

*Decreto Alcaldía*  
Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de *22-5-2010*, *Inicialmente*  
El Secretario,



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de *6-8-2010*, *Definitivamente*  
El Secretario,



## ESTUDIO de DETALLE

PROYECTO:  
**ESTUDIO DE DETALLE  
DE SOLAR URBANO**  
POLIGONO 1 PARCELA 230  
**HUERRIOS**  
22194 - HU



PROMOTOR:  
**MARIA CARMEN LABORDA SANAGUSTÍN  
AGUSTINA LABORDA SANAGUSTÍN**

ARQUITECTO:  
**ANTONIO GARCÍA CID**  
Nº COLEGIADO:  
2466 - C.O.A.A.  
TELÉFONO:  
974 - 21 32 10

JULIO 2014

# ESTUDIO DE DETALLE

## ÍNDICE

### MEMORIA

ANTECEDENTES

OBJETO

SOLAR ORIGINAL

ORDENACIÓN PROPUESTA

JUSTIFICACIÓN

### ANEXOS DOCUMENTALES

FICHA CATASTRAL

FICHA URBANÍSTICA

### PLANOS

Información

SITUACIÓN

CALIFICACIÓN PGOU

TOPOGRAFICO SOLAR ORIGINAL

Ordenación

CALIFICACION ESTUDIO DETALLE

ALINEACIONES Y RASANTES

## ESTUDIO DE DETALLE

### ANTECEDENTES

Se redacta el presente **ESTUDIO DE DETALLE** a petición de D<sup>a</sup> MARIA CARMEN LABORDA SANAGUSTÍN (18.012.223-A) y D<sup>a</sup> AGUSTINA LABORDA SANAGUSTÍN (18.017.005-R), con domicilios respectivos en Pasaje Castilla La Mancha nº1 4<sup>o</sup>C de Huesca y Calle Alcalde Carderera nº5 2<sup>o</sup>H de Huesca.

Es autor del mismo el arquitecto Antonio García Cid, colegiado número 2.466 del Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón, y con domicilio profesional en la calle de San Jorge nº43, entresuelo B, 22003 Huesca.

### OBJETO

El presente **ESTUDIO DE DETALLE** tiene por objeto la ordenación del aprovechamiento urbanístico dentro de un solar urbano mediante el señalamiento de alineaciones y rasantes para las futuras edificaciones.

Dicha ordenación se entiende necesaria para el cumplimiento correcto del PGOU del Término Municipal de Huesca, dadas las particularidades y características del solar.

En los planos que forman parte del presente Estudio de Detalle se definen geoméricamente las condiciones y características, tanto del solar original, como de la ordenación propuesta.

Una vez aprobado en su caso el presente Estudio de Detalle, serán objeto de redacción y tramite específico el Proyecto de Parcelación, y los Proyectos de Urbanización y Edificación.

En la redacción y tramitación del presente Estudio de Detalle se cumplirán el P.G.O.U. de HUESCA, y la Ley Urbanística de Aragón Ley 3/2009., modificada por la Ley 4/2013 (Artículo 67); igualmente se cumplirá el reciente Decreto Legislativo 1/2014 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (Artículos 67 y 68).

## SOLAR ORIGINAL

El solar objeto del Estudio de Detalle se encuentra situado en:  
**Polígono 1 Parcela 230 del núcleo de HUERRIOS, T.M. Huesca.**

El solar original se encuentra urbanísticamente clasificado y calificado como:  
**SUELO URBANO**

**Norma Zonal 3 VIVIENDA UNIFAMILIAR Grado 4 EDIFICACIÓN AISLADA**

El solar se encuentra incluido en Escritura de Propiedad e inscrito en el Registro de Propiedad de Huesca

**Tomo 1652, Libro 269 de Huesca, Folio 157, Finca 2256, Inscripción 2ª.**

La parcela se encuentra en finca de Referencia Catastral:

