

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
PARA EL DESARROLLO DEL PGOU EN EL SECTOR
A.P.R 19-02 “HARINERAS” DE HUESCA

DOCUMENTO REFUNDIDO

INCLUYE CUMPLIMIENTO DE PRESCRIPCIONES SEGÚN ACUERDOS
PLENARIOS MUNICIPALES DE FECHAS 27 DE MARZO Y 24 DE JULIO DE
2.009

ARQUITECTOS: FRANCISCO M. LACRUZ ABAD
PEDRO CLAVER ESTEFANIA

PROPIETARIO: JUNTA GESTORA APR 19-02 DE HUESCA

OCTUBRE 2.009

PLAN ESPECIAL DE DESARROLLO DEL PGOU. APR -19-02**INDICE****I.-MEMORIA DE INFORMACIÓN**

- 1.- Encargo
- 2.- Antecedentes
- 3.- Determinaciones del vigente PGOU de Huesca.
- 4.- Características naturales del territorio.
- 5.- Usos y edificaciones existentes.
 - 5.1 Usos
 - 5.2 Tipologías, calidad y estado de la edificación; previsión de permanencia
- 6.- Infraestructuras existentes.
 - 6.1.- Red de Abastecimiento de Aguas
 - 6.2.- Evacuación de Aguas
 - 6.3.- Infraestructuras eléctricas
 - 6.4.- Infraestructuras de Telecomunicación.
 - 6.5.- Infraestructuras de Gas
 - 6.6.- Acequias.
- 7.- Estructura y análisis de la propiedad del suelo
 - 7.1.- Información General
 - 7.2.- Información Pormenorizada
 - 7.3.- Incidencia de la estructura de la propiedad en el planeamiento

II. MEMORIA DE ORDENACION

- 1.- Justificación de la conveniencia y oportunidad del plan
 - 1.1.- Ámbito
 - 1.2.- Oportunidad y conveniencia
- 2.- Objetivos y criterios de la ordenación
- 3.- Descripción y justificación de la ordenación propuesta
 - 3.1.- Concepción general
 - 3.2.- Estructura urbana
 - 3.3.- Movilidad.Sistema viario.
 - 3.4.- Calificación del suelo
 - 3.4.1.- Usos privativos
 - 3.4.2.- Usos dotacionales
 - 3.5.- Aprovechamientos

3.5.1.- Cumplimiento de los parámetros urbanísticos cuantitativos establecidos en el PGOU.

3.5.2.- Datos generales y aprovechamiento de los suelos con aprovechamiento urbanístico lucrativo.

3.5.3.- Cuadro resumen total del ámbito

3.6.- Reserva de suelo para dotaciones públicas

3.6.1.- Reserva de suelo de equipamientos y servicios locales

3.6.2.- Reserva de suelo de zonas verdes y espacios libres locales

3.7.- Alineaciones y rasantes

3.8.- Infraestructuras y servicios

3.8.1.- Abastecimiento de agua.

3.8.2.- Red de Saneamiento.

3.8.3.- Media Tensión.

3.8.4.- Red eléctrica de Baja Tensión.

3.8.5.- Instalación de alumbrado público.

3.8.6.- Gas natural canalizado.

3.8.7.- Canalización de Telecomunicaciones.

3.8.8.- Residuos sólidos urbanos

III.- NORMAS

1.- Disposiciones Generales.

2.- Régimen urbanístico del suelo.

3.- Régimen de la edificación

4.- Régimen de las parcelas privadas

5.- Régimen de las parcelas públicas

6.- Ordenanzas de la edificación

6.1.- Generalidades.

6.2.- Derechos y servidumbres del edificio existente.

7.- Régimen de las obras y servicios de urbanización

7.1.- Ejecución de la urbanización

7.2.- Condiciones generales de urbanización

7.3.- Características de la red viaria y justificación del cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento en el espacio público (art. 86.3 del R.P.)

7.4.- Características de los espacios libres y zonas verdes

8.- Cumplimiento de normas sectoriales

8.1.- Prevención de Incendios

8.2.- Condiciones de Accesibilidad

IV. GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO

- 1.- Sistema de actuación
- 2.- Compromisos de gestión
- 3.- Plazos

V.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

- 1.- Costes de urbanización y viabilidad económica

VI.- CUMPLIMIENTO DE LOS PLANES DE INICIATIVA PARTICULAR

- 1.-Consideraciones generales.-
- 2.-Acreditación de la voluntad de los promotores
- 3.-Relación de propietarios e interesados
- 4.-Modo de ejecución de las obras de urbanización
- 5.-Compromisos a contraer entre promotores y Ayuntamiento

ANEXO 1 CONVENIO URBANISTICO**ANEXO 2 CONDICIONES DE SUMINISTRO ERZ ENDESA.****ANEXO 3 COPIA DE LAS NOTAS SIMPLES DE LAS PROPIEDADES RECONOCIDAS EN EL ÁMBITO.**

.

DOCUMENTACION GRAFICA

De información:

- I.01. Situación.
- I.02. Usos existentes.
- I.03. Edificaciones y viario existentes.
- I.04. Propiedades del suelo.
- I.05. Topográfico. Parcelario.
- II.01. Instalaciones Existentes.

De ordenación:

- P.01 Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación. Red viaria, alineaciones y rasantes.
- P.02 Cesiones. Suelo publico-suelo privado.
- P.03 Usos e intensidades. Superficies.
- P.04 Regulación del Tráfico. Vías peatonales. Carril Bici.
Dotaciones de aparcamiento en superficie y soterrado.
Cumplimiento del R. P.
- P.05 Vistas de la propuesta.
- P.06 Sistemas Generales. Costeo y ejecución.
- P.07 Cumplimiento de prescripciones relativo al informe de fecha 4 de junio de 2.008 emitido por el ADIF (Administrador de Infraestructuras Ferroviarias).
- P.08 Avance de la urbanización
Plazas y andadores, detalles, materiales y mobiliario urbano.
- F.00 Resumen de unidades edificatorias nuevas.
Calculo de edificabilidades por parcela y usos.
- F.01 Fichas de Unidades Edificatorias. Manzana C-1.
- F.02 Fichas de Unidades Edificatorias. Manzana C-2.
- F.03 Fichas de Unidades Edificatorias. Manzana C-3.
- F.04 Fichas de Unidades Edificatorias. Manzana C-4.
- F.05 Fichas de Unidades Edificatorias. Manzana C-5.
- F.06 Fichas de Unidades Edificatorias. Manzana C-6.
- F.07 Fichas de Unidades Edificatorias. Manzana C-7.
- F.08 Fichas de Unidades Edificatorias. Manzana C-8.
- F.09 Fichas de Unidades Edificatorias. Manzana C-9.

F.10 Fichas de Unidades Edificatorias. Manzana C-10.

F.11 Fichas de Unidades Edificatorias. Manzana C-11.

PV.01. Perfiles Longitudinal y Transversales 2° Cinturón.

PV.02. Perfiles Longitudinal y Transversales Avda. Martínez de Velasco.

PV.03. Perfiles Longitudinal y Transversales Calle Bulevar Central.

PV.04. Perfiles Longitudinal y Transversales Ronda Estación.

PV.05. Perfiles Longitudinal y Transversales Calle José Gil Cávez y Avda. Juan XXIII.

PV.06. Perfiles Longitudinal y Transversales Perfil Verde 1 y Perfil Verde 2.

PV.07. Perfiles Longitudinal y Transversales Perfil Verde 3 y Perfil Verde 4.

PV.08. Configuración transversal viales.

PI.01. Canalización de Acequias.

PI.02. Infraestructura de Saneamiento.

PI.03. Infraestructura de Abastecimiento.

PI.04. Infraestructura de Media Tensión.

PI.05. Infraestructura de Baja Tensión.

PI.06. Infraestructura de Alumbrado Público.

PI.07. Infraestructura de Gas Canalizado.

PI.08. Infraestructura de Telecomunicaciones.

I.- MEMORIA DE INFORMACIÓN

1.- ENCARGO

La redacción de este texto refundido del Plan Especial se efectúa en cumplimiento del acuerdo del Ayuntamiento Pleno, adoptado en sesión ordinaria celebrada el día veintisiete de marzo de dos mil nueve, aprobando definitivamente del Plan Especial del APR 19-02 con una serie de prescripciones en cuyo cumplimiento, conforme señala en su apartado Tercero punto 2º: *“deberá redactarse un Texto Refundido en un plazo máximo de dos meses”*.

Desde su origen, el encargo de este Plan Especial proviene de titulares de suelo que siguen, que representan más del 80% de la superficie neta del ámbito. Su iniciativa sustituye a la municipal, dado el transcurso de los plazos previstos en el Plan General para la presentación del Plan Especial.

CONSTRUCCIONES SARVISÉ S.A.. como propietario de la parcela nº. 33, 44 y 45 con una superficie total de 1.493,8 m2. en indiviso por terceras e iguales partes de la parcela nº. 09 de 3.102 m2. así como de derecho a aprovechamiento por la cesión anticipada de parte de la calle José Gil Cavez.

INMOBILIARIA BUIL S.A. como propietario de las parcelas nºs. 35 de 1.477,98 m2. y 42, de 10.750 m2.. y en indiviso por terceras e iguales partes de la parcela nº. 09 de 3.102 m2.

MARINO LOPEZ XXI S.L., propietario en indiviso por terceras e iguales partes de la parcela nº. 09 de 3.102 m2.

HARINAS PORTA, S.A. y “H. PORTA ALIMENTARIA 2006 S.L.” como propietarias de las parcelas nºs. 26, 34, y 41, con una superficie total de 13.567 m2. y como titulares de un conjunto de instalaciones y de bienes y derechos ajenos al suelo que constituyen la denominada factoría de Harinas Porta.

SRES. TORRENTE RÍOS como propietarios del 50% indiviso de las parcelas nºs. 04, 05,06,07 y 08 con una superficie total de 3.227,9 m2. así como del derecho a aprovechamiento por la cesión anticipada de parte de la calle José Gil Cavez.

DON JOSÉ VILLAMAYOR LLOORO como propietario de las parcelas nºs. 12, 13, 14,15, y 16, con una superficie total de 2.010,98 m2.

HARINERAS VILLAMAYOR S.A. como propietario de las parcelas nº. 20 y 24, con una superficie total de 8.069,27 m2.

LA CORUÑESA como propietario de la parcela nº. 38 con una superficie total de 558,38 m2. así como del derecho a aprovechamiento por la cesión anticipada de parte de la calle San Urbez.

PABLO MARTÍN ESPERANZA como propietario de la parcela nº. 36 con una superficie total de 454,72 m².

D. PRUDENCIO BORAU GIMENEZ como propietario de la parcela nº. 30 con una superficie total de 181,92 m².

COMUNIDAD DE BIENES HERMANOS BORAU como propietario de la parcela nº. 31 con una superficie total de 202,14 m².

DESPACHO PROFESIONAL BERNUÉS – BORAU como arrendatario de la parcela nº. 30.

CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES FUSTER MUR S.L. como propietario de las parcelas nºs. 12 con una superficie total de 1.240,75 m².

FORJADOS Y CUBIERTAS S.A. (FORCUSA) como propietario de las parcelas nºs. 27 y 40 con una superficie total de 12.316,75 m².

JUNTA GESTORA DEL AMBITO APR 19-02, con CIF H 22318513 con domicilio en avda. Martínez de Velasco Nº 1 de Huesca, integrada por los propietarios antedichos y representada por D. Eduardo López Andreu.

2. ANTECEDENTES

EL Plan General de Ordenación Urbana vigente clasifica los terrenos objeto de este Plan Especial como Suelo Urbano No Consolidado, conformando un ámbito de ordenación y gestión denominado APR 19-02 cuya ficha señala unos objetivos y algunas determinaciones de aprovechamiento y reservas dotacionales, con el mandato de que se proceda a su desarrollo y ordenación detallada a través de la figura del Plan Especial que permita su incorporación a la estructura urbana de la ciudad.

Con antecedentes más significativos, recordemos que, vigente el anterior Plan General, con fecha 18 de mayo de 1991 fue suscrito un Convenio de Colaboración entre el Ayuntamiento de Huesca y RENFE, al objeto de llevar a cabo la remodelación urbana de la estación de ferrocarril de Huesca y sus alrededores -Polígono 20 del Plan General de Ordenación Urbana de 1980- e integrar el recinto ferroviario en el entorno urbano.

Las actuaciones recogidas en dicho Convenio motivaron la tramitación de la denominada “Modificación del P.G.O.U. de Huesca para la Reforma y Mejora del Sistema General de Infraestructuras del Transporte (FF.CC) y Autobús) y su entorno”, aprobada definitivamente por la Diputación General de Aragón el 18 de agosto de 1993.

El Plan Especial del P.G.O.U. dividió el Polígono 20 en dos ámbitos de gestión y ejecución independientes, los denominados Sectores I y II:

- El Sector I incluía los terrenos en los que se asentaba la infraestructura ferroviaria (Subsector 1), así como el ámbito edificable con aprovechamiento lucrativo resultante de la desafección del uso ferroviario de parte de los terrenos (Subsector 2).

- El Sector II abarcaba el resto del Polígono y quedaba delimitado por la Av. Martínez de Velasco, la Calle Gil Cávez, la Ronda de la Estación y el cierre del primer cinturón de la ciudad.

Respecto al Sector I, el apartado 3 de la Memoria del Plan Especial contemplaba extensamente las “condiciones” fundamentales de su ordenación: usos, condiciones de volumen, condiciones estéticas y arquitectónicas y cesiones. Asimismo, preveía su desarrollo mediante un denominado “Plan Especial del Sistema General del Transporte (FF.CC. y Autobús) y de Reforma Interior del entorno de la actual Estación”. Esta denominación hacía referencia a las características de los dos subsectores antes citados:

- Subsector 1: “estaciones y haz de vías” - Subsector 2: “parcela liberable del uso ferroviario (Ronda Estación, Cavia, Paseo Estación, calle nueva apertura)”.

Respecto al Sector II, a diferencia de lo previsto para el Sector I, el Plan Especial no introdujo nuevas condiciones de ordenación, sino que se limitó a fijar objetivos genéricos que debían desarrollarse mediante Plan Especial y dispuso el mantenimiento de la aplicación de la Ordenanza prevista para esos terrenos en el Plan General de 1980. Así, el apartado 3.2 de la Memoria señala, literalmente, lo siguiente:

“PERI DEL SECTOR II P.20 DEL PGOU. Se formulará por el Ayuntamiento con la finalidad de integrar urbanísticamente el ámbito con la de las nuevas estaciones y con los objetivos (entre otros a definir) de mejorar su accesibilidad, solucionar el problema de las industrias existentes y lograr una nueva trama viaria y un sistema local de zonas verdes integradas con la misma que “esponjen” y estructuren urbanísticamente el sector y logrando su integración tanto con la trama urbana existente como con las nuevas actuaciones previstas en el entorno de las estaciones. Ordenanza de aplicación: la del planeamiento general vigente, adecuada a las previsiones del PERI.”

Después de un proceso de reflexión conjunta entre la propiedad y el Ayuntamiento, iniciado a principios del año 1.996, algunas de las sociedades titulares de terrenos presentaron en el mes de octubre de 1997 un Plan Especial de Reforma Interior del Polígono 20.II.

