



Propuesta de Modificación Aislada  
del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca  
en el Área de Planeamiento Específico A.P.E. 09-01

Solicitante:

**Prainsa**

Arquitectos:

Luis Franco Lahoz  
Mariano Pemán Gavín  
José Rúa Roure

Fecha:

septiembre del año 2008

Letrada:

Pilar Lou Grávalos

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno

en sesión



El Secretario,

el día 3 de 2008, Inicialmente.

# ÍNDICE

## Memoria

- Antecedentes
- Justificación de la Modificación
- Propuesta urbanística
- Cuadros

## Texto normativo

- Ficha A.P.E. 09-01 vigente
- Ficha A.P.E. 09-01 propuesta
- Normas Urbanísticas vigentes y propuesta

## Planos

1. Situación
2. Planos justificativos
  - 2.1 Zonificación
  - 2.2 Edificabilidad y áreas de movimiento
  - 2.3 Alternativas. Ejemplo 1
  - 2.4 Alternativas. Ejemplo 2
  - 2.5 Cesiones
  - 2.6 Topográfico
  - 2.7 Abastecimiento y saneamiento
  - 2.8 Red eléctrica, red de telecomunicaciones, red de gas
3. Planos P.G.O.U.
  - 3.1 Información
    - 3.1.1 Plano vigente de Clasificación, Calificación y Regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes.
    - 3.1.2 Plano vigente de Gestión del suelo urbano
  - 3.2 Propuesta
    - 3.2.1 Plano propuesta de Clasificación, Calificación y Regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes.
    - 3.2.2 Plano propuesta de Gestión del suelo urbano

# MEMORIA MODIFICACIÓN

## Plan General de Ordenación Urbana de Huesca

### A.P.E. 09-01

#### Antecedentes

El Plan General de Ordenación Urbana de Huesca fue aprobado definitivamente por el Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón el día 9 de mayo de 2003. El citado acuerdo contenía una serie de prescripciones que se han ido cumplimentando en posteriores acuerdos.

El Plan General de Ordenación Urbana regula en la sección tercera el régimen de las áreas de planeamiento específico A.P.E. El Artículo 3.2.10. las define como: *“áreas en las que el Plan General establece una ordenación detallada, específica y pormenorizada, y en las que se ha estimado necesaria una actuación urbanística integrada, que en muchos casos excede de las posibilidades de representación del plano nº 5 de “Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, lineaciones y rasantes”, E: 1/1.000, por lo que cuenta con una ficha individual, que desarrolla y concreta su régimen urbanístico propio, y completa así las determinaciones gráficas.”*

Cada A.P.E. cuenta con una ficha individual que particulariza su régimen normativo concreto. El desarrollo de cada una se realiza mediante actuaciones sistemáticas. Para la fijación de la edificabilidad total de la APE es determinante el contenido de la casilla “aprovechamiento medio” de la ficha.

El Plan General de Huesca contiene una serie de fichas dedicadas al desarrollo de ciertas áreas o ámbitos del suelo urbano no consolidado. En concreto, **la ficha del área APE 09-01** contiene las siguientes determinaciones:

Superficie del ámbito	149.413 m <sup>2</sup>
Clase de suelo	Urbano no consolidado
Uso característico	Industrial
Edificabilidad uso industrial	108.985 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento medio	0,729421 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Norma zonal	7.2

Entre las cesiones de suelo se señalan las siguientes superficies:

Red viaria sistema general	21.024 m <sup>2</sup>
Espacios libres sistema general	13.989 m <sup>2</sup>
Total	35.013 m <sup>2</sup>

Los objetivos que se fija el Plan General para esta Área de Planeamiento Específico son la ampliación del viario existente en la zona industrial y la obtención de espacios libres de esponjamiento del área. La orografía de los terrenos, con distintas cotas y elementos naturales, históricos e hidrológicos, hace complicado el desarrollo homogéneo del Área.

La zona del área APE 09-01 está clasificada para uso industrial, no obstante, en el entorno de la citada área se encuentran otras áreas, también de suelo urbano no consolidado, con uso característico de residencial (APE 09-02). En función de esa calificación de suelo a los mencionados terrenos incluidos en la citada APE 09-01 le es de aplicación la Norma Zonal 7 del Plan General.

En el año 2002 se formalizó un compromiso entre el Ayuntamiento de Huesca y la propietaria de los terrenos al objeto de proceder a la cesión de unos suelos según los documentos y justificaciones que como antecedentes se incorporaron a la correspondiente escritura pública. Dado que la citada documentación no es totalmente coincidente con lo recogido en el documento del PGOU, la propiedad de los terrenos procedió a solicitar la oportuna corrección, que todavía está pendiente y que solo dejará de tener sentido una vez que sea aprobada definitivamente la presente modificación.

