de Barbastro. Anexo 2, Apartº 2.

<sup>(2)</sup> Sectores de 101 a 250 viviendas : 12 m<sup>2</sup> por vivienda (Art. 83.1, d) R.D. LUA)

sistema natural. Tendrá la consideración de paseo peatonal y sus dimensiones serán :

- Longitud 169'35 m > 50 m
- Anchura 15'64 m > 10 m
- Superficie 2.391'08 m<sup>2</sup> > 500 m<sup>2</sup>

superiores a las mínimas establecidas en el Art. 82 del Reglamento de desarrollo de la LUA.

b) La reserva del sistema local de equipamientos se localiza en una parcela de 1.594'06 m<sup>2</sup> (ver plano nº 5) situada entre las parcelas netas delimitadas. Tendrá la consideración de equipamiento polivalente.

Su localización entre las parcelas antiguas tiene por objeto facilitar la gestión de modo que cada propietario asuma los derechos y obligaciones correspondientes en el marco de su propia unidad de ejecución.

c) La reserva local de aparcamientos, en espacio de uso público, se localiza en el viario perimetral de la calle de nueva apertura y Avda. de la Estación.

d) La reserva del sistema local viario restante se destina a aceras y se localiza en la Avda. de La Estación, ya urbanizada, y en la calle de nueva apertura, pendiente de urbanizar.

#### 1.4.6 De las propuestas de reparcelación de las Unidades de Ejecución.

Las circunstancias que se señalan a continuación :

- La segregación de la finca de la precedente Unidad de Ejecución nº 1.
- El cambio de calificación del Sector delimitado que supone un incremento del aprovechamiento, y
- La aplicación de módulos de reserva

hacen necesaria la reparcelación de las fincas pertenecientes a cada Unidad de Ejecución con las observaciones siguientes :

- a) La normalización de fincas aprobada definitivamente por el Ayuntamiento de Barbastro en sesión plenaria celebrada el día 29 de Enero del 2001 hace innecesaria la redistribución de beneficios y cargas de la ordenación entre las dos Unidades de Ejecución.
- b) La localización de las parcelas netas resultantes así como de las cesiones obligatorias no desborda el ámbito de las unidades de ejecución delimitadas, lo que facilita la gestión
- c) La parte proporcional de los terrenos cedidos para sistemas por el propietario 1, Obras y Promociones Valle del Cinca, se incluye en la UE1<sub>1</sub>, a los efectos del establecimiento del porcentaje de derechos, pues de no hacerlo, la distribución

de cargas y beneficios no resultaría equitativa con la practicada al propietario de la UE2.

- d) El proyecto de reparcelación de cada unidad de ejecución deberá tramitarse y aprobarse con anterioridad o simultáneamente con el proyecto de urbanización y en todo caso previamente al otorgamiento de las licencias correspondientes. El proyecto de reparcelación podría sustituirse por un convenio urbanístico siempre y cuando se cumplan todas las exigencias y garantías contenidas en este PERI y en la legislación urbanística de aplicación.

#### CUADRO 4 : SUPERFICIE PARCELAS NETAS

Superficie bruta del Sector.....		11.291'24 m2
A deducir, afecciones :		
- del sistema general viario.....	457'17 m2	
- red viaria local.....	1.327'28 m2	
- módulos de reserva.....	4.311'84 m2	- 6.096'29 m2
<b>Superficie neta edificable.....</b>		<b>(1) 5.194'95 m2</b>

Sup. parcela neta UE1 : 54'02 % s/ (1) = 2.806'31 m2

Sup. parcela neta UE2 : 45'98 % s/ (1) = 2.388'64 m2

En Anejo nº 4 figura en detalle propuesta de reparcelación de las Unidades de Ejecución.

#### 1.4.7 Del reajuste de cesiones en la UE1.

Figura en el Anejo nº 3 y tiene por objeto compensar al resto de la finca matriz del exceso de cesiones correspondientes a la parcela segregada de la UE1.

#### 1.4.8 De las Ordenanzas de aplicación.

De las condiciones particulares de la Zona 5, Residencial Semiintensiva, se adoptan las correspondientes al Grado 1, bloque abierto, con las prescripciones establecidas para el Area 84 en la Modificación de las NSM en el APR-92 y su entorno, que afectan a los Arts. 5.5.7 Edificabilidad y 5.5.13 Densidad, corrigiéndose así mismo las correspondientes del PERI anterior.

#### 1.4.9 De la sustitución de la cesión del 10% del aprovechamiento medio por la urbanización de sistemas.

De conformidad con acuerdos anteriores, en concreto el adoptado en sesión plenaria de la Corporación Municipal celebrada el día 8 de Agosto del 2000, se propone la cesión del 10% del aprovechamiento medio a cambio de la urbanización de los sistemas generales o su pago en metálico. En todo caso, para la valoración del 10% del A.M. se deberá tener en cuenta el incremento de edificabilidad que el cambio de calificación de uso industrial-comercial a residencial supone, así como la plusvalía presumible debida al mismo.