El Pleno del Ayuntamiento de Huesca, en sesión celebrada el día 26 de junio de 1998, previo dictamen de la Comisión de Urbanismo, adoptó acuerdo denegando la aprobación inicial del PERI del Polígono 20-II presentado, “por entender que éste no se ajusta a las determinaciones del Plan Gral. de Ordenación Urbana.”

Interpuesto un recurso contencioso administrativo por los promotores del Plan Especial, fue desestimado en primera instancia, hallándose pendiente de recurso de casación.

Por parte del Ayuntamiento se procedió a encargar, a un equipo pluridisciplinar externo de la escuela técnica de Arquitectura de Barcelona, dirigido por el profesor Roca, un Estudio de Viabilidad para el desarrollo urbanístico del área de Planeamiento Remitido APR-19-02, estudio que fue recibido y aceptado por el Ayuntamiento en julio de 2004. La revisión del mismo por Mur&Clusa de dicho estudio de viabilidad, fue presentada en julio de 2005, a la vista de la evolución del mercado inmobiliario de Huesca.

Dichos estudios pretenden establecer los parámetros urbanísticos y las condiciones económicas que permiten preconfigurar qué parte de los aprovechamientos urbanísticos atribuidos a la unidad se han de considerar como inherentes a la propiedad del suelo propiamente dicho y qué otra parte se ha de destinar a sufragar indemnizaciones, costes de traslado etc., de aquellas industrias que han de trasladarse, de forma que la gestión resulte eficiente y permita anticipar en el tiempo los complejos procesos de eliminación del tejido industrial existente y su ulterior traslado de modo y manera que la operación sea definitivamente posible.

Durante el periodo de febrero a noviembre de 2005 se llevó a cabo un intenso proceso de negociación con las distintas partes interesadas, de cara a llegar a un acuerdo para la firma del correspondiente Convenio Urbanístico. En síntesis, los aspectos más relevantes de dicho proceso han sido los siguientes:

1. Valoración del producto inmobiliario: de 350.000 PTA/m² (Julio 2004) edificable a 400.000 PTA/m² edificable (Marzo 2005). Los solares "valen" 19.000 MPTA ó 25.000 MPTA. Actualización del estudio inmobiliario.

2. Ordenación en manzana cerrada con edificio-logo o en viviendas pasantes (Esquemas Renalías, aún no cerrados)

3. Superficie útil / Superficie construida (coeficiente 1,22) y valoración de los cuerpos salientes no computados en la edificabilidad de la "ficha de planeamiento".

4. Demanda de viviendas de nivel medio -alto en una demanda sostenida de 400-500 viviendas/año.

5. Paso subterráneo de 150 MPTA (remanente del Convenio de la Estación) ó de 800 MPTA (con pasos de peatones "seguros"). Dedicación posible a mejora de la estación intermodal actual, y/o finalización de plazos de los avales.

6. Bulevar- Ronda, dentro o fuera de la operación

7. Modificación de planeamiento posible y aceptada por la DG de Urbanismo (3 reuniones) sobre altura del edificio singular-logo y exclusión edificio de la calle San Urbez)

8. Edificio de la calle San Úrbez 2: dentro o fuera de la operación. Edificio fuera de ordenación o edificio excluido. Pagan o no pagan "contribuciones por incremento de valor" (edificabilidad casi doble de la del APR 19.02.)

9.- Arrendamientos existentes (2) no incluidos en la valoración inicial: conocimiento después de 4 reuniones con los industriales "pequeños".

10. Valoraciones-alegaciones específicas (4 informes) de Harinera Porta sobre valoración EINCOM

11. Valoración de las construcciones.

12. Distribución de la edificabilidad para los "bienes ajenos al suelo" de 2004 (Convenio alternativo de Aguirre-Porta en Octubre de 2005).

13. Valoración de los derechos de suelo de "Inmobiliaria Buil" realizado por la empresa VALMESA.

Como resultado de las negociaciones antecihadas se manifestó la voluntad de los industriales pequeños y de la harinera Porta de participar en la operación urbanística y percibir las indemnizaciones estrictas que corresponden en la reparcelación; harinera Villamayor proponía "salir" de la operación urbanística a cambio de su valor a nuevo y renunciando al techo correspondiente a su parcela, mientras que el Ayuntamiento asumía la financiación del paso inferior de las vías del ferrocarril, por un importe estimado de 4,8 M€(800 MPTA), mediante la aplicación del 10% del aprovechamiento de cesión.

A la vista de todo lo anterior, las partes, propiedad y Ayuntamiento, consideraron que las premisas para la viabilidad de la gestión del ámbito, a tratar en un Convenio Urbanístico, eran las siguientes:

- El Ayuntamiento acepta dejar fuera del sector al edificio de la C/ S.Urbez, que asumirá la parte que le corresponda de costes de urbanización y gestión puesto que su valor se ve sustancialmente incrementado con la operación.

- Los pequeños industriales y harinas Porta quedan como propietarios en la operación urbanística. Sólo Harinas Villamayor deja la operación y se traslada a cambio del valor a nuevo de sus instalaciones, renunciando a los derechos de techo correspondientes a su suelo.

- Se mantiene como necesidad la urbanización del bulevar que se integra en las cargas del sector hasta que no haya una decisión firme en otro sentido. El paso inferior, sin embargo, no se considera como carga urbanística sino que será asumido por el Ayuntamiento.

- No se impondrá a la unidad APR-19.02 cargas de vivienda protegida siendo, por tanto, todo el techo residencial de vivienda libre.

A partir de todo ello el Ayuntamiento elaboró un primer documento de Convenio urbanístico que no consiguió el apoyo suficiente y, después de diversas incidencias, se firmó un documento de intenciones en 24 de julio de 2.006, antesala del Convenio urbanístico de planeamiento y gestión que presentaron la mayor parte de los propietarios [el 74,5 % de la superficie bruta total del ámbito actual y el 89 % de la superficie neta generadora de edificabilidad] en el mes de noviembre de 2.006 para su tramitación conjunta con una modificación del Plan General que trae causa del mismo y que persigue la exclusión del ámbito del inmueble de la calle San Urbez 2 y la reordenación del ámbito, manteniendo todas las condiciones de aprovechamiento de la ficha del Plan General vigente.

El Convenio proponía excluir la finca San Urbez 2, fijar el aprovechamiento medio en 2,13 m²/m², mantener las cesiones de la ficha del Plan General vigente, la urbanización por la propiedad del viario interno local y de las Zonas verdes y espacios libres locales, así como los derribos e indemnizaciones por bienes y derechos ajenos al suelo, y la urbanización de la conexión con ciertos sistemas generales, como es el caso del vial de conexión de Avda. Martínez de Velasco con calle Teruel, a cargo del aprovechamiento lucrativo por el 10% del aprovechamiento medio de cesión obligatoria. La respuesta municipal a dicho Convenio y Modificación del PGOU ha sido desfavorable.

Ante esta situación, para evitar más demoras, los propietarios mayoritariamente han optado por aplicar y desarrollar las previsiones del Plan General vigente, a cuyo efecto se ha elaborado el presente Plan Especial.

El Ayuntamiento de Huesca redactó un nuevo documento de Convenio urbanístico que fue sometido a conocimiento de los propietarios del ámbito, consiguiendo la adhesión de todos los promotores del Plan Especial, quedando aprobado inicialmente en el Pleno Municipal del mes de marzo del año 2.008.

El día 24 de marzo del 2.008 se hace entrega a los promotores del Plan Especial del informe municipal al Plan Especial, que conlleva la subsanación y cumplimiento de prescripciones, en los términos que refleja el documento de Plan Especial de fecha mayo 2.008 que es objeto de aprobación inicial en el Pleno del día 15 de mayo de 2.008.

Concluida la información pública se recibe el informe favorable del ADIF de fecha 9 de octubre de 2.008 así como el informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca aprobado en Sesión del día 29 de enero de 2.009.

La Comisión de Urbanismo Municipal en su Sesión de 22 de octubre de 2.008 adoptó el acuerdo sobre resolución de alegaciones con estimación parcial de algunas de ellas.

En diciembre de 2.008 se produce la aprobación definitiva del Convenio Urbanístico, y además, en cumplimiento del requerimiento municipal, los promotores del presente Plan presentaron una memoria sobre cumplimiento de las prescripciones del

acuerdo de aprobación inicial del Plan Especial, en la que se da cumplimiento a todas ellas y, en cuanto a la prescripción de soterramiento de parte sustancial de las plazas de aparcamiento de reserva, se indicaba lo siguiente:

“6-1.-Dada la justificación que se prescribió y que se ha cumplimentado en el apartado 4-6 anterior, que ha llevado a un replanteamiento del número de plazas ajustadas al estándar legal, se considera viable y acorde a la legalidad una solución de aparcamiento en superficie según lo siguiente: Según se indica en el apartado 4-6 anterior, el número de plazas de aparcamiento obtenido es de 439, que se localizan todas en superficie, según se justifica en el cuadro del plano P-04. Para ello se tiene en cuenta el criterio del Art. 84.3 del R.P. en cuanto a la proporción entre las aceras y mediana central respecto de la calzada, aparcamiento y carril-bici. Con la disposición que se plantea (plano P-04), se obtienen nuevos espacios para plantaciones, pasos de instalaciones, y mejora de la seguridad peatonal y circulatoria, así como mayor funcionalidad, sin afectaciones al tráfico y paisaje”.

En marzo de 2009 los promotores presentan un texto refundido del Plan Especial, atendiendo la solicitud expresada por los técnicos municipales en orden a la disposición de un documento que recoja el estado actual de la situación urbanística en orden al cumplimiento de todas las prescripciones y alegaciones estimadas provenientes del Ayuntamiento de Huesca, ADIF y Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca, que permita el conocimiento integral y unitario del Plan Especial para su sometimiento a la aprobación definitiva.

El Ayuntamiento Pleno, en acuerdo adoptado en sesión ordinaria celebrada el día veintisiete de marzo de dos mil nueve, aprobó definitivamente del Plan Especial del APR 19-02 con una serie de prescripciones en cuyo cumplimiento, conforme señala en su apartado Tercero punto 2º, “*deberá redactarse un Texto Refundido en un plazo máximo de dos meses*”. Se publica en el BOP del día 15 de abril de 2009.

Dentro del mes siguiente a la publicación, los promotores presentan un escrito al Ayuntamiento solicitando la aclaración o corrección de determinados aspectos del acuerdo aprobatorio del Plan, en cuanto a parte de lo que no se corresponde con el proyecto presentado.

La redacción del presente documento de texto refundido del Plan Especial se efectúa en estricto cumplimiento del acuerdo de aprobación definitiva, y se presenta dentro del plazo de los dos meses siguientes a su adopción, sin perjuicio de lo que resulte del acuerdo a adoptar a la vista del antedicho escrito de los promotores.

3. DETERMINACIONES DEL VIGENTE PLAN GENERAL DE HUESCA.

Las determinaciones del Plan General vigente para el ámbito son las incluidas en la ficha que sigue:

6222

19 de mayo de 2003

BOA Número 60

FICHA DE ORDENACIÓN**ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO** APR 19-02

DENOMINACIÓN:		LAS HARINERAS	
FIGURA DE ORDENACIÓN:	P.E.R.I.	PLANO/HOJA:	5/19,23
SUPERFICIE DEL ÁMBITO:		82.772 m ²	
CLASE DE SUELO:	URBANO NO CONSOLIDADO	USO CARACTERÍSTICO:	RESIDENCIAL

OBJETIVOS:

- Transformación del área a uso residencial.
- Obtención de zonas verdes y viarios estructurantes.

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:

RESIDENCIAL:	149.378	m ²
INDUSTRIAL:	---	m ²
TERCIARIO:	---	m ²
OTROS:	---	m ²
TOTAL EDIFICABILIDAD:	149.378	m²

INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:

- El PERI que ordene el ámbito, mantendrá la edificabilidad máxima fijada en la presente ficha, una altura máxima de la edificación que de frente a la Avda. Martínez de Velasco de B+6, la funcionalidad del viario bulvar, los sistemas generales incluidos y deberá resolver la gestión del ámbito en una única Unidad de Ejecución.

FICHA DE GESTIÓN**SECTOR** S 19-02

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	---	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	Pública
APROVECHAMIENTO MEDIO:	2,157020 m ² /m ²	PLAZO MÁXIMO:	2 años
SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE:	13.520 m ²	PRIORIDAD:	---

CONDICIONES DE DESARROLLO:

- La superficie de suelo para Sistema General viario es de 18.836 m².
- La superficie de cesión de suelo para red viaria local será como mínimo de 24.749 m².
- La superficie de cesión de suelo para espacio libre local será como mínimo de 15.730 m².

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:

--

OBSERVACIONES:

--

4. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO

No se dispone de de estudios específicos al respecto, si bien, a través de experiencias de la construcción en la zona se puede concluir que no resulta previsible, en principio, la existencia de problemas relevantes respecto a la aptitud geotécnica de los terrenos para el tipo de construcción previsto. En cualquier caso el tipo de edificaciones previsto no debe plantear ningún problema, por lo que, sin perjuicio de los estudios geotécnicos que deberán realizarse cuando resulte procedente, los terrenos se consideran aptos, desde el punto de vista geotécnico, para albergar las edificaciones previstas en el Plan Especial.

5. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

5.1. USOS.

Primeramente hay que mencionar la existencia del edificio de viviendas de la calle San Urbez nº 2, habitado y asumible correctamente como pieza urbana, que se mantiene en el ámbito para su tratamiento en el planeamiento a los efectos de su integración en la ordenación y entorno, si bien su consolidación y uso ha de determinar su no afección en el proceso equidistributivo.

Seguidamente, mencionar las dos principales industrias, Harinas Porta S.A. y Harineras Villamayor S.A., actualmente en funcionamiento, contando ambas con toda suerte de instalaciones para la elaboración y almacenaje de su producción, destacando entre ellas los silos de almacenamiento, que por sus proporciones constituyen un referente industrial inadecuado al estar situados en el centro físico de la ciudad.

El resto de usos son naves comerciales, talleres de reparación, alguna vivienda y arrendamiento de inmuebles para otras actividades.

También hay que destacar la existencia de solares vacíos ó con inmuebles en desuso de antiguas industrias y actividades comerciales.

Plano I02

5.2. TIPOLOGÍAS, CALIDAD Y ESTADO DE LA EDIFICACIÓN; PREVISIÓN DE PERMANENCIA

Las construcciones son reflejo de la arquitectura industrial de su época y por su configuración no tienen interés como edificios a conservar. Puede hacerse una excepción con la caseta del paso a nivel del ferrocarril para adecuarla a usos municipales como ya ocurrió con la situada en la calle San Jorge.

Plano I03

6. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

En la actualidad existen numerosos servicios que atraviesan el Sector objeto de este Plan.

Se detallan en esta memoria y en los planos adjuntos, las principales características de las infraestructuras existentes de abastecimiento de aguas, saneamiento, electricidad, telecomunicaciones.... El plano II-01 refleja su estado.

