

DILIGENCIA.- para hacer constar que la presente documentación fue aprobada *inicialmente* por el pleno del Ayuntamiento de BARBASTRO en sesión de *3* ABR. 1991

Barbastro, *3* ABR. 1991

El Secretario General.



DILIGENCIA.- para hacer constar que la presente documentación fue aprobada *definitivamente* por el pleno del Ayuntamiento de BARBASTRO en sesión de *26.1.93.*

Barbastro, *28.1.93.*

El Secretario General.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO
P.E.R.I. DEL A.P.R. 85
DE LAS N.N.S.S.

- 1.- MEMORIA
- 2.- ORDENANZAS
- 3.- PROGRAMA DE ACTUACIONES Y ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

JESUS-RAMON TEJADA VILLAVERDE
Arquitecto

C/ Zaragoza, 3-4, 2ª Izqda. - Telef. 24 32 15
22002 - HUESCA

MEMORIA GENERAL.-

JESUS-RAMON TEJADA VILVERDE
Arquitecto

C/ Zaragoza, 3-4.ª Izda. - Telef. 24 32 15
22002 - HUESCA

INDICE GENERAL.

MEMORIA GENERAL.- INDICE

1.- INTRODUCCION.-

- 1.1.- OBJETO DE LA DOCUMENTACION
- 1.2.- FORMACION Y ENCARGO DE LA REDACCION

2.- ANTECEDENTES URBANISTICOS.-

- 2.1.- P.G.O.U. DE 1.959
- 2.2.- NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL
- 2.3.- SITUACION ACTUAL: EL AVANCE.- LA LEY 8/80
- 2.4.- MODIFICACION SIMULTANEA DE LAS N.N.S.S.
- 2.5.- DETERMINACIONES APLICABLES
- 2.6.- OTRA NORMATIVA DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO

3.- PRODEDENCIA DE LA FORMULACION DEL PLAN ESPECIAL

4.- INFORMACION URBANISTICA.-

- 4.1.- SITUACION, LINDEROS Y SUPERFICIE.
- 4.2.- MORFOLOGIA Y TOPOGRAFIA
- 4.3.- ESTRUCTURA CATASTRAL.- POLIGONO.
- 4.4.- SUPERFICIE DEL SECTOR.
- 4.5.- APROVECHAMIENTOS MAXIMOS PERMITIDOS.
- 4.6.- APROVECHAMIENTOS MAXIMOS SEGUN EL P.E.R.I.

5.- CRITERIOS Y OBJETIVOS.-

- 5.1.- PAISAJE Y ENTORNO.
- 5.2.- RED VIARIA: ESTRUCTURA Y MORFOLOGIA
- 5.3.- VIVIENDA.
- 5.4.- ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

6.- ALTERNATIVAS Y FLEXIBILIDAD DEL PLANEAMIENTO.

7.- CESIONES OBLIGATORIAS.-

- 7.1.- RED VIARIA.
- 7.2.- ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.
- 7.3.- APROVECHAMIENTO (10%).
- 7.4.- RESPONSABILIDAD DE LAS CESIONES.
- 7.5.- RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACION.

8.- LA GESTION.-

- 8.1.- DIVISION POLIGONAL
- 8.2.- CONDICIONES
- 8.3.- SISTEMA DE ACTUACION.

9.- INFRAESTRUCTURAS.-

- 9.1.- SUMINISTRO DE AGUA.
- 9.2.- SANEAMIENTO.
- 9.3.- SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA.
- 9.4.- ALUMBRADO PUBLICO.

ANEJOS A LA MEMORIA: ESTANDARES Y CARACTERISTICAS

- ANEXO 1.- RESUMEN GENERAL DE SUPERFICIOS.
- ANEXO 2.- EDIFICABILIDADES.
- ANEXO 3.- OCUPACION.
- ANEXO 4.- CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS.
- ANEXO 5.- NUMERO DE VIVIENDAS.
- ANEXO 6.- JUSTIFICACION DE LA EQUITATIVA DISTRIBUCION DE BENEFICIOS Y CARGAS.

1.- INTRODUCCION.-

1.1.- OBJETO DE LA DOCUMENTACION.- Lo constituye la redacción del PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL AREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO "AVENIDA DEL RIO VERO". (APR -85) DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE BARBASTRO, Segun lo previsto en las mismas para el desarrollo del planeamiento urbanístico del citado sector.

1.2.- FORMULACION Y ENCARGO DE LA REDACCION.- El Excelentísimo Ayuntamiento de Barbastro, en el ejercicio de las competencias urbanísticas que le son propias y, en concreto las reconocidas en los artículos 31 y 34 de la Ley del Suelo y 146 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, acordó en Sesión Ordinaria celebrada el veintiocho de Diciembre de 1.989:

- Proceder a la FORMACION del presente PLAN ESPECIAL.
- Encargar su REDACCION al arquitecto que suscribe, del Colegio Oficial de Aragón con el nº 1.155 y residencia en la Delegación de Huesca.

2.- ANTECEDENTES URBANISTICOS.-

2.1.- P.G.O.U. DE 1.969.- (*)

Los terrenos del actual APR 85 se hallaban en el Sector 69 del Plan General de Ordenación Urbana, que incluía además las parcelas de la Escuela Hogar e Instituto y los terrenos delimitados por éste y el cauce del río Vero.

El Sector 69 tenía la calificación de Zona Especial, siendo de aplicación la Ordenanza nº 10, habiéndosele asignado el uso escolar, y como tal, en él se construyeron la Escuela Hogar con su Residencia y el Instituto Técnico de Enseñanza Media.

(*) Información proporcionada por el Ayuntamiento a partir de un documento redactado por el arquitecto D. Salvador Rambla Bielsa.

Posteriormente y a petición de los propietarios de los restantes terrenos, se llevó a cabo el cambio de calificación del Sector, pasando a RESERVA URBANA, y a la vez una delimitación del mismo adaptado a los linderos reales. Una vez aprobado este cambio de superficie de 50.669 m², resultando para la edificabilidad de 3 m³/m² un volumen total a construir de 152.007 m³, con 380 viviendas. Los terrenos de cesión para Zona Libre se situaban en su mayor parte a ambos lados de la Avenida Tarragona, formando un paseo arbolado.

Este Plan Parcial no se llegó a aprobar definitivamente por falta de acuerdo entre los distintos propietarios del Sector.

2.2.- NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES.-

En el avance de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, el Sector 69 se dividió en dos Areas separadas por la Avda. de Tarragona, que forma parte de los Sistemas Generales de la Red Viaria. Estas Areas son la 85 y la 88 con unas superficies respectivas de 27.970 m² y 40.320 m². Ambas tenían la calificación de Suelo Urbano, proponiéndose su desarrollo mediante sendos P.E.R.I. y fijándose ya el emplazamiento de la Zona libre de cesión a ambos lados de la Avda. de Tarragona y prolongación de la Avenida del Rio Vero. El Area 85 tenía la calificación de Suelo Urbano Residencial Semiintensivo y el Area 88, de Suelo Urbano Residencial Ciudad- Jardín.

Durante el trámite de información pública del Avance los propietarios del Area 85 presentaron un estudio de su ordenación, proponiendo la construcción de viviendas unifamiliares en hilera con un paseo central arbolado, que conectaba la Avda. del Cinca con la prolongación de la Avda. del Rio Vero.

Finalmente en las Normas Subsidiarias el Area 85 quedó con la calificación de Suelo Urbano Zona 5 Residencial Semiintensiva, como AREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO, con las condiciones particulares que a continuación se indican:

CONDICIONES PARTICULARES:

A los efectos previstos en el artículo 4.4.5 de las N.U. se deberá redactar un P.E.R.I. de la totalidad del área, con las condiciones que se indican:

1.- Las alineaciones de los viales perimetrales serán las señaladas en el plano de referencia 10/21-22.

2.- La edificación será de vivienda unifamiliar en hilera, con proyecto unitario, cumpliendo con las condiciones de la nueva edificación señaladas para la Zona 5 Residencial Semíintensiva, en su Grado 2.

3.- Cesión del diez por ciento (10%) del aprovechamiento del Area para espacios libres y zonas verdes, cumpliendo las dimensiones mínimas establecidas en el Reglamento de Planeamiento.

4.- Cesión del diez por ciento (10%) del aprovechamiento del Area.

2.3.- SITUACION ACTUAL: EL AVANCE.- LA LEY 8/90.-

En base a la necesidad de desarrollar las N.N.S.S. por medio del Plan Especial, el Ayuntamiento decidió proceder a su formulación.

Efectuado por el Ayuntamiento el encargo al arquitecto que suscribe, se presentó un Avance al que Construcciones Lanau S.A. planteó una sugerencia referida a la división del Sector en dos polígonos, uno de los cuales coincidiría con su propiedad, con lo que, en ste, la reparcelación sería innecesaria.

El Ayuntamiento ha decidido aceptar la citada sugerencia basándose en razones de agilidad en la ejecución del planeamiento.

La justificación técnica de esta aceptación se contiene en el Apartado 8 y en el Anejo 6 de esta Memoria.

Con posterioridad a la tramitación del citado Avance, ha entrado en vigor la Ley nº8 de 25 de Julio de 1.990 de Reforma del Regimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo. En virtud de la Disposición Adicional Primera.-3 de la misma, resulta de aplicación en Barbastro sólo en lo referente al sistema de adquisición de las facultades urbanísticas. No obstante, entre ellas se encuentra, contenida además en una disposición con carácter de legislación básica, en los terminos de la Disposición Final Primera, el deber de ceder, entre otros, "el porcentaje de aprovechamiento que en cada caso se establece."