#### 1.4.10 De las condiciones específicas de la calle de nueva apertura.

El diseño de la vía representado en la documentación gráfica del PERI, en lo referente a la distribución interna de los espacios reservados a calzadas, ajardinamiento y bandas de aparcamiento se entiende indicativo pudiendo ser variado en su disposición sin que represente modificación del PERI.

A este respecto se hace constar que hallándose pendiente de redactar el proyecto de puente sobre el río Vero, la rasante longitudinal de la calle será función de la cota a la que se sitúe el mismo.

### **1.5 Determinaciones complementarias a incluir en los Planes relativos a urbanizaciones de iniciativa particular.**

(Se adaptan las correspondientes del PERI precedente)

#### 1.5.1 Introducción.

La participación de los particulares en la formulación, tramitación y ejecución del planeamiento es un objetivo perseguido por la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón (Arts. 6 y 7 de la misma).

Por ello, el Art. 57 de la precitada Ley establece que los particulares podrán formular Planes Especiales para la reforma interior en suelo urbano.

Estos Planes se formularán y aprobarán a través del procedimiento previsto en los artículos 99 a 104 del Reglamento de desarrollo parcial de la L.U.A. por remisión del artículo 112.4 del mismo.

Los Planes de iniciativa particular, además de la documentación general, habrán de incorporar en todo caso los datos a los que se refiere el artículo 99 de dicho Reglamento.

El Anexo del Plan de iniciativa particular deberá ser firmado por el promotor/propietario único de cada unidad de ejecución antes de la aprobación definitiva del P.E.R.I.

#### 1.5.2 Justificación de la conveniencia de la urbanización

Según se ha expuesto en la Memoria, las fincas sobre las que se actúa integran el Sector delimitado en el Area 84 del Suelo Urbano del PGOU de Barbastro.

Esta clasificación del suelo exige, conforme a lo dispuesto en dichas Normas y en el Art. 57 de la L.U.A., su desarrollo mediante la redacción de un Plan Especial.

En definitiva, la justificación de la conveniencia del presente trabajo tiene su apoyo en las determinaciones de la legislación urbanística y en las previsiones del propio PGOU.

Por otra parte, su conveniencia, viene ratificada por la voluntad municipal de que se ejecuten en el frente del ámbito del Plan las previsiones del PGOU de Barbastro respecto de la Avda. de la Estación y de la Avda. de Tarragona.

### 1.5.3 Relación de propietarios.

Los propietarios comprendidos en el ámbito del Plan Especial del Area 84 son los siguientes :

- 1) OBRAS Y PROMOCIONES VALLE DEL CINCA, S.L.  
Avda. San Josemaría Escrivá de Balaguer, 8, bajos.  
22300 Barbastro (Huesca)
- 2) OBRAS Y CONSTRUCCIONES ARAGONESAS, S.L.  
(OYCASA, S.L.)  
Avda. Estación, nº 41  
22300 Barbastro (Huesca)
- 3) EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO<sup>(1)</sup>  
Barbastro (Huesca)

### 1.5.4 Modo de ejecución de las obras de urbanización : Sistema de actuación :

La ejecución del Plan Especial va a efectuarse mediante dos unidades de ejecución por considerar que constituye la solución más adecuada para dar cumplimiento al justo reparto de beneficios y cargas y para afrontar con inmediatez la gestión urbanística.

El sistema de actuación para ambas unidades de ejecución, según las prescripciones municipales, es el de **compensación**.

Por otro lado, la elección de este sistema es coherente con los criterios legales habida cuenta que gran parte del ámbito pertenece a empresas dedicadas a la actividad constructiva y existe capacidad suficiente en la iniciativa privada para afrontar la obra urbanizadora.

La división en dos ámbitos permite la gestión urbanística separada sin necesidad de constituir Juntas de Compensación al tratarse de terrenos pertenecientes a propietarios únicos.

Por otra parte, se acredita la distribución equitativa de beneficios y cargas entre ambas unidades de ejecución en base a lo siguiente :

- a) Ambas unidades cuentan con idéntica regulación de usos.
- b) El coeficiente de edificabilidad bruta sobre la superficie del Sector es de 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s y no existe diferencia porcentual de aportaciones y adjudicaciones entre los propietarios.

---

<sup>(1)</sup> Como receptor de las cesiones formalizadas hasta el momento (Octubre del 2005).

