



ADMINISTRACIÓN LOCAL AYUNTAMIENTOS

AYUNTAMIENTO DE TORLA

126

ANUNCIO

MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL ORDESA-GAVARNIE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL RESIDENCIAL “ORDESA-GAVARNIE”, SITUADO EN LA CARRETERA DE TORLA A ORDESA, DENTRO DEL TERMINO MUNICIPAL DE TORLA, (HUESCA).

MEMORIA

1. -INTRODUCCIÓN

1.1. – ANTECEDENTES

El conjunto Residencial “Ordesa-Gavarnie”, de Torla, fue desarrollado a partir de un Plan Parcial y un Proyecto de Urbanización redactados en diversos momentos, los cuales constituyen la base legal urbanística actual de los terrenos afectados por aquel.

EL citado Plan Parcial se redacta inicialmente a instancias de la Sociedad “Inmobiliaria Horzón, S.A.” por el Arquitecto D. Victoriano BenosaGorritz en 1.969, aprobándose definitivamente en el año 1.975, del que se adjunta una copia en la documentación de la presente Modificación Puntual, (plano I-2), para la correcta visión cronológica de ésta.

La urbanización general del conjunto residencial obedece, en términos generales, a este planeamiento, desarrollado posteriormente por un Anexo a la Memoria del Plan Parcial anterior, de julio de 1.977, y por un Proyecto de Urbanización de Mayo de 1.978. Sin embargo, la cartografía utilizada en este planeamiento no contaba con una medición topográfica exacta de la realidad con los linderos del Polígono, por lo que ha tenido graves problemas para su ejecución y puesta en práctica. Ello ha motivado una serie de cambios en la planificación inicial, la cual se contempla en el presente Documento.

Toda esta documentación ha servido de base para la redacción de la presente Modificación Puntual, conservando pleno valor legal urbanístico en todo lo que no se oponga a lo dispuesto en ésta.

1.2. – AMBITO DEL PLAN PARCIAL (Plano I-1)

El ámbito de actuación del Plan Parcial, de acuerdo con su realidad física real y, en consecuencia, modificando el señalado en el Plan Parcial de 1.969, es el siguiente:

- NORTE: Fincas de propiedad particular.
- ESTE: Río Ara y fincas de propiedad particular.
- Sur: Barranco.
- OESTE: Carretera de Torla a Ordesa.

Tiene una superficie total de 38.986,95 m2, de los que se encuentran totalmente urbanizados más de un 90%.

Dentro de una superficie existen una serie de construcciones privadas, de caminos vecinales y servidumbres, cuya descripción y tratamiento urbanístico futuro se amplía en el Punto nº 8 de esta Memoria.

2. – JUSTIFICACIÓN ELA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL

Asumida por INMOLAIN, S.L. la redacción de la presente Modificación Puntual del Plan Parcial, y basada ésta en las directrices indicadas en la Reunión mantenida en la Sala de Juntas del Excelentísimo Ayuntamiento de Torla el viernes 4 de Agosto de 1.995, de la cual se levantó la correspondiente acta, se me encomendó por aquella la recopilación y



puesta al día de la documentación existente sobre el asunto, así como la Modificación Puntual de la zona de Reserva que existía en el Plan Parcial anterior, en sustitución de unas parcelas de difícil edificabilidad lo que, en consecuencia, constituye el objeto del presente Expediente.

Así mismo, otro de los objetivos de la redacción de la presente Modificación Puntual del Plan Parcial es el de la recopilación y actualización de la documentación urbanística existente sobre la urbanización que nos ocupa.

2.1.- SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL

2.1.1. – PLANEAMIENTO Y URBANIZACIÓN REALIZADOS.

El planeamiento realizado coincide, básicamente, con las directrices generales del Proyecto inicial, con un pequeño cambio en el inicio de la manzana cerrada de viviendas unifamiliares, que no afecta a la estructura general del Plan. En concreto, la reforma contempla los siguientes extremos:

- Adhesión de la isla de zona verde proyectada a la manzana precitada, a la que sirve de remate.

- Aumento de la anchura de la manzana en 5 metros.

- Desplazamiento del tramo de calle de su lado Norte hasta lindar con la Zona de Reserva.

La urbanización de los terrenos se ha realizado, como es de suponer, con arreglo al Proyecto de Urbanización de 1.978.

Dentro de las infraestructuras proyectadas se han ejecutado las siguientes:

- Red viaria: Realizada conforme al Proyecto de Urbanización, con las modificaciones aprobadas.

- Red de abastecimiento de agua: Realizada conforme al Proyecto de Urbanización, si bien con la salvedad de la existencia de un Depósito de Agua Potable, situado en una parcela sin número, propiedad de la Entidad Campotel-Tur, la cual tiene proyectado realizar un edificio dotacional sobre aquella. Este edificio tiene, pues, la servidumbre de esta instalación, por lo que deberá respetar su uso y funcionamiento futuros.

- Red de alcantarillado: En este caso es de resaltar que la Estación Depuradora, que estaba proyectada pero no ubicada en el Proyecto de Urbanización, se ha situado y construido en la Parcela nº 24 de las iniciales.

- Red eléctrica: Realizada conforme al proyecto de urbanización.

2.1.2. – EDIFICACIÓN:

Como ya se ha dicho anteriormente, la ubicación de las edificaciones existentes en la urbanización han respetado, en gran medida, el Plano de Urbanización correspondiente al Plan Parcial de 1.969.

En éste, los edificios en altura tenían una edificabilidad muy superior a la aconsejable para el entorno, por lo que las Administraciones interesadas, con muy buen criterio, limitó a tres plantas la altura máxima edificable, excepción hecha del edificio Mondarruego, que se edificó tal y como estaba proyectado inicialmente.

Por todo lo dicho, la administración consiguió una reducción de un 57% de los apartamentos proyectados inicialmente, que pasaron de 272 a 116, encontrándose construídos los siguientes:

- Edificio Modarruego, con los 32 apartamentos proyectados inicialmente.

- Edificio Maladeta, con 24 apartamentos edificadas, de los 96 proyectados.

- Edificio Aneto, con 24 apartamentos edificadas, de los 96 proyectados.

- Edificio Bujaruelo, con 24 apartamentos edificadas, de los 32 proyectados.

- Edificio Río Ara, con 12 apartamentos edificadas, de los 16 proyectados.

Dentro de las parcelas destinadas a la construcción de viviendas unifamiliares se encuentran edificadas las nº 1,2,3,4 y la 43.

3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD ACTUAL DEL SUELO

La expresión pormenorizada de todas y cada una de las Parcelas que integran el ámbito del Plan Parcial se contiene en el CUADRO 1: ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD



ACUTAL DEL SUELO, de las páginas siguientes.