Sólo así, "mediante el cumplimiento de los deberes establecidos en esta Ley" (D.Transit^a Primera.2), se obtendrá el derecho al aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los particulares.

Siendo este el 85% del Aprovechamiento Tipo señalado para cada Area de Reparto y no estando determinado el mismo, el citado porcentaje debería referirse al Aprovechamiento derivado de las vigentes N.N.S.S., según determina para estos casos la Disposición Transitoria Primera.-2 citada.

Planteada esta cuestión al Ayuntamiento, este, a la vista de las posibles dudas interpretativas del Regimen Transitorio de la Ley, especialmente en municipios, como el de Barbastro, en los que, de acuerdo a la Disposición Adicional Primera 3, no resulta de aplicación general, ha decidido que el porcentaje de aprovechamiento que debe ser cedido por los particulares sea el 10 % señalado en las N.N.S.S. vigentes.

De este modo, cada propietario tendrá derecho a obtener, mediante los oportunos expedientes compensatorios o reparcelatorios, un aprovechamiento igual al resultado de aplicar al producto entre su superficie aportada y el índice unitario de edificabilidad correspondiente, el consecuente porcentaje del 90%. Todo ello, claro está, sin perjuicio de las posibles compensaciones por exceso o defecto de adjudicación a determinar en la cuenta de liquidación en caso de que ello fuera necesario.

Existe en el Sector una superficie de 2.256 m² correspondientes a propiedad pública (Soto del Río). Considerada como un bien demanial, deberá verse compensada por las cesiones dotacionales a obtener en ejecución del Plan (zonas verdes y viario), según lo dispuesto en el artículo 47.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

De este modo, si bien proporciona un aprovechamiento al conjunto del Sector, no redunda en beneficio directo del Ayuntamiento, sino del conjunto de los propietarios particulares, de forma que el aprovechamiento unitario que estos se adjudicarán una vez cumplidas las obligaciones de equidistribución y urbanización, se obtendrá de dividir el aprovechamiento objetivo total entre la suma de las superficies exclusivamente aportadas por los particulares. Ello es coherente, por analogía, con la forma de hallar el Aprovechamiento Tipo señalada en el artículo 33 de la Ley 8/90, ya que, si la citada superficie va a verse compensada con las dotaciones a obtener, parece lógico considerarla como "existente" a los efectos previstos en el citado artículo.

2.4.- MODIFICACION SIMULTANEA DE LAS N.N.S.S.

Las N.N.S.S. determinan que el Sector objeto del P.E.R.I. se regirá por la ORDENANZA 5.- RESIDENCIAL SEMINTENSIVA, en su GRADO 2.- UNIFAMILIAR EN HILERA.

Existen razones para considerar la conveniencia de una combinación de tipologías residenciales, permitiéndose también - en las condiciones que a continuación se señalarán- edificios de uso residencial Plurifamiliar o Colectivo. Entre ellas pueden citarse:

- La necesidad de ofrecer una mayor variación tipológica en la oferta inmobiliaria del sector vivienda, de modo que se facilite el acceso a la misma de una demanda más amplia, habida cuenta que la vivienda unifamiliar, lógicamente de superficie considerable, puede resultar inaccesible a determinadas capas de la población.

- Evitar una excesiva ocupación del suelo habida cuenta de la edificabilidad existente (1m²/m²), permitiendo la liberación de mayores superficies de espacios libres.

- Ofrecer al menos la posibilidad de combinar el uso estrictamente residencial con el comercio de primera necesidad, más fácilmente ubicable en los bajos de un edificio de residencia colectiva, en búsqueda de unidades residenciales integradas, evitando la excesiva especialización y la segregación espacial de las distintas actividades urbanas.

Todo ello obliga, sin embargo, a fijar las condiciones para lograr una correcta integración entre las distintas tipologías.

Para ello se han fijado las siguientes condiciones:

- ORDENANZAS DE APLICACION: La misma fijada por las N.N.S.S. (ORDENANZA 5), permitiéndose también el GRADO 1: BLOQUE ABIERTO, cuyas determinaciones correspondientes se complementan o modifican con las que se expresan a continuación:

- POSICION DE LA EDIFICACION: Retranqueos mínimos a linderos : 5m., salvo en los casos en que se establezcan medianerías laterales. Estos últimos deberán

justificarse en la solución adoptada por el P.E.R.I. en cuanto a la debida integración arquitectónica con las edificaciones colindantes, cuya altura a cornisa no podrá sobrepasarse.

- ALTURA Y NUMERO DE PLANTAS: Edificación aislada: la altura máxima a cornisa será de 12,00m. y la altura total, 16,00m., correspondientes a una planta menos que la permitida por el Grado 1 en las N.N.S.S., es decir, un total de 4 plantas (PB+3) sobre rasante.

- Edificación adosada lateralmente a otras de vivienda unifamiliar en hilera: se regirá por las normas propias del Grado correspondiente a ésta última (Grado 2): 9 m. a cornisa y 13 m. de altura total, correspondientes a un total de 3 plantas (PB+2) sobre rasante.

- CAMBIO DE TIPOLOGIA.- Se admite el cambio de tipología original de unifamiliar adosada, rigiendo en este caso las normas del Grado correspondiente (GRADO 2).

La tramitación de la MODIFICACION DE LAS N.N.S.S. que todo lo anterior conlleva se efectuará previa o simultáneamente a la del P.E.R.I., por afectar a un planeamiento de rango jerárquico superior.

2.5.- DETERMINACIONES APLICABLES.- Son las de la FICHA DE ACTUACION CORRESPONDIENTE, modificadas y /o complementadas con las de la Modificación citada en el subapartado anterior, así como las Ordenanzas específicas de aplicación (ORDENANZA 5) y las Generales de las N.N.S.S. del Planeamiento Urbanístico de Barbastro.

2.6.- OTRA NORMATIVA DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO.- Sin perjuicio de la que resulte del presente Plan y para cuantos aspectos no estuvieran específicamente contemplados en el mismo resultarán de aplicación con carácter subsidiario y/o complementario las Normas de obligado cumplimiento que correspondan y entre ellas, especialmente las que, sin carácter exhaustivo, se relacionan a continuación:

- Ley del Suelo, sus Reglamentos y demás disposiciones complementarias.
- Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Barbastro.
- Ley y Reglamento General de Carreteras.
- Legislación General sobre Policía de Aguas.
- Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.
- Norma Básica CPI/82 sobre Prevención de Incendios.
- Normativa de obligado cumplimiento (Presidencia de Gobierno, MOPU y, en su caso, Diputación General de Aragón).
- Reglamento de Actividades Molestas e Insalubres, nocivas y peligrosas de 30 de Noviembre de 1.961.
- Reglamento de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas.

3.- PROCEDENCIA DE LA FORMULACION DEL PRESENTE PLAN

Las N.N.S.S. del Planeamiento de Barbastro, por su propio carácter, no contienen un Programa de Actuación de carácter vinculante.

No obstante, es evidente que las mismas, para su real puesta en práctica y ejecución, requieren el desarrollo de las AREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO, entre las que se cuenta la que constituye el SECTOR objeto del presente P.E.R.I.

La competencia municipal al respecto es obvia y se deduce de los preceptos legales señalados en el apdo. 1.2. de esta Memoria, así como de las propias competencias que la Legislación vigente otorga a los Municipios en materia territorial y urbanística.

El Sector constituye una pieza urbana importante que debe consolidar una zona: el enclave entre la Avda. del Río Cinca y la futura del Río Vero, vital en el desarrollo urbano de Barbastro, bien dotada de equipamientos, especialmente docentes, configurando una fachada

urbano-fluvial que, con la canalización del RIO VERO, determinará el paseo de su margen izquierda.

Esto, unido a las iniciativas existentes por parte de los propietarios que, sin embargo, no han acabado de fructificar en la formulación de un Plan de iniciativa particular, ha llevado a la acertada decisión municipal de adoptar la iniciativa en la citada formulación del planeamiento.

4.- INFORMACION URBANISTICA.-

4.1.- SITUACION, LINDEROS Y SUPERFICIE.-

El Sector (Area APR 85) se halla situado al sureste del Suelo Urbano de Barbastro, en una zona de expansión caracterizada principalmente por dos hechos urbanos:

- La proximidad del Rio Vero.
- Los equipamientos de carácter docente.

Son sus linderos:

- NORTE: Residencia Escuela Hogar y Avenida del Río Cinca.
- SUR: Avda. de Tarragona y Río Vero
- ESTE: Avda. de Tarragona
- OESTE: Río Vero, Calle "Grupos Escolares" y Residencia Escuela Hogar.

La superficie del Area que constituye el Sector objeto del presente Plan Especial viene fijada en la correspondiente ficha de las N.N.S.S. en 27.970 M2, si bien la medición efectuada proporciona en realidad un total de 27.411 M2.

4.2.- MORFOLOGIA Y TOPOGRAFIA.-

El Sector tiene una planta con la forma simétrica de una "L" respecto del eje correspondiente a su lado vertical.

Sus lados más largos vienen definidos por la Avenida de Tarragona y el cauce del Río

Vero, albergando en su parte cóncava la Escuela Hogar.