6.1.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS

-Abastecimiento. La red existente rodea perimetralmente el ámbito a urbanizar, con lo que no se ve afectada por la actuación.

6.2.- EVACUACIÓN DE AGUAS

-Saneamiento. Existe un colector general (ovoide 80x120), que atraviesa el Sector al cual dará servicio.

6.3.- INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS

-Media Tensión.

-Redes subterráneas de tensión 10 Kv.

-Centros de transformación en el interior y en el perímetro del área

6.4.- INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIÓN.

-Telecomunicaciones. Existen redes aéreas y subterráneas de la compañía Telefónica, y redes subterráneas de la compañía ONO.

6.5.- INFRAESTRUCTURAS DE GAS

-Gas natural Canalizado. Existen redes de Media Presión B en la Avenida Martínez de Velasco.

6.6.- ACEQUIAS.

-Existe una red de acequias que atraviesa nuestro Sector desde la Avenida Martínez de Velasco hasta la Ronda 2º cinturón.

Habida cuenta que esta red debe disponer de continuidad una vez concluida esta actuación, se ha planteado un trazado compatible, tanto por las cotas finales de los viales y las de los puntos de conexión con la cequia existente, así como por la futura ejecución del paso bajo el ferrocarril. Su trazado se define en el plano PI.01 "Canalización de Acequias".

7. ESTRUCTURA Y ANÁLISIS DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

7.1.- INFORMACIÓN GENERAL

La Ley Urbanística de Aragón y su Reglamento de Planeamiento disponen la necesidad de que el planeamiento incorpore la relación de propietarios afectados con la información que refleje “*la estructura de la propiedad del suelo*” (artículos 52.1 L.U.A. y 90.1, 99.1b) y 112.1 R.P.)

El artículo 99.1b) RP dispone además que “*Para la determinación de los propietarios y restantes titulares afectados se estará a las reglas establecidas en la legislación de expropiación forzosa*”, lo que representa la aplicación del régimen de interesados que establecen los artículos 3 a 5 de la Ley de Expropiación Forzosa.

Ello determina que, junto a la relación de propietarios haya de incluirse una relación de afectados o interesados, integrada por las personas que aparezcan como titulares en algún registro público distinto al Registro de la Propiedad –por ejemplo, en el Catastro-, quienes hayan entablado algún litigio sobre la propiedad reconocida, en cuyo caso será preceptivo citar al Ministerio Fiscal –art. 5.1 *in fine* LEF- y quienes ostenten cualquier clase derechos sobre los inmuebles del ámbito, como arrendatarios, acreedores hipotecarios, etc.

El estudio de cuanto afecta a las propiedades existentes, no sólo en cuanto a su estado actual sino también en cuanto a su origen, resulta especialmente relevante si consideramos las características y objetivos de la actuación y la trascendencia económica de los derechos afectados por traslados o extinción de actividad..

Se une a esta memoria una copia de notas simples de todas las propiedades reconocidas en el ámbito, ANEXO 4, con sus cargas, emitida por el Registro de la Propiedad, como así mismo de las obtenidas del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria de Huesca.

El plano I04 refleja el estado de propiedades según el Registro de la Propiedad y su estructura según la información catastral.

7.2.- INFORMACIÓN PORMENORIZADA

Más de una cuarta parte de la propiedad del suelo del ámbito corresponde a las dos industrias harineras existentes: HARINAS PORTA, S.A., como propietario de las parcelas n.ºs. 26, 34, y 41, con una superficie total de 13.567 m². y HARINERAS VILLAMAYOR S.A. como propietario de las parcelas n.º. 20 y 24, con una superficie total de 8.069,27 m². Sobre estas fincas se halla en funcionamiento un conjunto de instalaciones y de bienes y derechos ajenos al suelo que conforman el negocio y la actividad de las harineras, que caracterizan el ámbito.

El Ayuntamiento ostenta la titularidad de unos 13.520 m². calificados como dominio público, constituidos básicamente por vialidad y caminos; esta superficie se

dice en la ficha del Plan General que se excluye a efectos del cómputo del aprovechamiento. No obstante, hay que tener en cuenta que al menos los propietarios CONSTRUCCIONES SARVISÉ S.A. y los SRES. TORRENTE RÍOS tienen reconocido en acta de ocupación municipal el derecho a aprovechamiento por la cesión anticipada de parte de la calle José Gil Cavez, circunstancia que también afecta a LA CORUÑESA por la cesión anticipada de parte de la calle San Urbez.

Los restantes propietarios de mayor superficie son los promotores INMOBILIARIA BUIL S.A. con unos 12.940 m²., FORJADOS Y CUBIERTAS S.A. (FORCUSA) como propietario de las parcelas n.ºs. 27 y 40 con una superficie total de 12.316,75 m²., INMOBILIARIA CUELLO RAMON con 4.476 m²., CONSTRUCCIONES SARVISÉ S.A. y MARINO LOPEZ XXI S.L. que reúnen entre los dos unos 3.495 m²., y los hermanos Torrente que reúnen 3.227,9 m².

Los restantes propietarios, en número de unos 15, disponen de superficies inferiores a las expuestas y alcanzan en conjunto unos 9.951 m². El ámbito se halla atravesado por una acequia de riego cuya reposición se contemplará en el Proyecto de Urbanización.

La estructura de propiedad del ámbito, según su constancia en el Registro de la Propiedad n.º 11 de Huesca, queda establecida según el siguiente cuadro, que se corresponde con la reflejada en el plano I04:

Ref. Catastral	Propietario	Superficie
40793-04	RAMON TORRENTE JIMÉNEZ	622,38
05	RAMON TORRENTE JIMÉNEZ	638,26
06	RAMON TORRENTE JIMÉNEZ	594,88
07	RAMON TORRENTE JIMÉNEZ	427,57
08	RAMON TORRENTE JIMÉNEZ	944,81
09	COSARSA y otros	3.102,00
12	C. Y P. FUSTER MUR S.L.	1.240,75
13	JOSÉ VILLAMAYOR LORO	538,90
14	JOSÉ VILLAMAYOR LORO	436,67
15	JOSÉ VILLAMAYOR LORO	479,34
16	JOSÉ VILLAMAYOR LORO	556,07
17	INMOBILIARIA CUELLO RAMON	90,58
18	INMOBILIARIA CUELLO RAMON	4.385,94
19	CARMEN BALLARIN LOPEZ	335,82
20	HARINERAS VILLAMAYOR	3.885,85
21	ISABEL SOLANS ARNILLAS	329,17
22	FAUSTINO LOPEZ AISA	1.109,53
23	D.G.A.	1.122,09
24	HARINERAS VILLAMAYOR	4.183,42
25	ADIF	264,80
26	HARINAS PORTA S.A.	3.738,11
27	FORJADOS Y CUBIERTAS	447,37
28	ANTONIO SANCHO ROYO	842,56
29	JOSÉ SOLDEVILLA RAMÓN	675,27
30	PRUDENCIO BORAU GIMENEZ	181,92
31	CAD BIENES HH. BORAU	202,14
32	CAD PROPIETARIOS C/ S. URBEZ Nº 2	297,00
33	COSARSA	309,92
34	HARINAS PORTA S.A.	4.429,11
35	INMOBILIARIA BUIL S.A.	1.477,98
36	PABLO MARIN ESPERANZA	454,72
37	AMADEO ORDUNA LAGUARTA	499,19
38	LA CORUÑESA S.A.	558,38
39	AMADEO ORDUNA LAGUARTA	504,75
40	FORJADOS Y CUBIERTAS	11.869,38
41	HARINAS PORTA S.A.	5.398,83
42	INMOBILIARIA BUIL S.A.	10.462,64
43	HERMANOS OLIVAN SOLER	369,56
44	COSARSA	654,42

45	COSARSA	530,42
46	MARIANO CASAS TURON	281,15
47	CDAD REGANTES	75,35
	Superficie privada	69.549,00
DOMINIO PÚBLICO	AYUNTAMIENTO DE HUESCA	12.235,17
	ADIF	806,83
	Superficie dominio publico	13.042
	Superficie total	82.591

En cumplimiento de las prescripciones del ADIF, la superficie que fijaba la ficha del PGOU para el Sector, 82.772 m², se ha visto disminuida en 181 m², resultando una superficie total de 82.591 m².

La superficie correspondiente al suelo de dominio público, 13.042 m², es la resultante de descontar al área que indicaba la ficha, 13.520 m², las siguientes superficies:

- 181,00 m² correspondientes a la estación del ADIF, según cumplimiento de prescripciones, situados en superficie de Dominio Público según el PGOU.
- 297,00 m² correspondientes a la finca 32 (Cdad. Propietarios c/S. Urbez 2) no incluidos en el computo inicial de la superficie privada.

La superficie resultante de dominio público, tal y como se ha indicado es:

$$13.520,00 \text{ m}^2 - 181,00 \text{ m}^2 - 297,00 \text{ m}^2 = 13.042 \text{ m}^2$$

La superficie resultante privada en el Ámbito es por tanto:

$$82.591,00 \text{ m}^2 - 13.042 \text{ m}^2 = 69.549 \text{ m}^2$$

7.3.- INCIDENCIA DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD EN EL PLANEAMIENTO

La delimitación del ámbito incluye los terrenos del sistema general viario de conexión de la Avda. Martínez de Velasco con la calle Teruel; se trata de un sistema general inscrito cuya gestión de suelo es propia del ámbito y también su urbanización al tratarse de una conexión necesaria para el ámbito, limitada a la extensión que refleja el plano P.06.

Los terrenos de la comunidad de propietarios de la calle San Urbez -297 m². Se mantienen dentro del ámbito para su ordenación e integración en el entorno; su aprovechamiento consumido de 2.063 m². Por tratarse de un edificio de vivienda plurifami-

liar en buen estado, habitado, sin que la ordenación tenga incidencia negativa alguna en el mismo pues se conserva, entendemos que su aprovechamiento y edificación han de respetarse como patrimonializados por lo que se ha optado por mantenerla en su estado actual de derechos desarrollados, sin cargas. Ello tiene la consecuencia de que se le reconoce un aprovechamiento superior al medio que es de 640,63 m². (297x2,157), lo que en la práctica deja al resto del ámbito con el aprovechamiento medio inferior al marcado en la ficha PGOU. Se mantiene dentro del ámbito de ordenación como señala el Plan General.

La parcela de dominio público del ADIF que se refleja en el apartado anterior y en el plano I-04 de propiedades del suelo, no genera aprovechamiento, indicando que será en el momento de la equidistribución cuando, de acuerdo con la legislación aplicable, se determinará si el propietario (ADIF) participa o no en la misma y en qué modo.

II.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

1.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN

1.1- Ámbito

Se mantiene la delimitación espacial de ámbito según el P.G.O.U. salvo en los terrenos pertenecientes a ADIF y excluidos del ámbito, correspondientes al lindero este del Sector, fincas 1 y 4 del Proyecto de Compensación del Polígono 20, U.E. 1, por no poder ser desafectados.

La nueva superficie prevista en el Plan es el resultado de descontar a la prevista en el PGOU, 82.772 m², la correspondiente a los terrenos mencionados, 181,00 m², resultando un total de 82.591,00 m².

La superficie total y definitiva del Ámbito viaria 181 m² respecto de la superficie de la ficha del PGOU para el Ámbito, consecuencia exclusiva de la incorporación de las alegaciones del ADIF, variación que se sitúa dentro de los límites de 5% permitidos por el PGOU.

1.2.- OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA.

Se trata de un Plan Especial de desarrollo del Plan General, en los términos previstos en el artículo 57.1 L.U.A. pues pretende dar cumplimiento estricto a las previsiones del mismo en el ámbito APR 19-02.

La ficha del PGOU dispone la actuación por iniciativa pública municipal en el plazo de dos años, plazo que ante la falta de iniciativa municipal y estando sobradamente transcurrido, determinó que los promotores del presente documento presentaran el Plan Especial para su tramitación de oficio.

La ordenación propuesta en este Plan parte del respeto integral a las determinaciones globales del Plan General vigente, tanto en volumetría como reservas dotacionales, manteniendo los objetivos y criterios de ordenación; no se introducen variaciones ni siquiera de detalle en la ordenación, adecuándose todo ello a la situación existente en orden al consenso alcanzado en el Convenio Urbanístico, aprobado definitivamente en diciembre de 2.008.

La Ley 1/2008, de 4 de abril, por la que se establecen medidas urgentes para la adaptación del ordenamiento urbanístico a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, garantías de sostenibilidad del planeamiento urbanístico e impulso a las políticas activas de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Aragón, no tiene incidencia práctica en materia de reserva de vivienda protegida pues no se plantea la modificación del Plan General,

por lo que al tratarse de suelo urbano no consolidado no es precisa la reserva, de conformidad con la previsión de su Disposición Transitoria novena.1.a) Tampoco afecta a la clasificación de suelo ni al régimen de reservas y gestión. Sí afecta a la obligatoriedad de cesión del 10% del aprovechamiento medio que se impone ahora incluso en ámbitos de reforma o renovación como es el caso.

2.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.

La ordenación y desarrollo de los terrenos incluidos en el ámbito APR 19-02 del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca que se plasma en el presente Plan Especial persigue la consecución de los objetivos generales planteados en el Plan General vigente en todos los órdenes, incluso y principalmente en cuanto a la reforma integral para la transformación del área al uso residencial y la obtención de espacios libres y red viaria estructurante.

La propuesta permite además la regeneración de la estructura urbana y la creación de un nuevo ámbito de centralidad además de la integración urbanística de los espacios recayentes a la Avenida Martínez de Velasco con la Estación intermodal y espacios adyacentes.

Las claves de la intervención que proponemos son las siguientes:

Las infraestructuras viarias, como son el bulevar, el sistema general al sur del ámbito y los viales interiores, son el elemento organizador del espacio, facilitando la lectura comprensible del ámbito.

El sistema de espacios públicos es el elemento del que nace la estructura urbana, ya que favorece la relación del ámbito con los espacios del entorno exterior, potenciando los usos y las actividades, y en definitiva la regeneración, favoreciendo un nuevo espacio de centralidad en la ciudad, siendo a su vez es un espacio público integrador.

La búsqueda de una imagen de vanguardia altamente representativa para la ciudad, con apoyo en dos espacios dotacionales significativos, como son el Matadero y la Estación Intermodal que delimitan y condicionan favorablemente la actuación.

El alcance de esta propuesta no es otro que precisar la ordenación que propone el Plan General, respetando escrupulosamente todos los parámetros y objetivos del mismo, incluida la edificabilidad máxima y las demás condiciones que establece la ficha del ámbito APR 19-02, en evitación de la tramitación de un Plan Especial que deviene así innecesario.

3.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

3.1.- CONCEPCIÓN GENERAL

La solución propuesta se representa gráficamente, con carácter vinculante, en los planos de ordenación, y particularmente en los de zonificación y ordenación pormenorizada reflejada en las fichas. Las normas urbanísticas del Plan General y del presente Plan, contienen las reglas escritas vinculantes que completan la regulación de la ordenación detallada establecida.

La ordenación volumétrica responde a un análisis del contexto urbano, tanto desde los espacios públicos como desde las volumetrías, perspectivas, recorridos y conexiones existentes. Es una propuesta que busca la integración de un fragmento importante de la ciudad aportando aspectos necesarios para el crecimiento presente y futuro.