**0389930YM1608N0001ZP**

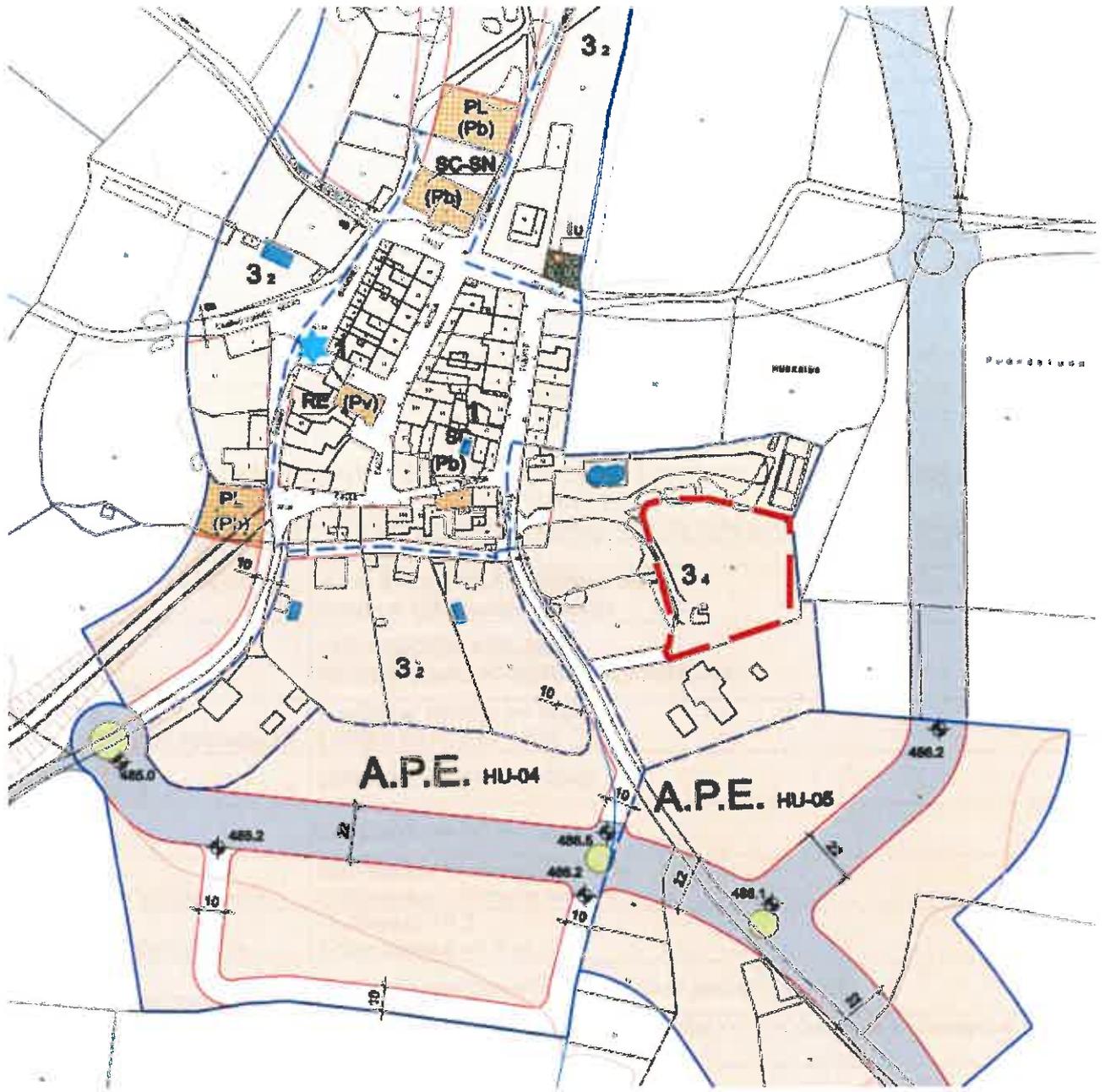
**La superficie de suelo comprobada y adoptada es de: 2.916 m<sup>2</sup>**

En el solar existe actualmente una edificación de planta baja en desuso de unos 60m<sup>2</sup> de superficie construida y con referencia catastral 000603000YM16G0001DK.