CUADRO 1: ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD ACTUAL DEL SUELO

SUELO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR				
	PARCELA	SUPERF. SEGÚN	SUPERF. SEGÚN	DATOS REGISTRALES
	Nº	TITULO (M2)	MEDCIÓN (M2)	SEGR./FINCA/TOM O/FOLIO
PROPIETARIO				(FINCA REGISTRAL TOTAL)
FELIPE EMBID GASCÓN				
M ^a ANGELES MARQUETA	1	500,00	500,00	2 / 1.137 / 425 / 29
JESÚS BASOLS BASOLS				
ANA M ^a NAVASA LAGUNA	2	200,00	215,62	3 / 1.138 / 425 / 32
GREGORIO FERRER BOSED				
M ^a ANGELES FUMANAL MONCLUS	3	200,00	237,50	4 / 1.139 / 425 / 35
AGUSTIN SORIANO SEBASTIAN				
JOSÉ SORIANO SEBASTIAN	4	200,00	237,50	5 / 1.140 / 425 / 38
JOSE LUIS ONATE AGOTE				
ANA CARMEN MATEO PEREZ	5	210,00	204,75	17 / 1.469 / 520 / 120
AVELINO ANTOÑANO FDZ. QUINCOCES				
MONTSERRAT NIETO CABRERA	6	420,00	455,12	7A / 1.330 / 499 / 36
EMILO JAVIER GARCIA MARTINEZ	7	210,00	206,00	7B / 1.331 / 499 / 37
MANUEL SEVILLANO DIAZ	8	224,28	213,18	7C / 1.332 / 499 / 38
MANUEL SEVILLANO DIAZ	9	224,25	213,18	9 / 1.349 / 499 / 62
ANTONIO CUTANDO SORIANO	10	310,00	363,00	10 / 1.350 / 499 / 64
BIENVENIDO BLASCO FERNANDEZ	14		211,00	



	15	410,00	220,00	26 / 1.543 / 530 / 218
ANGEL SAMPERIZ CARPI	16	210,00	269,50	
	17	210,00	270,75	24 / 1.519 / 530 / 74
MARIO PEREZ DEL CAMPO	18	210,00	220,50	238 / 1.505 / 530 / 16
ANGEL SAMPERIZ CARPI	19	210,00	230,00	24 / 1.519 / 530 / 74
ANGEL LUENGO IRIGOYEN	20		237,00	
	21		210,00	
	22		210,00	
	23	840,00	210,00	28 / 1.520 / 530 / 78
INMOLAIN, S.L.	25		130,00	1103 N / 530 /173 (FINCA
	26	520,00	150,25	MATRIZ SIN SEGREGAR)
JOSE ANTONIO VILLUENDAS	27		150,00	
	28	520,00	150,00	11 / 1.351 / 499 / 65
INMOLAIN, S.L.	29		150,00	1103N / 530 /173 (FINCA
	30	510,00	150,00	MATRIZ SIN SEGREGAR)
PATRICIA LOPEZ CODE	31			
	32	285,70	322,00	15 / 1,359 / 499 / 79
PATRICIA LOPEZ CODE	33	206,30	228,00	
PATRICIA LOPEZ CODE	34	341,00	343,75	
INMOLAIN, S.L.	35		220,00	1103 N / 530 /173 (FINCA
	36		264,00	MATRIZ SIN SEGREGAR)
REAMON PEREZ SANTAFE				
ISABEL CARMONA GONZALEZ	37	340,00	333,25	71 / 1,339 / 499 / 45
Mª ANGELES FUNAMAL MONCLUS				
GREGORIO FERRER BOSED	38	210,00	232,50	6 / 1.329 / 499 / 35
Mª ALFONSO GARCIA	39	230,00	232,50	8 / 1.340 / 499 / 46
MARIANO ALFONSO GARCIA	40	230,00	232,50	7E / 1.335 / 499 / 41
PASCUAL ALFONSO GARCIA				



M ^a PILAR GRACIA TELLO	41	230,00	232,50	7F / 1.336 / 499 / 42
SALVADOR MARTINEZ IPAS				
JOSEFA N. GALICIA TOBEÑAS	42	230,00	232,50	7G / 1.337 / 499 / 43
RAFAEL BARRIENDOS GARCIA				
M ^a TERESA AZNAR GUIU	43	430,00	498,00	7H / 1.338 / 499 / 44
MARIO PEREZ DEL CAMPO				
PILAR LACAMBRA SANJUAN	46			
	47	420,00	302,25	23A / 1.504 / 530 / 15
AYUNTAMIENTO DE TORLA	48		240,00	
	49		240,00	
	50		240,00	
	51		240,00	
	52	1.210,34	210,75	18 D / 1.477 / 520 / 174
TOTAL SUELO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR			10.859,35	
SUELO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	PARCELA	SUPERF. SEGÚN	SUPERF. SEGÚN	DATOS REGISTRALES
	Nº	TITULO (M2)	MEDCIÓN (M2)	SEGR./FINCA/TOM O/FOLIO
PROPIETARIO				(FINCA REGISTRAL TOTAL)
EDIFICIO BUJARUELO				
(Bloque de apartamentos)	A-1	700,00	700,00	12 / 1.356 / 499 / 74
EDIFICIO MONDARRUEGO				
(Bloque de apartamentos)	A- 2	511,72	534,00	1/ 1.104 / 371 / 277
EDIFICIO ANETO				
(Bloque de apartamentos)	A-3	700,00	700,00	16 B / 1.383 / 520 / 26
EDIFICIO MALADETA				
(Bloque de apartamentos)	A-4	700,00	700,00	16 A / 1.382 / 520 / 25
EDIFICIO RIO ARA				



(Bloque de apartamentos)	de A-5	270,00	324,00	16 C / 1.384 / 520 / 171
TOTAL SUELO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR			2.958,00	
SUELO DOTACIONAL EDIFICABLE	PARCELA	SUPERF. SEGÚN	SUPERF. SEGÚN	DATOS REGISTRALES
	Nº	TITULO (M2)	MEDCIÓN (M2)	SEGR./FINCA/TOMO/FOLIO
PROPIETARIO				(FINCA REGISTRAL TOTAL)
DOLORES BALLARIN Y OTROS				
(Dotacional privado hotelero)	B-1	2.000,00	2.562,00	21 / 1.499 / 530 / 5
CAMPOTEL TUR				
(Dotacional privado hotelero)	B-2	500,00	1.553,00	19 / 1.479 / 520 / 177
(Dotacional privado hotelero)	B-3	600,00	300,00	20 / 1.480 / 520 / 178
AYUNTAMIENTO DE TORLA				
(Dotacional público)	C-1	505,00	914,50	18 C / 1.476 / 520 / 173
TOTAL SUELO DOTACIONAL EDIFICABLE			5.329,50	
SUELO DOTACIONAL INFRAES-				DATOS REGISTRALES
TRUCTURAL NO EDIFICABLE	USO	SUPERF. SEGÚN	SUPERF. SEGÚN	SEGR./FINCA/TOMO/FOLIO
PROPIETARIO		TÍTULO (M2)	MEDICIÓN (M2)	(FINCA REGISTRAL TOTAL)
AYUNTAMIENTO DE TORLA	DOTACIÓN			
(ZONA VERDE)	PÚBLICO	5.650,00	4.283,00	18 B / 1.475 / 520 / 172
AYUNTAMIENTO DE TORLA	DOTACIÓN			
(VIALES)	PÚBLICO	4.868,00	4.868,00	18 A / 1.474 / 520 / 171
J. BANACH MARTINEZ / D. GIL DURILL	DOTACIÓN			
(APARCAMIENTO)	PRIVADO	9,90	9,90	1.545-1 / 530 / 223