## Justificación de la Modificación

En los últimos años el desarrollo urbanístico de la ciudad de Huesca ha potenciado y mejorado sus espacios dotacionales, especialmente con el proceso de recuperación de las riberas del río Isuela, desarrollando un parque fluvial en sus orillas y ubicando los equipamientos universitarios y deportivos en sus inmediaciones. Todo ello ha supuesto renovar y potenciar unos espacios que antes eran indiferenciados, pero que ahora se presentan como nuevos elementos estructurantes la ciudad.

Este esfuerzo municipal para revalorizar un entorno degradado en el centro de la ciudad, obliga a revisar las implantaciones industriales colindantes con el río Isuela, en especial los suelos industriales incluidos en esta A.P.E. 09-01, ya que los mismos dan frente a los edificios del Rectorado de la Universidad y de las distintas Facultades del Campus de Huesca.

Por otra parte, el desarrollo universitario de la ciudad de Huesca necesita encontrar otros espacios para implantar nuevas Facultades y que, además, permitan desarrollar en su entorno usos complementarios que faciliten y apoyen el desarrollo normal de la vida universitaria.

En este lugar se encuentra un espacio de valor singular para la ciudad de Huesca, el antiguo Cementerio de Las Mártires que actualmente ha dejado de prestar el uso de Campo Santo. Las características topográficas del lugar y la masa arbolada existente, aconsejan acometer la recuperación de este pequeño montículo a fin de incorporarlo al recorrido del parque fluvial.

Por tanto, el ámbito de la A.P.E. 09-01, que está limitado en el lado norte por la ronda de la ciudad, queda caracterizado en su configuración por el montículo de las Mártires y su pinar, y mantiene un punto de contacto al sur con el parque del río Isuela y con el campus de la Universidad. Su relación con todas estas piezas estructurantes de la ciudad le otorga un potencial que nos permite considerar la A.P.E. 09-01 como una articulación entre ellas, más allá del papel industrial que le otorga el actual Plan General. En consecuencia, en su desarrollo se debe afrontar este papel integrador entre partes diversas que le caracteriza y, para ello, resultará eficaz convertirla en un área de calidad urbana en la que tengan cabida los más diversos servicios industriales, empresariales o universitarios.

La topografía del cementerio de las Mártires se presenta como la forma generatriz que puede fundamentar el trazado básico, agrupando entorno a este montículo arbolado las actuales y futuras reservas de espacio libre.

La vía norte aporta potencialidades urbanas al sector para implantar usos comerciales y de servicios que deban estar próximos a las vías de ronda de la ciudad.

El lateral oeste del área discurre en paralelo a un barranco encauzado, a una cota tal que conecta de manera natural una amplia banda de terreno con el corredor del río Isuela y con las instalaciones universitarias, constituyendo una buena zona de apoyo para estas actividades.

El espacio central del área, una vez cualificada por el parque de las Mártires, por el frente de servicios de la ronda y por la banda de conexión con el río y con la Universidad, presenta oportunidades de uso que, manteniéndose en el campo empresarial, tenga cualidades bien distintas a la de una simple zona industrial

Por todo ello, consideramos que es conveniente para los intereses de la ciudad de Huesca elaborar una nueva ordenación de los suelos incluidos en la A.P.E. 09-01, manteniendo las características básicas fijadas en el propio Plan General.

## Propuesta urbanística

En la presente propuesta de modificación se mantienen los parámetros generales de superficie del ámbito y la clasificación y calificación de los suelos, si bien, y es muy importante ponerlo de manifiesto, se reduce ostensiblemente la edificabilidad total del área, que pasa de **108.985 m<sup>2</sup> a 73.040 m<sup>2</sup>**, y se incrementan los suelos de cesión, que pasan (sin contabilizar la cesión de la red viaria local) de un total de **35.013 m<sup>2</sup> a 48.211 m<sup>2</sup>**.

La reducción de la superficie a edificar y el aumento de la superficie a ceder han sido posibles gracias a la matización hecha de los usos industriales permitidos, y por la incorporación de nuevos usos compatibles con el industrial, circunstancias todas ellas que abundan en la intención de configurar un nuevo espacio estructurante para la ciudad.

En efecto, la característica fundamental del lugar es que su ubicación lo convierte en una articulación entre partes tan diversas de la ciudad como son el parque fluvial del río Isuela, las instalaciones universitarias, el monte de las Mártires y los polígonos industriales adyacentes.