### 1.5.5 Compromisos a contraer con el Ayuntamiento y con los futuros propietarios.

El propietario de la denominada UE1, Obras y Promociones Valle del Cinca, tiene cumplidas las obligaciones correspondientes al anterior P.E.R.I. (cesiones de terrenos para viales, zonas verde, etc.; cesión a favor del Ayuntamiento de Barbastro del 10% del aprovechamiento medio; y, realización de obras de urbanización correspondientes a las Avdas. de la Estación, Tarragona y zona verde sita junto al río. Quedan pendientes de formalizar las cesiones que la imposición de módulos de reserva ha supuesto para el resto de la finca matriz; la liquidación del 10% del aprovechamiento medio correspondiente al incremento de edificabilidad; y, urbanización de la zona verde ampliada junto al río.

El propietario de la UE2, OYCASA, tiene pendientes de cumplir todas las obligaciones correspondientes al anterior P.E.R.I. y todas las de éste.

#### Plazos de ejecución de las obras de urbanización y edificación.

- Correspondientes al propietario de la UE1<sub>1</sub> :

Presentación del Proyecto de Urbanización de la Zona Verde junto al río. Plazo máximo, tres meses desde la aprobación del P.E.R.I. y la reparcelación aneja.

Ejecución de las obras de urbanización. Plazo máximo de un año desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.

Presentación de Proyecto de Edificación. Dos años a contar de la transformación de los terrenos edificables en solares.

Ejecución de la edificación. Tres años a contar de la fecha de firmeza en vía administrativa del acto aprobatorio de la licencia de obras.

- Correspondiente al propietario de la UE2 :

Proyecto de Urbanización del vial de nueva apertura, en prolongación con la C/ Grupos Escolares y el paseo peatonal junto al río. Plazo máximo tres meses desde la aprobación definitiva del P.E.R.I. y reparcelación condicionado al Estudio Previo al Proyecto del nuevo puente.

Ejecución de las obras de urbanización; habida cuenta de la conveniencia de coordinar en el tiempo con otras actuaciones municipales, se pospone al interés municipal.

Proyectos de edificación y ejecución de los edificios. Los mismos plazos que para el propietario de la UE1<sub>1</sub>.

### 1.5.6 Conservación de las obras de urbanización.

La conservación de los elementos públicos de cesión corresponderá al Ayuntamiento a partir del momento de la recepción de las obras, a cuyo efecto, se aplicarán las disposiciones que en cuanto a procedimiento y plazos se establecen en la Legislación de Contratos de las Administraciones Públicas.

#### 1.5.7 Garantías.

Los promotores deberán prestar en cualquiera de las formas señaladas en el Art. 36 de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, antes de la aprobación definitiva del P.E.R.I., garantías del exacto cumplimiento de los compromisos a los que se refiere el apartado 1.5.5 por importe del seis por ciento (6%) del coste de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del Plan Especial.

#### 1.5.8 Medios económicos.

Se deberán acreditar los medios económicos de toda índole con que cuenten los promotores para llevar a cabo las actuaciones en las respectivas Unidades de Ejecución, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación.

Barbastro, Octubre del 2005  
EL ARQUITECTO MUNICIPAL,



Fdo.: Antonio Abarca Anore.



**2. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO  
Y PLAN DE ETAPAS**

---

## 2 . EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO Y PLAN DE ETAPAS

### 1 . División Poligonal.

El ámbito del Plan Especial se configura a efectos de su ejecución como dos unidades de ejecución, por estimar, según se ha expuesto, que ello facilita la gestión urbanística y se respetan los derechos de los propietarios afectados.

La delimitación de las unidades de ejecución con la regulación de linderos indicativa se recoge en el plano nº 4.

### 2 . Sistema de Actuación.

Como se ha expuesto en el apartado 1.5.4 de la Memoria, la ejecución del Plan se realizará mediante dos Unidades de Ejecución por el Sistema de **Compensación**.

### 3 . Plan de Etapas.

#### Para la UE1

Se establece una etapa única para la ejecución de las obras de urbanización del paseo peatonal situado junto al muro de canalización del río Vero considerado Zona Verde.

Plazo máximo : 1 año desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.

#### Para la UE2

Se establece una etapa única para la ejecución de las obras de urbanización del vial de nueva apertura, en prolongación de la C/ Grupos Escolares y del paseo peatonal junto al muro de canalización del río Vero (Z.V.).

Plazo máximo : Habida cuenta de la conveniencia de coordinarla en el tiempo con otras actuaciones municipales se pospone al interés municipal.

### **3 . ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO**

---

### 3. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

El presente Estudio Económico-Financiero se redacta en aplicación de lo establecido en los Arts. 48 y 58 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresa su coste aproximado, señalando las diferencias que pudieran existir en función del momento en que hayan de implantarse unos y ejecutarse los otros, según lo previsto en el Plan de etapas. Incluirá, en todo caso, los costes de la modificación de las redes de energía eléctrica en alta/media tensión, si ello fuera necesario, así como los correspondientes a la conexión, ampliación y refuerzo de los sistemas generales, dotaciones locales, redes y servicios del Area 84, Olearia, contiguos a ella que pudieran resultar precisos o convenientes para completar la urbanización de la misma.