Topógraficamente los terrenos del Area están formados por una serie de fajas escalonadas, que van descendiendo desde la Avda. del Cinca hacia el río Vero, siguiendo la pendiente de la Avda. de Tarragona. la diferencia de cota entre los puntos extremos es de 6 metros, lo que supone una pendiente media de tan solo el 2,5% No obstante, está a una cota inferior, que deberá elevarse al nivel del resto, cuando se construya dicho muro y se prolongue la Avda. del Río Vero.

En los terrenos hay un conjunto de edificios, conocidos como "TorreBamala", que se hallan afectados en parte por la alineación de fachada de la Avda. del Cinca, estando prevista su demolición. El resto de los terrenos han tenido habitualmente un uso agrícola de "huerta" que se mantiene en la actualidad en algunas propiedades.

4.3.- ESTRUCTURA CATASTRAL.- POLIGONO.-

La distribución catastral de las superficies afectadas por la gestión del Area son las siguientes:

- Soto del Rio Vero(Ayuntamiento)-----	2.256,50 m2
- Hdos. D. Manuel Samitier Lanau-----	3.589,75 m2
- Dña. María Buil-----	3.445,00 m2
- Construcciones Lanau S.A.-----	10.656,62 m2
- D. Ricardo Solanilla Abizanda-----	8.423,00 m2

José Luis Solanilla
Cardiel.



c/ Juan Güell, 78-80
entresuelo 2º

TOTAL PROPIEDADES POLIGONO----- 28.370,87 M2

4.4.- SUPERFICIE DEL SECTOR.-

08028 BARCELONA

La superficie del Sector o ámbito del planeamiento a la que debe referirse las edificabilidades y resto de estándares aplicables es ligeramente inferior, dado que se delimita por las alineaciones alcanzando un área de 27.411 m2, ligeramente inferior a la señalada en las N.N.S.S. (27.970 M2).

4.5.- APROVECHAMIENTOS MAXIMOS PERMITIDOS.-

Según lo indicado en el punto 2.3 de esta Memoria y las superficies referidas, tendremos estos límites:

-Aprov. Máximo Objetivo Unitario S/Sup.Sector....1m2/m2
- " " " " Total.....27.411m2.--

-Aprov. Máximo Susc.Apropiación Particulares Total.....

90% S/27.411.....24.670m2.--
-Idem, idem, Unitario.....
24.670/(28.370-2.256).....0.94470m2/m2

4.6.- APROVECHAMIENTOS MAXIMOS SEGUN EL P.E.R.I..-

Dentro de los límites señalados en el punto anterior, el PERI, tal y como se desglosa en los cuadros contenidos en los Anexos a esta Memoria, concreta los siguientes aprovechamientos:

-Aprov. Máximo Objetivo Unitario S/Sup.Sector.0,99m²/m²
- " " " " Total.....27.380m².-

-Aprov. Máximo Susc.Apropiación Particulares Total.....

90% S/27.380.....24.642m².-
-Idem, idem, Unitario.....
24.642/(28.370-2.256).....0,94363m²/m²

5.-CRITERIOS Y OBJETIVOS

5.1.- PAISAJE Y ENTORNO.- La ubicación del Sector, en una zona de expansión urbana, entre el futuro Paseo del Río Vero y la Avenida del Río Cinca, en una manzana parcialmente ocupada, exige plantear su ordenación en una operación de sutura tendente a completar la trama y a recualificarla mediante una pieza urbana de calidad, en la que se conjuguen una adecuada disposición de las edificaciones, los espacios libres y las zonas verdes.

5.2.- RED VIARIA: ESTRUCTURA Y MORFOLOGIA.- La búsqueda del mayor lógico ahorro posible en los coctos de urbanización (sin que ello haya de suponer una merma de su calidad); la importancia del viario circundante de la manzana y el tamaño de la misma, aconsejan limitar el viario interno al estrictamente necesario para el servicio de la zona, sin perjuicio de la búsqueda de los siguientes objetivos:

-Articular adecuadamente, dentro de la manzana, los usos existentes de Equipamiento (Escuela Hogar) y los nuevos usos residenciales.

-Proporcionar acceso a las parcelas interiores, de modo que se reduzcan al mínimo los trastornos funcionales derivados de los múltiples vados de entrada y salida de garajes que las tipologías unifamiliares adosadas conllevan habitualmente.

5.3.- VIVIENDA.- La conveniente búsqueda de la mayor amplitud posible en el espectro tipológico de la oferta de vivienda hacen aconsejable el combinar la vivienda unifamiliar con la vivienda colectiva, sin que se produzcan distorsiones ni excesivos contrastes morfológicos entre ambos tipos.

5.4.- ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.- Es criterio fundamental de la Ordenación el evitar la dispersión de estas superficies en múltiples "retales " que no garantizarían su auténtico disfrute por los usuarios.

Al concentrarse al máximo deben pasar a constituir una pieza fundamental de la ordenación del Sector, articulando su trama urbana y generando no sólo áreas de estancia para el ocio y el descanso, sino adecuados recorridos peatonales que canalicen, a través de un elemento urbano y paisajístico de calidad, los flujos peatonales de las áreas residenciales y escolares de la Avda. del Río Cinca hacia el futuro Paseo de la rivera del Vero.

6.- ALTERNATIVAS Y FLEXIBILIDAD DEL PLANEAMIENTO.-

Con los criterios y objetivos indicados como punto de partida y referencia, se barajaron en su momento distintas alternativas, no sólo de ordenación general, sino del propio tratamiento de la edificación dentro de cada manzana o "isla" edificable.

Si bien en el Plan se opta por una ordenación concreta, la conveniente flexibilidad del planeamiento urbanístico aconseja el posibilitar determinadas variantes, dentro del respeto de la ordenación general y del trazado básico de sus elementos definidores.

Una vez concretados éstos y desde la escala de la actuación, estas variantes pueden afectar únicamente a la ordenación concreta de los volúmenes edificables de la división parcelaria y de los accesos privados, tanto rodados como peatonales.

Para llevarlas a cabo sería preciso tramitar un Estudio de Detalle que, en el cumplimiento de las determinaciones invariables, ordene, como

mínimo una manzana o "islote" completo.

7.- CESIONES OBLIGATORIAS.-

De acuerdo con lo previsto en el artículo 46 del Reglamento de Gestión Urbanística y en las determinaciones contenidas para este Sector en la Ficha de Actuación correspondiente de las N.N.S.S. municipales, deberán cederse en, el transcurso de la ejecución del presente P.E.R.I. y de forma gratuita, libres de cargas, las superficies destinadas a:

7.1.- RED VIARIA.- La definida en el presente P.E.R.I. No serán de cesión obligatoria los accesos privados complementarios que pudieran crearse, dentro de las alineaciones exteriores de cada manzana, bien en un Proyecto unitario de la misma, bien en un Estudio de Detalle redactado con arreglo a lo previsto en el punto 6 de la presente Memoria y en las Ordenanzas.

7.2.- ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.- La total superficies de las que así se califican en el Plano de Ordenación correspondiente.

7.3.- APROVECHAMIENTO.- El 10% del medio total del Sector.

7.4.- RESPONSABILIDAD DE LAS CESIONES.- Deberán ser efectuadas mediante el correspondiente Sistema de Actuación para la Ejecución del Plan, a través del Proyecto de Compensación.

7.5.- RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACION.- El Ayuntamiento de Barbastro vendrá obligado a destinar las superficies de cesión obtenidas en ejecución del presente Plan Especial a los usos previstos en el mismo.

8.-LA GESTION.-

8.1.- DIVISION POLIGONAL.- En principio, la entidad del Sector, su tamaño y homogeneidad funcional como pieza urbana, aconsejaban delimitar como ámbito de gestión un único Polígono.

No obstante, durante la exposición del Avance, el propietario mayoritario, Construcciones Lanau S.A., solicitó la división en dos "subpolígonos" o Unidades de Actuación, uno de los cuales coincidiría con su propiedad.

Su petición se basaba en su deseo de actuar urbanísticamente con la mayor rapidez, lo que evidentemente se lograría, al menos en su Unidad de Actuación en la que, al existir un único propietario, la Reparcelación sería innecesaria. Se argumenta, así mismo, la adecuación de unidades menores a las características de la actividad inmobiliaria de Barbastro.

El Ayuntamiento ha considerado pertinente admitir la sugerencia. Es por ello que se procede a continuación a justificar la viabilidad de tal solución.

8.2.- CONDICIONES.- El artículo 117.3 de la Ley del Suelo señala la posibilidad de delimitación de Unidades de Actuación en Suelo Urbano, cuando no sea posible la delimitación de un polígono con los requisitos establecidos en el apartado 117.2 y siempre que se permita, al menos la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento.

No obstante, no sólo se pretende cumplir con esta condición, sino que, como se justifica a continuación, se cumple con todas las establecidas con carácter general por el citado apartado 117.2:

- a/ Que por sus dimensiones y características de la Ordenación sean susceptibles de asumir las cesiones de suelo derivadas del Plan.
- b/ Que sea posible la distribución equitativa de beneficios y cargas.
- c/ Que tengan entidad suficiente para justificar Técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

La condición "a" se cumple dado que se determinan los polígonos limitándolos por viario y soportando cada uno una parte proporcional de cesiones.

La condición "b" se justifica en el ANEJO 6 de esta Memoria. Exige la pequeña compensación económica en concepto de desequilibrio entre gastos de urbanización que en dicho cuadro se determina comparativamente a partir del costo medio en el sector de repercusión de las obras de urbanización entre el M2 de techo edificable. La propiedad del P-1 debe abonar la cantidad de 701.392 pesetas obtenida en el citado cuadro.