El solar y la edificación existente cuentan con antiguas acometidas a servicios urbanísticos: Agua, alcantarillado y electricidad.

Al solar se accede desde finca indivisa destinada a paso e incluida en la misma escritura que el solar objeto de parcelación.





NORMAS ZONALES	
1	DEFINICIÓN DE BARRIOS EN SU TIPOLOGÍA
2	TIPOLOGÍA DE BARRIOS
3	TIPOLOGÍA DE BARRIOS
4	BARRIO CERCA
5	BLOQUE ABIERTO
6	CONSERVACIÓN DE PROYECTOS
7	ACTIVIDADES COMERCIALES
SIMBOLOGÍA DE ORDENACIONES	
ORDENACIÓN	
VEDE. LEY. N.º DE ORDEN	
A.P.E. P-11	

DOTACIONES			
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	TITULARIDAD (Pd)	PÚBLICA (Pv)
EQUIPAMENTOS			
AD	ADMINISTRATIVO		
AS	ASISTENCIAL		
CM	COMERCIO		
DP	DEPORTE		
ED	EDUCATIVO		
RE	RECREATIVO		
SC	SOCIO CULTURAL		
SN	SANITARIO		
PL	POLIVALENTE		
INFRAESTRUCTURAS			
	RED PAVIMENTADA		
	RED VERDE		
	OTROS ESPACIOS LIBRES		



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE HUESCA	
REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	
TEXTO REFUNDIDO	
BARRIOS, CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO, RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES	
12 Hojas	

<b>SOLAR ORIGINAL</b>				
SUPERFICIE	<b>2.916 m<sup>2</sup></b>			
EDIFICABILIDAD MÁX.	<b>2.9160x0,5 = 1.458,0 m<sup>2</sup></b>			
OCUPACIÓN MÁX.	<b>2.916x0,4 = 1.166,4 m<sup>2</sup></b>			
LINDEROS	<b>NORTE</b>	<b>SUR</b>	<b>ESTE</b>	<b>OESTE</b>
	<b>PARCELA 416 (URBANA) POLIGONO 1</b>	<b>PARCELA 341 (URBANA) POLIGONO 1</b>	<b>PARCELA 416 (RÚSTICA) POLIGONO 1 + PARCELA 341 (URBANA) POLIGONO 1</b>	<b>Resto original + PARCELA 231 (URBANA) POLIGONO 1 + CAMINO</b>
<b>Resumen CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS</b>				
<b>PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA HUESCA</b> Normas Urbanísticas TÍTULO VIII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO. NORMAS ZONALES CAPÍTULO 8.3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 3. EDIFICACIÓN EN VIVIENDA UNIFAMILIAR				
CLASIFICACIÓN SUELO	<b>SUELO URBANO</b>			
CALIFICACIÓN SUELO	<b>Zona 3 VIVIENDA UNIFAMILIAR Grado 4 Edificación Aislada</b>			
Art. 8.3.2. Tipología y Uso Característico:	<b>EDIFICACIÓN AISLADA RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR</b>			
Art.8.3.6. Condiciones de Parcelación	Superficie Mínima $\geq$ 600 m <sup>2</sup> Lindero Frontal $\geq$ 15 m			
Art. 8.3.7. Edificabilidad	Edificabilidad $\leq$ 0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			
Art. 8.3.9. Ocupación	Ocupación $\geq$ 40 %			
Art. 8.3.10. Posición de la Edificación	Retranqueo en fachada $\geq$ 5 m Retranqueo a linderos $\geq$ 3 m			
Art. 8.3.11. Altura de la Edificación	Nº Plantas $\leq$ 2 Altura cornisa $\leq$ 7 m			
Art. 8.3.12. Plazas de Aparcamiento	Plazas de aparcamiento dentro de la parcela $\geq$ 1 ud			
Art. 8.3.13. Cerramientos	Cerramientos frontal y lateral de fábrica $\leq$ 1 m de altura + elementos diáfanos y/o vegetales			
Art. 8.3.15. Usos Compatibles	Industrial, en las clases: - Clase a): Industria en general en categoría 4ª, en situación 1ª. - Clase c): Servicios empresariales, en situación 3ª. Terciario, en las clases: - Clase a): Comercial en categorías 1ª y 2ª, en situación 1ª. - Clase b): Oficinas en categorías 1ª y 2ª, en situación 1ª; y en categoría 3ª. en situación 3ª, en cualquier planta. - Clase c): Hotelero, en situación 1ª. - Clase d): Recreativo en categorías 1ª y 2ª, grupo III, en situación 1ª. - Clase e): Otros servicios terciarios, en situación 1ª. Dotacional, en las clases: - Clase a): Equipamiento, en edificio de uso exclusivo. - Clase c): Garaje-aparcamiento, en categorías 1ª y 2ª.			
Art. 8.3.16. Usos Prohibidos	Los usos restantes no incluidos como característicos o compatibles			