La modificación propuesta fundamenta este papel de charnela en la autonomía de la ordenación de la APE 09.01 respecto de las áreas colindantes, y apoya la formalización de la ordenación en el montículo de las Mártires, utilizado como figura de referencia y como espacio libre interior que agrupa las reservas destinadas a espacios libres, para ir desplegando entorno a él un trazado viario que parte del círculo central hasta llegar a la red de calles perimetral. De entre estas vías circundantes cabe destacar la ronda que discurre por el frente norte de los terrenos, ya que esta vía de circunvalación rápida aporta un valor comercial añadido a los terrenos que ocupan ese lateral.

Sobre esta ordenación viaria se desarrolla un programa de usos que pretende cualificar esta área, y así conseguir que sea la pieza estructurante y de calidad que la ciudad persigue. Este repertorio de usos, coherente con los establecidos por el propio Plan General, debe apoyarse y gravitar sobre las actividades circundantes, ya sea la universidad, el parque fluvial o la zona industrial. En este sentido, y por su especial relación con el recinto universitario, cobra especial importancia el terreno situado en la esquina con la calle Lucas Mallada.

Por tanto, el objeto de la modificación es múltiple:

1. Desarrollar un área de planeamiento específico con un grado de definición suficiente como para evitar el desarrollo de otras figuras de planeamiento antes de acometer la gestión y urbanización de la misma.

2. Considerar el área como una oportunidad para introducir una pieza urbana que articule un espacio de calidad que estará inmerso entre actividades muy diversas.

3. Agrupar las cesiones de espacios libres entorno al antiguo cementerio de las Mártires, para configurar un parque que ponga en valor esta zona que además forma parte de la memoria histórica de la ciudad.

4. Incorporar el parque de las Mártires a la recuperación lineal del río Isuela, para potenciar este espacio libre fluvial que es de escala urbana.

5. Situar los equipamientos y cesiones de edificación en la parte colindante con la zona universitaria, en las proximidades de la calle Lucas Mallada, no sólo para ampliar el campus universitario con nuevas facultades, sino también para introducir actividades complementarias como son las residencias universitarias.

6. Establecer, de acuerdo al Plan General, como uso característico el industrial de servicios empresariales, y esmerar la caracterización de los usos complementarios que puedan implantarse, a fin de aprovechar las oportunidades que se desprenden de la ubicación del área, y sin perder el criterio de calidad deseado para la misma. En este sentido son deseables los usos industriales y terciarios correspondientes a los servicios empresariales, o los vinculados a la logística y a la tecnología, las actividades de esparcimiento y ocio y los usos comerciales desarrollados en medianas y grandes superficies.

7. Organizar la secuencia de usos de modo que se produzca una armonización del tránsito entre el campus universitario y las zonas industriales colindantes, introduciendo usos que mejoren la prestación de servicios, tanto para las actividades universitarias como para las productivas. Entre estos usos pueden estar los hoteleros, los relacionados con las diferentes formas de residencia comunitaria y los equipamientos, tanto públicos como privados.

8. Facilitar la gestión posterior del área señalando la parcela en la que puede materializarse la cesión del 10% del aprovechamiento. En este caso corresponde a una parcela contigua, objeto de cesión al ser equipamiento público, destinada a residencia comunitaria o a equipamiento. Con la misma intención, en el trazado de las parcelas edificables también se ha tenido en cuenta un posible reparto del aprovechamiento entre todos los propietarios del suelo.

9. Establecer un sistema normativo que, manteniendo un orden general, permita establecer la edificación y los espacios libres conforme a los usos concretos a que se destine cada parcela, en la seguridad de que este margen de libertad producirá parcelas ocupadas con más variedad, lo que junto al tipo de usos seleccionados redundará en la calidad general del área.

Hay que insistir en la especial importancia que tienen las cesiones que se recogen en la nueva ficha de la A.P.E. 09-01, ya que las mismas son superiores a las que fija el actual PGOU. Para determinar la magnitud de estas cesiones se han analizado las

necesidades dotacionales del ámbito y se ha deducido de la consideración de las características de los equipamientos a los que van a ir destinadas estas cesiones.