La condición "c" se cumple:

- Técnicamente, dado que con la ejecución de las obras de urbanización al servicio de cada una, se completa una pieza urbana que puede funcionar autónomamente. (Ver esquemas de servicios).

No obstante, una deseable coordinación aconseja partir de un Proyecto de Urbanización Único (al menos a nivel de definición de rasantes y características generales del viario).

8.3.- SISTEMA DE ACTUACION.- Se fija para ambas Unidades de Ejecución (Polígonos) el de Compensación.

No obstante, si éste resultara de difícil aplicación, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, podrá sustituirlo por cualquiera de los otros previstos mediante el procedimiento previsto en el artº 155 del R.G.U.

9.- INFRAESTRUCTURAS.- El proyecto de Urbanización contemplará como mínimo las obras correspondientes a:

- Pavimentación de accesos rodados y peatonales.
- Suministro de agua.
- Red de Saneamiento incluyendo Depuración.
- Alumbrado Público .
- Arbolado y Jardinería.

Todas ellas se proyectarán y ejecutarán con cumplimiento de las condiciones, dotaciones y estándares mínimos establecidos a tal efecto en las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal.

9.1.- SUMINISTRO DE AGUA.- Conectada a la conducción de 150 cm. de diámetro existente en la Avda. del Río Cinca, se proyecta una red en malla que abastecerá la demanda de los consumos domésticos, riego e incendios.

Las dotaciones estimadas se han precalculado en base a la correspondencia entre otros tipos de demandas y el número equivalente de viviendas teóricas señalada en la NTE-IFA.

Los dos hidrantes de incendios se ajustarán a la NBE-CPI 82 (artículo 5.2) y el cálculo de la red se realizará asegurándose que, bajo la hipótesis de la puesta en servicio simultáneo de los dos hidrantes más próximos, en un incendio, el caudal en cada uno de ellos sea, como mínimo, de 500 litros/minuto.

9.2.- SANEAMIENTO.- La red de saneamiento se prevé de tipo unitario.

Las condiciones a considerar por el Proyecto de Urbanización en cuanto a velocidad a sección llena, pozos de registro, cámaras de descarga, etc. serán:

- Velocidad de agua a sección llena = 0,50 a 3,00 m./sg.
- Pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasante, y en alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 m.
- Tuberías de hormigón centrifugado para secciones menores de 60 y de hormigón armado para mayores.
- Sección mínima de alcantarillado: diámetro 20 cm.

9.3.- SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA.-

Para el cálculo de la estación de transformación se tendrán en cuenta la demanda del consumo a partir de los estándares y el factor de simultaneidad que se indican a continuación:

- Viviendas : 8 Kw; factor de simultaneidad 0,50
- Comercio : 100 wátios/m²

- Alumbrado Público : 18 Kilowatios.

Los citados valores hacen prever una única estación de transformación. Esta se prevé con una superficie aproximada en una posición bastante centrada en el campo de las demandas previstas.

Hasta el citado centro de transformación se llegará con una línea de M.T. conectada a las existentes en el punto a señalar por la Compañía Suministradora. Desde el transformador se distribuirá mediante conducción enterrada el suministro en baja tensión, con arreglo a las potencias de consumo señaladas en planos. Su trazado coincidirá siempre con viales o espacios de dominio público.

9.4.- ALUMBRADO PUBLICO.- Sin perjuicio del necesario posterior desarrollo en el Proyecto de Urbanización, se ha diseñado y precalculado la red correspondiente, utilizandose cálculos lumínicos por ordenador.

Se han previsto dos tipos de luminaria: Una con brazo de 0,68 m. sobre báculo de 8m. de altura y lámpara de vapor sodio de alta presión, de 150 watios, para zonas de tráfico rodado. Otro, con bola opal sobre báculo de 3,50m. de altura y lámpara de vapor de sodio de alta presión de 125 watios, en zonas ajardinadas y viario peatonal.

Los valores lumínicos medios (Iluminancia Media sobre Calzada) se contienen en las hojas anejas siguientes, así como la distribución de luminancias y restos de parámetros característicos.

Se cumplen ampliamente los mínimos señalados en las Normas Subsidiarias.

Los casos considerados son los siguientes:

- VIAL DE LA ORILLA DEL RIO VERO.
- VIALES INTERIORES.

Los resultados obtenidos se contienen en las hojas a continuación.

Huesca para Barbastro, Febrero de 1.991

EL ARQUITECTO,

JESUS-RAMON TEJADA VILLAVERDE
Arquitecto

C/ Zaragoza, 3-4.^a-Izqda. - Telef. 24 32 15
22002 - HUESCA

JESUS-RAMON TEJADA VILLAVERDE
ARQUITECTO Y URBANISTA
C/ZARAGOZA 3.-22002-HUESCA.TFNO.243215

Computer Aided Lighting Design

Road Lighting

Version 2.22

January 1988

Nombre proy.: AREA 85.- BARBASTRO.

- 1 -

Fecha : 91-01-22

```

=====
JESUS-RAMON TEJADA VILLAVERDE | CALCULOS POR ORDENADOR
ARQUITECTO Y URBANISTA       | PUBLICO          VESION 2.22 88/01
C/ZARAGOZA 3.-22002-HUESCA.TFNO.243215 | I A S A -- M A Z D A
=====
  
```

Proyecto : BARBASTRO.- AREA 85

```

Disposición      : Unilateral
Tipo de calzada  : Asfalto
Coef. de luminancia q0 : 0.07
Tipo de luminaria : BAGALUM C
Tipo de lámpara  : MAC 150W
Flujo            : 14.0 klumen.
Código de medición : LPF10731
Factor mantenimiento : 0.80
  
```

Overhang [m]	Spacing [m]	Height [m]	Tilt [Deg.]	Width [m]	Number of lanes
0.68	25.00	8.00	15.00	6.00	2

Iluminancia horizontal sobre calzada

Y[m]	* carril		* carril				
	X[m]	0.5	1.5	2.5	3.5	4.5	5.5
25.0		30	30	28	25	21	17
20.0		29	30	27	23	18	14
15.0		19	19	19	17	14	12
10.0		19	19	19	17	14	12
5.0		29	30	27	23	18	14
0.0		30	30	28	25	21	17

Media : 21 lux
U1 : 0.39
U2 : 0.56

```

=====
JESUS-RAMON TEJADA VILLAVERDE | CALCULOS POR ORDENADOR
ARQUITECTO Y URBANISTA       | PUBLICO          VESION 2.22 88/01
C/ZARAGOZA 3.-22002-HUESCA.TFNO.243215 | I A S A -- M A Z D A
=====
  
```

Proyecto : BARBASTRO.- AREA 85

```

Disposición      : Unilateral
Tipo de calzada  : Asfalto
Coef. de luminancia q0 : 0.07
Tipo de luminaria : BAGALUM C
Tipo de lámpara  : MAC 150W
Flujo            : 14.0 klumen.
Código de medición : LPF10731
Factor mantenimiento : 0.80
  
```

Overhang [m]	Spacing [m]	Height [m]	Tilt [Deg.]	Width [m]	Number of lanes
0.68	25.00	8.00	15.00	6.00	2

Distribución de luminancias en cd/m2 hacia el observador definido.

Posición observador X= 4.5 [m] Y= -80 [m] Z= 1.5 [m]

	* carril		* carril		*	
X[m]	0.5	1.5	2.5	3.5	4.5	5.5
Y[m]						
25.0	1.8	2.0	1.8	1.4	1.1	0.8
20.0	2.2	2.5	2.2	1.6	1.2	0.8
15.0	2.6	2.7	2.4	1.8	1.2	0.9
10.0	2.3	2.5	2.2	1.6	1.2	0.9
5.0	2.2	2.4	2.1	1.6	1.1	0.8
0.0	1.8	2.1	2.0	1.5	1.1	0.9

```

Media      : 1.7 cd/sqm
Desl.molesto G: 4.2
U0        : 0.47
  
```

```

UL      : 0.90 ; Posic. observador: X= 4.5 [m]  Y= -80 [m]  Z= 1.5 [m]
UL      : 0.78 ; Posic. observador: X= 1.5 [m]  Y= -80 [m]  Z= 1.5 [m]
  
```

- 1 -

Fecha : 91-01-22

```

=====
JESUS-RAMON TEJADA VILLAVERDE | CALCULOS POR ORDENADOR
ARQUITECTO Y URBANISTA       | PUBLICO          VESION 2.22 88/01
C/ZARAGOZA 3.-22002-HUESCA.TFNO.243215 | I A S A -- M A Z D A
=====
  
```

Proyecto : BARBASTRO.- AREA 85

```

=====
Disposición      : Tresbolillo
Tipo de calzada  : Asfalto
Coef. de luminancia q0 : 0.07
Tipo de luminaria : BOLA OPAL
Tipo de lámpara  : MAF 125W
Flujo            : 6.3 kLumen.
Código de medición : P 133
Factor mantenimiento : 0.80
  
```

Overhang [m]	Spacing [m]	Height [m]	Tilt [Deg.]	Width [m]	Number of lanes
0.00	14.00	4.00	0.00	4.00	1

Iluminancia horizontal sobre calzada

Y [m]	* carril *		
	X [m] 0.7	2.0	3.3
28.0	16	12	8
24.0	7	6	5
20.0	4	5	5
16.0	7	10	12
12.0	7	10	12
8.0	4	5	5
4.0	7	6	5
0.0	16	12	9

```

Media      :      8 lux
U1         :      0.28
U2         :      0.56
  
```

- 2 -

Fecha : 91-01-22

```
=====
JESUS-RAMON TEJADA VILLAVERDE      | CALCULOS POR ORDENADOR
ARQUITECTO Y URBANISTA              | PUBLICO          VESION 2.22 88/01
C/ZARAGOZA 3.-22002-HUESCA.TFNO.243215 | I A S A -- M A Z D A
=====
```

Proyecto : BARBASTRO.- AREA 85

```
=====
Disposición      : Tresbolillo
Tipo de calzada  : Asfalto
Coef. de luminancia q0 : 0.07
Tipo de luminaria : BOLA OPAL
Tipo de lámpara  : MAF 125W
Flujo            : 6.3 kLumen.
Código de medición : P 133
Factor mantenimiento : 0.80
=====
```

Overhang [m]	Spacing [m]	Height [m]	Tilt [Deg.]	Width [m]	Number of lanes
0.00	14.00	4.00	0.00	4.00	1

Distribución de luminancias en cd/m² hacia el observador definido.