## ORDENACIÓN PROPUESTA

Se propone la calificación de una superficie destinada a CALLE PARTICULAR como Uso Dotacional Local para Vial e Infraestructuras (Uso Comunicación para el Transporte e Infraestructuras) y mantener para el resto la calificación de Uso Residencial Zona 3 VIVIENDA UNIFAMILIAR Grado 4 Edificación Aislada.

Así, se propone la división de la superficie y propiedad del solar urbano original, con objeto de conseguir (4) PARCELAS residenciales edificables privadas independientes, con el fin último de edificar en ellas; para ello es necesario (1) PARCELA para vial e instalaciones privada inseparable a las parcelas de aprovechamiento.

Cada una de las áreas resultantes cumplirá con las consideraciones y parámetros urbanísticos aplicables según el PGOU.

Se redactará proyecto de urbanización para pavimentación, servicios urbanos, y dotación de acometidas de instalaciones y servicios a las parcelas.

La propuesta del presente PROYECTO DE PARCELACION consiste en la división del solar original en otros 4 nuevos solares edificables y otro común inseparable a las parcelas para accesos y servicios, para su aprovechamiento edificatorio y mejor adaptación a las características geométricas y de emplazamiento y de las determinaciones del Planeamiento urbanístico Municipal.

El criterio para redistribuir las parcelas corresponde inicialmente a los requisitos establecidos por la propiedad, y consiste en configurar 4 parcelas completamente independientes.

Las parcelas resultantes cumplen con la normativa de planeamiento municipal existente.

ORDENACIÓN PROPUESTA	
PARCELA A	600,90m <sup>2</sup>
PARCELA B	627,05m <sup>2</sup>
PARCELA C	624,90m <sup>2</sup>
PARCELA D	647,75m <sup>2</sup>
<b>TOTAL USO RESIDENCIAL</b>	2.500,60m <sup>2</sup>
CALLE PARTICULAR	415,40m <sup>2</sup>
<b>TOTAL USO VIAL-INFRAESTRUCTURAS</b>	415,40m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SOLAR</b>	2.916,00m <sup>2</sup>

COEF. PARTICIPACION-CARGA URBANÍSTICA-AFECCIÓN		
PARCELA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	COEFICIENTE (%)
PARCELA A	600,90	24,03
PARCELA B	627,05	25,08
PARCELA C	624,90	24,99
PARCELA D	647,75	25,90
VIAL-INSTALACIONES	415,40	00,00
<b>TOTAL:</b>	2.916,00	100,00