Las citadas cesiones se concretan en la nueva ficha correspondiente a la A.P.E. 09-01 y son las siguientes:

Cesión de zonas verdes y espacios libres, sistema general	13.994 m <sup>2</sup>
Cesión de zonas verdes y espacios libres, sistema local	8.509 m <sup>2</sup>
Cesión de equipamientos, sistema general	4.684 m <sup>2</sup>
Cesión de red viaria, sistema general	21.024 m <sup>2</sup>
Cesión de red viaria, sistema local	33.358 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>81.569 m<sup>2</sup></b>
A lo que hay que añadir la cesión de la parcela correspondiente al aprovechamiento lucrativo	5.731 m <sup>2</sup>
<b>Total superficie cedida</b>	<b>87.300 m<sup>2</sup></b>

Por otra parte, para adaptarse a las determinaciones del Plan General, la propuesta de modificación incluye una nueva Norma zonal 7.6. En esta norma zonal se concretan los usos (comercial, oficinas, recreativos, otros servicios terciarios), compatibles con el uso característico o principal que es el industrial (servicios empresariales). En la nueva Norma zonal 7.6 se regulan los criterios de edificabilidad y las reglas que definen la disposición del volumen edificado y de los espacios libres sobre la parcela.

Además de la nueva norma zonal 7.6, se utiliza la norma zonal 5 del Plan General para su aplicación en las parcelas destinadas a uso residencial comunitario, hotelero o a equipamiento.

Para ayudar a lograr una aceptable calidad urbana en base al uso característico, además de seleccionar las actividades vinculadas a los servicios empresariales para matizar la actividad industrial que se permita, se seleccionan unos usos compatibles que especializan y mejoran la actividad principal, acercando el área a una zona de usos mixtos, con ciertas similitudes a los usos existentes en un parque empresarial, y se incorporan una serie de normas de edificación destinadas a la definición de un nuevo paisaje urbano coherente y moderno, lejos de las imágenes uniformes de polígonos industriales a las que estamos acostumbrados.

Para ello se potencia el uso del proyecto arquitectónico unitario que desarrolle la totalidad de cada una de las parcelas de esta área, aunque sea para ser posteriormente ejecutado por fases, y se hace uso de la figura del Estudio de Detalle para resolver la coherencia de la edificación en cada parcela si es que esta se desea trocear en piezas de menor tamaño.

La relación entre la superficie de las áreas de movimiento y la edificación máxima permitida en las mismas es de 1 a 2 en las parcelas con la clave "a" y de 1 a 1'48 en la parcela "b", es decir que, dado que las alturas máximas permitidas son B+4 y B+3, en función de los usos concretos a que se destine la parcela, se producirán

volúmenes de diferentes alturas, en algunos casos hasta ocupar la altura máxima permitida, liberando con ello espacios libres privados que se irán articulando entre las edificaciones.

Los proyectos de edificación unitarios y los Estudios de Detalle definirán la disposición de la edificación dentro de las correspondientes áreas de movimiento, con las limitaciones de la edificabilidad y de las alturas máximas, así como la organización de los espacios libres privados que queden entre los diferentes volúmenes. La variedad de usos permitidos asegura una multiplicidad de disposiciones volumétricas que colaborará en la producción de un paisaje urbano rico y variado, acorde a las necesidades funcionales de los diferentes usos, que a su vez aportaran una importante complejidad de actividades urbanas.

Se adjuntan esquemas con valor meramente indicativo, que recogen a modo de ejemplo posibles soluciones de las parcelas y manzanas.

Huesca, a 29 de septiembre del año 2008

La letrada



Firmado: Pilar Lou Grávalos

Los arquitectos



Firmado: Mariano Pemán Gavín



Firmado: Luis Franco Lahoz



Firmado: José Rúa Roure

## Cuadros

### Cuadro de cesiones

	Propuesta de Modificación Aislada		P.G.O.U. vigente	
Sistema general de espacios libres	13.993'88 m <sup>2</sup>	9'37%	13.989'00 m <sup>2</sup>	9'36%
Sistema local de espacios libres	8.508'97 m <sup>2</sup>	5'69%	0	0%
Sistema general de equipamientos	4.683'65 m <sup>2</sup>	3'13%	0	0%
Sistema general red viaria	21.024'16 m <sup>2</sup>	14'07%	21.024'00 m <sup>2</sup>	14'07%
<b>parcial</b>	<b>48.210'67 m<sup>2</sup></b>	<b>32'27%</b>	<b>35.013'00 m<sup>2</sup></b>	<b>23'43%</b>
Sistema local red viaria	33.357'92 m <sup>2</sup>	22'33%	5.416'00 +...m <sup>2</sup>	-
<b>total</b>	<b>81.568'59 m<sup>2</sup></b>	<b>54'59%</b>		
Parcela cesión del 10% del aprovechamiento	5.731'50 m <sup>2</sup>	3'84%		
<b>total incluida la parcela de cesión</b>	<b>87.300'09 m<sup>2</sup></b>	<b>58'43%</b>		

Nota. El decreto 52/2002 establece en su artículo 85 la previsión de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados de edificación construida. El cincuenta por ciento del número total de plazas ha de ubicarse en espacios de uso público. La edificabilidad total del Área es de 80.065 m<sup>2</sup> (73.040 + 7.025, según cuadro inferior) por lo que se requieren 801 plazas, de las que 400 han de situarse en espacios de uso público. En el plano 2.5 se refleja la previsión de 411 plazas en superficie. De éstas 229 se ubican en el viario público y 182 en un espacio privado de uso público.

