



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO  
URBANISMO  
PEPRI  
MODIFICA.PGOU.TEXTO REFUNDIDO

El Texto Refundido elaborado por los Servicios Técnicos Municipales en fecha enero de 2005, es resultado del acuerdo plenario adoptado en fecha 12.11.2004 de aprobación definitiva de las modificaciones aisladas del PGOU derivadas de la adecuación de éste al PEPRI del Casco Histórico de la Ciudad.

Este documento fue objeto de remisión a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio en fecha 10.02.05, junto al Certificado del acuerdo plenario citado (de 12.11.2004) y el informe técnico-jurídico de fecha 27.09.04.

Este documento se considera integrado en la publicación del PEPRI, efectuada mediante anuncio publicado en el BOP nº. 46, de fecha 8 de marzo de 2005, según lo acordado por el Pleno en el acuerdo citado (de fecha 12.11.2004), punto SEGUNDO, en el que se indica que el texto íntegro articulado correspondiente al documento de Modificaciones Aisladas del PGOU derivadas del PERI citado se publica en el anuncio de aprobación definitiva del PEPRI, como Anexo al mismo en cuanto Normas Urbanísticas del PEPRI que a su vez son las del PGOU en el Capítulo I, Título VI del mismo y en el Capítulo I, Título V, en relación con las condiciones particulares de la Zona 1, Casco Antiguo, así como fichas de condiciones particulares de las áreas correspondientes afectadas, todo ello con arreglo a lo dispuesto en la Disposición Adicional Sexta de la Ley Urbanística de Aragón.



Remitido el presente documento a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio en Huesca, ésta toma conocimiento y queda enterada del mismo en sesión celebrada el 12 de Abril de 2005.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

S.J.A.  
GOBERNA  
(pepri.pgou)  
p. 26 y ss.

**TEXTO REFUNDIDO RESULTANTE DEL ACUERDO DE FECHA 12 DE NOVIEMBRE DE 2.004, DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE LAS MODIFICACIONES AISLADAS DEL P.G.O.U. DERIVADAS DE LA ADECUACIÓN DE ÉSTE AL P.E.P.R.I. DEL CASCO HISTÓRICO DE LA CIUDAD.**

*(\*El documento objeto de aprobación inicial se revisa únicamente el apartado IV,- MODIFICACIONES AISLADAS DEL P.G.O.U.)*

**Asunto.- Modificaciones aisladas del P.G.O.U. derivadas de la tramitación del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Histórico de Barbastro.**

**I.- ANTECEDENTES.-**

El Ayuntamiento de Barbastro ha adjudicado mediante Decreto H.614/00, de fecha 2 de octubre, el contrato de consultaría y asistencia técnica, cuyo objeto es la redacción del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Histórico de Barbastro al arquitecto Ignacio De Rosendo Klecker.

En fecha 28 de junio de 2.001 el redactor ha presentado el documento denominado "Avance del Plan Especial de Protección y Reforma del Casco Histórico de la Ciudad de Barbastro", en el que se han recogido los criterios, objetivos y soluciones generales.

El citado documento ha sido expuesto a la Comisión Informativa de Urbanismo de fecha 12 de Julio de 2.001, la cual ha estimado suficiente el grado de desarrollo de los criterios, objetivos y soluciones generales del mismo.

Por acuerdo plenario adoptado en sesión celebrada el día 28 de agosto de 2.001, el Ayuntamiento de Barbastro ha estimado suficiente el grado de desarrollo de los criterios, objetivos y soluciones generales del P.E.P.R.I. del Casco Histórico de Barbastro, y la acordado exponer al público los trabajos, mediante publicación de anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia de fecha 28 de septiembre de 2001, y periódico local y provincial. Durante este período no se han presentado alegaciones.

Posteriormente, y a la vista de determinados trabajos previos al documento apto para la aprobación inicial presentados por el redactor, la Comisión Informativa de Urbanismo en sesión celebrada el día 29 de mayo de 2.002 estudió dicha documentación y formuló determinadas propuestas de carácter general y específico.

De otro lado, con fecha 5 de diciembre de 2002 el equipo redactor ha presentado el documento técnico íntegro con el texto del articulado al objeto de poder iniciar la tramitación



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

conducente a la aprobación inicial del P.E.P.R.I. según el procedimiento legalmente establecido.

En fecha 18 de febrero de 2003 ha sido emitido informe técnico por el Arquitecto municipal, en el cual se ha planteado la necesidad de subsanar determinadas deficiencias a que se refiere el propio informe, y se ha indicado que las mismas implicaban un “cambio sustancial” de las soluciones propuestas en el documento de Plan Especial presentado por el redactor

En fecha 19 de febrero de 2003 ha sido emitido informe por el T.A.G. de Urbanismo en el cual se plantean determinadas cuestiones de ajuste o adecuación del documento presentado al P.G.O.U. y se indican algunas precisiones y correcciones relativas a aspectos concretos del documento presentado.

De otro lado la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural reunida en sesión celebrada el día 26 de febrero de 2003, ha emitido informe favorable respecto del documento P.E.P.R.I. presentado inicialmente por el equipo redactor, si bien ha establecido determinadas prescripciones.

### II.- EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.-

Se ha advertido la necesidad de que algunas determinaciones del P.E.P.R.I. que implican modificaciones aisladas del P.G.O.U. sean incorporadas a éste mediante el trámite propio de la modificación de planeamiento general.

De otro lado se ha advertido igualmente la procedencia de realizar determinados ajustes entre el texto del P.E.P.R.I. y el del P.G.O.U. que permitan una aplicación coordinada y armónica del régimen urbanístico en el ámbito de ordenación del Casco Antiguo.

A este respecto cabe destacar el Título VI del P.G.O.U, titulado “Protección del Patrimonio Histórico”, y el Capítulo I del Título V, titulado “Condiciones Particulares de la zona 1, Casco Antiguo”. En el primer caso porque evidentemente el P.E.P.R.I. incide netamente en dicho régimen de protección respecto del ámbito más relevante a que aquél se refiere. El segundo, porque la zona 1, Casco Antiguo coincide en su práctica totalidad con el ámbito del propio P.E.P.R.I. y, por tanto, el régimen de edificación y de usos ha de ser no sólo coherente sino único.

Asimismo, existen algunas determinaciones de ordenación derivadas directamente del trabajo de redacción del P.E.P.R.I. que afectan a materias cuyo contenido corresponde a la competencia del P.G.O.U.; así la fijación de las categorías de suelo, la remisión a reforma interior o el poder innovativo de dicha reforma interior.

### III.- FUNDAMENTO.-



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

Con carácter general debe indicarse que los Planes Especiales tienen una capacidad de regulación que se deduce de su naturaleza y finalidad, según éstas resultan de la legislación y el planeamiento aplicables. De otro lado, los Planes Especiales en lo no previsto en el Plan General pueden establecer determinaciones de ordenación, siempre que no se trate de las prescripciones fijadas por el propio P.G.O.U. para su redacción y siempre que no se excedan los límites legales; se trata del principio de especialidad o competencia. En nuestra legislación urbanística, es admisible que un Plan Especial establezca determinaciones complementarias no contenidas en el Plan General, en los términos del artículo 111.2 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley Urbanística de Aragón, en materia de organización, planeamiento y régimen urbanístico de los pequeños municipios, y siempre que tales determinaciones no afecten a la clasificación del suelo ni al modelo estructural del Plan General (artículo 118.5 RPUAr).

No obstante, respecto de los Planes Especiales de Protección de Conjuntos de Interés Cultural, el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley Urbanística, en su artículo 123.2, prevé que “cuando la necesidad de protección exija la introducción de determinaciones contradictorias con el Plan General, deberán incorporarse al mismo o suprimir de él aquellas determinaciones que impedirían establecer las medidas de protección precisas”.

De todo ello se deduce la exigencia de llevar a cabo varias modificaciones del P.G.O.U. diferentes, aunque acumuladas, por la unidad de objeto a que responden:

1ª.- Alteración del P.G.O.U. en aquellos aspectos en que resulta necesario por tratarse de materias respecto de las que el P.E.P.R.I., *per se*, carece de competencia.

2ª.- Alteración del P.G.O.U. en aquellos aspectos en que resulta necesario por tratarse de materias respecto de las que el P.E.P.R.I., aun teniendo competencia, impone una adecuación del Plan General para evitar incurrir en contradicciones.

3ª.- Introducción de los criterios y principios de intervención del propio P.E.P.R.I. respecto del suelo urbano consolidado o no en el ámbito que se le asigna.

### IV.- MODIFICACIONES AISLADAS DEL P.G.O.U.

#### 1ª) Fijación de las categorías de suelo urbano.

*La fijación de las categorías, en todo caso, será la contenida en el Plano 0.1”, “Calificación/propuesta municipal”, del P.E.P.R.I. En tal sentido se efectúa remisión expresa e íntegra a dicho documento del Plan Especial citado.*

Se estima contenido propio de P.G.O.U. conforme a los artículos 14.1 y 2, 20.2, 27.1 de la L.U.A. y concordantes del Reglamento de desarrollo parcial de aquélla.

En principio quedan definidas como suelo urbano no consolidado las superficies que lo han sido en la “Homologación como Plan General de las Normas Subsidiarias de



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

Planeamiento”, aprobada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca en fecha 18 de septiembre de 2000.