3.2.- ESTRUCTURA URBANA

El análisis urbano muestra equipamientos importantes muy en el borde, como el centro cultural del matadero o la estación de ferrocarril y autobuses. Ambos irradian sinergia hacia el interior sugiriendo la creación de vacíos que permitan el entronque y prolongación del espacio alrededor de ellos. Asimismo la calle Alcoraz y la posibilidad futura de peatonalización y conexión directa con la plaza de Navarra y Porches de Galicia sugieren también un espacio público principal permeable pero con acceso principal desde la zona del “Matadero” y calle Alcoraz.

Este espacio vertebrado a su alrededor los diferentes volúmenes y permite la prolongación a esta zona de los espacios públicos ya existentes en torno a la plaza de Navarra y los Cosos. Los usos terciarios de las plantas bajas de la edificación y en las plantas primeras de algunas edificaciones singulares potencian un carácter público de la actuación.

Por otra parte se ha buscado la peatonalización de estos espacios públicos convivien- do con un esporádico uso rodado. La creación del vial central según la alineación que indica el PGOU, permite abrir nuevos vacíos y conexiones en el sentido transversal este-oeste con el espacio público principal y los nuevos vacíos que se crean entre las edificaciones.

Una línea de edificios en altura que se fragmenta en planta y alzado serán la referen- cia de la modernidad de la ciudad para el visitante que llegue en tren. Estos volúmenes arro- pan en su base espacios que se prolongan hasta la nueva plaza a través de otros vacíos “que- brados” que favorecen nuevos recorridos transversales. El escalonamiento de la edificación desde la zona del ferrocarril hasta la calle Alcoraz – Martínez de Velasco aporta nuevas perspectivas urbanas y acumula la edificación con su vacío al mayor tamaño del perímetro que es la cicatriz de las vías, aportando una fachada-frente discontinua para ese borde.

Dos edificios en altura, uno como fondo de perspectiva desde el acceso a la ciudad por el Hospital San Jorge y el otro definiendo el entorno de la estación con un volumen sin- gular conforman en diagonal una nueva perspectiva del conjunto.

Se fija la altura de los edificios recayentes a la calle Martínez de Velasco en B+VI+At, excepto en dos puntos:

- Torre B+XI de C1N

- Torre B+IX+a de C2.

La posición de la primera torre respecto a la edificación existente, en aplicación del artículo 8.5.8. del PGOU, queda justificada al existir una separación de 45 metros, distancia muy superior a la altura del volumen propuesto.

En el segundo caso, y dado que la alineación opuesta a la calle pertenece a un solar en proceso de desarrollo y actualmente ocupado parcialmente por una edificación a demoler, el retranque mínimo de la torre será el exigido en el apartado b) del artículo 8.5.8. En consecuencia, la distancia mínima del plano más exterior de la fachada de la edificación será mayor que la mitad de la altura del edificio, medida respecto al eje de la calle. La distancia propuesta es de 20 metros, superior a los 15.75 exigidos ($B+IX / 2 = 31,5 \text{ m.} / 2 = 15.75 \text{ m.}$)

Salvo en la alineación del edificio existente, se amplía casi 12 metros la anchura de dicha calle, de 16.60 m. aproximadamente a 28.50 m.

Se configura una parcela privada en el subsuelo de la calle con destino a aparcamiento privado. Queda reflejada en los planos SP-UPV-B/R-1, en dos plantas bajo rasante, que se ubican bajo el paseo boulevard con salidas y entradas independientes y superficies especificadas en memoria (apartados 3.4.1. y 3.4.2) y planos (P-02 a P-04). La cara superior del forjado techo de primera planta de sótano, se situará a una profundidad mínima de 55 cm. respecto a la rasante de la calzada.

Los accesos se efectuarán a través del viario público; desde este aparcamiento se posibilita el acceso a las parcelas residenciales privadas colindantes al objeto de descongestionar el boulevard de tráfico rodado y de múltiples rampas de entrada y salida a los garajes vinculados a la edificación; estos accesos deberán tener el adecuado tratamiento en el Proyecto de Reparcelación. El acceso a estas parcelas privadas quedará garantizado desde la puesta en funcionamiento del aparcamiento.

La ejecución del garaje-aparcamiento privado no se considera coste de urbanización ni tampoco de obligada ejecución, por ser una edificación privada sujeta a la pertinente licencia de edificación de obras. En el proyecto de reparcelación se considerará una finca independiente a los efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, situada por debajo del dominio público viario, formando complejo inmobiliario. Se adjudicará a la Junta de Compensación en su condición de titular fiduciario.

3.3.- MOVILIDAD. SISTEMA VIARIO.

Dado que la mayoría de los viales estructurantes para la zona se encuentran en los bordes del sector, el viario rodado interno propuesto en la ordenación tiene un carácter de coexistencia entre el vehículo y peatón, destinándose su uso a dar acceso a los diferentes garajes subterráneos de las parcelas o a cumplimentar la normativa de incendios y posibilitar el acceso a todas las edificaciones residenciales, así como al terciario de planta baja.

Por ello gran parte del sistema local se destina al viario peatonal que conecta y relaciona los diferentes espacios abiertos y zonas verdes que se generan tal y como se describe en la concepción general de la ordenación arriba descrita.

Se contempla también la posible y esporádica utilización de este viario peatonal de 5m. de anchura para cubrir las necesidades de carga-descarga del comercial, uso de bomberos y demás vehículos de emergencia.

Se destina el trazado perimetral, conectado al sistema viario, de todas las parcelas para el uso de carga y descarga. En el plano P-04 se indica el sentido obligado de circulación en dichos trazados.

Para los vehículos de emergencia se utilizarán los recorridos descritos en el apartado 8.1 PREVENCIÓN DE INCENDIOS.

El sistema viario rodado del Sector A.P.R. 19-02 “Harineras” de Huesca, se articula en función de dos tipologías de viales, a saber:

- Vial que limita perimetralmente al sector (Avenida Martínez de Velasco), y que posibilita un acceso directo de entrada y salida desde centro urbano en dirección Zaragoza.
- Viales interiores de la urbanización, en disposición transversal y perimetral, que como su propio nombre indica conectan los viales perimetrales existentes con los puntos de residencia o estacionamiento.

Los objetivos primordiales que se han buscado con la estructuración de los viales y sus sentidos de circulación y aparcamiento dentro del Sector, con relación al tráfico viario existente han sido:

- Que con la aparición de esta nueva trama urbana no se incremente el tráfico en la arteria principal constituida por la Avenida Martínez de Velasco.
- Que la red de viales interiores, dotados de una anchura suficiente, tiendan a descongestionar el tráfico actualmente existente en la Avenida Martínez de Velasco, ofreciendo accesos alternativos a la calle Cabestany y a la Calle Tarbes.
- Descongestionar al máximo el Sector tal y como indican las prescripciones municipales de mayo de 2.008 de aparcamientos en superficie. Para ello se ubican en superficie aproximadamente un tercio de las plazas exigidas por el R.P. y el resto en un aparcamiento público subterráneo desarrollado en dos plantas. Asimismo se posibilita la implantación de un aparcamiento privado soterrado anexo al público para coadyuvar a los mismos objetivos.

Tal y como se puede comprobar en el plano de detalle de Secciones Transversales de Viales, cada vial dispone de una tipología perfectamente definida y con una capacidad de

plazas de aparcamiento (a uno o a dos laterales dependiendo de la situación de las viviendas), que cumplen estrictamente la previsión que fija el Reglamento de Planeamiento.

VIAL QUE LIMITA PERIMETRALMENTE AL SECTOR. AVENIDA MARTINEZ DE VELASCO.

Este vial constituye una de las entradas-salidas directas del centro urbano de la población en dirección a Zaragoza. Por ello es uno de los puntos críticos en lo relativo al tráfico rodado.

Este vial está compuesto por una calzada de 10 metros de anchura y con dos sentidos de circulación.

Para conseguir uno de los dos objetivos especificados en el apartado anterior, no saturar el tráfico existente, se proponen las siguientes conexiones a este vial.

Conexión con la rotonda de confluencia Martínez de Velasco – Juan XXIII - Ronda 2º Cinturón (a partir de ahora Rotonda Este). En este punto de conexión se posibilita que todo el tráfico de Martínez de Velasco (procedente de Zaragoza) y de Juan XXIII, y cuyo destino sea un punto interior del nuevo sector, pueda acceder a él sin contribuir al tráfico de la Avenida Martínez de Velasco en el tramo entre la Rotonda Este y la Calle José Gil Cávez. Por descontado, esto es igualmente aplicable al caso de un vehículo que realice el recorrido inverso.

Conexión con la Calle José Gil Cávez. Esta intersección se la ha dado un tratamiento adecuado para que tanto el tráfico que se incorpore al interior del sector, como aquel que proceda a salir de él para incorporarse a la Avenida Martínez de Velasco, no genere ninguna retención, habida cuenta de la existencia de semáforos en un punto cercano (intersección con la calle Cavia). Para ello, únicamente se han posibilitado las siguientes incorporaciones:

Procedente de Martínez de Velasco (punto de origen Rotonda Este) se permite la incorporación a la Calle José Gil Cávez (giro a la derecha). Esta incorporación no origina retención alguna en la Avenida Martínez de Velasco.

Procedente de la Calle José Gil Cávez se permite la incorporación a la Avenida Martínez de Velasco en dirección a la Calle Cavia. Esta incorporación no origina retención alguna en la Avenida Martínez de Velasco, puesto que el vehículo en espera se sitúa en la Calle José Gil Cávez.

En esta intersección no se permite ninguno de estas incorporaciones:

Desde la Avenida Martínez de Velasco (punto de origen Calle Cavia) giro a la Izquier-

da para acceder a la Calle José Gil Cávez. En este caso no se permite esta maniobra puesto que el vehículo en espera se sitúa en la Avenida Martínez de Velasco y originará retenciones.

Desde la Calle José Gil Cávez, giro a la izquierda para incorporarse a la Avenida Martínez de Velasco en dirección a la Rotonda Este. En este caso no se permite esta maniobra puesto que se produce una interrupción en el tráfico de la Avenida Martínez de Velasco y puede originar retenciones y accidentes por escasa visibilidad.

VIALES INTERIORES Y PERIMETRALES DEL SECTOR.

Estos viales son:

- Ronda 2º Cinturón (perimetral).
- Ronda Estación (perimetral)
- Calle José Gil Cávez (perimetral)
- Bulevar Central (transversal)

La configuración de todos los viales interiores y perimetrales del sector tiene unas características muy similares, es decir, banda de rodadura de 6-7 metros de anchura, dos sentidos de circulación, y aparcamientos a uno o dos laterales.

En el caso de las calles José Gil Cávez, y Bulevar Central, se dispondrá de una isla central de 1,5 metro de anchura, con objeto de imprimir a estos viales un carácter más urbano.

Para efectuar un encuentro adecuado de tres de los viales anteriores (Ronda Estación, Calle José Gil Cávez y Boulevard Central), se propone la ejecución de una rotonda (a partir de ahora Rotonda Oeste) que posibilite un tráfico más fluido y que permita la conexión con los viales existentes (Prolongación de Calle Tarbes y sector consolidado de Ronda Estación).

La única intersección interior del sector que no se realiza mediante rotonda es la correspondiente al Bulevar Central y Ronda 2º Cinturón. En este caso no se ha previsto la ejecución de una rotonda, habida cuenta que este vial se desdoblará en otro vial con dos sentidos de circulación y dos carriles para cada sentido, por lo que carece de utilidad.

No obstante en esta intersección se permiten las incorporaciones en todos los sentidos por dos motivos principales: se reduce el recorrido para llegar a cualquier punto del sector, y porque el tráfico en ambas calles será reducido, lo que supondrá que no se ocasionan retenciones.

Con este sistema viario interior se consigue no sólo un tráfico fluido dentro de sector, sino también alcanzar el segundo objetivo propuesto en el primer apartado, y que consiste en proporcionar recorridos alternativos al de la Avenida Martínez de Velasco, conectando la Rotonda Este con la Calle Cavia, y Calle Tarbes. Con ello es posible limitar la densidad de tráfico existente en la actualidad en la Avenida Martínez de Velasco.

La información relativa a sentidos de circulación, y accesos permitidos en las intersecciones de los viales, se indica en el plano P-04 Regulación del tráfico. Vías peatonales. Carril Bici. Dotaciones de aparcamiento. Cumplimiento del R.P.

La superficie que ocupa el Sistema Local Viario es de 24.749 m². complementados por los 18.836 m² correspondientes al Sistema General de Comunicaciones.

APARCAMIENTO PÚBLICO

El acuerdo municipal de aprobación inicial prescribe que deberá adoptarse una solución soterrada bajo viario o espacio libre público para ubicar las plazas exigidas por el R.P. o al menos una parte sustancial de las mismas, que los técnicos municipales han fijado en dos tercios de las exigidas por el Reglamento.

La imposición municipal se refleja con la calificación de una zona garaje-aparcamiento público bajo rasante, con carácter rotatorio, recogida en los planos de ordenación P-01 a P-04, denominada SP-UPub-B/R-1.

Se desarrollará en dos plantas bajo rasante, que se ubican bajo el paseo boulevard con salidas y entradas independientes y superficies especificadas en memoria (apartados 3.4.1. y 3.4.2) y planos (P-02 a P-04). La cara superior del forjado techo de primera planta de sótano, se situará a una profundidad mínima de 55 cm. respecto a la rasante de la calzada.

Los accesos se efectuarán a través del viario público; desde este aparcamiento se posibilita el acceso a las parcelas residenciales privadas colindantes al objeto de descongestionar el boulevard de tráfico rodado y de múltiples rampas de entrada y salida a los garajes vinculados a la edificación; estos accesos deberán tener el adecuado tratamiento en el Proyecto de Reparcelación. El acceso a estas parcelas privadas quedará garantizado desde la puesta en funcionamiento de la explotación por un concesionario.

La ejecución de la construcción del aparcamiento público será un coste de urbanización del sistema; en dicho coste se contemplan las infraestructuras básicas necesarias para po-

sibilitar el funcionamiento del aparcamiento (PARTE 1):

- Acondicionamiento terreno
- Cimentación
- Estructura
- Saneamiento
- Impermeabilizaciones
- Núcleos de escalera y elementos exteriores de ventilación
- Control de calidad

así como los suministros e instalaciones que siguen (PARTE 2):

- Albañilería
- Cerrajería
- Pintura
- Instalaciones
- Ascensores

Quedan excluidos la ejecución de instalaciones complementarias, mas ligadas al modo de explotación (instalaciones para el control de accesos y salidas, etc.).

3.4.- CALIFICACIÓN DEL SUELO.

3.4.1.- USOS PRIVATIVOS.