Posición observador X= 3.0 [m] Y= -80 [m] Z= 1.5 [m]

	* X[m]	carril	* X[m]
Y[m]	0.7	2.0	3.3
28.0	0.7	0.6	0.6
24.0	0.8	0.5	0.5
20.0	0.8	0.5	0.4
16.0	0.7	0.6	0.6
12.0	0.6	0.6	0.8
8.0	0.5	0.5	0.8
4.0	0.5	0.5	0.7
0.0	0.7	0.6	0.7

```
Media      : 0.6 cd/sqm
Desl.molesto G: 4.2
U0         : 0.71
```

UL : 0.73 ; Posic. observador: X= 2.0 [m] Y= -80 [m] Z= 1.5 [m]

JESUS-RAMON TEJADA VILVERDE
Arquitecto

C/ Zaragoza, 3-4.ª Izqda. - Telef. 24 32 15
22002 - HUESCA

ANEJOS A LA MEMORIA: CUADROS
DE ESTANDARES Y CARACTERISTI-
CAS

CUADRO 1.- RESUMEN GENERAL DE SUPERFICIES (M2 DE SUELO)

1.- SUPERFICIE NETA DE PARCELAS:

- RESIDENCIAL COLECTIVA EN BLOQUE ABIERTO (GRADO 1)

- "CRESCENT" PASEO RIO VERO..... 1.910 M2

P.1.

- FACHADA AVENIDA RIO CINCA..... 1.224 M2

-TOTAL SUP.NETA PARCELAS GRADO 1... 3.134 M2

-RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA (GRADO 2)

P.1

-AVDA. TARRAGONA (AVDA. RIO CINCA): 4.246 M2

-AVDA. TARRAGONA (PASEO RIO VERO): 4.508 M2

-ZONA DEL RIO VERO..... 3.383 M2

-TOTAL SUP.NETA PARCELAS GRADO 2... ~~12.173~~ M2

12.137

-TOTAL SUP. RESIDENCIAL..... 15.271 M2

2.- SUPERFICIE ESPACIOS LIBRES Y VERDE PUBLICO

P.1

AVDA. RIO CINCA..... 2.660 M2

JUNTO RIO VERO 2.328 M2

-TOTAL 4.988 M2

3.- SUPERFICIE RED VIARIA DEL SECTOR

-TOTAL 7.152 M2

4.- SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR (1+2+3)

-TOTAL 27.411 M2

CUADRO 2.- SUPERFICIES EDIFICABLES

- RESIDENCIAL COLECTIVA BLOQUE ABIERTO (GRADO 1)

- "CRESCENT" PASEO RIO VERO (B+2)
Planta baja y tipo..... 2.448 M2
Pltas.sótano y/o bjo. cubierta 1.146 M2
TOTAL EDIFICAB. PARCELA..... 3.594 M2

P.1

→ BLOQUE AVENIDA RIO CINCA (B+3)
Planta baja y tipo..... 1.824 M2
Pltas.sótano y/o bjo. cubierta 734 M2
→ TOTAL EDIFICAB. PARCELA..... 2.558 M2

-TOTAL EDIFICABILIDAD GRADO 2: 6.152 M2
=====

- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA (GRADO 1)

Se considera una superficie equivalente a una planta entre la construable en sótano y/o bajo cubierta : (baja+2+1).

P.1

AVDA.TARRAGONA (ZONA RIO CINCA)
2x88.50x12x4..... 8.496 M2

AVDA.TARRAGONA (ZONA RIO VERO)
(88+96)x12x4..... 8.832 M2

PASEO RIO VERO
(68.75+12.50)x12x4..... 3.900 M2
TOTAL EDIFICABILIDAD GRADO 1...21.228 M2
=====

EDIFICABILIDAD TOTAL(1+2)..... 27.380 M2

COEFICIENTE EDIFICAB. BRUTA DEL SECTOR :

27.380 / 27.411 = 0.9989 M2/M2

CUADRO 3.- SUPERFICIES OCUPADAS POR LA
EDIFICACION.

RESIDENCIAL COLECTIVA BLOQUE ABIERTO (GRADO 1)

"CRESCENT RIO VERO"

SOBRE RASANTE.....	764 M2	(40,00%)
BAJO RASANTE.....	1.146 M2	(60,00%)

AVENIDA RIO CINCA

SOBRE RASANTE.....	456 M2	(37,25%)
BAJO RASANTE.....	734 M2	(60,00%)

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA (GRADO 2)

SOBRE RASANTE.....	5.307 M2	(43,73%)
BAJO RASANTE.....	6.068 M2	(50,00%)

TOTAL OCUPACION SOBRE RASANTE EN EL SECTOR

6.527 M2 (23,81%)

CUADRO 4.- CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS

- <u>VERDE PUBLICO Y ESPACIOS LIBRES</u>	4.988 M2
- <u>VIARIO PUBLICO</u>	7.152 M2
<u>10 % APROVECHAMIENTO MEDIO</u> (parcelas susceptibles de recibir una edificabilidad de.....)	2.738 M2

CUADRO 5.- NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS.-

-RESIDENCIAL COLECTIVA (GRADO 1)

"CRESCENT" RIO VERO 24

AVDA. RIO CINCA 16

TOTAL RESIDENCIAL COLECTIVA 40
=====

-RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA (GRADO 2)

AVDA. TARRAGONA (RIO CINCA) 28

AVDA. TARRAGONA (RIO VERO) 28

PASEO RIO VERO 13

TOTAL UNIFAMILIAR 69
=====

TOTAL VIVIENDAS EN EL SECTOR 109

DENSIDAD

39.76 (VIV / HA.)

CUADRO 6.- JUSTIFICACION DE LA EQUITATIVA DISTRIBUCION DE BENEFICIOS Y CARGAS.-

Se efectúa la comparación entre los aprovechamientos unitarios de ambos polígonos y de su diferencia con respecto a la media del Sector, demostrándose que la citada diferencia no alcanza el 15% de esta última, con lo que la división poligonal sería válida con arreglo a la condición fijada en el párrafo 2º del apartado 2 del artículo 36 del R.G.U.

Se hace constar que tal condición se menciona indicativamente al ser de aplicación en el Suelo Urbanizable y no en el Suelo Urbano como aquí es el caso lo que va a favor de las tesis mantenidas al tratarse de una condición más exigente.

CUADRO 6.1.- Para el cálculo del aprovechamiento unitario del Polígono 2 se incluye como sumando en el denominador la superficie del Soto del Río que, sin embargo, por su carácter de bien de dominio público se ve compensado por las nuevas cesiones, sin que confiera derechos edificables al Ayuntamiento. Por tanto, este cuadro es puramente indicativo y debe ser desechado en favor del 6.2 en el que ya se ha tenido en cuenta esa circunstancia.

CUADRO 6.2.- No se considera la citada superficie con lo que se obtiene el APROVECHAMIENTO UNITARIO LUCRATIVO REAL a partir del cual se obtendrá el 90 % a obtener por los particulares, lo que se ajusta más a la realidad en terminos comparativos:

CUADRO 6.1.-

A/ SUPERFICIE P.1 (M2)-----	10.656,62
B/ SUPERFICIE P.2 (M2)-----	17.666,25
C/ APROVECHAMIENTO TOTAL P.1 (M2)-----	11.054,00
D/ APROVECHAMIENTO P.2 (M)-----	16.326,00
E/ APROVECHAMIENTO UNITARIO P.1 (C/A)-----	1,0373
F/ APROVECHAMIENTO UNITARIO P.2 (D/B)-----	0,9216
G/ DIFERENCIA (E-F) (M2/M2)-----	0,1157
H/ APROVECHAMIENTO SECTOR (M2/M2)-----	0,9899
I/ 15% S/H (M2/M2)-----	0,1488

G < I = CUMPLE Artº 36.2-2º R.G.U.