No obstante, debe hacerse una referencia a aquellos suelos comprendidos dentro del ámbito del P.E.P.R.I. que, si bien se han considerado suelo urbano no consolidado, en el transcurso de tiempo desde la fecha indicada han sido ya gestionados mediante los correspondientes sistemas de actuación urbanística o, que han sido declarados consolidados mediante la oportuna modificación del P.G.O.U. En esta situación se encuentran cuatro áreas o unidades de ejecución concretas:

- El Área 2, AO, “Barbacana”; gestionado por sistema de expropiación.
- U.E., AO 5, “Romero”, gestionado por sistema de expropiación.
- U.E., AO 11, “Camino de Monzón”, declarado consolidado mediante modificación específica del P.G.O.U.
- UU.EE., APR 44, “San Francisco”, modificada puntualmente la declaración de suelo urbano no consolidado mediante modificación aislada del P.G.O.U.

Sin perjuicio de lo indicado, resulta necesario modificar el documento “Homologación como Plan General de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Barbastro” y, por tanto, el propio Plan General de Ordenación Urbana, en cuanto se refiere a la definición del suelo urbano NO consolidado comprendido en el ámbito del P.E.P.R.I., en los casos siguientes:

- a) **El paso que discurre desde el Paseo del Coso hasta el vial posterior al mismo localizado entre las áreas 10 y 14 y 15 del P.G.O.U, así como el propio vial y las zonas vinculadas económica y funcionalmente a éstas.**

La definición del suelo como urbano NO consolidado, inicialmente en una unidad de ejecución diferenciada, comprenderá las siguientes superficies, algunas de las cuales no están comprendidas en el ámbito del P.E.P.R.I.:

- Volumen correspondiente a la servidumbre de derecho público constituida según Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Barbastro y D. José Luis Foradada Lalueza y D<sup>a</sup>. Esther Buera Palaín, en fecha 27 de diciembre de 1999.
- Superficie de terreno cedida al Ayuntamiento en virtud del Convenio a que se refiere el punto precedente.
- La totalidad de la superficie existente desde el límite de la alineación exterior correspondiente al vial de nueva apertura que discurre por la parte trasera de los inmuebles que dan frente al Paseo de Coso, según queda fijado en el Plano 0.1” del P.E.P.R.I. a que se ha hecho alusión.
- El ámbito de normalización de fincas previsto en el P.E.P.R.I. localizado en la parte posterior de los inmuebles que dan frente al Paseo del Coso, en los términos del Plano 0.1” del P.E.P.R.I.
- La totalidad de la superficie señalada como unidad de ejecución nº. 13.1 en el documento del PEPRI, denominada “Extensión/Esparza-La Corte”, en los términos, igualmente, del Plano 0.1”, del P.E.P.R.I.

Las superficies de terreno ubicadas en el Área 10 que se vinculan como suelo urbano NO consolidado a las áreas 14 y 15, y parcialmente a la 13, según lo indicado en los puntos



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO**

precedentes, podrán ser objeto de operaciones específicas de Reforma Interior mediante el planeamiento adecuado a tal fin, según lo dispuesto para las áreas citadas.

**b) Confluencia de las calles Esparza-La Corte.**

Las unidades de ejecución nº. 13.2 y la 13.3 del documento del P.E.P.R.I., denominadas “Esparza-La Corte” y “La Corte-Merced”, quedarán definidas igualmente como suelo urbano NO consolidado, en los términos del plano a que se refiere el punto precedente.

**c) Área 43, “Plaza Guisar”.**

El Área 43, ‘Plaza Guisar’, en los términos del plano 0,1” del P.E.P.R.I., quedará definida como suelo urbano NO consolidado. No obstante, la delimitación de la unidad de ejecución coincidirá con los límites de las propiedades privadas afectadas a dotaciones públicas, tanto sistema general como dotación local.

Se acompaña como ANEXO plano de la Homologación, así como plano 0,1” , “Calificación-Propuesta municipal” del P.E.P.R.I. ,

**2º) Actuación directa desde P.G.O.U. o remitida a Plan Especial en las unidades de ejecución definidas en suelo urbano NO consolidado.**

El P.G.O.U., conforme al artículo 35 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, ha de determinar de forma expresa si la actuación en el suelo urbano no consolidado se llevará a cabo directamente desde el propio Plan general, o si bien, se remite a un ulterior desarrollo diferido mediante la aprobación del correspondiente Plan Especial de Reforma Interior.

En las unidades que seguidamente se indican se actuará directamente desde el P.G.O.U. o quedarán remitidas a Plan Especial, en tres formas diferentes, es decir, P.E.P.R.I, Plan Especial específico o P.E.R.I. ya aprobado. En todo caso las operaciones podrán ser integradas o actuaciones aisladas:

<b>Designación</b>	<b>Emplazamiento</b>	<b>Actuación</b>
UE 6	S. Bartolomé-Caballeros La plaza como sistema general.	Remitida a Plan Especial específico o Estudio de Detalle
UE 13.1	Sto.Domingo-Esparza *(vinculada a las AO 14 y 15, y parcialmente a la 10)	Directamente desde P.G.O.U., según P.E.P.R.I.
UE 13.2 y 13.3	Esparza- La Corte; La Corte-Merced	Remitida a P.E.P.R.I.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

UE 43	Pza.Guisar-Las Fuentes	Remitida a P.E.P.R.I.
UE's 44 (4)	San Antonio	Según PERI del Área 44
UE 56	Paseo del río * (dotación local)	Según área 56 del PGOU
UE 10.1 y 10.2	Escaleretas; Coso/Riancho (parcialmente)	* Estudio de Detalle la 10.1 Directamente desde P.G.O.U. la 10.2

Esta determinación se recogerá en las "Condiciones particulares" para la ordenación de las correspondientes áreas.

**3ª) Reducción de módulos de reserva.**

El P.G.O.U. hace uso de la posibilidad legal de reducir o minorar los módulos de reserva correspondientes a los ámbitos de suelo urbano NO consolidado remitidos a Planeamiento Especial de Reforma Interior, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 120.3 en relación con el artículo 122.4, ambos del R.P.U.Ar. Su fundamento se halla en tratarse de un suelo localizado en el ámbito del Casco Antiguo de Barbastro en el que no pueden establecerse, sin afectar directamente a la trama urbana consolidada, módulos superiores al mínimo del diez por ciento de la superficie afectada con destino al sistema local de espacios libres de dominio y uso público o equipamiento polivalente.

Esta previsión se referirá exclusivamente a las unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado en las cuales se produce una remisión a Planes Especiales pendientes de aprobación, es decir -entre las citadas en el punto precedente-, la "UE.6", la "UE.13.2" y la "UE. 43". No será aplicable a aquellos Planes Especiales aprobados con anterioridad o a superficies de suelo urbano NO consolidado vinculadas a otras áreas o unidades de ejecución en el mismo tipo de suelo pero excluidas del ámbito del PEPRI, que se regirán por lo que a las mismas sea de aplicación.

Tal prescripción se recoge en las "Condiciones particulares" (fichas) para la ordenación de las correspondientes áreas.

**4ª) Adaptación, con la consiguiente modificación, de los Títulos VI, "Protección Patrimonio Histórico", y Título V, capítulo I, "Condiciones Particulares de la Zona 1, Casco Antiguo", del P.G.O.U., que constan su vez constan como Anexos al P.E.P.R.I.**

Constan, Título y Capítulo, como Anexos a este informe y han sido redactados por el Arquitecto municipal D. Antonio Abarca Anoro.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

**5ª) Adaptación, con la consiguiente modificación, de las “Condiciones particulares para la ordenación de las áreas incluidas en el ámbito del P.E.P.R.I.” que resultan afectadas como consecuencia de la redacción del P.E.P.R.I.**

Las condiciones particulares revisadas son las correspondientes a las siguientes áreas:

- AO 1, “Capuchinas”.
- AO 2, “Barbacana”.
- AO 3, “Entremuro”.
- APR 4, “Catedral”.
- AO 5, “Romero”.
- APR 6, “Mercado”.
- AO 10, “Coso/Riancho”.
- AO 11, “Camino de Monzón”.
- AO 13, “La Tallada”.
- AO 25, “Estación de Autobuses”.
- APR 43, “Plaza Guisar”.
- AO 42 A, “c/Las Fuentes”.
- APR 44, “San Francisco”.
- APR 45, “Graus”.

Consta las fichas de condiciones particulares como Anexo a este informe y ha sido redactado por el Arquitecto municipal D. Antonio Abarca Anoro.

**6ª) Modificación que introduce los criterios y principios de intervención propios del P.E.P.R.I. en el ámbito de ordenación.**

Se realiza una modificación aislada del P.G.O.U. en virtud de la cual el P.E.P.R.I., sea la figura de planeamiento que como instrumento específico venga a desarrollar las determinaciones del P.G.O.U. en relación con todo el ámbito de la Zona 1, “Casco Antiguo”.

El P.E.P.R.I. tendrá por objeto la protección y mejora del Conjunto de Interés Cultural representado por la zona declarada Conjunto Histórico-Artístico, así como la protección, mejora y reforma interior, en su caso, en la zona de Rehabilitación Preferente, quedando en todo caso comprendidas en su ámbito la totalidad de las áreas incluidas en la Zona 1, “Casco Antiguo”, del P.G.O.U.

Nueva redacción del artículo del apartado b del artículo 1.2.8 del P.G.O.U.