La ordenación y distribución de las distintas parcelas destinadas a uso privativo se refleja en los planos de ordenación, siendo sus superficies las reflejadas en el siguiente cuadro:

SUPERFICIES PARCELAS EXISTENTES	
DENOMINACION	SUP. PARCELA MANZANA
Parcela C-1E	297

SUPERFICIES PARCELAS PROPUESTA	
DENOMINACION	SUP. PARCELA MANZANA
Parcela C-1N	2.174

MANZANA C-2	2.084
Parcela C-3.1	2.347
Parcela C-3.2	908
Parcela C-3.3	1.105
MANZANA C-3	4.360
MANZANA C-4	1.601
Parcela C-5.1	1.069
Parcela C-5.2	1.102
MANZANA C-5	2.171
MANZANA C-6	931
Parcela C-7.1	745
Parcela C-7.2	1.974
MANZANA C-7	2.719
MANZANA C-8	2.384
MANZANA C-9	1.480
MANZANA C-10	1.480
MANZANA C-11	1.480
TOTAL NUEVO	22.864

TOTAL SUELO PRIVADO	23.161
----------------------------	---------------

GARAJE APARCAMIENTO PRIVADO EN SUBSUELO SP-UPV-B/R-1	
(APROVECHAMIENTO NO COMPUTABLE)	
5.252	(2.626 x 2 plantas)

3.4.2.- USOS DOTACIONALES.

La ordenación y distribución de las distintas parcelas destinadas a uso dotacional se refleja en el plano de clasificación, calificación y ordenación . P-01 así como en el P-02, Cesiones – Suelo Público Suelo Privado - siendo sus superficies las reflejadas en el siguiente cuadro:

SISTEMA GENERAL VIARIO	
DENOMINACION	SUP.
S.G. VIARIO V.G.	18.836

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES	
DENOMINACION	SUP.
EL1	7.437
EL2	534
EL3	827
EL4	958
EL5	1.280
EL6	806
EL7	911
EL8	285
EL9	285
EL10	285
EL11	1.859
EL12	263
TOTAL EL	15.730

SISTEMA LOCAL VIARIO	
DENOMINACION	SUP.
VL-R	17.673
VL-P 1	3.183
VL-P 2	2.383
VL-P 3	1.510
TOTAL VL	24.749

INFRAESTRUCTURAS	
DENOMINACION	SUP.
IG-1 a IG-8	115

TOTAL SUELO PUBLICO	59.430
----------------------------	---------------

GARAJE APARCAMIENTO PUBLICO EN SUBSUELO SP-UPub-B/R-1	
9.263	(4.631,50 x 2 plantas)

3.5.- APROVECHAMIENTOS

Las condiciones de clasificación y calificación son las fijadas en el Plan General, con una superficie de suelo definitiva de 82.591m². y un aprovechamiento medio de 149.378 m²c. Se reflejan en el plano de Usos e Intensidades, plano n°. P-03

Los parámetros de la ordenación propuesta se resumen como sigue:

Superficie del ámbito.....	82.591 m ²
Suelo público existente.....	13.042 m ²
Suelo privado.....	69.549 m ²
Aprovechamiento medio.....	2,147809 m ² t/ m ² s
Edificabilidad usos lucrativos.....	149.378 m ² t
Superficie de suelo para Sistema General viario.....	18.836 m ²
Superficie de cesión de suelo para viario local.....	24.749 m ²
Superficie de cesión de suelo para espacio libre local	15.730 m ²

3.5.1.- CUMPLIMIENTO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS CUANTITATIVOS ESTABLECIDOS EN EL PGOU.

PROPUESTA		SUPERFICIE MINIMA PGOU (m2)
SISTEMA GENERAL VIARIO		SISTEMA GENERAL VIA- RIO
DENOMINACION	SUP.	
S.G. VIARIO V.G.	18.836	18.836
SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES		SISTEMA LOCAL DE ES- PACIOS LIBRES

DENOMINACION	SUP.		
EL1	7.437		
EL2	534		
EL3	827		
EL4	958		
EL5	1.280		
EL6	806		
EL7	911		
EL8	285		
EL9	285		
EL10	285		
EL11	1.859		
EL12	263		
TOTAL EL	15.730	=	15.730

SISTEMA LOCAL VIARIO			S. LOCAL VIARIO
DENOMINACION	SUP.		
VL-R	17.673		
VL-P 1	3.183		
VL-P 2	2.383		
VL-P 3	1.510		
TOTAL VL	24.749	=	24.749

INFRAESTRUCTURAS	
DENOMINACION	SUP.
IG-1 a IG-8	115

TOTAL SUELO PUBLICO	59.430	>	59.315
----------------------------	---------------	---	---------------

GARAJE APARCAMIENTO PUBLICO EN SUBSUELO		
SP-UPub-B/R-1	9.263,00	(4.631,50 x 2 plantas)

3.5.2.- DATOS GENERALES Y APROVECHAMIENTO DE LOS SUELOS CON APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO LUCRATIVO.

El aprovechamiento de cada manzana residencial viene determinado en los cuadros

incluidos en el resumen que sigue, reflejo del plano de Usos e Intensidades, plano P-03.

Las normas urbanísticas detallan, por otra parte el régimen del suelo vigente en estas manzanas, con referencia a las condiciones de aprovechamiento, uso, vuelos, posición, etc.

Dentro de este concepto se considera una única zona, aplicándose la regulación de la Norma Zonal 5, grado 2, salvo en lo que resulte de la ordenación y normas integrantes del presente Plan Especial, aspectos en los que se estará a las previsiones de éste.

Corresponde a esta zona la totalidad de las parcelas y ocupa una superficie de 23.161 m².

SUPERFICIES PARCELAS EXISTENTES				
DENOMINACION	SUP. PAR-CELA MANZANA	S.C. OTROS USOS	S.C. VI-VIENDAS	S.C. TOTAL
Parcela C-1E	297	216	1.847	2.063
SUPERFICIES PARCELAS PROPUESTA				
DENOMINACION	SUP. PAR-CELA MANZANA	S.C. OTROS USOS	S.C. VI-VIENDAS	S.C. TOTAL
Parcela C-1N	2.174	1.874	12.895	14.769
MANZANA C-2	2.084	1.674	11.318	12.992
Parcela C-3.1	2.347	1.424	12.769	14.193
Parcela C-3.2	908	692	4.451	5.143
Parcela C-3.3	1.105	1.180	6.684	7.864
MANZANA C-3	4.360	3.296	23.904	27.200
MANZANA C-4	1.601	1.549	9.541	11.090
Parcela C-5.1	1.069	814	4.921	5.735
Parcela C-5.2	1.102	1.269	7.914	9.183
MANZANA C-5	2.171	2.083	12.835	14.918

MANZANA C-6	931	709	5.358	6.067
Parcela C-7.1	745	567	3.542	4.109
Parcela C-7.2	1.974	1.504	9.925	11.429
MANZANA C-7	2.719	2.071	13.467	15.538
MANZANA C-8	2.384	2.893	13.747	16.640
MANZANA C-9	1.480	2.014	7.353	9.367
MANZANA C-10	1.480	2.014	7.353	9.367
MANZANA C-11	1.480	2.014	7.353	9.367
TOTAL NUEVO	22.864	22.191	125.124	147.315
TOTAL SUELO PRIVADO	23.161	22.407	126.971	149.378

**GARAJE APARCAMIENTO PRIVADO EN SUBSUELO
(APROVECHAMIENTO NO COMPUTABLE)**

SP-UPV-B/R-1	5.252	(2.626 x 2 plantas)
---------------------	--------------	----------------------------

UBICACIÓN USO TERCARIO PLANTA BAJA Y PRIMERA SOLO EN TORRES

C-1, C-2, C-3.1, C-3.3, C-4 Y C-5.2

PLANTA BAJA Y PRIMERA
C-8, C-9, C-10 Y C-11

PLANTA BAJA
RESTO DE PARCELAS

PASAJES PEATONALES PRIVADOS DE USO PUBLICO C-3.1 y C-8

LAS SUPERFICIES CORRESPONDIENTES A LA PARCELA C-1E SON LAS INDICADAS EN CATASTRO

3.5.3.- CUADRO RESUMEN TOTAL DEL ÁMBITO.

SUELO PRIVADO

SUPERFICIES PARCELAS EXISTENTES				
DENOMINACION	SUP. PAR-CELA MAN-ZANA	S.C. OTROS USOS	S.C. VIVIEN-DAS	S.C. TOTAL
Parcela C-1E	297	216	1.847	2.063
SUPERFICIES PARCELAS PROPUESTA				
DENOMINACION	SUP. PAR-CELA MAN-ZANA	S.C. OTROS USOS	S.C. VIVIEN-DAS	S.C. TOTAL
Parcela C-1N	2.174	1.874	12.895	14.769
MANZANA C-2	2.084	1.674	11.318	12.992
Parcela C-3.1	2.347	1.424	12.769	14.193
Parcela C-3.2	908	692	4.451	5.143
Parcela C-3.3	1.105	1.180	6.684	7.864
MANZANA C-3	4.360	3.296	23.904	27.200
MANZANA C-4	1.601	1.549	9.541	11.090
Parcela C-5.1	1.069	814	4.921	5.735
Parcela C-5.2	1.102	1.269	7.914	9.183
MANZANA C-5	2.171	2.083	12.835	14.918
MANZANA C-6	931	709	5.358	6.067
Parcela C-7.1	745	567	3.542	4.109
Parcela C-7.2	1.974	1.504	9.925	11.429
MANZANA C-7	2.719	2.071	13.467	15.538
MANZANA C-8	2.384	2.893	13.747	16.640
MANZANA C-9	1.480	2.014	7.353	9.367

MANZANA C-10	1.480	2.014	7.353	9.367
MANZANA C-11	1.480	2.014	7.353	9.367
TOTAL NUEVO	22.864	22.191	125.124	147.315
TOTAL SUELO PRIVADO	23.161	22.407	126.971	149.378

**GARAJE APARCAMIENTO PRIVADO EN SUBSUELO
(APROVECHAMIENTO NO COMPUTABLE)**

SP-UPV-B/R-1	5.252	(2.626 x 2 plantas)
---------------------	--------------	----------------------------

UBICACIÓN USO
TERCIARIO

PLANTA BAJA Y PRIMERA SOLO EN
TORRES

C-1, C-2, C-3.1, C-3.3, C-4 Y C-5.2

PLANTA BAJA Y PRIMERA
C-8, C-9, C-10 Y C-11

PLANTA BAJA
RESTO DE PARCELAS

PASAJES PEATONALES PRIVADOS DE USO PUBLICO

C-3.1 y C-8

LAS SUPERFICIES CORRESPONDIENTES A LA PARCELA C-1E SON LAS
INDICADAS EN CATASTRO

SUELO PUBLICO

PROPUESTA

**SUPERFICIE MINIMA
PGOU (m2)**

SISTEMA GENERAL VIARIO	
DENOMINACION	SUP.
S.G. VIARIO V.G.	18.836

=

SISTEMA GENERAL VIARIO
18.836

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES

DENOMINACION	SUP.
EL1	7.437
EL2	534
EL3	827
EL4	958
EL5	1.280
EL6	806
EL7	911
EL8	285
EL9	285
EL10	285
EL11	1.859
EL12	263
TOTAL EL	15.730

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES

15.730

=

SISTEMA LOCAL VIARIO

DENOMINACION	SUP.
VL-R	17.673
VL-P 1	3.183
VL-P 2	2.383
VL-P 3	1.510
TOTAL VL	24.749

S. LOCAL VIARIO

24.749

=

INFRAESTRUCTURAS

DENOMINACION	SUP.
IG-1 a IG-8	115

TOTAL SUELO PUBLICO**59.430**

>

59.315**GARAJE APARCAMIENTO PUBLICO EN SUBSUELO**

SP-UPub-B/R-1	9.263,00	(4.631,50 x 2 plantas)
----------------------	-----------------	-------------------------------

**TOTAL
A.P.R. 19-02****82.591**



3.6.- RESERVA DE SUELO PARA DOTACIONES PÚBLICAS.

3.6.1.- RESERVA DE SUELO DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS LOCALES.

Se reparten por la superficie del ámbito, un total de ocho parcelas destinadas a albergar las infraestructuras vinculadas a las distintas manzanas (Centros de Transformación).

La superficie que ocupan es de 115 m². Se reflejan en el plano P-02 Cesiones.

3.6.2.- RESERVA DE SUELO DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES LOCALES.

Como se describe en la concepción general de ordenación y en base a los tres focos que definen el acceso al sector, Matadero, Estación Intermodal y esquina Juan XXIII-Martínez de Velasco, los espacios libres se estructuran como un organismo vegetal que partiendo de los tres troncos generadores, penetran y se ramifican a modo de hiedra entre las rocas vivas –edificios serpenteantes- surgiendo a su paso sucesivos puntos de encuentro y actividad.

Las vías peatonales se integran y confunden con el desarrollo verde a modo de parque que penetra entre los edificios a la vez que adquieren entre sí diferente jerarquía.

La superficie que ocupa es de 15.730 m².

3.7.- ALINEACIONES Y RASANTES.

Su definición queda reflejada en los planos de ordenación P01 y en las fichas F-01 a F-11 que recogen la ordenación y condiciones pormenorizadas de cada manzana.

Las rasantes se concretarán en el replanteo de la urbanización.

3.8.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

El Plan comprende la totalidad del ámbito de urbanización, definiendo las soluciones técnicas adecuadas para que dentro de cada una de aquellas se garanticen los niveles adecuados de los distintos servicios urbanísticos (abastecimiento, saneamiento, etc.).

Las redes de servicios de carácter público discurren por suelo público.

Las redes de Alumbrado Público, Comunicaciones, Abastecimiento, Gas, etc. serán subterráneas en toda la zona a urbanizar.

El diseño de estas redes de infraestructura, se ha realizado de acuerdo con la normativa vigente, utilizando soluciones y materiales duraderos y de fácil mantenimiento.

Del mismo modo, se han tenido en cuenta las recomendaciones, criterios y normas particulares de las empresas suministradoras.

Igualmente en el diseño de las infraestructuras se ha tenido en cuenta el garantizar los suministros al edificio existente situado en la Calle San Urbez, nº 2. A este respecto cabe destacar que estos suministros se materializan del siguiente modo:

- Suministro Eléctrico. Actualmente este edificio se alimenta desde un centro de transformación ubicado en el interior del ámbito. Este centro de transformación será sustituido por un nuevo centro de transformación, desde el que se dispondrá una red en baja tensión para realizar el suministro a este inmueble.

- Suministro de Gas Natural. Actualmente este edificio se conecta a la red de gas natural por una conducción, propiedad de Gas Aragón, que transcurre por la Calle Martínez de Velasco. Esta conducción de gas permanece inalterada, por lo que con respecto a esta conexión no habrá que hacer modificación alguna.

- Conexión a la Infraestructura de Telecomunicaciones (Telefónica y ONO). En las inmediaciones de este inmueble se plantea realizar las conexiones de las nuevas redes de telecomunicaciones, a las redes existentes propiedad de Telefónica y Ono., y desde esos mismos puntos de conexión se proporcionará este servicio al citado inmueble.

- Suministro de abastecimiento. Actualmente este inmueble se conecta a la red de abastecimiento que se encuentra en la Calle Martínez de Velasco, y su conexión futura se concreta mediante conexión a la nueva tubería de fundición de 200 mm de diámetro a instalar a lo largo de la Calle Martínez de Velasco.