### Cuadro de edificabilidades

parcela	edificabilidad	superficie del área de movimiento	superficie de la parcela
a1	4.420'00 m <sup>2</sup>	2.210'00 m <sup>2</sup>	3.668'62 m <sup>2</sup>
a2	4.840'00 m <sup>2</sup>	2.420'00 m <sup>2</sup>	4.230'88 m <sup>2</sup>
a3	7.640'00 m <sup>2</sup>	3.820'00 m <sup>2</sup>	6.547'47 m <sup>2</sup>
a4	9.492'00 m <sup>2</sup>	4.746'00 m <sup>2</sup>	7.115'63 m <sup>2</sup>
a5	5.608'00 m <sup>2</sup>	2.804'00 m <sup>2</sup>	3.964'82 m <sup>2</sup>
parcial a	32.000'00 m <sup>2</sup>		
b	25.000'00 m <sup>2</sup>	16.934'10 m <sup>2</sup>	26.095'16 m <sup>2</sup>
c	7.000'00 m <sup>2</sup>	6.612'00 m <sup>2</sup>	8.259'23 m <sup>2</sup>
d	6.540'00 m <sup>2</sup>	2.983'78 m <sup>2</sup>	5.731'50 m <sup>2</sup>
e	2.500'00 m <sup>2</sup>	1.581'47 m <sup>2</sup>	2.232'46 m <sup>2</sup>

total	73.040'00 m <sup>2</sup>
-------	--------------------------

equipamiento	7.025'00 m <sup>2</sup> *	3.436'47 m <sup>2</sup>	4.683'65 m <sup>2</sup>
	*aplicando un coeficiente de edificabilidad de 1'5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		

## Cuadro de aprovechamientos

	Edificabilidad real (m <sup>2</sup> )	Aprovechamiento homogeneizado (u.v.)
<b>USO CARACTERÍSTICO</b>		
Industrial		
clase c) Servicios empresariales clase a) Industria clase c) Almacenaje	32.000	48.000
	coeficiente 1'5	
<b>USOS COMPATIBLES</b>		
Terciario		
clase a) Comercial clase b) Oficinas clase d) Recreativo clase e) Otros servicios terciarios	25.000	37.500
	coeficiente 1'5	
clase c) Hotelero	7.000	8.166'67
	coeficiente 1'17	
Residencial		
clase b) Residencia comunitaria		
residencia de la tercera edad	2.500	4.166'67
residencia de estudiantes	6.540	10.900*
* cesión del 10% del aprovechamiento homogeneizado	coeficiente 1'67	

	Aprovechamiento medio (u.v./m <sup>2</sup> )	%	Edificabilidad real (m <sup>2</sup> )	Aprovechamiento homogeneizado (u.v.)
Propuesta Modificación Aislada	0'7277	67%	73.040	108.733'33
Plan General vigente	0'7294	100%	108.985	108.985

## TEXTO NORMATIVO

Ficha A.P.E. 09-01 vigente

Ficha A.P.E. 09-01 propuesta

Normas Urbanísticas (*en letra cursiva el texto de la propuesta*)

## FICHA DE ORDENACIÓN

**ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO** **APE 09-01**

DENOMINACIÓN:		AVENIDA BARRANCO DEL DIABLO	
NORMA ZONAL:	7.2	PLANO / HOJA:	5/4, 8, 9
SUPERFICIE DEL ÁMBITO:		149.413 m <sup>2</sup>	
CLASE DE SUELO:	<b>URBANO NO CONSOLIDADO</b>	USO CARACTERÍSTICO:	<b>INDUSTRIAL</b>

**OBJETIVOS:**

- Ampliación de viario existente de la zona industrial.
- Obtención de espacios libres de esponjamiento del área.

**EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:**

RESIDENCIAL:	---	m <sup>2</sup>
INDUSTRIAL:	108.985	m <sup>2</sup>
TERCIARIO:	---	m <sup>2</sup>
OTROS:	---	m <sup>2</sup>
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD:</b>	<b>108.985</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

**OBSERVACIONES:**

## FICHA DE GESTIÓN

**UNIDAD DE EJECUCIÓN:** **U.E. E 09-01**

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	<b>Compensación</b>	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	<b>Privada</b>
APROVECHAMIENTO MEDIO:	<b>0,729421 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>	PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN:	<b>8 años</b>
SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE:	---	DELIMITACIÓN:	<b>Continua</b>

**CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:**

	INCLUIDO		ADSCRITO
	LOCAL	GENERAL	GENERAL
RED VIARIA:	5.416 m <sup>2</sup>	21.024 m <sup>2</sup>	---
ESPACIOS LIBRES:	---	13.989 m <sup>2</sup>	---
EQUIPAMIENTO:	---	---	---
<b>TOTALES:</b>	<b>5.416 m<sup>2</sup></b>	<b>35.013 m<sup>2</sup></b>	<b>---</b>

**OBSERVACIONES:**

FICHA DE ORDENACIÓN			
ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO		APE 09-01	
DENOMINACIÓN:		PARQUE DE LAS MÁRTIRES	
NORMA ZONAL:	7.6 y 5*	PLANO / HOJA:	5/4, 8, 9
SUPERFICIE DEL ÁMBITO:		149.414 m <sup>2</sup>	
CLASE DE SUELO:	URBANO NO CONSOLIDADO	USO CARACTERÍSTICO:	
<b>OBJETIVOS:</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Obtención de equipamientos en la parte colindante con la zona universitaria.</li> <li>- Convivencia del uso terciario e industrial selectivo formando un parque empresarial.</li> <li>- Armonización del tránsito entre el campus universitario y los polígonos industriales.</li> <li>- Potenciación de la zona verde del río Isuela.</li> <li>- Reordenación, recuperación y ampliación del Parque de Las Mártires.</li> </ul>			

**EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:**

RESIDENCIAL:	9.040 m <sup>2</sup>
INDUSTRIAL:	32.000 m <sup>2</sup>
TERCIARIO (NO HOTELERO):	25.000 m <sup>2</sup>
TERCIARIO HOTELERO:	7.000 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD:</b>	<b>73.040 m<sup>2</sup></b>

**OBSERVACIONES:**

- Edificabilidades	
Parcela a1: 4.420 m <sup>2</sup> , parcela a2: 4.840 m <sup>2</sup> , parcela a3: 7.640 m <sup>2</sup> , parcela a4: 9.492 m <sup>2</sup> , parcela a5: 5.608 m <sup>2</sup>	
Parcela b: 25.000 m <sup>2</sup> , parcela c: 7.000 m <sup>2</sup> , parcela d: 6.540 m <sup>2</sup> , parcela e: 2.500 m <sup>2</sup> .	
- Altura máxima	
Parcelas con la clave a: B+4 (22 m.)	
Parcela b: B+3 (17'5 m.), parcela c y d: B+4 (17'5 m.), parcela e: B+2 (10'5 m.).	
- Las líneas de edificación establecidas en los planos 5 "Clasificación, Calificación y Regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes" y 6 "Gestión del suelo urbano" delimitan áreas de movimiento.	
- Usos	
Parcelas con la clave a se permite exclusivamente el uso característico de la norma zonal 7.6.	
Parcela con la clave b se permite el uso característico de la zona 7.6 y el compatible de terciario, salvo la clase c).	
Parcela c se permite exclusivamente el uso terciario en su clase c).	
Parcelas d y e se permite el uso residencial en su clase b o el uso dotacional, público o privado, sin poder sobrepasar la edificabilidad asignada.	
- (5*) En las parcelas c, d y e lo no regulado en la presente ficha se registrá por la norma zonal 5.	

FICHA DE GESTIÓN			
UNIDAD DE EJECUCIÓN:		U.E. 09-01	
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	Privada
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,7277 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN:	8 años
SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE:	--- m <sup>2</sup>	DELIMITACIÓN:	Continua

**CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:**

	INCLUIDO		ADSCRITO GENERAL
	LOCAL	GENERAL	
RED VIARIA:	33.357'92 m <sup>2</sup>	21.024'16 m <sup>2</sup>	
ESPACIOS LIBRES:	8.508'97 m <sup>2</sup>	13.993'88 m <sup>2</sup>	
EQUIPAMIENTOS:		4.683'65 m <sup>2</sup>	
<b>TOTALES:</b>	<b>41.866'89 m<sup>2</sup></b>	<b>39.701'70 m<sup>2</sup></b>	

**OBSERVACIONES:**

Las parcelas se desarrollarán con un proyecto único de edificación. Caso de parcelarse será obligatorio desarrollar un Estudio de Detalle en el que se definirán el reparto de volúmenes y aprovechamientos correspondientes a cada parcela, los espacios libres privados, el cierre de las parcelas y los retranqueos.	
---	--

## CAPÍTULO 8.7. CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 7.

### ACTIVIDADES ECONÓMICAS

#### Artículo 8.7.1. Ámbito y características

1. Pertenecen a esta norma zonal las áreas grafiadas en el plano n° 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes" con el código 7.