<b>PARCELA "A"</b>				
SUPERFICIE	<b>600,90 m<sup>2</sup></b>			
EDIFICABILIDAD MÁX.	<b>600,90x0,5 = 300,45 m<sup>2</sup></b>			
OCUPACIÓN MÁX.	<b>600,90x0,4 = 240,36 m<sup>2</sup></b>			
CARGA %	<b>24,03 %</b>			
LINDEROS	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
	<b>PARCELA NUEVA "B"</b>	<b>PARCELA 341 (URBANA) POLIGONO 1</b>	<b>PARCELA 341 (URBANA) POLIGONO 1</b>	<b>Nuevo VIAL (Frente/Acceso)</b>
Resumen CIRCUNSTANCIAS URBANISTICAS				
<b>PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA HUESCA</b> Normas Urbanísticas TÍTULO VIII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO. NORMAS ZONALES CAPÍTULO 8.3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 3. EDIFICACIÓN EN VIVIENDA UNIFAMILIAR				
CLASIFICACIÓN SUELO	<b>SUELO URBANO</b>			
CALIFICACIÓN SUELO	<b>Zona 3 VIVIENDA UNIFAMILIAR Grado 4 Edificación Aislada</b>			
Art. 8.3.2. Tipología y Uso Característico:	<b>EDIFICACIÓN AISLADA RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR</b>			
Art.8.3.6. Condiciones de Parcelación	Superficie Mínima $\geq 600$ m <sup>2</sup> Lindero Frontal $\geq 15$ m			
Art. 8.3.7. Edificabilidad	Edificabilidad $\leq 0,5$ m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			
Art. 8.3.9. Ocupación	Ocupación $\geq 40$ %			
Art. 8.3.10. Posición de la Edificación	Retranqueo en fachada $\geq 5$ m Retranqueo a linderos $\geq 3$ m			
Art. 8.3.11. Altura de la Edificación	Nº Plantas $\leq 2$ Altura cornisa $\leq 7$ m			
Art. 8.3.12. Plazas de Aparcamiento	Plazas de aparcamiento dentro de la parcela $\geq 1$ ud			
Art. 8.3.13. Cerramientos	Cerramientos frontal y lateral de fábrica $\leq 1$ m de altura + elementos diáfanos y/o vegetales			
Art. 8.3.15. Usos Compatibles	Industrial, en las clases: - Clase a): Industria en general en categoría 4ª, en situación 1ª. - Clase c): Servicios empresariales, en situación 3ª. Terciario, en las clases: - Clase a): Comercial en categorías 1ª y 2ª, en situación 1ª. - Clase b): Oficinas en categorías 1ª y 2ª, en situación 1ª; y en categoría 3ª, en situación 3ª, en cualquier planta. - Clase c): Hotelero, en situación 1ª. - Clase d): Recreativo en categorías 1ª y 2ª, grupo III, en situación 1ª. - Clase e): Otros servicios terciarios, en situación 1ª. Dotacional, en las clases: - Clase a): Equipamiento, en edificio de uso exclusivo. - Clase c): Garaje-aparcamiento, en categorías 1ª y 2ª.			
Art. 8.3.16. Usos Prohibidos	Los usos restantes no incluidos como característicos o compatibles			