CUADRO 6.2.-

A/ SUPERFICIE P1 (M2)-----	10.656,62
B/ SUPERFICIE P2 (M2)-----	15.475,75
C/ APROVECHAMIENTO TOTAL P.1 (M2)-----	11.054,00
D/ APROVECHAMIENTO TOTAL P.2 (M2)-----	16.326,00
E/ APROVECHAMIENTO UNITARIO P.1 (C/A)-----	1,0373
F/ APROVECHAMIENTO UNITARIO P.2 (D/B)-----	1,0562
G/ DIFERENCIA (F-E) (M2/M2)-----	0,0189
H/ APROVECHAMIENTO SECTOR (M2/M2)-----	0,9899
I/ 15% S/H (M2/M2)-----	0,1485

G < I = CUMPLE Artº 36.2-2º R.G.U.

Como puede comprobarse, en la determinación comparativa de los aprovechamientos unitarios, para el Polígono 1 se ha incluido la total propiedad de Construcciones Lanau S.A. (10.656.62 M2).

Habida cuenta de que un pequeño resto de esta superficie queda, al suroeste del Polígono 1, fuera del mismo y dentro del Polígono 2 (ver Plano de Gestión), el área correspondiente, que se ha computado al determinar y comparar los aprovechamientos relativos respectivos, debe ser cedida en favor de los propietarios del Polígono 2. Ello es necesario para mantener la equidistribución. El sistema previsto es que la cesión se produzca a través del Ayuntamiento que, en una primera fase, actuaría como fiduciario para su posterior transmisión al Polígono 2, donde se adjudicaría en función del resultado de la Compensación o Reparcelación correspondiente.

A su vez, esta cesión se producirá obligatoriamente mediante el Proyecto de Compensación del Polígono 1, necesario en cualquier caso, incluso tratándose de propietario único (Artº 173 R.G.U.)

CUADRO DE DISTRIBUCION DE COSTOS DE URBANIZACION

	SUPERFICIE VIALES (M2)	SUP. VERDE PUBLICO (M2)	COSTO VIALES PTS. (7.500 PTS/M2)	COSTO Z.A. VERDE (PTS.) (2.000 PTS/M2)	COSTO TOTAL PTS
POLIGONO 1	2.540	2.966	19.050.000	5.932.000	24.982.000
POLIGONO 2	4.612	2.022	34.590.000	4.044.000	38.634.000
SECTOR	7.152	4.988	53.640.000	9.976.000	63.616.000

CUADRO DE COMPENSACION DE COSTOS DE URBANIZACION

	EDIFICABILIDAD TOT. (M2 TECHO)	REPERCUSION URBANIZ. (PTS/M2 TECHO)	DIFERENCIA RESPECTO DEL SECTOR (PTS/M2)	CANTIDAD A COMPENSAR (PTS/M2 X M2 TECHO = PESETAS)
POLIGONO 1	11.054	2.259,9964	-63,4514	- 701.392
POLIGONO 2	16.326	2.366,4094	+42,9616	+ 701.392
SECTOR	27.380	2.323,4478		

JESUS-RAMON TEJADA VILLAVERDE
Arquitecto

C/ Zaragoza, 3-4.^a-Izqda. - Teléf. 24 32 15
22002 - HUESCA

PLAN ESPECIAL DEL SECTOR A-85
DE LAS N.N.S.S. DE BARBASTRO.

ORDENANZAS REGULADORAS

Febrero de 1.991

ORDENANZAS.- INDICE GENERAL.-

1.- GENERALIDADES

- 1.1.- AMBITO DE APLICACION.
- 1.2.- DOCUMENTACION VALIDA.

2.- DEFINICIONES

- 2.1.- SOLAR
- 2.2.- ALINEACIONES OFICIALES
- 2.3.- LINEA DE FACHADA DEL EDIFICIO
- 2.4.- PARCELA EDIFICABLE
- 2.5.- PARCELA MINIMA
- 2.6.- RETRANQUEO
- 2.7.- RASANTES OFICIALES
- 2.8.- ALTURA DE LA EDIFICACION
- 2.9.- ALTURA LIBRE
- 2.10.- SUPERFICIE OCUPADA
- 2.11.- SUPERFICIE EDIFICADA
- 2.12.- EDIFICABILIDAD MAXIMA CONSTRUIBLE
- 2.13.- SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA
- 2.14.- ESPACIO LIBRE PRIVADO
- 2.15.- PATIO DE PARCELA
- 2.16.- PATIO DE FACHADA
- 2.17.- PIEZA HABITABLE
- 2.18.- PLANTA BAJA
- 2.19.- VUELOS CERRADOS
- 2.20.- VUELOS ABIERTOS
- 2.21.- SOTANOS
- 2.22.- SEMISOTANO
- 2.23.- APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA
- 2.24.- VIARIO LOCAL DEL SECTOR

3.- CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN.-

- 3.1.- ALINEACIONES
- 3.2.- LINEAS DE FACHADA
- 3.3.- RETRANQUEOS
- 3.4.- OCUPACION MAXIMA
- 3.5.- ALTURA MAXIMA Y NUMERO DE PLANTAS
- 3.6.- ALTURA LIBRE MINIMA
- 3.7.- APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA
- 3.8.- FORMA DE MEDIR LA ALTURA A CORNISA
- 3.9.- EDIFICABILIDAD MAXIMA
- 3.10.- COMPUTO DE EDIFICABILIDADES
- 3.11.- VUELOS
- 3.12.- PARCELACION: AGRUPACIONES Y SEGREGACIONES

- 3.12.1.- PARCELACION PRINCIPAL
- 3.12.2.- PARCELACION SECUNDARIA

4.- CONDICIONES GENERALES DE USO.-

4.1.- VIVIENDA UNIFAMILIAR

- 4.1.1. - PREDOMINANTE
- 4.1.2. - COMPATIBLES

4.2.- BLOQUE ABIERTO

4.3.- GARAJE APARCAMIENTO

5.- CONDICIONES GENERALES ESTETICAS.-

- 5.1.- CUBIERTAS
- 5.2.- FACHADAS
- 5.3.- TERMINACION DE LAS OBRAS
- 5.4.- AJARDINAMIENTO Y VALLADO DE LAS PARCELAS

6.- ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA.-

6.1.- GRADO 1 : BLOQUE ABIERTO

- 6.1.1. - PARCELA MINIMA
- 6.1.2. - RETRANQUEOS MINIMOS
- 6.1.3. - OCUPACION MAXIMA
- 6.1.4. - ALTURA MAXIMA

6.2.- GRADO 2 : VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA

- 6.2.1. - PARCELA MINIMA
- 6.2.2. - RETRANQUEOS MINIMOS
- 6.2.3. - OCUPACION MAXIMA
- 6.2.4. - ALTURA MAXIMA

6.3.- ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

7.- CONDICIONES DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION

8.- CONDICIONES DE GESTION

ORDENANZAS

1.- GENERALIDADES

1.1.- AMBITO DE APLICACION.- Las presentes ordenanzas regulan el uso del suelo y la edificación dentro del Sector del Suelo Urbano de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Barbastro (Huesca).

1.2.- DOCUMENTACION VALIDA.- A los efectos de la aplicación de estas ordenanzas, sólo se considerarán como válidos los documentos auténticos del Plan Especial del que forman parte y del que, como mínimo, un ejemplar legalizado se conservará en el Ayuntamiento de Barbastro.

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

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

2.1.- SOLAR.- Es la superficie de suelo apto para la edificación y que deberá disponer de una vía a la cual de frente la parcela y que cuente como mínimo con los servicios de agua, desagüe, suministro de energía eléctrica, encintado de aceras y pavimentación de las calzadas, así como de alumbrado público.

2.2.- ALINEACIONES OFICIALES.- Son las líneas que se fijan como tales en los planos correspondientes.

alineación

2.3.- LÍNEA DE FACHADA DEL EDIFICIO.- Es la ~~edificación~~ que podrá coincidir o no con las alineaciones, en función de la regulación específica de cada ordenanza particular.

2.4.- PARCELA EDIFICABLE.- Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

2.5.- PARCELA MÍNIMA.- Es la superficie mínima edificable, definida para cada zona en sus ordenanzas particulares.

2.6.- RETRANQUEO.- Es el ancho de la faja de terrenos comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada.

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

2.8.- ALTURA DE EDIFICACION.- se entiende como tal la distancia sobre la vertical en el punto medio de la línea de fachada entre la rasante del terreno o pavimento y la cara inferior del último forjado.

2.9.- ALTURA LIBRE.- Es la distancia desde el pavimento hasta la cara inferior del techo de la planta correspondiente.

2.10.- SUPERFICIE OCUPADA.- Aquella parte del solar cuya superficie en planta es ocupada por la edificación.

2.11.- SUPERFICIE EDIFICADA.- Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta.

2.12.- EDIFICABILIDAD MAXIMA CONSTRUIBLE.- Es el límite de la superficie a edificar, que se fija global y parcialmente, para cada uso, en estas ordenanzas.

2.13.- SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA.- Es la resultante de la suma de las superficies edificadas de todas las plantas.

2.14.- ESPACIO LIBRE PRIVADO.- Es la parte de la parcela de propiedad privada, excluida la superficie ocupada por la edificación.

2.15.- PATIO DE PARCELA.- Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable, en su caso.

2.16.- PATIO DE FACHADA.- Es el espacio producido por el retranqueo de toda o parte de las plantas sobre rasante, respecto a la línea de fachada.

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

2.18.- PLANTA BAJA.- Es la planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera o terreno o por encima de esta rasante.

2.19.- VUELOS CERRADOS. - Cuerpo saliente de la fachada cerrado en toda su superficie.

2.20.- VUELOS ABIERTOS. - Cuerpos salientes de la fachada que se hallan abiertos totalmente o en parte (terrazas, balcones o similares volando desde fachada).