2. A los efectos de aplicación de las condiciones de edificación en la norma zonal 7, se distinguen *seis* grados que comprenden cada uno de ellos, los suelos señalados con los códigos 1, 2, 3, 4, *5 y 6* respectivamente.

- Grado 1: Comprende el antiguo Plan Parcial de SEPES y otras áreas colindantes ya consolidadas. Dentro del grado 1 encontramos los niveles a), b) y c).
- Grado 2: Industria en polígono.
- Grado 3: Agrupaciones industriales. Responde a zonas de tipología industrial en todas sus variantes. Su regulación como norma zonal es a los solos efectos de permitir el mantenimiento de las edificaciones existentes, así como las actividades que albergan a la entrada en vigor del presente Plan General.
- Grado 4: Industria nido.
- Grado 5: Grandes superficies comerciales.
- *Grado 6: Servicios empresariales. Actividades de servicios empresariales para el desarrollo, investigación o logística empresarial con gran implantación de sistemas informáticos, cálculo y proceso de datos, complementándose con actividades comerciales.*

#### Artículo 8.7.2. Tipología y uso característico

1. La tipología edificatoria responderá a edificación aislada o adosada en función de las condiciones de posición de la edificación.

2. Su uso característico es el industrial, con las siguientes especificaciones según el grado:

- Grado 1: - Nivel a) Industria grande con superficie de parcela superiores a siete mil (7.000) metros cuadrados.
  - Nivel b): Industria media con superficie de parcela comprendida entre tres mil (3.000) y siete mil (7.000) metros cuadrados.
  - Nivel c): Industrias ligeras con superficies de parcela comprendidas entre quinientos (500) y tres mil (3.000) metros cuadrados.

- Grado 2: Industrial en clase a) en las categorías 1ª y 3ª y en clases b) y c).
- Grado 3: Industrial en clase a) en las categorías 1ª y 3ª y en clase b).
- Grado 4: Industrial en clase a) en las categorías 1ª y 3ª, y en las clases b) y c).
- Grado 5: Comercial en clase a) en las categorías 2ª y 3ª.
- *Grado 6: Industrial en clase c) incluyendo logística, en clase b) y en clase a) categoría 1ª limitada a empresas complementarias de los servicios empresariales con superficies construidas inferiores a 2.000 metros cuadrados. Como usos compatibles los reflejados en el artículo 8.7.17.*

## SECCIÓN PRIMERA. OBRAS

### **Artículo 8.7.3. Obras admisibles**

- Grados 1, 2, 4, 5 y 6: Todas las incluidas en los artículos 1.2.20, 1.2.21 y 1.2.22. del Título I de las presentes Normas.
- Grado 3: Todas las incluidas en el artículo 1.2.20 y en el apartado 1 del artículo 1.2.22 del Título I de las presentes Normas.

### **Artículo 8.7.4. Tratamiento de fachadas, condiciones estéticas**

Para el grado 1, niveles a), b) y c), se establece las siguientes condiciones:

1. Se admiten los elementos prefabricados, y los revocos, quedando prohibido el falseamiento de los materiales empleados. Las medianeras deberán tratarse como fachadas.
2. Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores. En todo caso los materiales empleados para los rótulos, serán inalterables a los agentes atmosféricos.

*Para el grado 6, en el caso de que se desarrolle un Estudio de Detalle por causa de una parcelación, éste contemplará una ordenanza estética relativa a los materiales de pavimentación y cerramientos y huecos de la edificación. Esta ordenanza además de los espacios privados de uso privado también deberá incluir el tratamiento de los espacios privados de uso público.*

*Antes o paralelamente a la solicitud de la licencia de proyectos de edificación, deberá presentarse solicitud de licencia de obras complementarias de urbanización del espacio privado de uso público.*

## SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

### Artículo 8.7.5. Parcela mínima

No se establece condición de parcela mínima para aquellas parcelas existentes cuya superficie y dimensiones sean inferiores a las señaladas en las condiciones de parcelación, siempre que correspondan a propiedades debidamente registradas con anterioridad a la aprobación inicial definitiva del presente Plan General, pudiendo edificarse siempre que se cumplan las restantes condiciones particulares de la presente norma zonal.