<b>PARCELA "B"</b>				
SUPERFICIE	<b>627,05 m<sup>2</sup></b>			
EDIFICABILIDAD MÁX.	<b>600,90x0,5 = 313,525 m<sup>2</sup></b>			
OCUPACIÓN MÁX.	<b>600,90x0,4 = 250,82 m<sup>2</sup></b>			
CARGA %	<b>25,08 %</b>			
LINDEROS	NORTE <b>PARCELA NUEVA "C"</b>	SUR <b>PARCELA NUEVA "A"</b>	ESTE <b>PARCELA 416 (RÚSTICA) POLIGONO 1</b>	OESTE <b>Nuevo VIAL (Frente/Acceso)</b>
<b>Resumen CIRCUNSTANCIAS URBANISTICAS</b>				
<b>PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA HUESCA</b> Normas Urbanísticas TÍTULO VIII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO. NORMAS ZONALES CAPÍTULO 8.3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 3. EDIFICACIÓN EN VIVIENDA UNIFAMILIAR				
CLASIFICACIÓN SUELO	<b>SUELO URBANO</b>			
CALIFICACIÓN SUELO	<b>Zona 3 VIVIENDA UNIFAMILIAR Grado 4 Edificación Aislada</b>			
Art. 8.3.2. Tipología y Uso Característico:	<b>EDIFICACIÓN AISLADA RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR</b>			
Art.8.3.6. Condiciones de Parcelación	Superficie Mínima $\geq$ 600 m <sup>2</sup> Lindero Frontal $\geq$ 15 m			
Art. 8.3.7. Edificabilidad	Edificabilidad $\leq$ 0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			
Art. 8.3.9. Ocupación	Ocupación $\geq$ 40 %			
Art. 8.3.10. Posición de la Edificación	Retranqueo en fachada $\geq$ 5 m Retranqueo a linderos $\geq$ 3 m			
Art. 8.3.11. Altura de la Edificación	Nº Plantas $\leq$ 2 Altura cornisa $\leq$ 7 m			
Art. 8.3.12. Plazas de Aparcamiento	Plazas de aparcamiento dentro de la parcela $\geq$ 1 ud			
Art. 8.3.13. Cerramientos	Cerramientos frontal y lateral de fábrica $\leq$ 1 m de altura + elementos diáfanos y/o vegetales			
Art. 8.3.15. Usos Compatibles	Industrial, en las clases: - Clase a): Industria en general en categoría 4ª, en situación 1ª. - Clase c): Servicios empresariales, en situación 3ª. Terciario, en las clases: - Clase a): Comercial en categorías 1ª y 2ª, en situación 1ª. - Clase b): Oficinas en categorías 1ª y 2ª, en situación 1ª; y en categoría 3ª, en situación 3ª, en cualquier planta. - Clase c): Hotelero, en situación 1ª. - Clase d): Recreativo en categorías 1ª y 2ª, grupo III, en situación 1ª. - Clase e): Otros servicios terciarios, en situación 1ª. Dotacional, en las clases: - Clase a): Equipamiento, en edificio de uso exclusivo. - Clase c): Garaje-aparcamiento, en categorías 1ª y 2ª.			
Art. 8.3.16. Usos Prohibidos	Los usos restantes no incluidos como característicos o compatibles			