La evaluación se refiere a las obras pendientes de ejecución en el Area 84 por haberse realizado con anterioridad las correspondientes a la Unidad de Ejecución nº 1 y con cargo al promotor de la misma, y consisten en :

- Acondicionamiento de zonas verdes junto a la canalización del río Vero, y
- Urbanización del semiancho del vial de nueva apertura colindante con el Area 83.

Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

Corresponde a la UE1:

599'245 m2 Acondicionamiento Z.V.  
a 30 €/ m2 ..... 17.977'35 €

Corresponde a la UE2

891'00 m2 Acondicionamiento Z.V.  
a 30 €/ m2 ..... 26.730'00 €

1.107'17 m2 Urbanización viales  
a 90 €/ m2 ..... 99.645'30 €

---

**TOTAL** ..... 144.352'65 €

Barbastro, Octubre del 2005  
EL ARQUITECTO MUNICIPAL,

Fdo.: Antonio Abarca Anoro.



#### **4 . ORDENANZAS**

---

## 4. ORDENANZAS

### SECCIÓN 1ª GENERALIDADES

#### **Art. 1. OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN**

1. Las presentes Ordenanzas tienen por objeto reglamentar el régimen jurídico urbanístico del Sector delimitado en el Area 84, Olearia, del PGOU de Barbastro.
2. Su ámbito se extiende a los límites establecidos en el Apartº 1.4.2 del presente P.E.R.I.

#### **Art. 2. INTEGRACIÓN NORMATIVA**

1. Las Normas Urbanísticas del PGOU y las presentes Ordenanzas constituyen las disposiciones básicas que, con sujeción a las leyes y reglamentos en vigor, serán de aplicación en el ámbito territorial del Plan Especial.
2. Las presentes Ordenanzas constituyen el desarrollo, interpretación y aplicación al ámbito territorial sobre el que se actúa de las diferentes disposiciones urbanísticas contenidas en el PGOU de Barbastro y de las determinaciones y prescripciones establecidas por el Ayuntamiento de dicha ciudad.

#### **Art. 3. VIGENCIA**

Aprobado el Plan Especial con carácter definitivo y publicadas sus Ordenanzas, los distintos documentos y determinaciones serán inmediatamente ejecutivos. Si dicha aprobación se otorgase a reserva de la subsanación de deficiencias, mientras no se efectuase carecerán de ejecutoriedad las determinaciones a las que se refiera.

La vigencia del Plan Especial es indefinida, sin perjuicio de su modificación o revisión de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística.

#### **Art. 4. INTERPRETACIÓN**

El Ayuntamiento de Barbastro, en el ejercicio de sus competencias, podrá dictar criterios de interpretación de carácter general o particular para la aplicación de las presentes Ordenanzas. Los acuerdos que adopte, cuando por su alcance pueda afectar a diversas fincas, serán publicados en el Boletín Oficial de la Provincia.

### SECCIÓN 2ª RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

**Art. 5. CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

Los terrenos objeto del presente Plan Especial tienen la naturaleza de Suelo Urbano No Consolidado para los que se han previsto actuaciones de urbanización y en los que el aprovechamiento subjetivo de los propietarios será el resultante de aplicar a la propiedad aportada el noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio del Sector.

**Art. 6. ZONIFICACIÓN**

El suelo ordenado por el presente Plan Especial se divide en las siguientes zonas :

- Zona Residencial Semiintensiva: Uso característico del ámbito en el que se permiten las distintas actividades incluidas en su normativa.
- Zona de Viario Público : Compuesta por espacios de Sistemas Generales y Sistemas Locales destinados a utilización viaria.
- Zona Verde : Compuesta por el Sistema de Espacios Libres, ubicada en franja paralela al río Vero.
- Zona Equipamiento Polivalente : Se localiza en una parcela situada entre las parcelas netas. La misma deberá ser objeto de cesión obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento de Barbastro.

**Art. 7. NORMALIZACIÓN DE FINCAS**

El Sector dispone de una normalización o regularización de linderos entre las fincas originarias, aprobada definitivamente, con escritura de acta de protocolización otorgada por el Ayuntamiento de Barbastro el 23 de Febrero del 2001 ante el notario D. Juan Ramón Allué Segura.

**Art. 8. PARCELACIÓN**

La división parcelaria de los terrenos contenidos en el ámbito del Plan Especial se realiza en la propuesta de reparcelación que figuran en el Anejo nº 4.