BARTOLOME TORRES MOLLA	DOTACIÓN			
(APARCAMIENTO)	PRIVADO	9,90	9,90	1.545-2 / 530 / 224
BARTOLOME TORRES MOLLA	DOTACIÓN			
(APARCAMIENTO)	PRIVADO	9,90	9,90	1.543-3 / 530 / 225
PROMOCIONES BYRON Y SEGURA, S.A.	DOTACIÓN			
(APARCAMIENTO)	PRIVADO	9,90	9,90	1.545-4 / 568 / 001
JESUS BASOLS BASOLS	DOTACIÓN			
(APARCAMIENTO)	PRIVADO	9,90	9,90	1.545-5 / 568 / 002
ANTONIO CUTANDOS SORIANO	DOTACIÓN			
(APARCAMIENTO)	PRIVADO	9,90	9,90	1.546-6 / 568 / 003
ANTONIO CUTANDOS SORIANO	DOTACIÓN			
(APARCAMIENTO)	PRIVADO	9,90	9,90	1.545-7 / 568 / 004
INMOLAIN, S.L.	DOTACIÓN			
(APARCAMIENTO)	PRIVADO	1.079,10	1.079,10	27 / 1.545 / 530 / 221
INMOLAIN, S.L.	DOTACIÓN	FINCA		
(ACCESO A APARCAMIENTO)	PRIVADO	MATRIZ	1.162,20	1.103-N / 530 / 173
DOLORES BALLARIN LOPEZ	DOTACIÓN	SIN		
(APARCAMIENTO SIN HACER)	PRIVADO	DEFINIR	1.207,00	1.180 / 425 / 140
INMOLAIN, S.L.	DOTACIÓN	FINCA		
(ZONAS VERDES Y RESIDUAL)	PRIVADO	MATRIZ	3.363,00	1.103-N / 530 / 173
TOTAL SUELO DOTACIONAL/INFRAESTRUCTURAL NO EDIFICABLE			16.331,60	
SUELO INFRAESTRUCTURAL				DATOS REGISTRALES
	PARCELA	SUPERF. SEGÚN	SUPERF. SEGÚN	SEGR./FINCA/TOMO/FOLIO
PROPIETARIO	Nº	TÍTULO (M2)	MEDICIÓN (M2)	(FINCA REGISTRAL TOTAL)
PROMOTOR				
(USO DEPURADORA)	24	210,00	210,00	22 / 2.502 / 530 / 10
TOTAL SUELO INFRAESTRUCTURAL			210,00	



RAL				
ZONA DE RESERVA				DATOS REGISTRALES
		SUPERF. SEGÚN	SUPERF. SEGÚN	SEGR./FINCA/TOMO/FOLIO
PROPIETARIO	USO	TÍTULO (M2)	MEDICIÓN (M2)	(FINCA REGISTRAL TOTAL)
INMOLAIN, S.L.	DOTACIÓN	FINCA		
	PRIVADO	MATRIZ	3.708,00	1.103-N / 530 / 173
TOTAL SUELO DE RESERVA			3.708,00	

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD ACTUAL DEL SUELO: CUADRO RESUMEN

USO	SUPERFICIE (M2)				
TOTAL SUELO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	10.859,35				
TOTAL SUELO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	2.958,00				
TOTAL SUELO DOTACIONAL EDIFICABLE	5.329,50				
TOTAL SUELO INFRAESTRUCTURAL	210,00				
TOTAL SUELO DE RESERVA	3.708,00				
ZONAS VERDES PUBLICAS	4.283,00				
ZONAS VERDES PRIVADAS Y RESIDUALES	3.663,00				
VIALES PUBLICOS	4.868,00				
APARCAMIENTOS Y ACESOS PRIVADOS	3.517,60				
TOTALES	39.396,45				

4.- PLANEAMIENTO PROPUESTO PARA LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL: OBJETIVOS

Además de las razones expuestas en el Punto 2 de esta Memoria sobre la necesidad de la clarificación documental del Expediente, existen otras razones de orden práctico que aconsejan la formulación de la presente Modificación Puntual del Plan Parcial.

Las parcelas nº 25 a la 30, (880,25 m2), presenta una topografía que dificulta la edificación



sobre las mismas. Esta circunstancia nos ha llevado a su recalificación como Zona de Aparcamiento Privado con arbolado.

Las parcelas 35 y 36, (484,00 m²), están situadas junto al único mirador natural al Río Ara, y siendo éste de muy poca superficie para la densidad de Uso Residencial, es conveniente ampliar esta zona, recalificando las mencionadas parcelas como Zona Verde.

Como compensación a esta pérdida de suelo edificable, con una superficie total de 1.364,25 m², se propone la ampliación del Suelo Residencial de baja densidad en la Zona de Reserva prevista en el Plan Parcial inicial, mediante su recalificación como tal.

Esta recalificación no supone un aumento de la densidad ni de la edificabilidad total del Plan Parcial, toda vez que este Suelo de Reserva se proyectó en principio para su posterior urbanización y, en consecuencia, el cumplimiento de los estándares de la entonces vigente Ley del Suelo, así lo tuvieron en cuenta. Por ello no sólo no se aumenta la edificabilidad, sino que se reduce.

5.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL.

La finalidad de la formulación de la presente Modificación del Plan Parcial va encaminada, en consecuencia, a la consecución de los objetivos de promoción, los cuales, como ya se ha dicho anteriormente, son los siguientes:

- 1.- Recalificación de las Parcelas nº 2, 26, 26, 28, 29 y 30 como Zona de Aparcamiento Privado con arbolado.
- 2.- Recalificación de las Parcelas nº 35 y 36 como Zona Verde.
- 3.- Recalificación de la Parcela nº 24 como Infraestructural, con un uso de Depuradora.
- 4.- Recalificación de la Zona de Reserva como Suelo Residencial de Baja Densidad, (vivienda unifamiliar), con su urbanización correspondiente.
- 5.- Asignación de Usos a las distintas parcelas, sin entrar en el cumplimiento de la actualmente vigente Ley del Suelo, ya que no existe Planeamiento de orden superior al que remitirse.
- 6.- Establecimiento de las Normas Urbanísticas que serán de aplicación para la ordenación de la edificación futura a realizar.

La expresión gráfica de los anteriores puntos 1, 2 y 3 se realiza en los Planos que integran esta Modificación Puntual del Plan Parcial. Las Normas Urbanísticas de aplicación se especifican en esta Memoria.

6.-ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO PROYECTADA: PARCELACIÓN, ASIGNACIÓN DE USOS.

La expresión pormenorizada de todas y cada una de las Parcelas resultantes de la parcelación y nueva asignación de usos realizada, que integran el ámbito del Plan Parcial se contiene en el CUADRO 2: ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO PROYECTADA, de las páginas siguientes.

SUELO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR				
	NUEVO Nº	USO	SUPERF.	EDIFICABILIDAD
	PARCELA		(M2)	MAXIMA
PROPIETARIO				
FELIPE EMBID GASCÓN		RESIDENCIAL		
M ^a ANGELES MARQUETA	U-1	UNIFAMILIAR	500,00	200,00
JESÚS BASOLS		RESIDENCIAL		



BASOLS				
ANA Mª NAVASA LAGUNA	U-2	UNIFAMILIAR	215,52	129,37
GREGORIO FERRER BOSED		RESIDENCIAL		
Mª ANGELES FUMANAL MONCLUS	U-3	UNIFAMILIAR	237,50	142,50
AGUSTIN SORIANO SEBASTIAN		RESIDENCIAL		
JOSÉ SORIANO SEBASTIAN	U-4	UNIFAMILIAR	237,50	142,50
JOSE LUIS ONATE AGOTE		RESIDENCIAL		
ANA CARMEN MATEO PEREZ	U-5	UNIFAMILIAR	204,75	122,85
AVELINO ANTOÑANO FDZ. QUINCOCES		RESIDENCIAL		
MONTERRAT NIETO CABRERA	U-6	UNIFAMILIAR	455,12	273,07
EMILO JAVIER GARCIA MARTINEZ	U-7	RESIDENCIAL	206,00	123,60
		UNIFAMILIAR		
MANUEL SEVILLANO DIAZ	U-8	RESIDENCIAL	426,36	255,82
(AGRUPACION PARCELAS 8 Y 9)		UNIFAMILIAR		
ANTONIO CUTANDO SORIANO	U-10	RES. UNIF	363,00	217,80
BIENVENIDO BLASCO FERNANDEZ		RESIDENCIAL		
(SEGREGACION DE PARCELAS 14/15)	U-14	UNIFAMILIAR	211,00	126,60
BIENVENIDO BLASCO FERNANDEZ		RESIDENCIAL		
(SEGREGACION DE PARCELAS 14/15)	U-15	UNIFAMILIAR	220,00	132,00
ANGEL SAMPERIZ CARPI	U-16	RES. UNIF	269,50	161,70
ANGEL SAMPERIZ CARPI	U-17	RES. UNIF	270,75	162,45
ANGEL SAMPERIZ CARPI	U-18	RES. UNIF	220,50	132,30
ANGEL SAMPERIZ CARPI	U-19	RES. UNIF	230,00	138,00
ANGEL LUENGO	U-20	RES. UNIF	237,00	142,20