Modificar el apartado 5 del artículo 5.1.1. de las N.U.M., que quedará redactado de la siguiente forma:





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

*"5.- El objetivo que persigue el Plan General en esta zona es la conservación ambiental. A tal fin se redactará para este ámbito un Plan Especial de Protección y Reforma Interior, que podrá tener por objeto tanto operaciones integradas como actuaciones aisladas de reforma interior, así como medidas de protección, saneamiento y renovación".*

Barbastro, enero de 2.005

Los Servicios técnicos y jurídicos del Área de Urbanismo.

Francisco Lastrada Mata

Manuel Rapún Castel



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

ANEXOS:

- I.- Plano de la Homologación, así como plano 0.1", "CALIFICACIÓN/PROPUESTA MUNICIPAL" DEL P.E.P.R.I.
- II.- Títulos VI, "Protección Patrimonio Histórico" del P.G.O.U. modificado.
- III.- Título V, capítulo I, "Condiciones Particulares de la Zona 1, Casco Antiguo", del P.G.O.U, modificado.
- IV.- "Condiciones particulares para la ordenación de las áreas incluidas en el ámbito del P.E.P.R.I.", con el texto final resultante.

**A N E X O S**  
**AL DOCUMENTO II**  
**NORMAS URBANÍSTICAS**  
**DEL P.E.P.R.I.**

-----

Se incluyen como Anexos, las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de este municipio, modificadas en coherencia con las determinaciones de este Plan Especial de Protección y Reforma Interior.

## **Anexo al Título II**

### **CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN**

Sustituyen a las condiciones generales de protección del Capítulo Primero, de Título VI, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Barbastro (Huesca), homologadas como Plan General de Ordenación Urbana por la C.P.O.T. con fecha 18-09-2000.

(En letra cursiva el Artículo o parte del mismo modificado)

#### **CAPITULO PRIMERO**

##### Condiciones generales de protección del patrimonio histórico

#### **Art. 6.1.1. PATRIMONIO HISTÓRICO**

Se entiende por patrimonio histórico el conjunto de los bienes culturales, sociales y económicos, de carácter natural o producto de la acción del hombre, que constituyen la identidad del legado histórico de los ciudadanos.

#### **Art. 6.1.2. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO**

1. El *Plan General* instrumenta la protección del patrimonio histórico sobre dos principios básicos:

a) La protección del patrimonio no debe restringirse al medio ambiente ni a los edificios, cuya agresión o sustitución es un atentado cultural y un despilfarro económico, sino que debe alcanzar en lo posible a las actividades que vienen prestando un servicio a la población, y a las que mantienen un determinado tejido social, por lo que no deben ser erradicadas por sólo motivos económicos.

b) La protección del patrimonio histórico debe conjugarse con criterios urbanísticos de suficiente flexibilidad como para permitir la necesaria transformación de usos y actividades en orden a mantener viva la ciudad; transformación que, necesariamente, está unida a la posibilidad de adecuación de los contenedores edificados que soportan las actividades.

2. La protección del patrimonio histórico se formula mediante las condiciones generales de protección contenidas en la legislación supramunicipal, en el presente *Plan General* y en los documentos que lo desarrollen.

#### **Art. 6.1.3. CATALOGOS DE PROTECCIÓN**

En el Capítulo Segundo de este Título figuran los Catálogos de Protección siguientes:

1. Catálogo de Edificios.
2. Catálogo de Conjuntos.
3. Catálogo de Entornos.

(Ver plano de Ordenación nº. 11, Patrimonio Histórico.)

*En el Documento IV del PEPRI, Catálogo de la Edificación, se incluyen los Bienes Inmuebles de interés :*

- *Cultural.*
- *Arquitectónicos, grados I y II, y*
- *Ambiental, grado I*

En cada uno de ellos figuran los elementos sujetos a protección con su calificación, propuesta de actuación y demás datos de interés.

#### **Art. 6.1.4. PLANES Y NORMAS ESPECIALES PARA LA PROTECCIÓN**

Los Planes Especiales cuyo objeto sea la protección y las Normas Especiales de Protección podrán alterar las determinaciones del *Plan*

*General* en lo que respecta al régimen de obras permitidas, a la compatibilidad de usos y a las condiciones específicas de tramitación en los ámbitos que comprendan, sin que ello represente modificación del *Plan*.

## SECCIÓN Iª

### PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y MONUMENTAL

#### Art. 6.1.5. ÁMBITO DE LA PROTECCIÓN

Las normas de protección serán de aplicación sobre el conjunto de edificios que figuren en *los Catálogos de Edificios Protegidos del PGOU y del PEPRI*.

#### Art. 6.1.6. NIVELES DE PROTECCIÓN

Se establecen tres niveles de protección:

a) Nivel 1: que protege los edificios en su totalidad, preservando sus características arquitectónicas, su forma y cuantía de ocupación del espacio y todos los rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio arquitectónico y monumental.

b) Nivel 2: que protege las características del edificio en su entorno, preservando sus elementos arquitectónicos que definen su forma de articulación con el espacio exterior.

c) Nivel 3: *que protege aspectos perceptivos del edificio en su entorno y/o elementos aislados del edificio considerados de interés.*

#### Art. 6.1.7. RÉGIMEN DE USOS

En *los tres* niveles de protección el régimen de usos se atenderá a lo dispuesto en el Título II y a las condiciones de uso de la zona en que se encuentre el edificio.

#### **Art. 6.1.8. CONDICIONES DE LOS TIPOS DE OBRA**

El régimen establecido en el Título I para los distintos tipos de obra, se complementa con las siguientes determinaciones:

- a) En obras de restauración los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio, o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. Habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores de utilización del edificio que sea congruente con la calidad y uso del edificio.
- b) Las obras de conservación no podrán alterar los elementos de diseño del edificio.
- c) Las obras de consolidación deberán adecuar los elementos y materiales empleados a los que presente el edificio, o presentase antes de sufrir modificaciones menores.
- d) Las obras de acondicionamiento deberán mantener el aspecto exterior del edificio.
- e) Las obras de reestructuración no podrán modificar la fachada, conservarán su composición y se adecuarán a los materiales originarios.

#### **Art. 6.1.9. PROTECCIÓN DE LA PARCELA**

En *los tres* niveles de protección ésta se extiende a la totalidad de la parcela en que se encuentra situado el edificio, quedando excluida la posibilidad de segregaciones de la parcela. La protección de la parcela implica la del arbolado y jardinería existente sobre ella, considerándose a todos los efectos sometido a las normas de aplicación de los jardines de interés.

#### **Art. 6.1.10. OBRAS PERMITIDAS EN EL NIVEL 1**

En edificios de este nivel de protección son admisibles los siguientes tipos de obra, tanto si afectan a la totalidad como a parte del edificio:

- a) Obras de restauración.
- b) Obras de conservación.
- c) Obras de consolidación.
- d) Obras de acondicionamiento.
- e) Obras exteriores de reforma menor, que no supongan alteración del cerramiento de fachada.
- f) Obras de demolición, cuando se trate del derribo de cuerpos añadidos a la construcción original o ligadas a la ejecución de obras permitidas.
- g) Obras de reconstrucción, cuando se trate de edificios desaparecidos o cuerpos de edificación que interese recuperar, se acredite debidamente su preexistencia y la reconstrucción no redunde en perjuicio de la estética del edificio.

#### **Art. 6.1.11. OBRAS PERMITIDAS EN EL NIVEL 2**

Se admiten las obras indicadas en el artículo 6.1.10 y además las de reestructuración, con la limitación de no poder alterar la envolvente de la edificación originaria.

#### **Art. 6.1.12. OBRAS PERMITIDAS EN EL NIVEL 3**

*Se admiten las obras indicadas en los artículos 6.1.10 y 6.1.11 y además las de sustitución sujetas a la aprobación municipal previa de la correspondiente propuesta de intervención.*

*Cuando el catálogo imponga la conservación de algún elemento, éste se incorporará al nuevo edificio, salvo que su inclusión resulte inconveniente para el edificio proyectado en cuyo caso el Ayuntamiento podrá exigir la cesión del bien con fines museísticos u otros.*



**Art. 6.1.13. COMISIÓN MUNICIPAL DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO**

Se recomienda al Ayuntamiento de Barbastro la creación de comisiones municipales mixtas de Estética y Defensa del Patrimonio Artístico Local, integradas por representantes municipales, alternando con otras personas de la localidad, sea cual sea su profesión, que posean conocimientos de Arte e Historia y hayan demostrado su amor por los valores culturales y su interés por la defensa de los mismos.

**Art. 6.1.14. DOCUMENTACIÓN PARA SOLICITUD DE LICENCIAS**

1. Las solicitudes de licencia que afecten a la totalidad del edificio, y en aquellas actuaciones parciales que por su carácter o envergadura lo precisen, además de la documentación exigida para los distintos tipos de obras, aportarán documentos en que se detallen los siguientes extremos:

- a) Levantamiento a escala no inferior a 1:100 del edificio en su situación actual.
- b) Descripción fotográfica del edificio, y de sus elementos más característicos, cuando menos en formato dieciocho (18) por catorce (14), con montaje indicativo del resultado final de la operación.
- c) Descripción pormenorizada del estado de la edificación, con planos en que se señalen los elementos, zonas o instalaciones del edificio que requieran reparación.
- d) Detalle pormenorizado de los usos actuales y efectos sobre los usuarios, así como justificación de los compromisos establecidos con éstos.
- e) Alzado completo del frente de calle, y fotografías que sirvan de base para justificar las soluciones propuestas en el proyecto, cuando sea necesario en función del tipo de obra.