**Art. 9. EXIGIBILIDAD PREVIA A LA EDIFICACIÓN**

1. Para que una parcela pueda ser edificada ha de cumplir las condiciones que se determinan en el Art. 3.1.15 de las Normas Urbanísticas Municipales.

**SECCIÓN 3ª**  
**CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN**

## **Art. 10. TIPOLOGÍA**

Bloque abierto.

## **Art. 11. CONDICIONES DE LA PARCELA**

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

- a) La superficie de parcela será igual o superior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados.
- b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual a veinticinco (25) metros.
- c) La forma de la parcela será preferentemente rectangular, permitiendo la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a veinticinco (25) metros.

## **Art. 12. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

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 Art. 5.4.5. del Capítulo Cuarto de las Normas Urbanísticas Municipales (N.U.M.) para la tipología de bloque abierto en la Zona Residencial Intensiva.

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

## **Art. 13. OCUPACIÓN**

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

- Plantas sobre rasante, cuarenta por ciento (40%)
- Plantas bajo rasante, sesenta por ciento (60%)

## **Art. 14. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD**

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

A los efectos del cumplimiento del citado límite, en el cómputo de la edificabilidad no se contemplarán las partes de la edificación que se destinen al cumplimiento de los estándares de aparcamientos exigidos por el Art. 2.2.14 de las N.U.M. y se sitúen bajo rasante (sótano o semisótano).

En el caso de que la planta baja del bloque 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 únicamente la superficie cerrada.

#### **Art. 15. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN**

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 veintiún (21) metros.

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

3 . Sobre la altura máxima, en plantas y a cornisa, determinada en el apartado 1, se admite la construcción de una planta ático, sujeta a las condiciones señaladas en el artículo 3.1.56, apartado 1-f, de las N.U.M.

#### **Art. 16. ALTURA DE PISOS**

La altura mínima de piso será :

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

#### **Art. 17. CONDICIONES ESTÉTICAS**

1 . Salientes y vuelos : 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, de las N.U.M.

2 . El diseño y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de esta Zona.

3 . El vallado de las parcelas cumplirá lo establecido en el apartado 2 del artículo 3.6.25, de las N.U.M.

#### **Art. 18. ESTACIONAMIENTOS**

Se dispondrán las plazas de aparcamiento que señala el Título II para los usos compatibles en la Zona (N.U.M.).

#### **Art. 19. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE TRAMITACIÓN**

La edificación en el ámbito del Plan Especial no requerirá la previa formulación y aprobación de Estudio de Detalle, siempre y cuando la edificación prevista cumpla las anteriores condiciones de la nueva edificación.

## Art. 20. DENSIDAD

La densidad máxima establecida para esta Zona es de 100 viviendas por hectárea computada sobre la superficie total del Sector.

### SECCIÓN 4ª COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACIÓN DE LOS USOS NO CARACTERÍSTICOS<sup>(1)</sup>

## Art. 21. USOS COMPATIBLES

Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones 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.

### 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 (N.U.M.)

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.

---

<sup>(1)</sup> Situación de los usos, Art. 2.1.18, tomo III Normas Urbanísticas Municipales

### 3 . SERVICIOS TERCIARIOS

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

b) Comercio : Se admite 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.

Sólo se admite el uso comercial en la planta de sótano primero, cuando forme parte del local del mismo uso de planta baja, con acceso por ésta, 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).
- 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).

**Anejo nº 1**

**Condiciones particulares de las Áreas Pendientes de calificación (Capítulo décimo, título V de las N.U.M.) establecidas en la modificación de las NN.SS. del municipio de Barbastro en el Area APR-92 y su entorno aprobada definitivamente por la C.P.O.T. con fecha 1-07-1998.**

# NUEVA REDACCIÓN DEL CAPÍTULO DÉCIMO, TÍTULO V DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES <sup>(1)</sup>

## CAPÍTULO DÉCIMO

### Condiciones particulares de las Áreas pendientes de calificación

#### Art. 5.10.1 ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS

##### 1 – Pertenecen al ámbito de esta zona las áreas siguientes :

- APR 83 : CAMPSA
- APR 84 : OLEARIA
- APR 92 : RENFE

Estas áreas quedan delimitadas en los planos de ordenación correspondientes.

2 – El destino de carácter residencial, industrial o comunitario podrá decidirse cuando se redacte el Plan Especial correspondiente, con las siguientes condiciones :

a) Para el residencial serán de aplicación las condiciones particulares de la Zona 5, Residencial Semiintensiva, a excepción de lo dispuesto en los artículos 5.5.7 y 5.5.13.

El índice de edificabilidad máxima será de 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

A los efectos del cumplimiento del citado límite, en el cómputo de la edificabilidad no se contemplarán las partes de la edificación que se destinen al cumplimiento de los estándares de aparcamientos exigidos por el Art. 2.2.14 de las N.S.M. y se situén bajo rasante (sótano o semisótano).