IRIGOYEN				
ANGEL LUENGO IRIGOYEN	U-21	RES. UNIF	210,00	126,00
ANGEL LUENGO IRIGOYEN	U-22	RES. UNIF	210,00	126,00
ANGEL LUENGO IRIGOYEN	U-23	RES. UNIF	210,00	126,00
PATRICIA LOPEZ CODE				
(AGRUPACION DE PARCELAS 31/32)	U-31	RES. UNIF	322,00	193,20
PATRICIA LOPEZ CODE	U-33	RES. UNIF	228,00	136,80
PATRICIA LOPEZ CODE	U-34	RES. UNIF	343,75	206,25
REAMON PEREZ SANTAFE				
ISABEL CARMONA GONZALEZ	U-37	RES. UNIF	333,25	199,95
M ^a ANGELES FUNAMAL MONCLUS				
GREGORIO FERRER BOSED	U-38	RES. UNIF	232,50	139,50
M ^a ALFONSO GARCIA	U-39	RES. UNIF	232,50	139,50
MARIANO ALFONSO GARCIA	U-40	RES. UNIF	232,50	139,50
PASCUAL ALFONSO GARCIA				
M ^a PILAR GRACIA TELLO	U-41	RES. UNF	232,50	139,50
SALVADOR MARTINEZ IPAS				
JOSEFA N. GALICIA TOBEÑAS	U-42	RES. UNIF	232,50	139,50
RAFAEL BARRIENDOS GARCIA				
M ^a TERESA AZNAR GUIU	U-43	RES. UNIF	498,00	298,80
MARIO PEREZ DEL CAMPO				
PILAR LACAMBRA SANJUAN				
(AGRUPACION PARCELAS 46/47)	U-46	RES. UNIF	302,25	181,35
AYUNTAMIENTO DE TORLA				
(SEG. PARCELAS 48,49,50,51,52)	U-48	RES. UNIF	240,00	144,00
AYUNTAMIENTO DE TORLA	U-49	RES. UNIF	240,00	144,00



AYUNTAMIENTO DE TORLA	U-50	RES. UNIF.	240,00	144,00
AYUNTAMIENTO DE TORLA	U-51	RES. UNIF.	240,00	144,00
AYUNTAMIENTO DE TORLA	U-52	RES. UNIF.	210,75	126,45
ALFREDO MEDINA VIAU				
ISABEL GONZALVEZ				
(SEGREGACION DE PARCELA 11)	U-53	RES. UNIF	442,97	265,78
ALFREDO MEDINA VIAU				
ISABEL GONZALVEZ				
(SEGREGACION DE PARCELA 11)	U-54	RES. UNIF.	369,95	221,97
INMOLAIN, S.A.	U-55	RES. UNIF.	239,88	143,93
INMOLAIN, S.A.	U-56	RES. UNIF.	238,20	142,92
INMOLAIN, S.A.	U-57	RES. UNIF.	295,25	177,15
INMOLAIN, S.A.	U-58	RES. UNIF.	293,00	175,80
INMOLAIN, S.A.	U-59	RES. UNIF.	325,39	195,23
INMOLAIN, S.A.	U-60	RES. UNIF.	282,00	169,20
INMOLAIN, S.A.	U-61	RES. UNIF.	259,67	155,80
TOTAL SUELO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR			12.241,41	7.244,85
SUELO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	Nº NUEVO	USO	SUPERF	EDIFICABILIDAD
	PARCELA		(M2)	MAXIMA
PROPIETARIO				
EDIFICIO BUJARUELO				
(Bloque apartamentos) de	P-1	RES. PLURIF	700,00	1.746,99
EDIFICIO MONDARRUEGO				
(Bloque apartamentos) de	P- 2	RES. PLURIF	534,00	2.323,53
EDIFICIO ANETO				
(Bloque apartamentos) de	P-3	RES. PLURIF	700,00	1.746,99
EDIFICIO MALADETA				
(Bloque apartamentos) de	P-4	RES. PLURIF	700,00	1.746,99



EDIFICIO RIO ARA				
(Bloque de apartamentos)	P-5	RES. PLURIF	324,00	810,62
TOTAL SUELO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR			2.958,00	8.375,12
SUELO DOTACIONAL EDIFICABLE	Nº NUEVO	USO	SUPERF.	EDIFICABILIDAD
	PARCELA		(M2)	MAXIMA (M2)
PROPIETARIO				
EDIFICIO BALLARIN	D-1	DOT. PRIVADO	2.562,00	1.500,00
CAMPOTEL TUR	D-2	DOT. PRIVADO	1.553,00	1.500,00
	D-3	DOT. PRIVADO	300,00	400,00
AYUNTAMIENTO DE TORLA	D-4	DOT. PRIVADO	914,50	1.500,00
TOTAL SUELO DOTACIONAL EDIFICABLE			5.329,50	4.900,00
SUELO DOTACIONAL E INFRAES-				
TRUCTURAL NO EDIFICABLE	USO	EDIF.	SUPERF.	Nº NUEVO
PROPIETARIO		MAXIMA	(M2)	PARCELA
AYUNTAMIENTO DE TORLA	DOTACIÓN			
(ZONA VERDE)	PÚBLICO		4.635,00	
AYUNTAMIENTO DE TORLA	DOTACIÓN			
(VIALES)	PÚBLICO		5.838,13	
J. BANACH MARTINEZ / D. GIL DURILL	DOTACIÓN			
(APARCAMIENTO)	PRIVADO		9,90	
BARTOLOME TORRES MOLLA	DOTACIÓN			
(APARCAMIENTO)	PRIVADO		9,90	
BARTOLOME TORRES MOLLA	DOTACIÓN			
(APARCAMIENTO)	PRIVADO		9,90	
PROMOCIONES BYRON Y SEGURA, S.A.	DOTACIÓN			
(APARCAMIENTO)	PRIVADO		9,90	