- Conexión a la red de Saneamiento. En la actualidad su punto de conexión se sitúa en la red existente ubicada en la Calle Martínez de Velasco. La futura conexión a este suministro se materializará en el mismo punto, pero a una nueva red de saneamiento que se ubica en el mismo vial, Calle Martínez de Velasco.

A continuación se describen las características principales de los apartados de las obras de urbanización:

3.8.1.- ABASTECIMIENTO DE AGUA.

La red de abastecimiento de agua a la urbanización se realizará en forma de anillo, optimizando la distribución de presiones en la red.

Para garantizar la conexión en anillo se han previsto cuatro puntos de conexión independientes, y ubicados en una zona próxima a la futura intersección de la calle Martínez de Velasco y Ronda 2º Cinturón, así como en los encuentros de la calle Gil Cávez con M.

de Velasco y Ronda Estación, tal y como se especifica en el Plano PI.03 “Infraestructura de Abastecimiento”. En el citado plano, estos cuatro puntos de conexión que garantizan el funcionamiento en anillo de esta instalación, se han identificado como “Punto de Conexión Infraestructura Existente”.

Estos cuatro puntos de conexión se han determinado de forma coordinada con los Servicios Técnicos Municipales, toda vez que su definición depende no sólo de los consumos de agua de esta actuación, sino también de la capacidad de la red existente y más cercana al ámbito.

Dispondrá de las necesarias llaves de paso para, por un lado, diversificar el aporte de caudal, y por otro, tener un mayor grado de flexibilidad frente a las averías. En su trazado se contemplan las redes existentes, conectando a ellas en varios puntos.

Para el dimensionamiento de dicha red, se considerarán los siguientes consumos:

- Consumo vivienda.. . 0.044 l/sg.
- Incendios 17.00 l/sg.
- Bocas de riego 1.50 l/sg.

Los criterios de diseño a adoptar serán los siguientes:

- Velocidad máxima 2.00 m/sg.
- Velocidad mínima 0.50 m/sg.
- Presión mínima 2.50 atm.

El material empleado para la ejecución de las tuberías será PE de alta densidad, todo ello de 10 Atm de PN, excepto el anillo perimetral, que se realizará en fundición, con los diámetros especificados en plano. La instalación de las tuberías se realizará con la excavación de la correspondiente zanja. La tubería se apoyará en un lecho de arena, y en su recubrimiento posterior .El relleno se realizará con material seleccionado, que cumpla las exigencias para la plataforma de apoyo del firme o pavimento, y procurando que no existan elementos gruesos y puntiagudos que pudieran dañar a la tubería.

Para la conexión con la red general, así como para posibilitar el correcto funcionamiento de la red, se construirán arquetas de registro, en las que se ubicarán las correspondientes válvulas de compuerta. Estas válvulas serán de cuerpo de fundición y cierre elástico. Deberá preverse la instalación de ventosas en función del trazado de la red.

3.8.2.- RED DE SANEAMIENTO.

La red proyectada es de tipo unitario, adaptando la instalación a los colectores de saneamiento existentes, que atraviesan nuestro ámbito

La red proyectada es de estructura ramificada.

Esta red consiste en una serie de ramales recogidos en un colector que desemboca en la red de saneamiento existente, en los puntos especificados en los planos.

La red se ejecuta con tuberías de PVC, y de hormigón armado, de diámetros variables, indicados en los planos correspondientes.

En los puntos de conexión y cambio de dirección de la tubería, se colocarán pozos de registro de cuerpo cilíndrico prefabricados de diámetro interior 120 cm.

PARÁMETROS DE CÁLCULO.

- Precipitación máxima diaria

El valor de precipitación máxima diaria para Huesca, se ha obtenido a partir de la aplicación del método “Cálculo de máximas precipitaciones en la España peninsular” (Ministerio de Fomento, 1999).

- Coeficiente de escorrentía

En cada nudo al que se le considera conectado la recogida de una zona de pluviales, se le ha afectado por un coeficiente de escorrentía en función de la superficie de la cuenca vertiente. Como criterio general se ha aplicado un 0.9 para las superficies de viales y cubiertas de edificios y un 0.7 para las zonas verdes puesto que cuentan con drenaje y sumideros.

-. Caudales de cálculo.

Nº de habitantes por vivienda	4
Dotación /hab./día	300 litros
Coeficiente de mayoración diario	1.25
Coeficiente de puntas horario	2.5

3.8.3.- MEDIA TENSIÓN.

Se prevé la construcción de ocho centros de transformación del tipo enterrado, que

serán alimentados desde la subestación más cercana y desde el Centro de Transformación Estación RENFE, tal como lo indica la empresa suministradora ERZ ENDESA en sus condiciones de suministro. (Se adjunta escrito, ANEXO 2, con las condiciones técnico-económicas).

Estos centros de transformación estarán perfectamente integrados en el espacio libre público, y dispondrán de una terminación superficial igual que el del entorno pavimentado donde estén instalados.

Los nuevos centros de transformación se equiparán con dos transformadores de 630 KVA cada uno.

La tensión nominal de suministro será de 10 Kv, con cables unipolares de 400 mm² de sección, y de tipo DHZ1 12/20 KV

La apartamenta principal de centro de transformación será 1 cabina de entrada de línea, 1 cabina de salida de línea y 2 cabinas de protección de transformador. La puesta a tierra se realizará con picas de 14 mm. de diámetro de acero cobreado de 2 m. de longitud y conductor desnudo de cobre de 50 mm² de sección.

3.8.4.- RED ELECTRICA DE BAJA TENSION.

La red eléctrica en baja tensión de suministro a las viviendas se dimensiona para una previsión de carga, según el R.E.B.T. de electrificación elevada.

Se ejecutará desde los centros de transformación de nueva construcción, ubicados en los lugares que se indica en los planos. Así pues, desde estos centros de transformación partirán las redes de baja tensión proyectadas.

Los conductores bajo aceras se instalarán directamente en el fondo de zanja de 0,8 m. de profundidad, envueltos en un lecho de arena de río. Como elemento de señalización se placas y cintas de PVC. En los cruces de calzada, se instalarán en el interior de tubos de P.V.C. de diámetro 160 mm embebidos en hormigón.

3.8.5.- INSTALACIÓN DE ALUMBRADO PÚBLICO.

Esta instalación tiene una especial relevancia en el contexto del plan Especial que nos ocupa, habida cuenta de que una correcta iluminación hace que un área tan importante tenga una buena acogida entre los vecinos de la zona.

Las vías a iluminar están clasificadas como tipo “E”.

Las luminarias que se han elegido son de las siguientes características:

- Para los viales rodados se prevé la instalación de columnas de 10 metros de altura, equipadas con una o dos luminarias, en disposición de tresbolillo. Las lámparas utilizadas serán de vapor de sodio de 250 w (luminaria alta) y vapor de mercurio de 250 w, para la luminaria colocada a menor altura. La estética de estos equipos de iluminación ha sido escogida acorde con la tipología de la urbanización. La interdistancia entre los puntos de luz será aproximadamente 23 metros.
- Para la zona peatonal de amplias superficies se han elegido unas columnas de 12 metros de altura equipados con 6 proyectores cada una. Con esto conseguimos un mayor alcance en el área iluminada, y dejar más exentos los espacios. Los proyectores equipan lámparas de halogenuros metálicos, con componentes cerámicos de 150 w, tipo CDM-T, con estas lámparas conseguimos una mejor reproducción cromática. La interdistancia entre los puntos de luz será aproximadamente 30 metros.
- Para la zona peatonal de espacios más reducidos se han elegido luminarias de una altura de 4 metros, equipadas con dos lámparas de 125 w de vapor de mercurio. La estética de estas luminarias es acorde en calidad y estética con el entorno. La interdistancia entre los puntos de luz será aproximadamente 15 metros.
- La iluminación de las zonas verdes de las que cuenta la urbanización se desarrollará junto al diseño paisajista, para conseguir una integración completa en el entorno.

El cableado se instalará enterrado en zanja, en el interior de tubos de P.V.C. de 110 mm. de diámetro embebidos en prisma de hormigón de 25 cm.

3.8.6.- GAS NATURAL CANALIZADO.

Se ha proyectado la obra civil necesaria para la implantación de una red de gas con-

sistente en conducto de polietileno SDR-11 de diámetros: 63 mm. , 90 mm y 110 mm. Para el cálculo y dimensionado de la red de distribución de gas canalizado se han seguido las prescripciones de la empresa concesionaria de este servicio, Gas Aragón.

De la red principal, se derivarán en un futuro las acometidas a los distintos suministros, y una vez se conozcan con presión la ubicación de los armarios de regulación y medida.

3.8.7.- CANALIZACIÓN DE TELECOMUNICACIONES.

El presente plan especial únicamente trata de los conductos que han de servir para canalizaciones y protección de los conductores, siendo los servicios técnicos de las Compañías los que dispondrán los cableados adecuados.

La obra a realizar consiste en una infraestructura de canalización de varios tubos de P.V.C. de distintos diámetros, en función de las necesidades de las distintas compañías, protegidos con hormigón HM-10 y que enlazan las diversas arquetas. La derivación a las parcelas se hará mediante arqueta registrable, de la que partirán 5 conductos de polietileno de baja densidad PE 50 de diámetro hacia el monolito de acometida.

Los puntos de conexión con las redes existentes nos han sido facilitados por las compañías operativas Telefónica y Ono.

3.8.8.- RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS.

En aplicación del Plan de Gestión de los Residuos Sólidos Urbanos (RSU) se plantea una instalación que sirva de instrumento para la recogida selectiva de las basuras domésticas de la urbanización.

Con objeto de garantizar el reciclado de los productos presentes en la basura se ha planteado una recogida selectiva mediante contenedores específicos para cada tipo de residuo.

Para el correcto dimensionamiento de esta instalación se ha tomado como base las densidades de contenedores por número de habitantes recomendado en el RSU.

Los contenedores a instalar serán de tipo soterrado, de acuerdo con las especifica-

ciones técnicas de la empresa GESTION DE RESIDUOS HUESCA, S.A., encargada de la gestión de recogida de residuos sólidos urbanos de Huesca.

Las características de estos contenedores son las siguientes:

El contenedor enterrado se compone de:

- Un dado de hormigón prefabricado instalado en el subsuelo.
- Un contenedor metálico (volumen de 3 a 5 m³) con plataforma superficial y buzón externo para depositar el residuo.
- Plataforma de seguridad. estructura única en acero que cierra automáticamente la apertura en el suelo dejada libre por el contenedor en el momento de la elevación para la descarga.

La capacidad de los contenedores será de 4 m³, excepto para el vidrio que será de 3 m³.

En cuanto a la relación entre número de contenedores y nº de viviendas a las que da servicio, se prevé un contenedor de Restos por cada 100 viviendas aproximadamente, y por cada 200 viviendas uno de papel, vidrio y envases.

La distancia a recorrer por los usuarios más alejados hasta el área de aportación oscilará entre 50 y 200 metros, no superando nunca los indicados 200 m.

III.- NORMAS

1. DISPOSICIONES GENERALES

1.1.- Estas ordenanzas particulares son parte integrante de la ordenación detallada del sector APR-19-02 del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca. Por su rango, tanto las ordenanzas como la ordenación pormenorizada a que se refieren pueden ser modificadas mediante un Plan Especial de reforma interior.

1.2. INTEGRACIÓN normativa. Las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca y las presentes normas urbanísticas constituyen las disposiciones normativas que, con sujeción a la legislación vigente, resultan de aplicación en el ámbito territorial.

1.3. LA aprobación definitiva del presente Plan Especial de desarrollo del Plan General supondrá la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios incluidos en su ámbito, a los fines expropiatorios, de conformidad con lo previsto en el artículo 69 L.U.A.

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

2.1. Los terrenos ordenados por este Plan Especial accederán a la condición de suelo urbano consolidado como consecuencia de la ejecución de los proyectos de urbanización y de obras ordinarias, a través de los que se harán efectivas las obligaciones establecidas en la normativa urbanística.

2.2.- Los deberes de cesión de dotaciones al Ayuntamiento afectan a los siguientes terrenos: El sistema general viario incluido en el ámbito reflejado en los planos de ordenación, así como los sistemas locales de espacios libres, viario y garaje-aparcamiento público en las condiciones señaladas en el apartado 3.3.

2.3.- LA calificación, zonificación y ordenación del suelo es la establecida en los planos P-01 a P-03 del presente Plan Especial.

2.4.- Con carácter general se aplicará la Norma Zonal 5 del PGOU, salvo en lo previsto en las presentes normas y la ordenación recogida en los planos y fichas de este Plan Especial que, al ser una norma especial, prevalecerá sobre la norma zonal antedicha.

2.5.- LAS cotas señaladas en el plano P01 de clasificación, calificación podrán ajustarse en el Proyecto de Urbanización a las distancias reales reflejadas sin que tal ajuste constituya modificación del Plan.

3.- RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN

3.1.- Los tipos de la edificación, condiciones de posición y aprovechamiento son los establecidos en los planos de ordenación P01 y P03, así como en las fichas individuales de cada reflejadas en los planos F-01 a F-11.

3.2.- La ordenación de la edificación incluida en el presente Plan Especial permite la obtención de licencia de edificación de manera directa, previa la gestión urbanística sistemática, sin perjuicio de la posibilidad de ajustar la disposición volumétrica mediante Estudios de Detalle que habrá de cumplir tanto las condiciones vinculantes de la manzana o manzanas correspondientes, como otras señaladas en las observaciones de las fichas de las distintas unidades edificatorias. El ámbito mínimo de la unidad edificatoria es el contenido en el plano P-03

3.3.- Se permiten los vuelos en las condiciones señaladas en las fichas F-01 a F-11 en las que se fijan tanto los vuelos obligatorios como los prohibidos.

3.4.- Entre las edificaciones y las zonas señaladas como verdes se establecen unas bandas de espacio libre público, de 5 metros de anchura, para servir de acceso peatonal y viario restringido a vehículos de emergencia.

3.5.- Los usos son los correspondientes a la norma zonal 5 del PGOU de Huesca con la salvedad del uso comercial de gran superficie que es compatible en plantas alzadas.

3.6.- Será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle en la parcela C-1N y las manzanas C-3, C-5 y C-7 en las condiciones que fijan las correspondientes fichas.

3.7.- En las manzana C.8, C.9, C.10 y C.11, el patio de luces se ha indicado de modo orientativo. Su ubicación y dimensiones se definirá en el correspondiente proyecto de edificación.

3.8.- El edificio existente (parcela C-1E) se registrará por las condiciones particulares de la Norma Zonal 5 del actual PGOU.

4.- RÉGIMEN DE LAS MANZANAS PRIVADAS

Las manzanas privadas residenciales quedan definidas en los planos P-01 a P-03 así como en las fichas F-01 a F-11 y en los términos de las presentes normas.

El garaje-aparcamiento privado situado bajo dominio público viario, definido en los planos P-01 a P-03, se considera finca registral independiente del dominio público bajo el que se sitúa, formando complejo inmobiliario. Se desarrolla en dos plantas con accesos independientes a través del viario público; la cara superior del forjado techo de primera planta de sótano, se situará a una profundidad mínima de 55 cm. respecto de la rasante de la calzada. Se posibilita el acceso a su través a las parcelas residenciales colindantes conforme tratará el proyecto de reparcelación.