SECCION 2ª  
PROTECCIÓN DE JARDINES DE INTERES

**Art. 6.1.15. ÁMBITO DE PROTECCIÓN**

Las normas de protección serán de aplicación sobre el conjunto de jardines con independencia de su titularidad pública o privada o su régimen de utilización.

**Art. 6.1.16. CONDICIONES DE USO**

Los jardines de interés sólo podrán destinarse a los usos de esparcimiento que les son naturales. *No obstante, respecto de los comprendidos en el área 3, "Entremuro", podrá ocuparse la planta sótano, fundamentalmente para plazas de garaje al servicio de los edificios correspondientes, siempre que se garantice el tratamiento ajardinado de su cubierta. En todo caso, y con la finalidad de proteger y preservar los jardines y arbolado existentes, el Ayuntamiento podrá restringir las condiciones de ocupación en el subsuelo de los jardines, prohibiendo total o parcialmente la ocupación de la planta sótano. En el caso de que dicha ocupación implicara la creación de tres o más plazas de garaje resultará necesaria la tramitación de un Estudio de Detalle.*

En jardines públicos se permiten los usos culturales y deportivos al aire libre o en instalaciones provisionales, cuando se instalen en áreas pavimentadas o terrazas ya construidas en el momento de entrada en vigor del Plan General.

**Art. 6.1.17. CONDICIONES DE PROTECCIÓN (\*)**

1. No podrán realizarse obras que supongan incremento de la superficie pavimentada o enarenada, *salvo en los supuestos y condiciones a que se refiere el punto precedente.*

2. Las instalaciones provisionales permitidas no podrán ocupar una superficie superior a quinientos (500) metros cuadrados.
3. Se permiten actuaciones de mantenimiento y restauración, que no alteren el trazado del jardín, las especies existentes o su disposición.
4. No podrá modificarse el emplazamiento de estatuas y otros elementos del mobiliario urbano, cuando sean de carácter histórico o consustancial con el diseño del parque.
5. Los cerramientos del jardín no podrán ser modificados en su diseño y características.
6. Se admiten obras de reconstrucción de elementos de ornato desaparecidos, respetando su emplazamiento, diseño y material original.
7. Si se produjeran ampliaciones del jardín se ajustarán en su trazado y jardinería a la del área objeto de ampliación.

### SECCION 3ª PROTECCIÓN DE ELEMENTOS NATURALES Y PAISAJES

#### **Art. 6.1.18. ÁMBITO DE LA PROTECCIÓN**

Las normas de protección serán de aplicación en el conjunto de paisajes, parajes naturales, yacimientos paleontológicos, o arqueológicos, elementos geológicos, geomorfológicos e hidrológicos, que se identifican en los planos de Ordenación correspondientes.

## Anexo al Título III

### **CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y USOS**

Sustituyen a las condiciones particulares de la Zona 1, Casco Antiguo, Arts. 5.1.2 a 5.1.18, ambos inclusive, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Barbastro (Huesca), homologadas como Plan General de Ordenación Urbana por la C.P.O.T. con fecha 18-09-2000.

(En letra cursiva el Artículo o parte del mismo modificado)

#### **5.1.1.- ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS.**

(...)

5.- El objetivo que persigue el Plan General en esta zona es la conservación ambiental. *A tal fin se redactará para este ámbito un Plan Especial de Protección y Reforma Interior, que podrá tener por objeto tanto operaciones integradas como actuaciones aisladas de reforma interior, así como medidas de protección, saneamiento y renovación*".

#### **Art.5.1.2. OBRAS ADMITIDAS**

1. Obras en los edificios. Se podrán ejecutar en los edificios obras de restauración, conservación, consolidación, acondicionamiento, reestructuración y obras exteriores de reforma menor.

2. Obras de demolición. Se podrán ejecutar obras de demolición parcial, cuando fueran necesarias para alcanzar los objetivos de las autorizadas en el nº anterior, y de demolición total, cuando las condiciones del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Histórico lo permitan, *previa presentación y aprobación de un Anteproyecto de sustitución*.

3. Obras de nueva edificación. Están permitidas:

a) Las obras de reconstrucción.

- b) Las obras de nueva ocupación podrán ejecutarse en los solares.
- c) Podrán ejecutarse obras de ampliación y sustitución en las edificaciones, hasta alcanzar las condiciones que se establecen para las obras de nueva planta.

### **Art.5.1.3. TRAMITACIÓN**

*1 . No podrán otorgarse licencias ni ordenes de ejecución por el Ayuntamiento para la realización de obras o actividades en los Bienes de Interés Cultural o en el entorno de los mismos sin la previa autorización de la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural, en virtud de lo dispuesto en la Ley 3/99 del Patrimonio Cultural Aragonés.*

*2 . Las licencias para la realización de obras o actividades en los inmuebles no declarados Bienes de Interés Cultural ni comprendidos en su entorno podrán ser otorgadas directamente por el Ayuntamiento debiendo dar cuenta al órgano competente del Patrimonio Cultural de las autorizaciones o licencias concedidas en el plazo máximo de DIEZ (10) días desde su otorgamiento.*

*3.- Antes de acometer obras de edificación o de cualquier otro tipo en el ámbito del PEPRI que afecten al subsuelo se deberán realizar sondeos arqueológicos previos a la concesión de la licencia de obras.*

## **SECCION 1ª**

### **CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN**

### **Art.5.1.4. PARCELA MÍNIMA**

Se entiende por parcela mínima, aquella que es capaz de acoger en planta, cumpliendo las restantes condiciones particulares, una vivienda que cumpla el programa y superficie establecido para la vivienda mínima, en el artículo 2.2.10, apartado 1.

#### **Art.5.1.5. CONDICIONES DE LA PARCELA**

1. Se respeta la parcelación actual, salvo afecciones.
2. Para modificarla será preciso Licencia de Parcelación.
3. 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 noventa (90) metros cuadrados.
  - b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual que cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
  - c) La forma de la parcela será preferentemente rectangular, permitiendo la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
4. En el caso de que la actuación afecte al *treinta y cinco por ciento (35%)* o más de la superficie de la manzana, será preciso la redacción de un Estudio de Detalle.

#### **Art.5.1.6. POSICIÓN RESPECTO A LA ALINEACIÓN EXTERIOR**

Será la señalada en el plano de Detalle de Ordenación de la Ciudad<sup>(1)</sup> o en los Planes Especiales o Estudios de Detalle, que se redacten en las áreas sometidas a planeamiento ulterior. En general, la línea de edificación coincidirá con la alineación exterior, no permitiéndose retranqueos ni avances en la planta baja. *En caso de indeterminación, ésta, se establecerá con motivo de la resolución de consultas urbanísticas o de la comprobación del replanteo por los Servicios Técnicos Municipales.*

#### **Art.5.1.7. FONDO EDIFICABLE**

---

<sup>(1)</sup> Modificado por el PEPRI.

No se establece, *salvo lo dispuesto en las condiciones particulares de las áreas o el que expresamente se señale en el plano de ordenación de la ciudad<sup>(1)</sup> o en los instrumentos de desarrollo del Plan General.*

#### **Art.5.1.8. OCUPACIÓN**

El coeficiente de ocupación máxima es del cien por cien (100%) de la parcela edificable, *salvo lo dispuesto en las condiciones particulares de las áreas o el que expresamente se señale en el plano de ordenación de la ciudad<sup>(1)</sup> o en los instrumentos de desarrollo del Plan General.*

#### **Art.5.1.9. EDIFICABILIDAD**

La superficie edificable será función de la ocupación de parcela y de la altura de la edificación.

#### **Art. 5.1.10. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN**

1. La medición de la altura de cornisa se establece en función de la de las construcciones colindantes, con arreglo a los siguientes criterios de aplicación:

a) Si los edificios colindantes tienen ambos su cornisa a la misma altura, la altura de la nueva edificación deberá ser la misma que aquélla.

b) Si los edificios colindantes tienen sus cornisas a diferentes alturas y/o en calles con pendiente, la altura se establecerá *con arreglo a la regla de la altura media ponderada a que se refiere el artículo 5.1.11*, previa presentación de representaciones del resto de los edificios en alzados complejos del tramo de calle o calles a que dé frente.