JESUS BASOLS	DOTACIÓN			
(APARCAMIENTO)	PRIVADO		9,90	
ANTONIO CUTANDOS SORIANO	DOTACIÓN			
(APARCAMIENTO)	PRIVADO		9,90	
ANTONIO CUTANDOS SORIANO	DOTACIÓN			
(APARCAMIENTO)	PRIVADO		9,90	
INMOLAIN, S.L.	DOTACIÓN			
(APARCAMIENTO)	PRIVADO		1.148,40	
INMOLAIN, S.L.	DOTACIÓN			
(ACCESO A APARCAMIENTO)	PRIVADO		1.452,60	
INMOLAIN, S.L.	DOTACIÓN			
(APARCAMIENTO SIN HACER)	PRIVADO		880,25	
DOLORES BALLARIN LOPEZ	DOTACIÓN			
(APARCAMIENTO SIN HACER)	PRIVADO		1.207,00	
INMOLAIN, S.L.	DOTACIÓN			
(ZONAS VERDES Y RESIDUAL)	PRIVADO		3.426,86	
TOTAL SUELO DOTACIONAL/INFRAESTRUCTURAL NO EDIFICABLE			18.657,54	
SUELO INFRAESTRUCTURAL	Nº NUEVO	USO	SUPERF.	EDIFICABILIDAD
	PARCELA		(M2)	MAXIMA (M2)
PROPIETARIO				
PROMOTOR				
(USO DEPURADORA)	I-1	DOT. PUBLICO	210,00	SEGÚN USO
TOTAL SUELO INFRAESTRUCTURAL			210,00	SEGÚN USO

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD PROYECTADA DEL SUELO: CUADRO RESUMEN

USO	SUPERFICIE (M2)
TOTAL SUELO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	12.241,41
TOTAL SUELO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	2.958,00
TOTAL SUELO DOTACIONAL EDIFICABLE	5.329,50



TOTAL SUELO INFRAESTRUCTURAL	210,00
ZONAS VERDES PUBLICAS	4.635,00
ZONAS VERDES PRIVADAS Y RESIDUALES	3.426,86
VIALES PÚBLICOS	5.838,13
APARCAMIENTOS Y ACCESOS PRIVADOS	4.757,55
TOTALES	39.396,45

7.- NORMATIVA Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN DE NIVEL SUPERIOR.

En la actualidad se están redactando unas Normas Subsidiarias para el Municipio de Torla, las cuales deberán considerar la existencia del Plan Parcial, así como de la Modificación Puntual que nos ocupa, y que constituirán la normativa urbanística de orden superior que ampare el mismo, ya que su redacción inicial fue realizada sin planeamiento previo.

Las Normas Subsidiarias y Complementarias del Planeamiento Municipal de la Provincia de Huesca, sólo serán de aplicación en aquellos supuestos que no estén contemplados en el Plan Parcial.

La Normativa Urbanística aplicable en el ámbito del Plan Parcial y, en particular, en la presente Modificación Puntual, será la contenida en aquel, -según la redacción de 1.969-, salvo las nuevas determinaciones que en el siguiente punto de esta Memoria se especifican, las cuales prevalecerán sobre aquella en todas las determinaciones que se opongan a ella.

7.1.- ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

En las páginas siguientes se reproducen las Ordenanzas reguladoras de la edificación del Plan Parcial en vigor las cuales, como se ha dicho, son de obligado cumplimiento en su ámbito territorial, con las salvedades del Punto siguiente.

HABITACIÓN VIVIENDA: Se entiende por habitación vivienda aquella que se dedica a permanencia continuada y por tanto todas las que no sean pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros y vestíbulos menores de 6m². Aquella que ocupando la totalidad de un edificio alberga una familia.

VIVIENDA COLECTIVA: Se entiende por edificio de vivienda colectiva aquel construido por varias viviendas unifamiliares independientes entre sí, pero con acceso común desde el exterior.

CUERPOS VOLADOS O MIRADORES: Se entiende por miradores o cuerpos volado toda la construcción saliente del parámetro de fachada de cualquier clase de material y que se construya de acuerdo a las ordenanzas aplicables.

ALTURA DE EDIFICACIÓN: Se entiende por altura de edificación, la distancia vertical desde el punto de la rasante de la acera, situado en mitad de la alineación de fachada (o donde corresponda medirla en casos particulares), hasta el punto inferior del forjado del cielo-raso de la última planta.

NORMAS URBANÍSTICAS –DEFINICIONES-

ALINEACIÓN: Se define por alineación de calle, plaza o vía, la línea que sobre el terreno y materializada por un cerramiento, limita las propiedades situadas a ambos lados de la misma.

ALINEACIÓN OFICIAL: Será la que figura en los planos. En esta Urbanización solo cabe considerar esta alineación ya que todas las vías son de nueva apertura y la zona pertenece totalmente a la Entidad promotora.

ALINEACIÓN DE FACHADA: En aquellas casas que las Ordenanzas obliguen a retirar las edificaciones de la alineación oficial se llama alineación de fachadas a la línea paralela a aquella que dentro de la zona de propiedad particular deben situarse las fachadas.

RETRANQUEO: La separación entre la alineación oficial y la de fachada, medida según la normal a ambas, se denomina retranqueo. Alineación interior es la línea señalada en los planos u ordenanzas a que deben sujetarse las fachadas oficiales.

PLANTA BAJA: Se denomina Planta baja de un edificio la primera que ocupando por lo



menos toda la primera crujía, tenga su pavimento a nivel igual o superior al de la rasante del terreno, no excediendo de 1,50m. por encima de ese nivel, en cuyo caso se considera planta de piso.

-ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN-

Para la aplicación de las presentes Ordenanzas y Reglamentación de la edificación en el conjunto "Ordesa-Gavarnié" se divide en las zonas que a continuación se indican:

ARTÍCULO 1º

- a).- Zona de viviendas unifamiliares pareadas de tipo medio.
- b).- Zona de viviendas unifamiliares aisladas de tipo medio.
- c).- Zona hotelera, turística, comercial, de reserva hotelera y apartamentos (viviendas colectivas).
- d).- Zona verde pública (en la que se incluye la Deportiva).

Completan esta división una zona verde de protección, que limita los terrenos junto a carretera y río Ara.

ARTÍCULO 2º La superficie destinada a zona verde pública y entornos será superior al 10% de la superficie total, no computándose como zona verde la superficie interior de las parcelas y si la zona deportiva.

ARTÍCULO 3º Se prohíbe el estacionamiento de industrias y granjas, dentro del polígono, únicamente se permitirá la instalación de aquellas necesarias para el normal desenvolvimiento de la comunidad, lavanderías, talleres de reparaciones de automóviles, lavado y engrase de los mismos, comercios y establecimientos dedicados a venta y alquiler de material deportivo.

ARTÍCULO 4º Las vías públicas serán únicamente las señaladas en los planos con las dimensiones que en ellos figuran, pudiendo establecerse sendas de peatones y vías de penetración en las parcelas, pero de servicio particular.

ARTÍCULO 5º Quedan prohibidas las medianeras al descubierto.

ARTÍCULO 6º Los servicios de agua vertido y luz y cualquier otro tipo de la Urbanización, serán instalados por la sociedad promotora.

ZONA DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES PAREADAS

ARTÍCULO 7º Las parcelas de dicha zona, señaladas con los nº 1 al 52, recogerán viviendas unifamiliares dobles.

ARTÍCULO 8º La superficie de cada parcela será la que hubiese en el momento de su primera adquisición y tal como se establece en el proyecto de urbanización entendiéndose pues que las parcelas serán indivisibles.

ARTÍCULO 9º Estas parcelas están destinadas a la construcción por la promotora, de viviendas unifamiliares según proyecto que se adjunta, pudiendo variarse éste, siempre y cuando no se aumente la superficie edificable ni el volumen.

ARTÍCULO 10º No se permitirán edificios en esta zona de más de dos plantas. Se fija altura libre de la planta de 2,50 a 2,80 m.

ARTÍCULO 11º Las edificaciones deberán quedar separadas de las líneas de fachada, fondo y laterales de metros como mínimo.