Por otra parte, la densidad residencial máxima podrá llegar hasta 100 viviendas por hectárea, computadas sobre la superficie total del área correspondiente. En los Planes Especiales de cada Área se justificará el mantenimiento de los estándares relativos al sistema de espacios libres.

b) Para el industrial, las condiciones particulares de la Zona 7, Industrial con tolerancia de vivienda.

---

<sup>(1)</sup> Se transcribe la parte correspondiente

Anejo n° 2

**Parámetros urbanísticos según PERI Año 2000**

**CUADRO 5 : PARÁMETROS URBANÍSTICOS SEGÚN PERI AÑO 2000<sup>(1)</sup>**

CONCEPTOS	UE1	UE2	TOTALES
Superficies brutas	11.399'16 m2 (68'49%)	5.244'85 m2 (31'51%)	16.644'01 m2 (100'00%)
Superficies netas	8.449'50 m2 (72'07%)	3.274'50 m2 (27'93%)	11.724'00 m2 (100'00%)
Diferencia : Cesiones	2.949'66 m2 (59'95%)	1.970'35 m2 (40'05%)	4.920'01 m2 (100'00%)
- Sist. Viario	1.781'51 m2	1.582'50 m2	(2)(3) 3.364'01 m2
- Sist. Z.V.	1.168'15 m2	387'85 m2	(2) 1.556'00 m2

(2) Según PERI Año 2000 :

Sistema General Viario :

a) Avda. Estación .....	1.823'88 m2	
b) Avda. Tarragona .....	584'13 m2	
c) C/ Nueva apertura .....	992'00 m2	3.400'01 m2
<u>Sistema Z.V. (río Vero) .....</u>		1.556'00 m2

TOTAL CESIONES .....		4.956'01 m2
----------------------	--	-------------

(3) Según Contrato regulador de compromisos :

Sistema General viario .....	3.354'01 m2
<u>Sistema General Z.V. ....</u>	<u>1.556'00 m2</u>
<u>TOTAL CESIONES .....</u>	<u>4.910'01 m2</u>

<sup>(1)</sup> Se advierten pequeños errores en el apartado D) del Contrato de Compromisos entre el Ayuntamiento y el propietario de la UE1 aprobado por el Ayuntamiento Pleno de fecha 8-08-2000.

Se adoptan los valores que figuran en el Informe de los Servicios Técnicos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio correspondiente al PERI del Area 84, por su mayor coherencia.

**CUADRO 6 : PARÁMETROS URBANÍSTICOS SEGÚN PERI AÑO 2000  
ADAPTADOS A LA REALIDAD FÍSICA DEL 1-10-05 Y A LAS ANTIGUAS  
UNIDADES DE EJECUCIÓN**

CONCEPTOS	UE1	UE2	TOTALES
Superficies brutas	11.169'98 m2 (68'27%)	5.191'66 m2 (31'73%)	16.361'64 m2 (100%)
Superficies netas	8.512'71 m2 (72'49%)	3.231'33 m2 (27'51%)	11.744'04 m2 (100'00%)
Diferencia : CESIONES	2.657'27 m2 (57'54%)	1.960'33 m2 (42'45%)	4.617'60 m2 (100'00%)

**CUADRO 7 : PARÁMETROS URBANÍSTICOS SEGÚN PERI AÑO 2000  
ADAPTADOS A LA REALIDAD FÍSICA DEL 1-10-05 Y A LAS NUEVAS  
UNIDADES DE EJECUCIÓN**

CONCEPTOS	UE1 <sub>1</sub>	UE2	TOTALES
Superficies brutas	5.626'14 m2 (52'00%)	5.191'66 m2 (47'99%)	10.817'80 m2 (100%)
Superficies netas	4.562'41 m2 (58'54%)	3.231'33 m2 (41'46%)	7.793'74 m2 (100'00%)
Diferencia : CESIONES	1.063'73 m2 (35'18%)	1.960'33 m2 (64'82%)	3.024'06 m2 (100'00%)

Anejo nº 3

**Reajuste de cesiones en la UE1**

## REAJUSTE DE CESIONES EN LA UE1

Del análisis de los cuadros que figuran en el Anejo n° 2 se advierte cierto desequilibrio en el reparto de cargas y beneficios entre las Unidades de Ejecución delimitadas (UE1 y UE2) en el PERI anterior, que podría verse muy incrementado, ver cuadro n° 7, si no se realizara el reajuste de cesiones en la UE1 que más adelante se detalla.