---

c) Si por la posición de la parcela y las características de la manzana en que aquélla se halla, no resultase posible, *justificadamente*, la aplicación de ninguno de los criterios anteriores, la altura de la edificación en plantas y en metros a la cornisa, se fija en función del ancho de la calle, con arreglo al cuadro que se relaciona:

<i>ANCHO DE LA CALLE (metros)</i>	<i>ALTURA (plantas)</i>	<i>ALTURA (metros)</i>
<i>Menos de 6</i>	<i>PB+2</i>	<i>9,00</i>
<i>De 6 en adelante</i>	<i>PB+3</i>	<i>12,00</i>

2. *En ningún caso la altura de la edificación podrá superar la altura media ponderada obtenida según se establece en el artículo 5.1.11, ni la altura máxima de cornisa fijada en el artículo 3.1.50.3 de las Normas Urbanísticas del presente P.G.O.U., es decir, quince metros (15 metros) y cinco (5) plantas.*

3. *Para el cálculo de la altura media ponderada se considerarán las cornisas integradas en la estructura constructiva del edificio, con exclusión de los volúmenes agregados por encima de las mismas que no formen parte de la citada estructura.*

4. *En parcelas de esquina a calles de distinto ancho se regulará la línea de cornisa con arreglo al principio de mantener la mayor altura correspondiente a la calle de mayor ancho, que podrá doblar en la fachada a la calle de menor ancho, una longitud máxima igual al fondo edificado y siempre menor de doce (12) metros.*

5. *Deberán tratarse como fachadas las posibles medianerías, propias o colindantes, que queden al descubierto. El proyecto de obra deberá contemplar dicho tratamiento y la licencia incorporarlo a su contenido.*

6. *Por encima de la altura máxima de cornisa no se admite la construcción de áticos, salvo lo dispuesto en las condiciones particulares de las áreas".*



#### *Art. 5.1.11. ALTURA MEDIA PONDERADA*

*1 . Para la determinación de la altura media ponderada de un tramo de calle, se proyectarán todas las edificaciones comprendidas en las parcelas que tienen frente a dicho tramo dentro de las líneas bisectrices de los ángulos de sus esquinas, sobre el plano vertical coincidente con la alineación y perpendicularmente a éste según se expresa en el gráfico adjunto; la altura media ponderada  $X_p$  de tramo de fachada será:*

$$X_p = \frac{\sum P_i L_i}{\sum L_i}$$

*siendo:  $P_i$  la altura en metros a la cornisa de cada unidad de la proyección con altura diferente.  
 $L_i$  la longitud de cada unidad de proyección*

*2 . La determinación de la altura media ponderada se hará con arreglo al siguiente método:*

- a) Se excluirán del cálculo, a todos los efectos, los solares.*
- b) Se excluirán, así mismo a todos los efectos, los espacios de parcela no ocupados por edificación susceptibles de ser proyectada.*
- c) Se excluirán del cálculo, a todos los efectos, las proyecciones de mayor altura dentro del tramo, siempre que la suma de sus longitudes de proyección sea superior al diez por ciento (10%) de la longitud total de la fachada del tramo, e inferior al treinta por ciento (30%) de dicha longitud.*
- d) Se eliminarán del cálculo todas las proyecciones de altura superior a la más alta cuya longitud de proyección supere el treinta por ciento (30%) de la longitud total del tramo.*
- e) En la determinación de la altura media ponderada, se considera longitud total de la fachada del tramo, la distancia medida sobre la alineación exterior entre las esquinas o la proyección del punto medio del chaflán si existiera.*

f) Se excluirán igualmente del cálculo las proyecciones de menor altura en iguales condiciones que las de mayor altura.

3 . Para la determinación de la altura media ponderada de un tramo de calle quebrado se realizarán iguales operaciones que las descritas en el apartado anterior a excepción de lo que sigue:

Se dejarán sin proyectar las construcciones incluidas en las superficies definidas por las perpendiculares a las líneas de las fachadas trazadas desde el punto de inflexión de la recta.

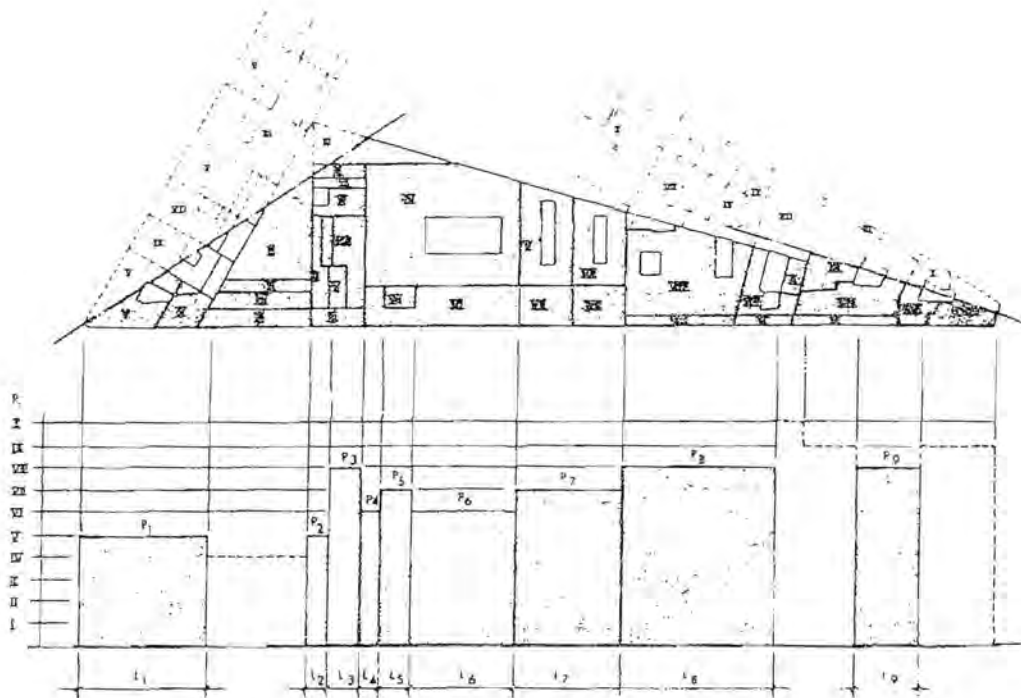
4 . Para la determinación de la altura media ponderada de un tramo de calle curvo se realizarán iguales operaciones que las descritas en el apartado 2 a excepción de lo que sigue:

La proyección de las edificaciones se realizará sobre el plano de alineación siguiendo los radios de la circunferencia o circunferencias en que pudiera simplificarse la curva. Se dejarán sin proyectar las zonas en donde pudiera existir superposición de proyecciones.

5 . Para la determinación de la altura media ponderada de un tramo de calle corto, correspondiente a testeros de manzanas alargadas, se incluirán las edificaciones de los tramos colindantes y se realizarán iguales operaciones que las descritas en el apartado 2.

6 . Si la altura fuese uniforme, se tomará su dimensión en metros a la cornisa como valor de la altura media ponderada.

7 . Cuando no pudiera determinarse la altura media ponderada, se utilizará en los cálculos en sustitución de la misma la que le corresponda según el artículo 5.1.10.



PROYECCION DE LA EDIFICACION PARA EL CALCULO DE LA ALTURA MEDIA PONDERADA  $\bar{x}_p$

#### **Art.5.1.12. ALTURA LIBRE DE PISOS**

La altura *libre* de pisos se ajustará en lo posible a la de los edificios colindantes siguiendo los criterios del apartado 1 del artículo 5.1.10, siendo como mínimo de doscientos ochenta (280) centímetros en la planta baja y doscientos cincuenta (250) centímetros en las superiores.

#### **Art.5.1.13. PATIOS DE PARCELA CERRADOS**

Los patios de parcela cerrados se regirán por lo dispuesto en el artículo 3.2.18., apartado d).

#### **Art.5.1.14. SALIENTES Y VUELOS**

1. Se admite rebasar la alineación exterior únicamente con balcones, balconadas y miradores, cuyo saliente máximo medido desde el plano de fachada no superará las dimensiones que siguen:

ANCHO DE LA CALLE (metros)	SALIENTE (metros)
Menos de 6	0,25
De 6 en adelante	0,50

2. El saliente máximo de cornisas y aleros podrá superar en diez (10) centímetros el máximo permitido.

**Art.5.1.15. ESTACIONAMIENTOS**

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

El Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento de tal obligación cuando las condiciones del solar y ancho de las calles de acceso no lo permitan.

**Art.5.1.16. CRITERIOS DE COMPOSICION DE LAS FACHADAS EXTERIORES**

1. Las fachadas exteriores tendrán, en su composición, las siguientes características:

- a) Dispondrán en su remate de cornisa o alero.
- b) Contarán con huecos de eje vertical dominante que formarán balcones, miradores o balconadas cuando quede justificado en el entorno. Las barandillas de protección serán de cerrajería o balaustre y tendrán dominante compositiva vertical formando dibujos al modo de los históricos en la zona.
- c) No se alterará el orden y proporción común en los edificios del entorno.
- d) *En tramos de calle con predominio de edificios con falsas que formen parte de la estructura constructiva del edificio original, la última planta se resolverá integrando este elemento compositivo con independencia del uso a que se destine.*

e) La cubierta se resolverá con las aguas, pendientes y materiales tradicionales; desechándose soluciones de cubierta horizontal.

2. *En las fachadas exteriores se prohíbe la colocación de toda clase de anuncios excepto en los huecos comerciales de planta baja, dentro de los que se podrán insertar anuncios y letreros.*

#### **Art.5.1.17. MATERIALES DE LAS FACHADAS EXTERIORES.**

1. *Se utilizarán solamente los siguientes materiales:*

a) *Piedra natural en sillares o chapados.*

b) *Ladrillo caravista, preferentemente manual, con aparejo tradicional y color natural, no autorizándose el uso de ladrillos vidriados o imitaciones de efecto rústico o antiguo.*

c) *Revocos con mortero y textura al modo de los tradicionales, manteniendo en lo posible los existentes. En caso de utilizar morteros monocapa, éstos se aplicarán sin juntas rehundidas y consiguiendo una textura similar a los revocos tradicionales.*

d) *También podrán admitirse pinturas minerales, a la cal o al silicato, en colores adecuados a las características arquitectónicas del propio edificio y del entorno.*

2. *El cerramiento de los huecos se dispondrá en la cara interior de los paramentos de fachada no permitiéndose carpinterías con acabados de brillo metálico.*

3. *Se recomienda la colocación de persianas de lamas orientables en colores que armonicen con los de las fachadas correspondientes. Se admiten persianas enrollables con la condición de que el capialzado de las mismas quede oculto o no reduzca las dimensiones del hueco.*

4.- *Los bajantes y canales serán de sección circular.*

#### **Art.5.1.18. TRATAMIENTO DE LAS PLANTAS BAJAS**

En la edificación existente se favorecerán las reformas en plantas bajas y locales comerciales para ajustarlas a la composición del resto de la fachada y la antigua estructura y composición que hubieran sido alteradas por otras intervenciones. A tales efectos se someterán a las siguientes determinaciones:

- a) Se prohibirán las reformas que no se ajusten en composición y materiales a las características ambientales y arquitectónicas del propio edificio y del entorno.
- b) Cuando se aborden obras que afecten a plantas bajas en las que se hayan producido alteraciones sustanciales en los elementos característicos de su fachada, se podrá exigir la restitución de la parte en que se actúe a su estado original.
- c) *En los huecos comerciales de planta baja se podrán insertar anuncios y letreros paralelos al plano de fachada, con un saliente máximo respecto a ésta de diez (10) centímetros y altura inferior a sesenta (60) centímetros, situados sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. También podrán admitirse, dentro de estas mismas dimensiones, soluciones en tubo de neón o letras sueltas de tipo clásico, siempre que su colocación no suponga peligro para la integridad de la fachada, ni oculte elementos ornamentales o dificulte la contemplación del conjunto ni sean agresivas para el ambiente.*
- d) La solución de diseño de la portada contemplará la totalidad de la fachada del edificio.