<b>PARCELA "C"</b>				
SUPERFICIE	<b>624,90 m<sup>2</sup></b>			
EDIFICABILIDAD MÁX.	<b>600,90x0,5 = 312,455 m<sup>2</sup></b>			
OCUPACIÓN MÁX.	<b>600,90x0,4 = 249,96 m<sup>2</sup></b>			
CARGA %	<b>24,99 %</b>			
LINDEROS	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
	<b>PARCELA NUEVA "D"</b>	<b>PARCELA NUEVA "B"</b>	<b>PARCELA 416 (RÚSTICA) POLIGONO 1</b>	<b>Nuevo VIAL (Frente/Acceso)</b>
Resumen CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS				
<b>PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA HUESCA</b> Normas Urbanísticas TÍTULO VIII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO. NORMAS ZONALES CAPÍTULO 8.3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 3. EDIFICACIÓN EN VIVIENDA UNIFAMILIAR				
CLASIFICACIÓN SUELO	<b>SUELO URBANO</b>			
CALIFICACIÓN SUELO	<b>Zona 3 VIVIENDA UNIFAMILIAR Grado 4 Edificación Aislada</b>			
Art. 8.3.2. Tipología y Uso Característico:	<b>EDIFICACIÓN AISLADA RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR</b>			
Art.8.3.6. Condiciones de Parcelación	Superficie Mínima $\geq$ 600 m <sup>2</sup> Lindero Frontal $\geq$ 15 m			
Art. 8.3.7. Edificabilidad	Edificabilidad $\leq$ 0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			
Art. 8.3.9. Ocupación	Ocupación $\geq$ 40 %			
Art. 8.3.10. Posición de la Edificación	Retranqueo en fachada $\geq$ 5 m Retranqueo a linderos $\geq$ 3 m			
Art. 8.3.11. Altura de la Edificación	Nº Plantas $\leq$ 2 Altura cornisa $\leq$ 7 m			
Art. 8.3.12. Plazas de Aparcamiento	Plazas de aparcamiento dentro de la parcela $\geq$ 1 ud			
Art. 8.3.13. Cerramientos	Cerramientos frontal y lateral de fábrica $\leq$ 1 m de altura + elementos diáfanos y/o vegetales			
Art. 8.3.15. Usos Compatibles	Industrial, en las clases: - Clase a): Industria en general en categoría 4ª, en situación 1ª. - Clase c): Servicios empresariales, en situación 3ª. Terciario, en las clases: - Clase a): Comercial en categorías 1ª y 2ª, en situación 1ª. - Clase b): Oficinas en categorías 1ª y 2ª, en situación 1ª; y en categoría 3ª, en situación 3ª, en cualquier planta. - Clase c): Hotelero, en situación 1ª. - Clase d): Recreativo en categorías 1ª y 2ª, grupo III, en situación 1ª. - Clase e): Otros servicios terciarios, en situación 1ª. Dotacional, en las clases: - Clase a): Equipamiento, en edificio de uso exclusivo. - Clase c): Garaje-aparcamiento, en categorías 1ª y 2ª.			
Art. 8.3.16. Usos Prohibidos	Los usos restantes no incluidos como característicos o compatibles			

<b>PARCELA "D"</b>				
SUPERFICIE	<b>647,75 m<sup>2</sup></b>			
EDIFICABILIDAD MÁX.	<b>600,90x0,5 = 323,875 m<sup>2</sup></b>			
OCUPACIÓN MÁX.	<b>600,90x0,4 = 259,10 m<sup>2</sup></b>			
CARGA %	<b>25,90 %</b>			
LINDEROS	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
	<b>PARCELA 416 (URBANA) POLIGONO 1</b>	<b>Nuevo VIAL (Frente/Acceso) + PARCELA NUEVA "C"</b>	<b>PARCELA 416 (RÚSTICA) POLIGONO 1</b>	<b>Resto original</b>
<b>Resumen CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS</b>				
<b>PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA HUESCA</b>				
Normas Urbanísticas TÍTULO VIII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO. NORMAS ZONALES CAPÍTULO 8.3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 3. EDIFICACIÓN EN VIVIENDA UNIFAMILIAR				
CLASIFICACIÓN SUELO	<b>SUELO URBANO</b>			
CALIFICACIÓN SUELO	<b>Zona 3 VIVIENDA UNIFAMILIAR Grado 4 Edificación Aislada</b>			
Art. 8.3.2. Tipología y Uso Característico:	<b>EDIFICACIÓN AISLADA RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR</b>			
Art.8.3.6. Condiciones de Parcelación	Superficie Mínima >= 600 m <sup>2</sup> Lindero Frontal >= 15 m			
Art. 8.3.7. Edificabilidad	Edificabilidad <= 0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			
Art. 8.3.9. Ocupación	Ocupación >= 40 %			
Art. 8.3.10. Posición de la Edificación	Retranqueo en fachada >= 5 m Retranqueo a linderos >= 3 m			
Art. 8.3.11. Altura de la Edificación	Nº Plantas <= 2 Altura cornisa <= 7 m			
Art. 8.3.12. Plazas de Aparcamiento	Plazas de aparcamiento dentro de la parcela >= 1 ud			
Art. 8.3.13. Cerramientos	Cerramientos frontal y lateral de fábrica <= 1 m de altura + elementos diáfanos y/o vegetales			
Art. 8.3.15. Usos Compatibles	Industrial, en las clases: - Clase a): Industria en general en categoría 4ª, en situación 1ª. - Clase c): Servicios empresariales, en situación 3ª. Terciario, en las clases: - Clase a): Comercial en categorías 1ª y 2ª, en situación 1ª. - Clase b): Oficinas en categorías 1ª y 2ª, en situación 1ª; y en categoría 3ª en situación 3ª en cualquier planta. - Clase c): Hotelero, en situación 1ª. - Clase d): Recreativo en categorías 1ª y 2ª, grupo III, en situación 1ª. - Clase e): Otros servicios terciarios, en situación 1ª. Dotacional, en las clases: - Clase a): Equipamiento, en edificio de uso exclusivo. - Clase c): Garaje-aparcamiento, en categorías 1ª y 2ª.			
Art. 8.3.16. Usos Prohibidos	Los usos restantes no incluidos como característicos o compatibles			