ARTÍCULO 12º Podrán establecerse semisótanos no habitables los cuales deberán cumplir las precepciones siguientes:

- a).- Altura libre máxima de 2,30m.
- b).- El cielo-raso estará elevado 0,70 m. sobre la rasante del terreno como mínimo y 1,00 como máximo.

ARTÍCULO 13º El cerramiento de las parcelas será obligatorio. Este cerramiento podrá ser de mampostería, sillería mixta de pared y madera, o bien seto tupido. La altura máxima de los cerramientos que no sean de seto será de 0,80 m. y la mínima de 0,25 m.

ARTÍCULO 14º

ZONA HOTELERA TURÍSTICA Y COMERCIAL

- a).- Hotel 1ª B con sus servicios y anejos e Interhoteles.
- b).- Edificaciones destinadas a apartamentos.
- c).- Establecimientos comerciales, ligados a las necesidades de una zona residencial, tales



como restaurante, bares, venta de artículos deportivos, supermercados, etc.

1) Los edificios señalados en este apartado no tienen limitación de altura y la separación entre ellos será de vez y media la altura del edificio.

2) las parcelas para ellos se señalan en el correspondiente plano de Urbanización.

ARTÍCULO 15º

ZONA VERDE

Esta zona comprenderá jardines, zonas de arbolado y espacios libres. Podrá utilizarse para instalaciones de tipo deportivo.

ARTÍCULO 16º

CONDICIONES HIGIENICAS

Toda vivienda familiar se compondrá como mínimo de cocina comedor o comedor con cocinilla en nicho, un dormitorio y un aseo.

ARTÍCULO 17º Las dimensiones mínimas de las habitaciones serán las siguientes:

Dormitorio de una sola cama 6 m2 de superficie y 15 m3 de volumen.

Dormitorio de dos camas 10 m2 de superficie y 25 m3 de volumen.

Comedor o cuarto de estar 10 m2.

Cocina 5 m2.

Aseo 1,5 m2.

ARTÍCULO 18º Las habitaciones serán independientes entre si, de forma que ninguna utilice como paso a un dormitorio, ni la cocina sirva de paso al aseo.

ARTÍCULO 19º Toda pieza habitable de día o de noche tendrá ventilación directa al exterior por medio de un hueco con superficie no inferior a 1/10 de la superficie de la planta.

ARTÍCULO 20º Los anchos mínimos de la escalera serán los siguientes:

Casas de una sola vivienda 0,80 m.

Casas de más de una vivienda y menor de cinco por planta y menor de tres plantas 0,90m.

Casas de cinco a diez viviendas por planta y menores de seis plantas 1,00 m.

De seis plantas en adelante se aumentará el ancho de la escalera en 10 cms. Por planta de exceso.

La iluminación de escaleras por medio de lucernarios en los techos solo será permitida en edificios que tengan como máximo tres plantas y siempre que el área de iluminación sea igual o mayor de 1/3 del área en planta de la caja de escalera.

ARTÍCULO 21º En las viviendas que tengan habitaciones abuhardilladas, la cubicación mínima de cada una de ellas no podrá ser inferior a las resultantes de aplicar las revestir los techos con protección térmica.

ARTÍCULO 22º Sólo se podrán autorizar viviendas a nivel inferior al de la calle cuando se cumplan además de las condiciones señaladas en el artículo nº 15, las siguientes:

a).- Aislamiento del terreno natural por cámara de aire o capa impermeable de 0,20 m. de espesor mínimo.

b).- Impermeabilización de muros y suelos mediante el empleo de mortero y materiales hidrófugos apropiados.

c).- iluminación directa en todas las habitaciones teniendo el hueco como mínimo la mitad de la altura de la habitación.

8.- NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR DE APLICACIÓN EN EL AMBITO DEL PRESENTE PLAN PARCIAL.

Las determinaciones urbanísticas que se modifican en la actual Normativa Urbanística del Plan Parcial y que, como se ha dicho en el Punto anterior, anulan y sustituyen a éstas en todo aquello que se oponga a las mismas, son las siguientes:

8.1. - ALTURA MAXIMA.

El cómputo de plantas, así como la medición de la altura máxima se tomará en cualquier punto de la rasante de la acera en contacto con el perímetro de la edificación. La altura máxima se medirá desde ésta a la cota del plano inferior del forjado de cubierta.

Se autoriza, la entrada e instalación de garaje por rampa vista, sin computar volumen o



edificabilidad, siempre que su uso sea exclusivo para aparcamiento.

8.1.1. - Suelo Residencial Unifamiliar. (Parcelas tipo "U")

En este tipo de suelo se autoriza la implantación de viviendas unifamiliares de tipo aislada, pareada, ó adosada.

La altura máxima permitida para este tipo de edificaciones, es la de dos, (2), alturas, o 6,50 m.

8.1.2. - Suelo Residencial Plurifamiliar. (Parcelas tipo "P")

Suelo Dotacional (Parcelas tipo "D")

La altura máxima permitida para este tipo de edificaciones, es la de tres, (3), alturas, ó 9,50 m.

8.2.- VOLUMEN EDIFICABLE.

8.2.1. - Suelo Residencial Unifamiliar (Parcelas tipo "U")

Se fija un coeficiente de edificabilidad máximo de 0,60 m²/m² sobre parcela neta.

8.2.2. - Suelo Residencial Plurifamiliar (Parcelas tipo "P")

Suelo Dotacional (Parcelas tipo "D")

El Plan Parcial no contenía determinaciones respecto de la edificabilidad de las parcelas, sino que se limitaba a fijar unas determinadas superficies edificables.

La presente Modificación Puntual del Plan Parcial respeta tal premisa, estableciendo en el Cuadro nº 2 las edificabilidades máximas para cada una de las parcelas proyectadas.

8.3.- OCUPACIÓN MÁXIMA.

8.3.1. - Suelo Residencial Unifamiliar (Parcelas tipo "U")

La ocupación máxima sobre parcela neta será de un 60%.

8.3.2. - Suelo Residencial Plurifamiliar (Parcelas tipo "P")

Suelo Dotacional (Parcelas tipo "D")

La ocupación máxima sobre parcela neta será de un 100%.

8.3.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

Cubiertas:

Serán obligatoriamente de pizarra.

La pendiente mínima será de un 100 %, desde el alero a la cumbre, quedando, en consecuencia, prohibidas las cubiertas planas.

No se permitirá, en ningún caso, faldones de cubierta con dos inclinaciones que presenten un aspecto convexo hacia el exterior.

No podrán abrirse lucanas o mansardas, por lo que no podrá ser susceptible de aprovechamiento la superficie bajo cubierta.

Los aleros de las cubiertas se ejecutarán con las debidas protecciones para evitar su rotura.

Fachadas:

Los acabados y materiales permitidos para la terminación de las fachadas serán obligatoriamente en piedra natural de la zona, vista, enfoscados de cemento- en su color o pintados en color blanco, así como con las combinaciones entre los anteriores que se consideren oportunas.

Se prohíbe expresamente el uso del ladrillo visto.

Los huecos de balcones, ventanas y galerías tendrán, preferentemente, proporción vertical o cuadrada, en el conjunto de la edificación tradicional.

8.5. - CONDICIONES PARTICULARES DE LA PARCELA D- 2.

La Parcela nº D-2 tiene un condicionante inicial consistente en la asunción de la servidumbre de uso y explotación del Depósito de Agua Potable de la Urbanización construida y en funcionamiento en este momento.

El Propietario de esta Parcela- podrá optar, a su criterio, entre edificar en altura sobre las instalaciones actuales, en un proyecto unitario ó, por el contrario, construir un edificio independiente, salvaguardando la servidumbre citada, y considerando estética y funcionalmente su existencia.