5.- RÉGIMEN DE LAS PARCELAS PÚBLICAS

Se estará a lo establecido en el PGOU.

El garaje-aparcamiento público situado bajo dominio público viario, definido en los planos P-01 a P-03, se considera finca registral independiente, es de carácter público y rotatorio y se gestiona mediante concesión administrativa. Consta de dos plantas bajo rasante con accesos independientes a través del viario público; la cara superior del forjado techo de primera planta de sótano, se situará a una profundidad mínima de 55 cm. respecto de la rasante de la calzada. Se posibilita el acceso a su través a las parcelas residenciales colindantes conforme tratará el proyecto de reparcelación.

6.- ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

La edificación se regirá por lo establecido en las presentes ordenanzas, e indicaciones gráficas de los planos de ordenación y fichas pormenorizadas de las distintas unidades edificatorias. Se estará en lo establecido en el PGOU en todo aquello que no este regulado por ellas.

6.1.- Generalidades

Las respuestas a la búsqueda de una imagen de vanguardia, altamente representativa para la ciudad, abarcarán finalmente el lenguaje a emplear en los acabados del conjunto.

Todo ello debe ser reflejo del carácter especial del Sector, de su singularidad, pero también ha de ser reflejo de equilibrio, respeto, serenidad, relación e integración.

Se opta por la utilización de sistemas que nos ayuden concretar la arquitectura buscada para el Sector sin renunciar a la diversidad de proyectos.

Fachadas ventiladas, ligeras, muros cortina... son los sistemas que permiten el empleo de un amplio abanico de materiales en diseños tan abiertos como la arquitectura a la que se aplica. Cerramientos metálicos, cerámicos, pétreos, vítreos... paneles prefabricados, plásticos, madera...

Estos cerramientos, además, resultan necesariamente inseparables del resto de los elementos del edificio facilitando su orden estructural, su concepción energética o el control sobre las prestaciones exigidas. En definitiva nos aseguran unos parámetros de calidad que garantizan los niveles exigidos por normativas y reglamentos, y más concretamente por el recientemente incorporado Código Técnico de la Edificación

No podrán emplearse soluciones con materiales “tradicionales”, ladrillo, ni revestimientos continuos a base de morteros.

Las técnicas constructivas a emplear deben reflejarse en la composición de las fachadas y por ello el hueco se adaptará al sistema constructivo elegido y manifestará éste en forma y dimensiones.

La formalización del cerramiento, por tanto, será coherente y el hueco será parte del todo y no un elemento desligado.

Se evitarán soluciones basadas en la adición de elementos tipológica y funcionalmente diferenciados.

Se permite la libertad de materiales en las “fachadas ocultas desde espacio libre público” recayentes a los patios interiores de manzana, considerando éstas las situadas por debajo de la última planta del volumen de menor altura de la manzana, tal y como reflejan las fichas, apartado observaciones, de las distintas unidades edificatorias.

Es obligatorio el empleo de cubiertas planas.

No se permite construcciones sobre el forjado de techo de la planta de ático salvo las correspondientes a casetones de ascensor (siempre que no recaigan sobre la alineación exterior del ático) o paneles solares.

Se prohíbe la instalación en cubiertas y fachadas de elementos exentos o adosados que no estén reflejados en los proyectos de edificación (pérgolas, tejadillos, cobertizos...)

Todos los forjados de una misma manzana serán coincidentes en altura.

Se procurará que los tendederos se sitúen en las fachadas que recaigan a los patios interiores. De no ser así se emplearán soluciones que se integren con los materiales de fachada.

6.2.- Derechos y servidumbres del edificio existente.

El edificio existente en la calle San Urbez Nº 2 se consolida y mantiene su aprovechamiento, alineación, altura, patio y demás condiciones existentes. El nuevo edificio colindante propuesto en la manzana C1, se adosa a sus medianeras, integrándolo en la manzana resultante.

La finca que acoge el edificio en la calle San Urbez nº. 2 ha patrimonializado el aprovechamiento desarrollado, de manera que el proyecto de reparcelación deberá mantenerlo efectuando la adjudicación sobre la parcela aportada, sin que se le impute coste de urbanización alguno.

7.- RÉGIMEN DE LAS OBRAS Y SERVICIOS DE URBANIZACIÓN

7.1.- EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

El proyecto de urbanización comprenderá la urbanización todo el espacio público previsto en el plano P-02, incluso el viario de conexión con el sistema general al sur del ámbito en la extensión señalada en el plano P-06.

La ejecución de la construcción del aparcamiento público será un coste de urbanización del sistema; en dicho coste se contemplan las infraestructuras básicas necesarias para posibilitar el funcionamiento del aparcamiento (PARTE 1):

- Acondicionamiento terreno
- Cimentación
- Estructura
- Saneamiento
- Impermeabilizaciones
- Núcleos de escalera y elementos exteriores de ventilación
- Control de calidad

. así como los suministros e instalaciones que siguen (PARTE 2):

- Albañilería
- Cerrajería
- Pintura
- Instalaciones
- Ascensores

Quedan excluidos la ejecución de instalaciones complementarias, mas ligadas al modo de explotación (instalaciones para el control de accesos y salidas, etc.).

El proyecto de urbanización constará de los capítulos correspondientes a las infraestructuras y servicios del Sector, completado con el proyecto de ejecución de dicho edificio, que consta de las dos partes descritas anteriormente.

7.2.- CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

Se regirá por lo establecido en el PGOU y en la normativa específica relativa a la distintas infraestructuras.

7.3.- CARACTERÍSTICAS DE LA RED VIARIA Y JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DOTACIONES DE APARCAMIENTO EN EL ESPACIO LIBRE PÚBLICO (86.3 DEL R.P.).

EL diseño de los elementos de urbanización de la red viaria tiene carácter orientativo. En el futuro proyecto de urbanización deberá establecerse con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas; en todo caso, el proyecto de urbanización cumplirá las condiciones contenidas en este artículo.

Por imponerlo así el acuerdo de aprobación inicial del Plan Especial de 15 de mayo de 2008, precedido del informe municipal de fecha 11 de mayo de 2.008, se ubican parte de las plazas dotacionales de aparcamiento público (340) bajo el subsuelo de la red viaria.

La reserva mínima de aparcamientos exigida por el R.P. en sus artículos 84 y 86 se resume en siguiente cuadro:

Residencial 126.971 m ² c	1 plaza x 85 m ²	25% en espacio de uso publico
Terciario 22.407 m ² c	1 plaza x 100 m ²	50% en espacio de uso publico
Residencial	1.494	373 en espacio de uso publico
Terciario	224	112 en espacio de uso publico
Total	1.718	485 en espacio de uso publico
2% para minusvalidos		10 plazas

De las 487 plazas propuestas, 147 (30%) se ubican en superficie y 340 (70%) soterradas, tal y como refleja el plano P-04 (trafico) La reserva de aparcamiento en espacio público queda justificada en el plano de ordenación P-04 (trafico) En estos y en las fichas correspondientes a las distintas unidades edificatorias, se indica la ubicación de los accesos a garajes, las zonas reservadas a la ubicación de contenedores y los pasos peatonales.

Se amplía la malla del carril bici a la totalidad del Sector, incluida la Ronda Estación, con un ancho de 2 metros, excepto en el Paseo Bulevar que tendrá 1,60 m.; en el trazado por la Ronda Estación, una parte del recorrido será coexistente con el viario peatonal.

7.4.- CARACTERÍSTICAS DE LOS ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

EL diseño de los elementos de urbanización de los espacios libres y zonas verdes se definirá en el proyecto de urbanización donde se justificarán adecuadamente las soluciones adoptadas.

Se desarrollarán y adaptarán a la propuesta definitiva del proyecto de urbanización

las ideas generales documentadas en el plano P-08 “AVANCE DE LA URBANIZACION. PLAZAS Y ANDADORES. DETALLES, MATERIALES Y MOBILIARIO URBANO”

8.- CUMPLIMIENTO DE NORMAS SECTORIALES.

8.1.- PREVENCION DE INCENDIOS.

El Proyecto de Urbanización cumplimentara las determinaciones establecidas el CTE DB SI señalando a tal efecto en el plano de abastecimiento de agua los hidrantes reglamentarios. El trazado de los viarios peatonales se ha proyectado con la previsión de anchuras y radios de giro para acceso de camiones de bomberos. A tal efecto se proyectan tres recorridos que garantizan las distancias máximas de aproximación fijadas en CTE:

1. Corredor con acceso y salida desde la Avda. Matínez de Velasco, dando servicio a las manzanas C-1 y C-2.
2. Corredor con acceso y salida desde la calle Gil Cávez 2ª Cinturón de Ronda, dando servicio a las manzanas C-3, C-4 y C5.
3. Corredor con acceso y salida desde la calle Ronda Estación entre las parcelas C-9 y C-10 hasta el bulevar central entre las parcelas C-6 y C-7. Da servicio a las parcelas C-6, C-7, C-9 y C-10.

El viario rodado complementa los recorridos descritos y da servicio a totalidad de las manzanas del Sector.

8.2.- CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD.

En la redacción del Proyecto de Urbanización se tendrán en cuenta la Ordenanza Municipal de Supresión de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas, la Ley 3/1993, de 7 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación aprobada por las Cortes de Aragón y el Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón.

IV. GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO

4.1.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

Todo el ámbito calificado como zona APR 19-02 constituye una única unidad de ejecución de forma que su gestión debe abordarse de forma unitaria y sistemática. La concreción de las condiciones de ordenación y gestión se produce mediante este Plan Especial, quedando pendiente únicamente su gestión mediante el sistema de COMPENSACIÓN.

4.2.- COMPROMISOS DE GESTIÓN.

Dada su situación de consolidación por la edificación y grado de patrimonialización de derechos, la finca de la comunidad de propietarios del edificio nº. 2 de la calle San Urbez mantendrá su aprovechamiento edificado de 2.063 m². en el proceso reparcelatorio, coincidente con el aprovechamiento consumido en al actualidad, al no resultar de la reordenación ninguna incidencia negativa alguna en el mismo. Por las mismas razones, no soportará coste alguno de urbanización. Se mantiene dentro del ámbito de ordenación como señala el Plan General.

En el ámbito se sitúan espacios que por su funcionalidad han de ser considerados sistemas generales; nos referimos al vial de conexión entre la Avenida Martínez de Velasco y la calle Teruel que, por su funcionalidad, desborda el interés puramente local y su ejecución urbanizadora correrá a cargo del municipio. Se incorpora el compromiso de la gestión del suelo pero no así el de urbanización ni las indemnizaciones por bienes o derechos ajenos al suelo existentes sobre el mismo.

Con carácter normativo y para su incorporación al proyecto de reparcelación, se recogen los costes de urbanización e indemnizaciones por extinción de bienes y derechos ajenos al suelo existentes sobre el ámbito conforme a la evaluación recogida en el Convenio Urbanístico aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en diciembre del 2.008, referido en el apartado 1. Antecedentes, que da lugar a la valoración de costes que sigue:

COSTES DE URBANIZACIÓN

Las cargas urbanísticas que integran el conjunto de la operación como costes de urbanización, son las siguientes:

CONCEPTO	IMPORTE (Millones)
Viales (1)	4,7 euros
Zonas Verdes	1,0 “
Indemnizaciones por B.A.S. (2)	33,5 “

Gastos de gestión	2,3 “
Total Costes de Urbanización	41,5 “

(1*) Pendiente de evaluación la conexión a los sistemas generales de los anexos 3 y 4 del convenio urbanístico municipal asumido por los promotores del Plan Especial.

(2*) No se han incorporado las indemnizaciones por los bienes y derechos ajenos al suelo de los no adheridos a este Convenio, que se añadirán a las antedichas.

A estos costes ha de añadirse ahora, como consecuencia de la imposición municipal, el de la construcción del garaje-aparcamiento público que, en los límites reseñados en el apartado 3.3 “APARCAMIENTO PUBLICO”, evalúan en torno a 2,00 millones de euros.

Los costes de la urbanización de los espacios públicos tienen carácter indicativo y habrán de ajustarse en el correspondiente Proyecto de Urbanización. En cualquier caso el aumento de los costes de urbanización no llevará implícito que el aumento de los mismos, por exigencias de la propia urbanización, sean costeados por el Ayuntamiento de Huesca, ni supondrá una revisión de este convenio, ni una merma en la cantidad ni calidad de la urbanización que el Ayuntamiento debe aprobar.

Los gastos de gestión se estiman gastos máximos y serán los que resulten efectivamente del proceso de urbanización; dentro de este concepto de gastos se incluirán, entre otros, los costes de redacción de los diferentes documentos urbanísticos (Proyectos de Re-parcelación y de Urbanización), así como todos aquellos que resulten de este Plan Especial y del proceso de planeamiento y gestión urbanística, y dirección de obra de urbanización, tasas e impuestos municipales y gastos de avales.

Finalmente, la compensación de aprovechamiento a particulares por la cesión anticipada de viales interiores del ámbito que se acredite, se asume y se efectuará a cargo del aprovechamiento del ámbito.

4.3.- PLAZOS.

Los plazos para la gestión y urbanización serán los que se contienen en el convenio urbanístico del APR 19-02 aprobado el 7 de noviembre de 2008, sin perjuicio de que puedan presentarse y tramitarse los documentos necesarios a estos fines simultáneamente.

No obstante lo anterior y respecto de la ejecución de las obras de urbanización y el desmantelamiento y, en su caso, traslado de la actividad de las industrias, viviendas, actividades y comercios a que se hace referencia en los apartados a y b de la cláusula quinta del convenio urbanístico mencionado, serán los siguientes:

Las obras de urbanización se desarrollarán en el plazo de los 5 años siguientes a la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

No obstante, los titulares de las dos industrias harineras, pequeñas industrias, viviendas, actividades y comercios, existentes en el ámbito deberán poner a disposición del órgano gestor de la operación urbanística para su derribo los inmuebles y bienes ajenos al suelo no trasladables en el plazo máximo de veinticuatro meses, contados a partir del día siguiente al de la aprobación definitiva del Plan Especial.

A estos efectos, los titulares de las actividades e instalaciones mencionadas acordarán lo pertinente con el resto de propietarios en el seno de la Junta de Compensación. En todo caso deberá haber sido previamente aprobado e inscrito en el registro de la propiedad el Proyecto de Reparcelación, recogiendo las cuantías indemnizatorias previstas en el Convenio Urbanístico aprobado además de las derivadas del propio Proyecto de Reparcelación.

El derribo de todas las edificaciones incluidas en el área correspondiente a las industrias, actividades, viviendas y comercios, que se han mencionado deberá producirse en el plazo de 6 meses contados a partir del siguiente a aquel en que finalice el plazo antedicho de veinticuatro meses.

Es decir, sin perjuicio del plazo de 5 años para la ejecución de las obras de urbanización propiamente dichas, que antes se ha citado, la puesta a disposición al órgano gestor de los inmuebles y bienes ajenos al suelo no trasladables de todas las industrias, actividades, comercios y viviendas y el derribo de los mismos, incluidas en el APR 19-02, deberá concluirse en el plazo de 30 meses a contar desde el día siguiente a la aprobación definitiva del Plan Especial. A tal efecto el Proyecto de Urbanización contendrá un anexo de los proyectos de derribo.