Superficie bruta UE1 según PERI Año 2000 (Ver cuadro n° 5) .....	11.399'16 m2
A deducir :	
- cesiones .....	- 2.949'66 m2
Superficie neta UE1 .....	8.449'50 m2
A deducir :	
- superficie parcela segregada .....	4.025'57 m2 (47'64%)
Resto finca matriz (UE1) .....	4.423'93 m2 (52'36%)

Cesiones que hubieren correspondido a la UE1 :	
52'36% s/2.949'66 m2 = .....	1.544'44 m2
A deducir, afecciones :	
- Z.V. : 8 x 76'50 = 612 m2	
- Viario : 6 x 76'50 = 459 m2 .....	- 1.071'00 m2
A compensar, defecto de cesiones correspondientes a la UE1 .....	473'44 m2

Anejo n° 4

**Propuesta de reparcelación de las Unidades de Ejecución**

## PROPUESTA DE REPARCELACIÓN DE LA UE11

### 1. Unidad reparcelable

La reparcelación se extiende a todos los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución UE11 a la que se refiere el apartado 1.4.2 de la Memoria del presente PERI.

### 2. Tramitación conjunta

La propuesta de reparcelación suscrita se tramita simultáneamente con este Plan Especial, sin perjuicio de lo expuesto en el apartado 1.4.6, d) de la Memoria del mismo.

### 3. Relación de propietarios con expresión de la naturaleza y cuantía de su derecho

- Propietario único : Obras y Promociones Valle del Cinca S.L.
  - Superficie de la UE11 : 6.099'58 m<sup>2</sup> (s/cuadro 1)
  - Aprovechamiento medio (AM) : 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
  - Aprovechamiento objetivo : 6.099'58 m<sup>2</sup> x 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s = .....6.099'58 m<sup>2</sup>t
  - Aprovechamiento subjetivo : 90% s/ 6.099'58 = .....5.489'62 m<sup>2</sup>t
  - Diferencia : 10% Aprovechamiento medio = ..... 609'96 m<sup>2</sup>t
- (1)

### 4. Afecciones

#### Cesiones efectuadas :

- Z.V.....	900'835 m <sup>2</sup>	
- Sist. local viario, incluid. aparc.	625'19 m <sup>2</sup>	1.526'025 m <sup>2</sup>

#### Cesiones pendientes :

- Z.V.....	599'245 m <sup>2</sup>	
- Equipamiento polivalente.....	1.168'00 m <sup>2</sup>	(2)1.767'245 m <sup>2</sup>

---

TOTAL AFECCIONES .....		3.293'270 m <sup>2</sup>
------------------------	--	--------------------------

---

### 5. Superficie parcela neta

Superficie parcela bruta .....	6.099'58 m <sup>2</sup>
A deducir : afecciones .....	- 3.293'27 m <sup>2</sup>
<u>SUPERFICIE PARCELA NETA</u> (3) .....	<u>2.806'31 m<sup>2</sup></u>

(1) Esta obligación se halla cumplida en buena parte, en cumplimiento del convenio urbanístico suscrito entre este Ayuntamiento y la compañía OPVC, S.L. con fecha 2 de Agosto de 2000 por el que se sustituyó la obligación de ceder el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento urbanístico de la Unidad de Ejecución nº 1 por la obligación asumida por el propietario único de dicha Unidad de Ejecución de costear y urbanizar de forma íntegra el vial de servicio perteneciente al sistema General viario de una superficie global de 1.823'88 m<sup>2</sup>.

(2) Comprobación : 54'02% s/6.096'29 m<sup>2</sup> = 3.293'216

(3) Ver cuadro nº 4

## PROPUESTA DE REPARCELACIÓN DE LA UE2

### 1. Unidad reparcelable

La reparcelación se extiende a todos los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución UE2.

### 2. Tramitación conjunta

La propuesta de reparcelación suscrita se tramita simultáneamente con este Plan Especial, sin perjuicio de lo expuesto en el apartado 1.4.6, d) de la Memoria del mismo.

### 3. Relación de propietarios con expresión de la naturaleza y cuantía de su derecho

- Propietario único : Obras y Construcciones Aragonesas, S.L. (OYCASA).
- Superficie de la UE2 : 5.191'66 m2 (s/cuadro 1)
- Aprovechamiento de la UE 2 : 5.191'66 m2t
- Aprovechamiento medio (AM) : 1 m2t/m2s
- Aprovechamiento objetivo : 5.191'55 m2 x 1 m2t/m2s = .....5.191'66 m2t
- Aprovechamiento subjetivo : 90% s/ 5.191'66 m2t = .....4.672'49 m2t
- Diferencia : 10% Aprovechamiento medio = ..... 519'17 m2t

(1)

### 4. Afecciones

Cesiones pendientes :

- Z.V .....	891'00 m2
- Sist. Gral. Viario .....	457'17 m2
- Sist. Local viario, incluidos aparcamientos .....	1.028'79 m2
- Equipamiento polivalente .....	426'06 m2
<u>TOTAL AFECCIONES .....</u>	<u>(2) 2.803'02 m2</u>

### 5. Superficie parcela neta

Superficie parcela bruta .....	5.191'66 m2
A deducir : afecciones .....	- 2.803'02 m2
<u>SUPERFICIE PARCELA NETA<sup>(3)</sup> .....</u>	<u>2.388'64 m2</u>

(1) Se propone sustituir la obligación de ceder el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento urbanístico de la UE2, por la obligación de urbanizar los sistemas generales correspondientes o su pago en metálico.