**Art.5.1.19. TENDIDOS AEREOS**

*Se prohíben las instalaciones urbanas, eléctricas, telefónicas y cualesquiera otras, tanto aéreas como adosadas a la fachada, que se canalizarán soterradas, salvo que se justificare cabalmente su improcedencia.*

**Art.5.1.20. INSTALACIONES DE TELEFONÍA MÓVIL.**

*Se prohíben la instalación de antenas y estaciones base de operadoras de telefonía móvil en el ámbito de esta zona.*

#### **Art. 5.1.21. CONTROL MUNICIPAL.**

*Excepcionalmente el Ayuntamiento podrá conceder Licencia de Obras a Proyectos que, aunque no se atengan en su integridad a los criterios de composición y materiales de las fachadas exteriores establecidos en los Arts. 5.1.16 y 5.1.17, por razones funcionales o estructurales, o se trate de edificaciones de carácter representativo o emblemático, y siempre que se demuestre la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 3.6.3 de las Normas Urbanísticas Municipales, con la siguiente condición:*

*Estas actuaciones requerirán informe favorable previo de la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural de la Diputación General de Aragón, en tanto no se constituya la Comisión Municipal de Protección del Patrimonio, salvo las actuaciones en los entornos de Bienes de Interés Cultural, que lo requerirán en todo caso.*

### **SECCION 2ª COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACION DE LOS USOS NO CARACTERISTICOS**

#### **Art.5.1.22. USOS COMPATIBLES**

Son usos compatibles, en las situaciones definidas en el Art. 2.1.18 de estas Normas Urbanísticas, los que se señalan en las condiciones siguientes:

##### **I. RESIDENCIAL:**

- a) Vivienda unifamiliar: Se admite la vivienda unifamiliar, que se adapte a la tipología de edificación entre medianeras.
- b) 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): en calles de ancho inferior a siete (7) metros, hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie; y en calles de ancho igual o superior a siete (7) metros, 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.

b) Pequeña industria, se admite en la situación b), con las condiciones que señala el apartado 2 del artículo 2.2.18.

c) Almacenes: se admiten en situación b), con una superficie máxima de trescientos (300) metros cuadrados.

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

e) Garajes: se admiten los garajes en las siguientes condiciones:

- En situación b): para un máximo de cincuenta (50) plazas, en calles de ancho igual o superior a siete (7) metros.
- En situación c): para un máximo de cien (100) plazas, en calles de ancho igual o superior a siete (7) metros.

## 3. SERVICIOS TERCIARIOS

a) Hospedaje: se admite el hospedaje con las mismas condiciones que las señaladas 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) en calles de ancho igual o superior a siete (7) metros.
- 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 semisótano, baja y primera.
- Edificio de oficinas, en situación c) en calles de ancho igual o superior a siete (7) metros.

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).

Anexo al Título V

**CONDICIONES PARTICULARES  
PARA LA ORDENACION DE LAS AREAS  
INCLUIDAS EN EL AMBITO DEL P.E.P.R.I.**

Sustituyen a las correspondientes de las fichas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Barbastro (Huesca), homologadas como Plan General de Ordenación Urbana por la C.P.O.T. con fecha 18-09-2000.

(En letra cursiva la condición particular o parte de la misma modificada)

PLANO : 10 HOJA: 9 SUPERFICIE : 11.720 m2 DELIMITACION: N - BARBACANA S - ENTREMURO E - BARBACANA O - SILO	AREA : CAPUCHINAS  SUELO: URBANO CONSOLIDADO  SISTEMA PARTICULAR: EQUIP. COM. (Er)	AO  <b>1</b>
--	--	--------------------

CONDICIONES PARTICULARES:

Serán de aplicación las del Capítulo Undécimo del Título V de las N.U.

En caso de sustitución del equipamiento actual se estará a lo previsto en el artículo 2.2.53. de las N.U., con la siguiente condición:

*Se respetará el jardín huerto del convento, como zona verde privada, que podría incorporarse al Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes del Area 2, La Barbacana, no debiendo incrementarse la edificabilidad del Area.*

PLANO : 10 HOJA: 9 SUPERFICIE : 19.600 m2 DELIMITACION: N - CAMPO S. JUAN S - ENTREMURO E - JARDINES VERO O - CAPUCHINAS	AREA : BARBACANA  SUELO: URBANO CONSOLIDADO  SISTEMA GENERAL: DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES (V)	AO  <b>2</b>
--	---	--------------------

CONDICIONES PARTICULARES:

Esta área está catalogada como entorno protegido y le será de aplicación el artículo 6.1.15 y siguientes, así como el artículo 2.2.68 referente a Cuñas Verdes, de estas N.U.

*Existe un proyecto Básico de Ajardinamiento del Parque de la Barbacana, aprobado inicialmente por la Comisión Municipal de Gobierno de fecha 17-02-2003*

Este espacio libre computa a los efectos previstos en el artículo 33-c de la Ley Urbanística de Aragón.

PLANO :10 HOJA: 9/15

SUPERFICIE :47 200 m<sup>2</sup>

DELIMITACION:

N - BARBACANA S - EST AUTOBUSES

E - CATEDRAL O - P.CAPUCHINAS

AREA : ENTREMURO

SUELO: URBANO CONSOLIDADO

ZONA: 1 CASCO ANTIGUO

AO

3

CONDICIONES PARTICULARES:

*Se han previsto Estudios de Detalle de las manzanas 17801 y 18803 para la ordenación de volúmenes con la observación de que la segunda de dichas manzanas está afectada por la delimitación del entorno de protección de la Catedral.*

*El equipamiento comunitario previsto en la manzana 17801 se traslada a la parte posterior de las denominadas Escueletas del Entremuro.*

Se establecen afecciones puntuales para mejora de la accesibilidad.

PLANO :10 HOJA: 9/15  
SUPERFICIE : 11.280 m<sup>2</sup>  
DELIMITACION:  
N - ENTREMURO S - RIANCHO  
E - ROMERO O - ENTREMURO

AREA : CATEDRAL  
SUELO: URBANO CONSOLIDADO  
ZONA: I. CASCO ANTIGUO

APR

4

*El Área está afectada por la delimitación del entorno de protección de la Catedral. El monumento dispone de un Plan Director aprobado habiéndose previsto un proyecto de rehabilitación del Palacio Episcopal para Museo Diocesano, Biblioteca y Archivo.*

*Entre 1989 y 1993 fueron llevadas a cabo obras de Urbanización de la Pza de la Catedral y del Jardín Arqueológico.*

**CONDICIONES PARTICULARES:**

*1.- Se mejora el acceso de la Catedral, desde el Coso, mediante la afección de los edificios correspondientes a los núms. 30, 32 y 34 del Paseo.*

*2.- Al jardín-huerto del Palacio Episcopal le serán de aplicación las condiciones de protección de los artículos 6.1.15 a 6.1.17 y concordantes de las N.U.M.*

*3.- A las edificaciones del Pº Coso, lado pares, les serán de aplicación las condiciones siguientes: La altura de los edificios se establecerá de conformidad con el criterio establecido en el apart. 1-b) del Art. 5.1.10 de las Normas Urbanísticas Municipales modificadas.*

*- Las alineaciones posteriores se separarán de la Catedral una distancia mínima de 3 m. a nivel de plantas alzadas.*

*- Las plantas bajas podrían prolongarse hasta la roca en que se asienta la Catedral con la salvedad de la aparición de restos de muralla. La superficie descubierta servirá como patio de luces posterior del edificio que se construya y deberá permitir la recogida de aguas y las reparaciones que pueda precisar la Catedral para lo que se deberá constituir la servidumbre correspondiente. En consecuencia el forjado del patio se deberá calcular para una sobrecarga de uso mínima de 400 Kg/m<sup>2</sup>*

*- Las cubiertas serán a dos aguas con pendientes máximas del 35%*

*- Uso característico: Residencial*

*- Usos compatibles: Los del artículo 5.1.21 de las Normas Urbanísticas modificadas con la siguiente limitación: no se autorizarán usos que puedan ser calificados de molestos por ruidos dada la proximidad de la Catedral.*

PLANO :10 HOJA: 9/15/16  
SUPERFICIE :16.650 m2  
DELIMITACION:  
N - JARDINES VERO S - RIANCHO  
E - MERCADO O - CATEDRAL