2.21.- SOTANOS. - La totalidad o parte de planta cuyo techo se encuentra, como máximo, a una altura de 0,60 m. respecto de la rasante de la acera, o del terreno en contacto con la edificación, según el gráfico Nº 12 de las N.N.S.S. de Barbastro.

2.22.- SEMISOTANO. - Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante del terreno o de la acera en contacto con la edificación, en una profundidad mayor o igual de 0,60 m. sin que la cara inferior de su forjado de techo sobresalga desde la citada rasante en más de 1,20 m., según el Gráfico Nº 13 de las N.N.S.S. de Barbastro.

2.23.- APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA O PLANTA ABUHARDILLADA. - Los espacios habitables bajo los faldones de la cubierta.

2.24.- VIARIO LOCAL DEL SECTOR. - Es la trama de vías públicas al servicio exclusivo del sector de planeamiento.

3.- CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN.-

3.1.- ALINEACIONES.- Son las definidas en el plano correspondiente. Se respetarán en todo caso, en tanto no se modifique el presente Plan.

3.2.- LINEAS DE FACHADA.- Dentro de las parcelas edificables definidas por las alineaciones, la ordenación concreta de los volúmenes edificables se atenderá a los retranqueos establecidos en los apartados correspondientes

3.3.- RETRANQUEOS.- Las edificaciones se retranquearán frontalmente, como mínimo, 5 m. desde las alineaciones a los viales de acceso a los mismos.

Esta condición general se complementa, en su caso, con las establecidas en las Ordenanzas Particulares o de Zona.

3.4.- OCUPACION MAXIMA.- No podrá superarse en ningún caso el límite de ocupación máxima establecida para cada caso en la correspondiente Ordenanza de Zona.

3.5.- ALTURA MAXIMA Y NUMERO DE PLANTAS.- De acuerdo con lo establecido en el Artículo 5.5.8 de las N.N.S.S. de Barbastro, la altura máxima se fija en las ordenanzas particulares, modificadas en lo que respecta al Grado 1 (Bloque Abierto), con las mayores limitaciones impuestas por el presente Plan Especial y que se reflejan en el Plano correspondiente.

Por encima de la altura máxima se permite el aprovechamiento bajo cubierta que computará a efectos de edificabilidad, con arreglo a lo dispuesto en el Artº 5.5.8./3 de las N.N.S.S. de Barbastro.

3.6.- ALTURA LIBRE MINIMA.- En sótanos: Para uso de garaje, 2,20 m. Para otros usos 2,50 m.

Bajo cubierta o escalera: 1,50 m.. En el resto: 2,50 m.

3.7.- APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA.- Por encima de la altura máxima, se permite el total aprovechamiento de los espacios bajo cubierta, según lo dispuesto en las Normas Subsidiarias Municipales.

La superficie construida correspondiente computará a los efectos de la edificabilidad máxima aplicable, cuyo límite no podrá superarse en ningún caso.

3.8.- FORMA DE MEDIR LA ALTURA A CORNISA.- Se medirá respecto de la rasante del terreno en el punto medio de cada fachada, debiendo escalonarse la edificación en el caso de producirse tramos de fachada con desniveles de hasta dos metros como máximo.

3.9.- EDIFICABILIDAD MAXIMA.-

- DE PARCELA: Se establece para cada zona en relación a la superficie neta de parcela (m²/m²).

- GLOBAL: Resulta del cociente entre la suma total de las edificabilidades de todas las parcelas con aprovechamiento lucrativo y la superficie total bruta del sector. No podrá superar el 1,00 m²/m² según queda establecido en los cuadros anejos a la Memoria del presente Plan Especial.

3.10.- COMPUTO DE EDIFICABILIDADES:

- SOTANOS y SEMISOTANOS: Computan al 100 %.

- TERRAZAS Y PORCHES CUBIERTOS: Siempre que no se hallen cerrados por el frente, no computarán

- VUELOS: Los abiertos no computan, los cerrados aunque sea con materiales ligeros y/o acristalados computarán al 100% de su superficie construida correspondiente.

- PLANTAS BAJAS, DE PISO Y BAJO CUBIERTA: Computan al 100% de su superficie construida total

3.11.- VUELOS. - Su saliente será de 0,60 m. como máximo. En el caso de medianerías deberán separarse del eje de las mismas en una distancia igual al mismo.

3.12.- PARCELACION: AGRUPACIONES Y SEGREGACIONES. - En el Plano correspondiente se establecen dos niveles de parcelación para las parcelas residenciales:

3.12.1.- PARCELACION PRINCIPAL. - De carácter vinculante, resulta de divisiones producidas por el trazado viario o los cambios de zonificación.

3.12.2.- PARCELACION SECUNDARIA. - Resulta de la subdivisión de las parcelas principales.

Se permiten variaciones respecto de esta última, siempre que se respeten para el uso proyectado las condiciones de:

- Parcela Mínima
- Ocupación
- Edificabilidad

Así mismo, no podrá superarse el número máximo de viviendas establecido originalmente.

En estos casos la nueva parcelación podrá definirse en el Proyecto de Obras necesario para la obtención de la Licencia Municipal, siempre que su ámbito comprenda una o varias parcelas principales completas y se justifiquen las condiciones señaladas en el párrafo

anterior.

En caso contrario, será necesario la aprobación de un Estudio de Detalle.

4.- CONDICIONES GENERALES DE USO

4.1.- VIVIENDA UNIFAMILIAR.- Cumplirán las Condiciones Higiénico-Sanitarias establecidas en las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal.

4.1.1.- USO PREDOMINANTE.- Vivienda unifamiliar adosada .

4.1.2.- COMPATIBLES: Dentro de la vivienda unifamiliar se permite el cambio de tipología adosada a pareadas o aisladas, siempre que se tramite un Estudio de Detalle que contemple, como mínimo, el ámbito de una manzana completa y en el que se justifique la coherencia y racionalidad de la nueva ordenación, así como la inexistencia de medianeras vistas.

Así mismo se permitirán los indicados al efecto en las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal, con las condiciones allí establecidas: Artº. 5.5.14.

4.2.- BLOQUE ABIERTO.- Además del uso característico y de los compatibles señalados en el Artº 5.5.14 de las N.N.S.S., se permite la Vivienda Unifamiliar adosada, con las condiciones establecidas para la misma.

4.3.- GARAJE-APARCAMIENTO.- La dotación mínima prevista en las N.N.S.S. de Barbastro de una plaza por cada 100 M2 construídos se cumplirá obligatoriamente en el interior de las parcelas privadas, con las dimensiones señaladas en las citadas N.N.S.S. Deberá justificarse tal cumplimiento en el correspondiente Proyecto. No computará, a tal efecto la superficie de plantas sótano o semisótano que se destinen al citado uso de garaje.

5.- CONDICIONES GENERALES ESTETICAS.-

5.1.- CUBIERTAS.- Se permiten las planas y las inclinadas; estas últimas con pendientes comprendidas entre 15º y 35º. los vuelos de los aleros no sobrepasarán los 60 cm.

Se prohíbe la teja negra de cemento.

5.2.- FACHADAS.- Se permiten los revocos en tonos claros, nunca el blanco, con materiales que aseguran su durabilidad y buen aspecto.

Se permiten también el ladrillo a cara vista en colores pajizos, rojos y pardos.

Los paramentos ciegos y medianeras se tratarán con el mismo material que las fachadas principales.

Por lo demás, se estará a lo dispuesto en las condiciones establecidas en las N.N.S.S.: Artº5.5.10.

5.3.- TERMINACION DE LAS OBRAS.- Queda prohibido el dejar obras sin terminar en lo que afecta a su aspecto exterior.

5.4.- AJARDINAMIENTO Y VALLADO DE LAS PARCELAS.- Los espacios libres privados se plantarán y ajardinarán adecuadamente.

Los vallados presentarán un aspecto decoroso asegurándose su durabilidad y fácil mantenimiento. Cumplirán lo establecido en el apartado 2 del artículo 3.6.25 de las N.N.S.S.

No podrán ser macizos por encima de una altura de 1,00 m..

Junto a las citadas vallas se deberán plantar setos de especies apropiadas (Aligustre, Tuya, Cupresus, etc.).

Las partes macizas se realizarán en materiales que armonizen con los de las fachadas del edificio.

En los Proyectos de Edificación se contendrá obligatoriamente la definición de los aspectos contenidos en el presente apartado y su ejecución será siempre condición de la licencia.

Los propietarios estarán obligados al cuidado y mantenimiento de las plantaciones de sus parcelas, al igual que de sus edificaciones, tanto principales como secundarias y de sus espacios libres privados.

6.- ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA. - Además de las Ordenanzas Generales, cada zona o grado cumplirá con las Particulares que se señalan a continuación:

6.1.- GRADO 1 : BLOQUE ABIERTO. -

6.1.1.- PARCELA MINIMA. -

SUPERFICIE.....750 M2
FRENTE DE FACHADA..... 25 M.

6.1.2.- RETRANQUEOS MINIMOS. -

Los planos de fachada de la nueva edificación guardarán las separaciones a la alineación exterior señaladas en los planos del presente Plan Especial, con un mínimo de 5,00 m.

En la manzana más próxima al Rio Vero, con altura igual a la tipología unifamiliar adosada, se permiten las medianerías entre ambas tipologías, de acuerdo con lo reflejado en los planos del presente Plan.