La construcción de las edificaciones privadas se producirá dentro del plazo de los 10 años siguientes a la terminación de la urbanización del ámbito.

V.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

1.- COSTES DE URBANIZACIÓN. VIABILIDAD ECONÓMICA

La necesidad de eliminar las dos actuales industrias harineras, así como las demás instalaciones existentes sobre este ámbito, plantea un muy significativo coste añadido para la gestión urbanística que, en el marco de la vigente legislación, se traduce en la incorporación al proceso urbanizador, como coste de urbanización y en concepto de indemnización por bienes y derechos ajenos al suelo, de muy importantes cantidades que, en términos urbanísticos, vienen a gravar la propiedad del suelo de este ámbito.

El capítulo de costes más relevante es el correspondiente a bienes y derechos ajenos al suelo, cuyos importes han sido asumidos por la propiedad en el Convenio aprobado definitivamente en diciembre de 2.008 por el Ayuntamiento, y nuevamente en este Plan Especial; su reflejo es el que sigue:

HARINERAS VILLAMAYOR S.A.....	16.796.946 €
<i>Bienes, infraestructuras e instalaciones:</i>	<i>12.717.136 €</i>
<i>Indemnización por traslado:.... ..</i>	<i>4.079.810 €</i>
HARINAS PORTA S.A. Y H. PORTA ALIMENTARIA S L.	15.606.168 €
<i>Bienes,infraestructuras e instalaciones:</i>	<i>11.360.073 €</i>
<i>Indemnización por traslado:..... ..</i>	<i>4.246.095 €</i>
- LA CORUÑESA	
-Nave de 558,38 m2	
-Comercio (pescados y conservas)	
-Valoración (420,2 – 17,70 – 128,8)	291.380 Euros
-AUTO – PRECISIÓN , S.L.	
-Arrendamiento nave de 454,72 m2	
-Taller de reparación vehículos	
-Valoración (135,6 instalac. y traslado – depreciación)	135.600 Euros.
-Diferencia rentas (72,10 E. 600.000 pts. cap. al 5%)	...72.100 Euros
-Total.	207.700 Euros
- PABLO MARTÍN ESPERANZA	
-Arrendador nave de 454,72 m2	
-Valoración (46.600 pts/m2)	125.700 Euros
- COMERCIAL VIAS, C.B.	
-Arrendatario nave 304 m2 y 842,56 de terreno libre	
-Valoración del traslado	180.000.- Euros
-Diferencia rentas (841,42 E.)	
(Valoración actual en la zona 7 Euros/m2 x mes)	

- Capitalización al 7% 298.902,85 E. 58.900 Euros
- Pérdida de clientela, nuevas instalaciones, etc.38.590 Euros
- Total 277.490 Euros
- D. PRUDENCIO BORAU GIMENEZ
- Vivienda en Avda. Martínez de Velasco nº 17
- Valoración. 150.600 Euros
- Valoración del traslado 9.000 Euros.
- Total 159.600 Euros.
- Realojo 60.000 Euros
- DESPACHO PROFESIONAL BERNUÉS – BORAU
- Oficinas técnicas de Arquitectura en Avda. Martínez de Velasco nº 15.
- Valoración del traslado 18.000 Euros
- Valoración diferencia de rentas (capit. 2.400 E/7%) 34.300 Euros.
- Total 52.300 Euros.
- Realojo 60.000 Euros
- COMUNIDAD DE BIENES HERMANOS BORAU
- Vivienda en Avenida Martínez de Velasco nº 15.
- Valoración total 115.238 Euros.
- INMOBILIARIA BUIL S.A.
- Valor construcciones parcelas 35 y parte de la 42:
Total 833.400 euros.
- DON JOSÉ VILLAMAYOR LLORO
- Valor construcciones parcelas 12 a 16
Total 246.354 euros
- CONSTRUCCIONES SARVISÉ S.A.
- Valor construcciones parcela 33
Total 89.254 euros

CONCEPTO	IMPORTE (Millones)
Viales (1*)	4,7 euros
Zonas Verdes	1,0 euros
Indemnizaciones por B. y D.A.S.(2*)	33,5 euros
Gastos de gestión	2,3 euros
Total Costes Urbanísticos	41,5 euros

(1*) Pendiente de evaluación la conexión a los sistemas general de los anexos 3 y 4 del convenio urbanístico municipal asumido por los promotores del Plan Especial.

(2*)No se han incorporado las indemnizaciones por los bienes y derechos ajenos al suelo de los no adheridos a este Convenio, que se añadirán a las antedichas, si bien se aceptan las previsiones del informe unido como anejo 2 que se considerarán mínimas, sin perjuicio de lo que determine el Proyecto de Reparcelación.

Tales costes han sido asumidos por los propietarios del ámbito a partir y con fundamento único en el estudio que encargó el Ayuntamiento de Huesca, consciente de la

complejidad que presenta el área, sometiéndolos a la consideración de todos los propietarios y titulares de bienes y derechos sobre el ámbito de referencia.

Así, la determinación de las cuantías indemnizatorias por bienes y derechos ajenos al suelo, se ha asumido por la propiedad tomando como base las valoraciones y estudios de viabilidad realizados por Mur&Clusa por encargo del Ayuntamiento de Huesca, fechado en enero de 2005. El referido estudio de viabilidad demostraba que, en aquella fecha, para los precios de mercado inmobiliario, la operación urbanística era viable económicamente. En la situación actual del mercado inmobiliario es necesario contar con un plazo de al menos cinco años para la ejecución del Plan, a la espera de que se produzca un cambio de tendencia que dé viabilidad al Plan.

A estos costes se añade el de ejecución del garaje-aparcamiento público que, en los términos expuestos en el apartados 3.3. y 4.2 de la memoria de ordenación y de la gestión del planeamiento respectivamente, asciende a 2,00 millones de euros..

VI.- CUMPLIMIENTO DE LOS PLANES DE INICIATIVA PARTICULAR

1.-CONSIDERACIONES GENERALES

Se trata de un Plan Especial de desarrollo del Plan General, en los términos previstos en el artículo 57.1 L.U.A., para dar cumplimiento estricto a las previsiones del mismo en el ámbito APR 19-02.

La ficha del PGOU dispone la actuación por iniciativa pública municipal en el plazo de dos años, plazo que ante la falta de iniciativa municipal y estando sobradamente transcurrido, determinó que los promotores del presente documento presentaran el Plan Especial para su tramitación de oficio. En consecuencia, no puede afirmarse que se trate de un Plan de iniciativa particular pues se presenta al efecto de que lo haga suyo y lo tramite de oficio el Ayuntamiento de Huesca.

Se presentará Garantía por el 6% del importe de las obras de urbanización conforme al apartado 1.e del artículo 99 del Reglamento de Planeamiento. .

En cumplimiento del artículo 99 R.P.A. sobre la documentación adicional de los Planes Parciales de iniciativa privada, aplicable a los Planes Especiales en virtud del artículo 112.4. del mismo, debe acreditarse la voluntad de las personas que ejercen la iniciativa, la relación de propietarios y restantes titulares afectados, el modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas, los compromisos que se hubieren de contraer entre el promotor y el Ayuntamiento, por un lado, y entre el promotor y los futuros propietarios de solares, por otro, con las garantías del exacto cumplimiento de los mismos, las garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos, y los medios económicos de toda índole con que cuente el promotor.

Por ello, y en atención a las circunstancias expuestas y al convenio urbanístico aprobado el 7 de noviembre de 2008, la garantía que prevé el artículo 99.1.e) del Reglamento que desarrolla la Ley 5/1999, urbanística de Aragón, deberá depositarse al menos antes de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación. No obstante y como quiera que puede presentarse para su tramitación simultáneamente el Proyecto de Urbanización, la garantía antes citada se depositará antes de la aprobación definitiva de dicho Proyecto de Urbanización si éste se aprobara antes que el Proyecto de Reparcelación.

2.-ACREDITACIÓN DE LA VOLUNTAD DE LOS PROMOTORES

La acreditación de la voluntad de las personas y entidades promotoras, MARINO LOPEZ XXI S.L., CONSTRUCCIONES SARVISÉ S.A., INMOBILIARIA BUIL S.A., “HARINAS PORTA, S.A.” y “H. PORTA ALIMENTARIA 2006 S.L.”, DOÑA MARÍA PILAR, D. RAMÓN, D. MARIANO Y DON LORENZO TORRENTE RÍOS, “HARINERAS VILLAMAYOR S.A., LA CORUÑESA, S.A., AUTO-PRECISIÓN, S.L., D. PABLO MARÍN ESPERANZA, D. PRUDENCIO BORAU GIMENEZ, HERMANOS

BORAU COMUNIDAD DE BIENES, DESPACHO PROFESIONAL BERNUÉS – BORAU, CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES FUSTER MUR S.L. y FORJADOS Y CUBIERTAS S.A. (FORCUSA), con el objetivo de promover el desarrollo y ejecución del planeamiento en el área que nos ocupa resulta del escrito de presentación de este Plan Especial.

3.-RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS

MARINO LOPEZ XXI (Marino López Sanagustín) C/ Fraga, nº 13. 22.004 Huesca.

CONSTRUCCIONES SARVISÉ S.A. Avda. Martínez Velasco nº 3, bajo. 22.005 Huesca.

INMOBILIARIA BUIL S.A. C/ Zaragoza nº 20. 22.005 Huesca.

“HARINAS PORTA, S.A.” y “H. PORTA ALIMENTARIA 2006 S.L.” (José Porta Monedero). Avda. Martínez de Velasco nº 11. 22.005 Huesca.

HNOS. TORRENTE RIOS / HNOS COARASA TORRENTE. C/ Martínez Velasco nº 1, 1º B. 22.005 Huesca.

JOSÉ VILLAMAYOR LLORO (En su nombre y en nombre de HARINERAS VILLAMAYOR). C/ Zaragoza, nº 12. 22.002 Huesca.

LA CORUÑESA (José Luis Sierra). C/ San Urbez nº 10 – 22.0005 Huesca.

PABLO MARIN DOMEQ (TALLER AUTOPRECISIÓN). C/ Urbez nº 6. 22.005 Huesca.

D. PABLO MARÍN ESPERANZA. C/ San Salvador nº 6, 3º. 22.001 Huesca.

HERMANOS BORAU-COMUNIDAD DE BIENES / PRUDENCIO BORAU GIMENEZ. Avda. Martínez de Velasco nº 15. 22.005 Huesca.

DESPACHO PROFESIONAL BERNUÉS – BORAO. Avda. Martínez de Velasco nº 15. 22.005 Huesca.

CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES FUSTER MUR S.L. C/ Zaragoza nº 4, 1º A. 22.005 Huesca.

FORJADOS Y CUBIERTAS S.A. (FORCUSA). C/ Cabestany nº 24 bajos, 22005 HUESCA.

ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS –ADIF- (Antonio Gonzalez Sanz – Jefe de Patrimonio y Urbanismo) Estación Zaragoza-Portillo. C/ Anselmo Clavé s/n 50.004 Zaragoza

CARMEN BALLARIN LÓPEZ. C/ Tarbes nº 2, 3º izda 22.005. Huesca.

INMOBILIARIA CUELLO RAMÓN. C/ Conde Aranda nº 22, 2º B. 50.003 Zaragoza.

ANTONIO SANCHO ROYO. Avda. Martínez de Velasco nº 21. 22.005 Huesca.

JOSÉ SOLDEVILLA RAMÓN. Avda. Martínez de Velasco nº 19. 22.005 Huesca.

HERMANOS OLIVÁN SOLER. Avda. Martínez de Velasco nº 3, 2º C. 22.005 Huesca.

MARIANO CASAS TURON

COMUNIDAD DE REGANTES PANTANO DE ARGÜIS. C/ Roldan nº 41. 22001 Huesca.

ISABEL SOLANS ARNILLAS. Ronda Montearagón nº4, 4º izda. 22.001 Huesca.

FAUSTINO LOPEZ AISA. Travesía Ballesteros nº 2, esc. Dcha, 2º A. 22.001 Huesca.

TALLERES AMADEO ORDUÑA / AMADEO ORDUÑA LAGUARTA. C/ San Urbez nº 12. 22.005 Huesca.

MANUEL CHUECA PASTOR (COMUNIDAD VECINOS SAN URBEZ 2). C/ San Urbez nº 2. 22.005 Huesca.

HNAS. SANCHO C.B. C/ Francia nº 16. 22.640 Sallent de Gallego (Huesca).

ROSARIO TORRES BERDUN. C/ María Moliner nº 67. 1º izda. 50.007 Zaragoza.

JESÚS GRACIA ABADÍAS (COMERCIAL VIAS). Avda. Martínez de Velasco nº 21. 22.005 Huesca.

J.M. SOLANS BLECUA. Ronda Montearagón nº 4. 22.001 Huesca.

FERNANDO PORTA ESTALLO. C/ San Urbez nº 2. 22.005 Huesca.

GARAJE CASAS (Gonzalo Casas Hospital) Avda. Martínez de Velasco nº 23. 22.005 Huesca.

VICTORIA RAMÓN BALLARÍN. C/ Conde Aranda nº 45, 1º Dcha. 50.004 Zaragoza.

MARÍA JESÚS PORTA LANSAC. C/Miguel Servet nº 2, 1º izda.

D.G.A. DEPARTAMENTO DE ECONOMIA, HACIENDA Y EMPLEO. JEFA DEL SERVICIO DE PATRIMONIO. Plaza de los Sitios nº 7. 50.071 Zaragoza.

CONSTRUCCIONES FUMANAL LACAMBRA. C/ Travesía Ballesteros nº 17 bajo. 22.001 Huesca.

4.-MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

La ejecución de la obra de urbanización se llevará a cabo una vez que se haya procedido a la ocupación de los terrenos mediante la gestión sistemática por el sistema de compensación.

5.-COMPROMISOS A CONTRAER ENTRE PROMOTORES Y AYUNTAMIENTO.

Los compromisos son los recogidos en el Convenio que el Ayuntamiento de Huesca aprobó definitivamente en diciembre de 2.008, que se adjunta como anexo nº. 1. Se considera que dicho instrumento contiene la información suficiente para entender que se da cumplimiento al presente apartado y en general a todo el capítulo de exigencias aplicables a los planes de iniciativa particular, en especial el capítulo de compromisos a contraer entre promotores y Ayuntamiento pues recoge fielmente todos los compromisos contraídos en orden a la gestión y ejecución del planeamiento, sin que se considere necesario reproducirlo aquí, bastando con remitirnos al Convenio que se adjunta a estos efectos.

Huesca, Octubre de 2009

Los arquitectos:

Pedro Claver Estefanía

Francisco M. Lacruz Abad

ANEXO 1
CONVENIO URBANISTICO

ANEXO 2

CONDICIONES TÉCNICO ECONÓMICAS ERZ ENDESA

ANEXO 3.
**COPIA DE LAS NOTAS SIMPLES DE LAS PROPIEDADES RECONOCIDAS EN
EL AMBITO**