AREA: ROMERO

SUELO: URBANO CONSOLIDADO (\*)

ZONA: I CASCO ANTIGUO

AO

5

CONDICIONES PARTICULARES:

- 1.- Las de mejora de la fachada de la ciudad al río *de conformidad con el proyecto de "Tratamiento de las márgenes y riberas del río Vero a su paso por Barbatro"*, suscrito en 1.999 por el Ingeniero de Caminos D. Juan Ferraz Garanto.
- 2.- Con fecha 29-03-2001, fue aprobada definitivamente una modificación del PGOU en la subarea delimitada por las calles Abanzo, Escuelas Pías y medianera del edificio de Academia Cerbuna 4-6, redactada por los Servicios Técnicos Municipales con la finalidad de construir un edificio para 32 viviendas de Protección Oficial, un aparcamiento subterráneo al servicio del edificio y del centro urbano, creación de una Plaza y, en definitiva, regeneración del Area, en la que se establecen condiciones de la edificación y usos.
- 3.- Las alineaciones a la C/ Argensola, tramo Pza. del Mercado-Escuelas Pías, serán conformes a las condiciones urbanísticas establecidas para el edificio sito en C/ Argensola, 54 e informe técnico a la solicitud de licencia de obra mayor en las fincas correspondientes a los núms. 41 y 43.
- 4.- A los jardines de la UNED, les serán de aplicación las condiciones de protección de los artículos 6.1.15 a 6.1.17 de las N.U.M. y disposiciones concordantes.
- 5.- En el caso de sustitución de algún uso dotacional existente, se estará a lo previsto en el artículo 2.2.53 de estas N.U.
- 6.- Restauración de la Plaza de la Constitución por lo expuesto en el cuadro nº 30 "Parques y Jardines", del apartado 5.5.10 de la memoria justificativa (Tomo II del PGOU)

(\*) Salvo la U.E. delimitada en el Area.

PLANO :10 HOJA: 9/10/16  
SUPERFICIE :21.480 m2  
DELIMITACION:  
N - PLAZA GUIJAR S - CNO. MONZON  
E - MATADERO O - ROMERO

AREA :MERCADO

SUELO: URBANO CONSOLIDADO (\*)

TONA: I CASCO ANTIGUO

APR

6

CONDICIONES PARTICULARES:

*Las alineaciones a la C/Argensola, tramo Pza. del Mercado-Isucuelas Pias, serán conformes a las condiciones urbanísticas establecidas para el edificio sito en C/Argensola, 54 e informe técnico a la solicitud de licencia de obra mayor en las fincas correspondientes a los núms. 41 y 43.*

Creación de una plaza entre las calles San Bartolomé y Caballeros:

Se ha previsto la creación de esta plaza para conseguir los objetivos apuntados en el apartado 5.5.12. de la Memoria Justificativa, Tomo II. Previamente a la actuación se aprobará un Plan Especial o Estudio de Detalle de la U.E. prevista en el que se señalarán las condiciones de la edificación. *La plaza o espacio público tendrá la consideración de sistema general.*

El Ayuntamiento adquirirá los edificios declarados fuera de ordenación y, en su caso, los comprendidos en la unidad de ejecución, para dedicar los solares al uso público previsto o para facilitar, en el segundo caso, la gestión urbanística.

Plaza del Mercado:

*Serán de aplicación las condiciones de volumen y estéticas del Estudio Integral de Rehabilitación redactado por los Arquitectos Sres. Rambla Bielsa, Cebollero Solano y Rambla Bravo, adjudicatarios del concurso de anteproyectos para la Reurbanización de la Pza. del Mercado. (Resolución por Decreto de fecha 2-05-2001)*

*Para lo no regulado en este Estudio Integral se estará a lo dispuesto en el capítulo Primero del Título V del PGOU.*

*El proyecto de obra ordinaria de la Reurbanización de la Pza. del Mercado, redactado por los Arquitectos mencionados, es ejecutivo desde la publicación de su aprobación definitiva en el B.O.P., de fecha 30-01-2003.*

En caso de sustitución de los edificios correspondientes a los núms. 36 a 40 de la C/ Argensola se proyectarán porches en la planta baja de los mismos con el fin de conseguir la apertura de la Plaza al río.

*Es de aplicación la reducción de módulos de reserva al mínimo legal, según el artículo 120.3 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios*

\* Salvo la UE delimitada en el Área.



PLANO :10 HOJA: 15/16  
SUPERFICIE :13.810 m2  
DELIMITACION:  
N - ROMERO S - BCO TALLADA  
E - CN. MONZON O - VIA TAURINA

AREA : COSO/RIANCHO  
SUELO: URBANO CONSOLIDADO (\*)  
ZONA: I. CASCO ANTIGUO

AO  
10

CONDICIONES PARTICULARES:

- 1.- *Se ha previsto una reserva de espacio entre la C/ Fonz y Escuelas, en el linde sur del Área, de 21 m. de anchura, para aparcamiento público.*
- 2.- *Se ha constituido una servidumbre de paso y uso público de 75'40 m2 en finca sita en Pº Coso nº 21 y cesión de 72'40 m2 destinados a escalera y ascensor para tránsito peatonal desde el Coso al nuevo aparcamiento, mediante convenio urbanístico suscrito con D. José Luis Foradada el 28 de Diciembre de 1.999. La gestión de la misma se realizará, en los términos del convenio, en la unidad de ejecución delimitada entre las áreas 14, 15 y parcialmente la 13.*
- 3.- *Se realizará un Estudio de Detalle del entorno de la calle Escaleretas.*
- 4.- *El régimen de los usos y de la edificación en las traseras del Paseo del Coso, en el lado de los números impares, será el establecido en el P.E.P.R.I. En todo caso el fondo edificable se fija en 22,50 metros a contar desde la línea de fachada del Paseo del Coso, si bien se permitirá una ocupación mayor en plantas baja y primera (con referencia a la rasante del Coso), conforme a la sección tipo que se adjunta. Los acabados de las azoteas se realizarán con solado cerámico (gres natural) y cierres laterales de fábrica enfoscados y pintados y altura de 1,50 metros.*
- 5.- *La altura a cornisa y número de plantas de los edificios con frente a la C/ Santo Domingo y su prolongación por el lindero sur del Área, se medirán con relación a la cota de origen y referencia de las calles Gral. Ricardos y Pº del Coso.*
- 6.- *Se establecen retranqueos puntuales en las calles General Ricardos, Pº del Coso y Fonz.*
- 7.- *En los edificios de la C/ Joaquín Costa en situación de fuera de ordenación, sin necesidad de retranquearse, se podrán ejecutar obras de restauración, conservación, consolidación, acondicionamiento parcial o menor, reestructuración parcial sin incremento de la superficie edificada y obras exteriores de reforma menor, conforme a la definición de las mismas del art. 1.3.5. y ss. de las N.U.M. En el caso de obras de sustitución, reestructuración total o vaciado interior del edificio la posición del mismo será coincidente con la alineación exterior.*
- 8.- *Es de aplicación la reducción de módulos de reserva al mínimo legal, según el artículo 120.3 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios*

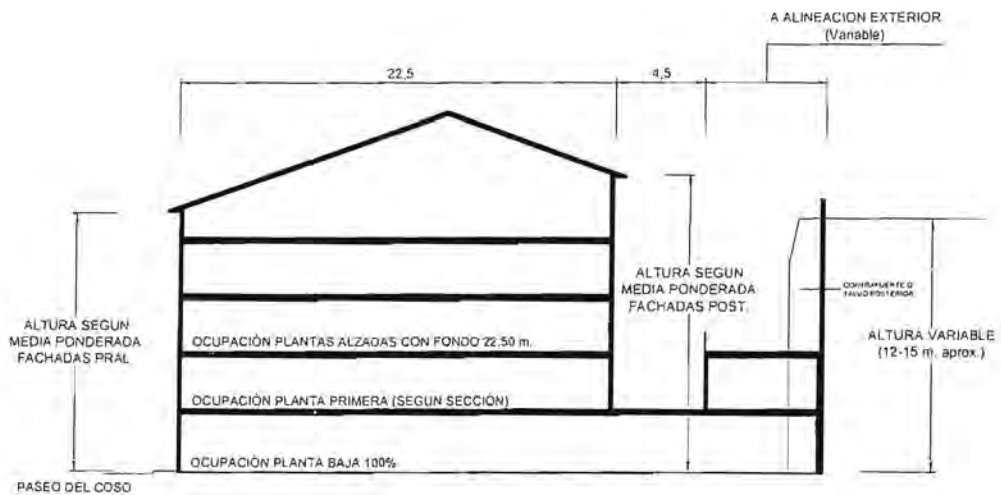
(\*) Salvo las Unidades de Ejecución delimitadas en las Areas 10-13-14 y 15.

PLANO :10 HOJA: 15/16  
SUPERFICIE :13.810 m<sup>2</sup>  
DELIMITACION:  
N - ROMERO S - BCO.TALLADA  
E - CN. MONZON O - VIA TAURINA

AREA : COSO/RIANCHO  
SUELO: URBANO CONSOLIDADO (\*)  
ZONA: 1. CASCO ANTIGUO

AO  
**10**

SECCION TIPO EDIFICACION PASEO DEL COSO, LADO IMPARES.