6.1.3.- OCUPACION MAXIMA:

Con la edificación no se podrán rebasar los siguientes coeficientes de ocupación de la superficie neta de la parcela:

-Plantas sobre rasante..... 40 %

-Plantas bajo rasante..... 60 %

6.1.4.- ALTURA MAXIMA.-

6.1.4.1.-A CORNISA.-

-En el bloque adosado a
unifamiliares : 9.00 m.

-En el bloque aislado : 12.00 m.

6.1.4.2.-TOTAL.-

-En el bloque adosado a
unifamiliares : 13.00 m.

- En el bloque aislado : 16.00 m.

6.1.4.3.-Nº DE PLANTAS.-

-En el bloque adosado a
unifamiliares : 3 (PB + 2)

-En el bloque aislado : 4 (PB + 3).

6.2.- GRADO 2.-VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA.-

6.2.1.- PARCELA MINIMA.-

SUPERFICIE..... 150 M2
FRENTE DE FACHADA..... 6 M.

6.2.2.- RETRANQUEOS MINIMOS: 5,00 m.
respecto de los linderos frontal y pos-
terior. Se permiten las medianerías. Así
mismo, en las viviendas extremas no es
obligatorio el efectuar retranqueos res-
pecto de los linderos laterales.

6.2.3.- OCUPACION MAXIMA: El 50% de la superficie neta de la parcela.

6.2.4.- ALTURA MAXIMA.-

6.2.4.1.-A CORNISA.- 9.00 m.

6.2.4.2.-TOTAL.- 13.00 m.

6.2.4.3.-Nº DE PLANTAS.- 3 (PB+2).

6.3.- ESPACIOS LIBRES PUBLICOS.- Queda prohibida cualquier tipo de edificación permanente, salvo las correspondientes a pequeños Kioscos para puestos de flores, refrescos, periódicos y similares, con una superficie construida no superior a 30 m² y un máximo de 3m. de altura. Sus condiciones arquitectónicas deberán asegurar su adecuada integración en el entorno.

No podrá superarse con estas construcciones una ocupación del 5 % de la superficie del espacio libre correspondiente.

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

-Altura libre del tronco: 3,00 m.

-Diámetro del mismo : 0.12 m.

7.-CONDICIONES DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION.-

Además del resto de disposiciones que resultaran de aplicación, los Proyectos y las obras se ajustarán a los parámetros mínimos establecidos para cada capítulo en la Memoria del presente Plan.

8.-CONDICIONES DE GESTION.-

Tanto en lo referente a la división poligonal, como a los sistemas de actuación, como a las condiciones de equidistribución a desarrollar por los correspondientes Proyectos, serán de aplicación las previsiones contenidas en la Memoria del presente P.E.R.I.

No podrán concederse licencias de edificación hasta tanto no se halla producido la equidistribución de cargas y beneficios con arreglo a las disposiciones legales aplicables.

Así mismo, para la obtención de estas licencias, será requisito imprescindible que las parcelas hallan adquirido la condición de "solar", salvo en los casos y con las garantías previstas en el artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Huesca para Barbastro, Febrero de 1.991

EL ARQUITECTO



FDO.: Jesús-Ramón TEJADA VILLAVERDE



JESUS-RAMON TEJADA VILVERDE
Arquitecto

C/ Zaragoza, 3-4.º Izqda. - Teléf. 24 32 15
22002 - HUESCA

P.E.R.I. DEL APR 85 DE LAS
N.N.S.S. DE BARBASTRO

PROGRAMA DE ACTUACION Y
ESTUDIO ECONOMICO - FINANCIERO

1.- PLAN DE ETAPAS. - Dada la entidad y características de las obras a ejecutar, se establece una ETAPA UNICA para la ejecución de las obras correspondientes a cada Polígono y una duración no superior a 2 AÑOS a contar partir de la aprobación definitiva de la Reparcelación o, en su caso del Proyecto de Compensación.

No obstante constituir esta única etapa las obras podrán ejecutarse con fases, en un máximo de dos y con arreglo al siguiente programa:

- FASE 1ª

- DERRIBOS
- MOVIMIENTO DE TIERRAS
- RED DE ALCANTARILLADO
- RED DE AGUA POTABLE
- GALERIAS Y CONDUCTOS PARA ELECTRICIDAD

- FASE 2ª

- ENCINTADOS Y SOLERAS
- PAVIMENTOS ACERAS
- PAVIMENTOS CALZADAS
- ALUMBRADO PUBLICO

El (los) Proyecto(s) de Urbanización contendrá el diagrama de barras o documento equivalente que especificará con exactitud los plazos de ejecución correspondientes a los distintos capítulos de las obras a ejecutar.

2.- COMPATIBILIDAD ENTRE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN. - Si bien se prev el desarrollo del Sector mediante dos Proyectos de Urbanización (uno por Polígono), se hace imprescindible una mínima coordinación entre ambos. A tal fin, el Ayuntamiento exigirá, para la aprobación del primero en ser redactado, una justificación de las previsiones coordinadas respecto del conjunto, tanto a nivel de diseño general (rasantes, secciones viarias, etc.) como de hipótesis de cálculo de redes e infraestructuras en general.

2.- SIMULTANEIDAD DE LA EDIFICACION. - Con arreglo a la posibilidad de aplicación del artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística las edificaciones se podrán llevar a cabo posterior o simultáneamente a las obras de urbanización. En caso de simultaneidad, se cumplirán las condiciones del citado arte 41 del R.G.U.

3.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

3.1.- COSTO DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

3.1.1.- POLIGONO 1.-

3.1.1.1.- VIALES: 7.500 PTS/M2 X 2.540 M2 =
19.050.000 pts. según el siguiente DESGLOSE:

Nº	CAPITULO DE OBRA	PESETAS	%
1	MOVIMIENTO DE TIERRAS	685.800	3,60
2	FIRMES	1.285.875	6,75
3	ALCANTARILLADO	1.028.700	5,40
4	AGUA	571.500	3,00
5	ELECTRIFICACION	4.762.500	25,00
6	ENCINTADOS Y SOLERAS	2.857.500	15,00
7	EMBALDOSADOS Y ACABADOS	2.381.250	12,50
8	PAVIMENTOS ASFALTICOS	1.285.875	6,75
9	ALUMBRADO PUBLICO	1.333.500	7,00
10	SEÑALIZACION Y OTROS	381.000	2,00
11	VARIOS	2.476.500	13,00
	TOTAL VIARIO	19.050.000	100,0

3.1.1.2.- ZONAS VERDES: 2.966 M2 X 2.000 PTS/M2 =
= 5.932.000 PTS.

=====

3.1.1.3.- COSTO TOTAL OBRAS DE URBANIZACION
(3.1.1.1)+(3.1.1.2)= 24.982.000 PTS.

=====

3.1.1.4.- FINANCIACION.- Al 100% por los propietarios, con arreglo a las cargas de urbanización correspondientes y de acuerdo con el Capítulo 3º del TITULO IIº DEL REGLAMENTO DE GESTION URBANIS-TICA.

3.1.2.- POLIGONO 2.-

3.1.2.1.- VIALES: 7.500 PTS/M2 X 4.612 M2 =
34.590.000 pts. según el siguiente DESGLOSE:

Nº	CAPITULO DE OBRA	PESETAS	%
1	MOVIMIENTO DE TIERRAS	1.245.240	3,60
2	FIRMES	2.334.825	6,75
3	ALCANTARILLADO	1.867.860	5,40
4	AGUA	1.037.700	3,00
5	ELECTRIFICACION	8.647.500	25,00
6	ENCINTADOS Y SOLERAS	5.188.500	15,00
7	EMBALDOSADOS Y ACABADOS	4.323.750	12,50
8	PAVIMENTOS ASFALTICOS	2.334.825	6,75
9	ALUMBRADO PUBLICO	2421.3000	7,00
10	SEÑALIZACION Y OTROS	691.800	2,00
11	VARIOS	4.496.700	13,00
	TOTAL VIARIO	34.590.000	100,0

3.1.2.2.- ZONAS VERDES: 2.022 M2 X 2.000 PTS/M2 =
= 4.044.000 PTS.
=====

3.1.2.3.- COSTO TOTAL OBRAS DE URBANIZACION
(3.1.2.1)+(3.1.2.2)= 38.634.000 PTS.
=====

3.1.2.4.- FINANCIACION.- Al 100% por los propietarios, con arreglo a las cargas de urbanización correspondientes y de acuerdo con el Capítulo 3º del TITULO IIº DEL REGLAMENTO DE GESTION URBANIS- TICA.

3.2.- COMPENSACIONES ENTRE POLIGONOS.-

Se ha comparado, según se refleja en el ANEJO 6 de la Memoria, la repercusión de costos de urbanización en ambos polígonos, encontrándose prácticamente equilibrados, con una diferencia que, en pesetas totales se estima en 701.392 Pts. que el Polígono 1 debe abonar al Ayuntamiento para que ste, asu vez, pueda compensar a los propietarios del Polígono 2 por este concepto.

La citada cantidad supone una estimación a cuenta que, lógicamente deberá ser concretada en función de los Proyectos de Urbanización y, posteriormente, en la correspondiente Cuenta de Liquidación.

La distribución y las compensaciones en concepto de Costos de Urbanización a que se ha hecho mención, se contienen compendiadas en el Cuadro que se adjunta a continuación.

Huesca para Barbastro, Febrero de 1.991

EL ARQUITECTO