En cualquier caso, el volumen edificable ocupado en la actualidad por el Depósito de Agua Potable podrá ser descontado del nuevo conjunto edificatorio.

8.6. - CONDICIONES PARTICULARES DE LAS PARCELAS U-I, U-2, U-3. 'U-4. U-S, U-6,



D-7, U-8, U-10, U-53, U-58 Y U-59.

A lo largo del límite posterior de estas parcelas circula una acequia que da servicio de agua para riego a las fincas colindantes con el Polígono que nos ocupa. Esta acequia goza, en consecuencia, de una servidumbre de acueducto a favor de los regantes.

Para ello la Propiedad deberá entubar la mencionada acequia y la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación deberá mantenerla en perfecto estado de uso.

8.7. - CONDICIONES PARTICULARES DE LAS PARCELAS U -15, U-16, U-17, U-18, U-19, U-20,

U-21, U-22 y U-23.

Estas parcelas sufren de idéntica servidumbre de acueducto que las anteriores, si bien, en este caso, la acequia abastece además a un molino de agua situado en su extremo final.

Por ello, y ante la eventual puesta en marcha del molino y la consiguiente necesidad de manipulación del cauce de la acequia entubada, las edificaciones que se sitúen en estas parcelas observarán un retranqueo en este lindero de 3,00 m. en lugar del previsto de 2,00 m. en el Artículo 11 de las Normas Urbanísticas. Los Propietarios de estas parcelas deberán permitir, en aquél caso, la ocupación temporal de esta zona de retranqueo durante el transcurso de las obras necesarias. La Administración actuante deberá, por su parte, terminar las obras en el menor plazo posible, así como ajustar la rasante final del terreno a la de la parcela afectada.

Igualmente que en el caso anterior, la Propiedad deberá entubar la acequia y la Entidad urbanística Colaboradora de Conservación deberá mantenerla en perfecto estado de uso. El trazado del entubado podrá ser desviado, si así lo acuerdan los Propietarios afectados, según la directriz alternativa que se indica en el Plano I-5 de este Plan Parcial.

8.8. - CONDICIONES PARTICULARES DE LA PARCELA D- 3.-

El acceso a la parcela D-3 se realizará a través de un vial de 5 m. de anchura, cuya pavimentación deberá ser realizada mediante un sistema que deje el aspecto del suelo original.

8.9. - CONDICIONES PARTICULARES DE LAS PARCELAS 0-31, 0-32, 0-33, 0-34, 0-38 Y U-52.

Sobre estas parcelas discurre un tendido eléctrico de Alta Tensión, con una altura en su paso entre 7,30 m. y 12,80 m., que la Compañía Eléctrica propietaria de la misma, -ERZ-, tendrá que retirar. Hasta ese momento, estas parcelas no podrán ser edificadas.

8.10. -DESCRIPCIÓN FOTOGRÁFICA DE LAS PARCELAS DOTACIONALES EDIFICABLES.

En cumplimiento del Art. 5º del Decreto 85/90 de la Diputación General de Aragón, (BOA de 18 de Junio de 1.990), se adjunta a esta Memoria un reportaje fotográfico general y específico de las zonas donde irán ubicados los siguientes edificios:

Parcela nº D-1: Hotel Ballarín.

Parcela nº D-2: Hotel Campotel Tur. Parcela nº D-3: restaurante Campotel Tur Parcela nº D-4 Edificio Municipal.

8.11. - MONTAJE FOTOGRÁFICO DEL IMPACTO AMBIENTAL DE LA ACTUACIÓN.

Se incluye asimismo en la presente Memoria, conforme al mencionado anteriormente precepto legal, un montaje fotográfico del impacto visual del conjunto residencial.

9. - CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE APARCAMIENTO PRIVADAS.

(Plano P - 2)

La dotación mínima de plazas de aparcamiento, según los distintos usos autorizados y zonas específicas para ello, son las siguientes:

9.1.- Suelo Residencial Unifamiliar. (Parcelas tipo "U")

Una plaza, cubierta, de aparcamiento por parcela, no computándose la superficie de la misma en la edificabilidad ni en la ocupación.

9.2.- Suelo Residencial Plurifamiliar. (Parcelas tipo "P")

Una plaza, cubierta, de aparcamiento por vivienda, no computándose la superficie de la



misma en la edificabilidad ni en la ocupación.

9.3.- Suelo dotacional. (Parcelas tipo "D")

Una plaza, cubierta, de aparcamiento por cada cuatro, (4), camas o plazas hoteleras, no computándose la superficie de la misma en la edificabilidad ni en la ocupación.

9.4.- Zonas de aparcamiento específico A-1 y A-5.

Las zonas de aparcamiento específico señaladas en el Plano P-2 con las siglas A-1 y A-5 se deberán ejecutar con arbolado autóctono.

9.5.- Zonas de aparcamiento específico A-2, A-3 Y A-4.

Las zonas de aparcamiento específico señaladas en el Plano P-2 con las siglas A-2, A-3 Y A-4 tienen una servidumbre de peso para acceso restringido a las Propiedades colindantes, que deberán respetar .

10. - DESCRIPCION DE LAS CARACTERISTICAS DE LA RED VIARIA E INFRAESTRUCTURAS PROYECTADAS PARA LA ZONA DE AMPLIACION.

Todas las redes e infraestructuras a realizar en la zona que se amplía en la urbanización, y que deberán ser debidamente calculadas en el Proyecto de Urbanización a redactar, serán similares y serán conectadas a las existentes.

A continuación se realiza un pequeño resumen de las características que han de reunir cada una de ellas.

10.1.- RED VIARIA.

Dado que el tráfico previsto en la ampliación no será muy denso, se ha optado por proyectar unas calles perimetrales de 5 metros, de anchura similar a las actuales, por donde además se reconducen los caminos existentes en la actualidad, con un fondo de saco para dar acceso a tres parcelas interiores. Perimetralmente, aquellas estarán dotadas de aceras de 1,00 metro a cada lado, con un aparcamiento en línea batería apto para 7 coches.

Tras los movimientos s de tierras precisos, se realizará la calzada y los aparcamientos, que se proyectan con un firme flexible integrado, compuesto por una sub-base granular, base de zahorra artificial, y capa de rociadura. Los acerados se realizarán en baldosa hidráulica sobre solera de hormigón.

10.2.- ABASTECIMIENTO DE AGUA. (Plano P-3)

El abastecimiento de agua a las parcelas de la ampliación se realizará a partir de la red actual, con conexión en el Punto señalado en el plano correspondiente, donde se instalará una válvula de compuerta dentro de una arqueta de acometida con la finalidad de su aislamiento en caso de avería.

A partir del Punto de acometida, se diseña una red lineal que discurrirá bajo el pavimento de la calle.

La red de abastecimiento de agua se realizará en tubería de fibrocemento de presión, de 80 mm. De diámetro.

Se instalará un hidrante de incendios, con salidas de 70 y 40 mm., de acuerdo con la legislación vigente en materia de prevención de incendios, como así se refleja en el plano citado.

La red de bocas de riego, proyectada en tubería de polietileno de presión de diámetro de 63 mm acometerá a la red de abastecimiento de agua en el punto indicado en el plano.

El cálculo para el predimensionado de la red de abastecimiento de agua ha sido realizado con el exclusivo fin de la evaluación económica de su coste a los efectos del Estudio Económico-Financiero del presente Plan Parcial, sin que los datos que se contienen en éste puedan ser considerados como definitivos.