(2) Comprobación : 45'98% s/ 6.096'29 m2 = 2.803'07 m2

(3) Ver cuadro nº 4

### Observación

El convenio urbanístico suscrito por OYCASA con este Ayuntamiento, aprobado el 18 de Julio del 2003, contiene aspectos de naturaleza patrimonial de gran importancia para el proyecto de reparcelación o convenio urbanístico que en su caso se redacte.

\* \* \* \* \*

### RESUMEN :

CONCEPTOS	UE1 (m2)	UE2 (m2)	TOTAL (m2)
Parcelas netas .....	2.806'31	2.388'64	5.194'95
Cesiones :			
S.G. viario .....	---	457'17	457'17
S. Local viario.....	625'19	1.028'79	<sup>(1)</sup> 1.653'98
S. Local Z.V.....	1.500'08	891'00	2.391'08
S.Local Equipam.			
Poliv.	1.168'00	426'06	1.594'06
<b>TOTALES</b>	<b>6.099'58</b>	<b>5.191'66</b>	<b>11.291'24</b>

<sup>(1)</sup> Incluidos aparcamientos

**Anejo n° 5**

**Cédulas urbanísticas de las parcelas resultantes**

## CÉDULA URBANÍSTICA 1

### Parcela neta sita en la UE11 perteneciente al Sector delimitado en el Área APR-84.

Serán de aplicación las condiciones de la nueva edificación que figuran en las Ordenanzas de este PERI y demás disposiciones concordantes y, en concreto las siguientes .

- 1) Superficie parcela neta .....2.806'31 m2
- 2) Edificabilidad máxima ..... 6.099'58 m2<sup>(1)</sup>
- 3) Ocupación máxima :
- Plantas s/rasante
  - 40% s/2.806'31 m2 = .....1.122'52 m2
  - Plantas b/rasante
  - 60% s/2.806'31 m2 = ..... 1.683'78 m2
- 4 ) Altura de la edificación :
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 veintiún (21) metros.
  2. Los espacios que se aprovechen bajo la cubierta inclinada, se incluirán en el cómputo de la superficie edificable.
  3. Sobre la altura máxima, en plantas y a cornisa, determinada en el apartado 1, se admite la construcción de una planta ático, sujeta a las condiciones señaladas en el artículo 3.1.56 apartado 1-f.
- 5) Número máximo de viviendas : ..... 61 viviendas

---

<sup>(1)</sup> A los efectos del cumplimiento del citado límite, en el cómputo de la edificabilidad no se contemplarán las partes de la edificación que se destinen al cumplimiento de los estándares de aparcamientos exigidos por el Art. 2.2.14 de las Normas Urbanísticas Municipales y se sitúen bajo rasante (sótano o semisótano).

## CÉDULA URBANÍSTICA 2

### Parcela neta sita en la UE2 perteneciente al Sector delimitado en el Área APR-84.

Serán de aplicación las condiciones de la nueva edificación que figuran en las Ordenanzas de este PERI y demás disposiciones concordantes y, en concreto las siguientes .

- 1) Superficie parcela neta .....2.388'64 m2
- 2) Edificabilidad máxima ..... 5.191'66 m2<sup>(1)</sup>
- 3) Ocupación máxima :
- Plantas s/rasante  
40% s/2.388'64 m2 = .....955'45 m2
  - Plantas b/rasante  
60% s/2.388'64 m2 = ..... 1.433'18 m2
- 4 ) Altura de la edificación
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 veintiún (21) metros.
  2. Los espacios que se aprovechen bajo la cubierta inclinada, se incluirán en el cómputo de la superficie edificable.
  3. Sobre la altura máxima, en plantas y a cornisa, determinada en el apartado 1, se admite la construcción de una planta ático, sujeta a las condiciones señaladas en el artículo 3.1.56 apartado 1-f.
- 5) Número máximo de viviendas : ..... 51 viviendas

---

(1) A los efectos del cumplimiento del citado límite, en el cómputo de la edificabilidad no se contemplarán las partes de la edificación que se destinen al cumplimiento de los estándares de aparcamientos exigidos por el Art. 2.2.14 de las Normas Urbanísticas Municipales y se sitúen bajo rasante (sótano o semisótano).