## JUSTIFICACIÓN

Se trata de una Ordenación que facilita un acto edificatorio y de uso del suelo.

La Ordenación propuesta da como resultados lotes de superficies que cumplen con las determinaciones del planeamiento existente.

La apertura de la **calle particular** propuesta **no** da lugar a un aumento de volumen, alturas o densidad de edificación distintas a las fijadas por el PGOU.

**NO SE PROPONE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN, NI DE CLASIFICACIÓN.**

**NO SE PROPONE AUMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE, NI DISMINUCIÓN DE ESPACIO PÚBLICO VIARIO O ZONA VERDE.**

**NO SE ALTERA EL DESTINO DEL SUELO, NI EL APROVECHAMIENTO MÁXIMO QUE CORRESPONDEN AL SOLAR.**

**NO SE PERJUDICA NI ALTERA LAS CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN DE LOS PREDIOS COLINDANTES.**

**NO AFECTA A LA ESTRUCTURA DEL TERRITORIO CONFIGURADO POR LOS SISTEMAS GENERALES.**

**NO SE PROPONE MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DISTINTA A LAS DEL PLANEAMIENTO.**

**NO SE PROPONE MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES ESTÉTICAS NI DE COMPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN COMPLEMENTARIAS AL PLANEAMIENTO.**

**NO SE PROPONE MODIFICACIÓN DE LAS LIMITACIONES DE USO, LIMITACIONES DE VOLUMEN (PARCELA MÍNIMA, POSICIÓN, SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE, EDIFICABILIDAD, ALTURA MÁXIMA, VUELOS), O LIMITACIONES ESTÉTICAS.**

CUMPLIMIENTO P.G.O.U. Art. 8.3.6.c)

**Número máximo de viviendas.-**

PGOU  $\leq$  Sup. Parcela / Sup. Mínima parcela grado =  $2.916,00/600 = 4,86 = 4$

PGOU  $\leq$  Sup. Parcela / Sup. Mínima parcela grado =  $2.500,60/600 = 4,16 = 4$

Estudio de Detalle = 4 viviendas.

**Superficie de parcelas resultantes.-**

PGOU  $\geq$  80% Superficie mínima parcela s/ grado =  $0,8 \times 600 = 480 \text{ m}^2$

Estudio de Detalle  $\geq$  600 m<sup>2</sup>

Con lo expuesto anteriormente y con los planos que se adjuntan, creemos haber descrito claramente la ordenación propuesta, no obstante estamos a disposición para la aclaración de cuantos puntos sean considerados oportunos.

Huesca, Julio de 2.014.

EL PROMOTOR:

**AGCID**  
EL ARQUITECTO:  
ANTONIO GARCÍA CID



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno <sup>DECLARACIÓN ALCANTARILLA</sup>  
en sesión de 22-5-2010, Indefinidamente  
El Secretario,

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de 6-8-2015, Definitivamente  
El Secretario,