El citado cálculo ha sido llevado a cabo conforme a la Norma Tecnológica NTE-IFA, y se ha realizado a partir de la estimación del número de viviendas máximas construibles en la zona de ampliación. En el cálculo no se ha tenido en cuenta la red contra incendios ni la de riego, toda vez que se considera que la densidad de viviendas de cálculo puede asumir estos consumos.

En consecuencia, y considerando una superficie construida media por vivienda de 120 m², se



han obtenido los resultados que figuran reflejados en el Plano correspondiente.

10.3.- EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES. (Planos P-4 Y P-5)

Debido a la topografía natural del terreno, -a la que el Plan Parcial trata de adecuarse lo más posible-, y a los puntos de acometida obligados, la red de evacuación de aguas, tanto residuales como pluviales, se realiza conforme a la rasante del terreno hasta su entronque con la red existente.

El trazado de las redes se ajustará al diseño proyectado, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- Red separativa entre aguas residuales y pluviales.
- Las redes discurrirán por el centro de la calzada.
- Se dispondrá un pozo de registro circular cada 50 metros como máximo en cada una de las redes en los puntos indicados en el Plano correspondiente.
- Al inicio de la red de aguas residuales se instalará una cámara de descarga automática de 1.000 litros de capacidad.
- Los imbornales de la red de evacuación de aguas pluviales se dispondrán al tresbolillo.
- El diámetro mínimo de los colectores será de 30 cm. Y serán de hormigón centrifugado.

El cálculo para el predimensionado de las redes de evacuación de aguas residuales y pluviales ha sido realizado con el exclusivo fin de la evaluación económica de su coste a los efectos del Estudio Económico-Financiero del presente Plan Parcial, sin que los datos que se contienen en éste puedan ser considerados como definitivos.

El citado cálculo ha sido llevado a cabo conforme a la Norma Tecnológica NTE-ISA, y se ha realizado a partir de la estimación del número de viviendas máximas construibles en la zona de ampliación. En el cálculo no se ha tenido en cuenta la red contra incendios ni la de riego, toda vez que se considera que la densidad de viviendas de cálculo puede asumir estos consumos. En consecuencia, y considerando una superficie construida media por vivienda de 120 m², se han obtenido los resultados que figuran reflejados en los planos correspondientes.

Los diámetros de la red de evacuación de aguas pluviales han sido calculados con arreglo a las superficies sectorizadas de evacuación, y con arreglo a los parámetros indicados por la Norma precitada, siendo los resultados obtenidos los que se reflejan en los Planos correspondientes.

10.4.- SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA. (Plano P-6).

La acometida para el suministro de energía eléctrica al presente Sector se proyecta en la línea existente, considerándose que la sección con la que cuenta es suficiente para la pequeña demanda que se prevé.

La red se proyecta aérea, como la existente, y con las secciones que en su día se calculen en función del suministro a realizar.

10.5.- ALUMBRADO PÚBLICO. (Plano P-7).

La red de alumbrado público se proyecta como una red sectorizada, a partir de unos Cuadros de Mando y Protección situado al inicio de la misma.

La iluminación se proyecta mediante luminarias esféricas opales con lámparas de descarga de vapor de sodio de alta presión, de 150 W de potencia, colocadas sobre báculos de 6 metros de altura, y situadas cada 50 metros, conforme se refleja en el Plano correspondiente.

11. - PLAN DE ETAPAS.

El desarrollo de la presente Modificación Puntual Plan Parcial se realizará en una única fase, tras la oportuna redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización.

11. 1. - GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO

Para comenzar la ejecución de la presente Modificación Puntual del Plan Parcial, y por extensión a todo el ámbito abarcado por éste, se exige que en el menor plazo posible de tiempo, los Propietarios del Polígono se constituyan obligatoriamente en Junta de Compensación, y que ésta evolucione en una Entidad Urbanística Colaboradora de



mantenimiento y Conservación obligatoria.

Para la consecución de estos objetivos, el presente Expediente aporta los siguientes datos y prevé las siguientes etapas:

a.-Nombre de los propietarios y datos registrales de las fincas afectadas, los cuales figuran en la página 7 y siguientes de esta memoria.

b.-Ejecución de las obras de Urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas:

La Junta de Compensación realizará y financiará todas las obras de urbanización de la presente Modificación Puntual del Plan Parcial.

Los gastos necesarios para la conservación de los elementos y cosas comunes o mantenimiento de los servicios también comunes será repartida entre todos los Propietarios, sin que ningún propietario pueda sustraerse a tal pago renunciando a la propiedad de los elementos comunes.

Cada Propietario satisfará el importe de los impuestos, tasas y arbitrios que graven independientemente su propiedad. Los que graven la totalidad de los elementos comunes sin especificación exacta de partes, serán satisfechos en la proporción contributiva a los gastos necesarios.

c.-Compromiso que se contrae entre la Junta de Compensación o la Entidad Colaboradora de Mantenimiento y el Ayuntamiento, y entre éstos y los Propietarios:

Para la ejecución de toda clase de obras de edificación, ya sea de nueva planta, ampliación o reforma dentro del ámbito a que se refiere el presente Plan Parcial y sus Ordenanzas correspondientes, es indispensable la solicitud y obtención de la Licencia Municipal de obras.

Como documentación complementaria será preciso presentar un informe favorable relativo al Proyecto de la obra, así como un certificado en el que exprese que el terreno objeto del proyecto se encuentra al corriente de pago en las cuotas de la Entidad Colaboradora de Mantenimiento y en las derramas de la Junta de Compensación. Los mencionados Informes y Certificados deberán ser emitidos por el Secretario de la Junta de Compensación o de la Entidad Colaboradora de Mantenimiento.

La Junta de Compensación o Entidad Colaboradora de Mantenimiento velará por el cuidado y mantenimiento de la Urbanización, y actuará como órgano consultivo para la concesión de la Licencia Municipal de obras, sin que esta función suponga una duplicidad con la propia competencia del Ayuntamiento.

12.- ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

Una vez realizada la descripción del diseño previsto para la urbanización del Sector que nos ocupa, a continuación se procede a la valoración de los movimientos de tierras y la ejecución de las infraestructuras precisas para su funcionamiento, si bien será el correspondiente Proyecto de Urbanización el que, con una mayor concreción de las instalaciones y labores a realizar, el que deba ser tenido en cuenta para la cuantificación final del Proyecto.

El desarrollo y financiación de la presente Modificación Puntual del Plan Parcial se realizará por el Sistema de Compensación, regulado por el Artículo 157 y siguiente de la vigente Ley del Suelo.

Madrid, Noviembre de 1995

El Arquitecto Redactor

Fdo. Patricio Herguido Palomar



RESUMEN DE CAPÍTULOS

CAPITULO I	MOVIMIENTO DE TIERRAS	718.254,00
CAPITULO II	RED VIARIA	2.537.097,00
CAPITULO III	ABAST. AGUA RIEGO E HIDRANTES	1.465.323,00
CAPITULO IV	SANEAMIENTO: AGUAS RESIDUALES	601.797,00
CAPITULO V	SANEAMIENTO: AGUAS PLUVIALES	543.695,00
CAPITULO VI	RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA	301.652,00
CAPITULO VII	ALUMBRADO PÚBLICO	577.061,00
	TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL	6.744.879,00
	17% GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL	1.146.629,00
	SUMA	7.891.508,00
	16% I.V.A.	1.262.641,00
	TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA	9.154.149,00

Asciende el presente Presupuesto de Contrata a la indicada cantidad de NUEVE MILLONES CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MIL CIENTO CUARENTA Y NUEVE pesetas.

EL ARQUITECTO