(\*) Salvo las UUEE delimitadas en las Áreas 10-13-14 y 15

PLANO :10 HOJA: 16  
SUPERFICIE :24.660 m2  
DELIMITACION:  
N - MERCADO S - LAS CLARAS  
E - EL MURO O - LA TALLADA

AREA : CAMINO DE MONZON  
SUELO: URBANO CONSOLIDADO  
ZONA: 1. CASCO ANTIGUO

AO  
11

CONDICIONES PARTICULARES:

- 1.- *Las alineaciones de los viales serán las contenidas en la planimetría del P.E.P.R.I.*
- 2.- *Serán de aplicación las condiciones de la nueva edificación y otras, establecidas en la modificación del P.G.O.U. aprobada definitivamente por el Ayuntamiento el 27-02-2003 con las finalidades siguientes:*
  - a) *Construcción de la Oficina Delegada del Gobierno de Aragón en Barbastro.*
  - b) *Modificación y ampliación de la plaza pública prevista por las N.S.M. en el Area 11.*
  - c) *Ensanchamiento de viales para mejora de la accesibilidad.*
  - d) *Modificación de la categoría de suelo urbano no consolidado y previsión del sistema de actuación previa delimitación de una unidad de ejecución.*
- 3.- *El PEPR I ha previsto un nuevo vial que une la plaza nueva con el aparcamiento del Area 12, en prolongación de la C/ del Val.*
- 4.- *En los edificios de la C/ Joaquín Costa y Pablo Sahún, en situación de fuera de ordenación, se podrán ejecutar obras de restauración, conservación, consolidación, acondicionamiento parcial o menor, reestructuración parcial sin incremento de la superficie edificada y obras exteriores de reforma menor, conforme a la definición de las mismas del art. 1.3.5 y ss. de las N.U.M. En el caso de obras de sustitución, reestructuración total o vaciado interior del edificio la posición del mismo será coincidente con la alineación exterior.*
- 5.- *La alineación de la calle Pablo Sahún no prevista en el P.E.P.R.I. se sitúa a cuatro (4) metros de su eje, tal como establecía el Plan Parcial de las Claras.*
- 6.- *Para las nuevas edificaciones con fachada a la C/ Corona de Aragón, se fija una altura máxima de cornisa de quince (15) metros y cinco(5) plantas, PB+4. Son válidas las restantes condiciones de la Zona 2, Ensanche similar al Casco Antiguo.*

PLANO : 10 HOJA: 15/16  
SUPERFICIE : 14.200 m<sup>2</sup>  
DELIMITACION:  
N - CNO MONZON S - EL CASTILLO  
E - CNO MONZON O - ESC. LA MERCED

AREA : LA TALLADA

SUELO: URBANO CONSOLIDADO (\*)

ZONA: I CASCO ANTIGUO

AO

13

CONDICIONES PARTICULARES:

- 1.- *En las unidades de ejecución delimitadas en el Área deberán redactarse los correspondientes Estudios de Detalle.*
- 2.- *Las alineaciones de los viales serán las contenidas en la planimetría del P.E.P.R.I.*
- 3.- *La modificación de las N.S.M. en las Áreas 14 y 15 y puntualmente en las Áreas 10 y 13, exige la delimitación de una Unidad de Ejecución que posibilite el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.*
- 4.- *Las fincas afectadas por el ensanchamiento de la C/ Sto. Domingo, por resultar prácticamente inedificables, se recalifican como zonas verdes públicas debiendo incluirse en la U.E. que se delimite con la finalidad enunciada en el apartado anterior.*
- 5.- *La finca afectada por el ensanchamiento de la C/ Escuelas se deberá incluir en la U.E. delimitada en las Áreas 14 y 15 por idéntica razón. Se afectan asimismo, sendas fincas en C/ Sto. Domingo, 5 y C/ Esparza, 24, para la creación de una pequeña vía de conexión entre ambas calles.*
- 6.- *En los edificios de la C/ Joaquín Costa y Pablo Sahún en situación de fuera de ordenación, se podrán ejecutar obras de restauración, conservación, consolidación, acondicionamiento parcial o menor, reestructuración parcial sin incremento de la superficie edificada y obras exteriores de reforma menor, conforme a la definición de las mismas del art. 1.3.5. y ss. de las N.U.M. En el caso de obras de sustitución, reestructuración total o vaciado interior del edificio la posición del mismo será coincidente con la alineación exterior.*
- 7.- *Se deberán proyectar porches en los bajos de los edificios de nueva planta con fachada a la Plaza de la Tallada, respondiendo a un proyecto unitario por manzana. El ancho libre interior de dichos porches será como mínimo de tres (3) metros.*
- 8.- *En los solares con fachada a la Avda. de la Merced y Plaza de La Tallada, la altura máxima de cornisa y el número máximo de plantas será de quince (15) metros y cinco (5) plantas, PB+4, no autorizándose áticos en los que den frente a la Avda. de la Merced. La pendiente máxima de cubierta será del 35%.*
- 9.- *Se deberá redactar un Plan Especial de Ordenación del Tráfico Interior y Accesos a la Plaza de La Tallada, en relación con los informes técnicos emitidos a las alegaciones números 3 y 51 a las N.S.M.*
- 10.- *Es de aplicación la reducción de módulos de reserva al mínimo legal, según el artículo 120.3 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios*

\* Salvo las UE delimitadas en el Área.

PLANO : 10 HOJA: 15

SUPERFICIE : 960 m<sup>2</sup>

DELIMITACION:

N - ENTREMURO S - LA FLORESTA

E - CATEDRAL O - CARRETERAS

AREA : ESTACION DE AUTOBUSES

SUELO: URBANO CONSOLIDADO

SISTEMA GENERAL: EQUIP COM.(Sau)

AO

25

CONDICIONES PARTICULARES:

Serán de aplicación la del Capítulo Undécimo del Título V de las N.U.

En caso de sustitución del equipamiento actual se estará a lo previsto en el artículo 2.2.53 de las N.U.

PLANO : 10 HOJA: 10

SUPERFICIE : 5.320 m<sup>2</sup>

DELIMITACION:

N - POST C/ FUENTES S - PZA. GUIJAR

E - S. FRANCISCO O - CALVARIO

AREA : C/ LAS FUENTES

SUELO: URBANO CONSOLIDADO

ZONA: 1 CASCO ANTIGUO

AO

42<sub>A</sub>

CONDICIONES PARTICULARES:

Las alineaciones de los viales serán las señaladas en el plano de referencia 10/10 con las siguientes observaciones:

- *Se modifica la alineación del PGOU a la C/ Calvario en consecuencia con el mantenimiento del "Moliné" (Area 43).*
- *En caso de sustitución, reestructuración total o vaciado del edificio correspondiente a la C/ Las Fuentes, 10 éste ajustará su alineación a la establecida por el PGOU para la C/ Siervas de María.*

PLANO : 10 HOJA: 9/10  
SUPERFICIE : 5 642 m<sup>2</sup>  
DELIMITACION:  
N - LAS FUENTES S - MERCADO  
E - CAPUCHINOS O - CALVARIO

AREA : PZA GUI SAR  
SUELO: URBANO NO CONSOLIDADO  
ZONA: 1 CASCO ANTIGUO

APR  
43

CONDICIONES PARTICULARES:

A los efectos previstos en el art. 4.4.5 de las N.U. se deberá redactar un E.D. que tenga en cuenta lo siguiente:

- 1.- *El proyecto de "Tratamiento de las márgenes y riberas del río Vero a su paso por Barbastro", suscrito en 1.999 por el Ingeniero de Caminos D. Juan Ferraz Garanto*
- 2.- *La protección ambiental de algunas de las edificaciones y de los espacios libres privados.*
- 3.- *La edificabilidad del Área que no podrá superar en ningún caso a la existente.*
- 4.- *Las afecciones de las edificaciones para mejora de la accesibilidad al espacio verde público desde la Pza. Guisar, junto al Puente del Portillo.*
- 5.- *El espacio libre y zona verde pública se delimita en el P.E.P.R.I.*
- 6.- *El E.D. podría preveer o reajustar las alineaciones y rasantes de la C/ Las Fuentes con el fin de mejorar la circulación peatonal por la calle.*
- 7.- *El sistema de actuación previsto: compensación/cooperación.*

PLANO : 10 HOJA: 10

SUPERFICIE : 18.060 m<sup>2</sup>

DELIMITACION:

N - H. DE SUELVES S - CAPUCHINOS

E - GRAUS O - LAS FUENTES

AREA : SAN FRANCISCO

SUELO: URBANO NO CONSOLIDADO

ZONA: 1. CASCO ANTIGUO

APR

44

CONDICIONES PARTICULARES:

Serán de aplicación las condiciones del PERI aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en sesión plenaria de fecha 26-03-2002 (BOP, 10-05-2002).



PLANO : 10 HOJA: 10  
SUPERFICIE : 4.490 m<sup>2</sup>  
DELIMITACION:  
N - S. FRANCISCO S - COTIELLA  
E - GUARA O - S. FRANCISCO

AREA: GRAUS  
SUELO: URBANO CONSOLIDADO  
ZONA: 1. CASCO ANTIGUO

AO  
**45**

CONDICIONES PARTICULARES:

- 1.- El trazado del nuevo vial por el Área 54 afecta puntualmente al Área de referencia.
- 2.- Las alineaciones y rasantes serán las señaladas en el E.D. aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 15-4-2003.
- 3.- Condiciones del PEPRI:
  - Fondo edificable máximo sobre rasante.
  - Altura de la edificación, en plantas y metros a la cornisa:

CALLE	ALTURA (en plantas)	ALTURA (en metros)
Todas las calles	PB+3	12