### Artículo 8.7.6. Condiciones de parcelación

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) En cuanto a los valores de superficie mínima de parcela, se establecen para cada grado los siguientes:

- Grado 1: - Nivel a): Siete mil (7.000) metros cuadrados.
- Nivel b): Tres mil (3.000) metros cuadrados.
- Nivel c): Quinientos (500) metros cuadrados.

A efectos de segregación de parcelas, se establece como parcela mínima indivisible la de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, previa la tramitación de un Estudio de Detalle que garantice las condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad, etc. de la solución adoptada.

- Grado 2: Mil (1.000) metros cuadrados.
- Grado 3: Mil (1.000) metros cuadrados.
- Grado 4: Quinientos (500) metros cuadrados.
- Grado 5: Mil (1.000) metros cuadrados.
- *Grado 6: De acuerdo con el artículo 8.7.8 para este grado, a efectos de parcelaciones se establece como parcela mínima indivisible la que sea capaz de generar:*
  - *En las parcelas con la clave a) una superficie edificable de 1.000 m<sup>2</sup>*
  - *En la parcela con la clave b) una superficie edificable de 2.200 m<sup>2</sup>*

*La parte de la parcela exterior al área de movimiento tendrá carácter privado y uso público; la parte interior tendrá carácter y uso privado.*

*Las parcelas se desarrollarán con un proyecto único de edificación. Caso de parcelarse será obligatorio desarrollar un Estudio de Detalle en el que se definirán el reparto de volúmenes y aprovechamientos, los espacios libres privados, el cierre de las parcelas y los retranqueos.*

b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión igual o superior a:

- Grado 1: No se establece.
- Grado 2: Quince (15) metros.
- Grado 3: Quince (15) metros.
- Grado 4: Quince (15) metros.
- Grado 5: Veinte (20) metros.
- *Grado 6: En las parcelas con la clave a): Dieciséis (16) m.  
En la parcela con la clave b): Treintaicinco (35) m.*

c) Estas condiciones de parcelación, no son de aplicación para parcelas destinadas a usos dotacionales.

#### **Artículo 8.7.7. Composición de las parcelas**

Dentro de las parcelas, y exclusivamente para el grado 1, niveles a), b) y c), se establecen los siguientes criterios de composición:

1. Edificios para naves de fabricación o almacenaje.

La superficie a dedicar a estos edificios no tiene limitación.

2. Bloques representativos.

Comprenden los destinados a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios de investigación y, en general, todos los que, dependiendo administrativamente de la industria no se dediquen a procesos de fabricación.

Tendrán como máximo diez (10) metros de profundidad, en el caso de que se hallen adosados a naves u otros edificios, y quince (15) metros en el caso de que sean exentos, con iluminación por ambas bandas.

### 3. Espacios libres para aparcamientos.

La superficie destinada a aparcamientos, dentro de cada parcela, no será inferior al diez por ciento (10 %), de la superficie destinada al uso especificado en el apartado 1 del presente artículo; excepto para el nivel c), en el que se considera suficiente dedicar a aparcamiento la zona de retranqueo.

#### **Artículo 8.7.8. Edificabilidad**

El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece para cada grado en:

- Grado 1: El resultante de aplicar las condiciones reguladas en los artículos 8.7.7 y 8.7.9 de la presente norma zonal.
- Grado 2: Un (1) metro cuadrado por metro cuadrado.
- Grado 3: Un (1) metro cuadrado por metro cuadrado.
- Grado 4: Uno con tres (1,3) metros cuadrados por metro cuadrado.
- Grado 5: Cero con cuatro (0,4) metros cuadrados por metro cuadrado.
- *Grado 6: Según ficha de gestión.*
  - 1. La edificabilidad de cada parcela planteada se reparte de modo homogéneo en la superficie del área de movimiento.*
  - 2. En el caso de que se produzca una parcelación, la edificabilidad asignada a cada parcela resultante será la que, atendiendo la premisa anterior, corresponda a la superficie del área de movimiento que contenga dicha unidad resultante.*

#### **Artículo 8.7.9. Ocupación**

La ocupación de la parcela no podrá ser superior al resultado de aplicar a la superficie de parcela edificable los siguientes coeficientes de ocupación:

- Grado 1: Para los niveles a), b) y c), se establece la condición de que una vez deducidas las zonas correspondientes a los retranqueos señalados en el artículo 8.7.10 de la presente norma zonal, y cumpliendo los porcentajes señalados en el artículo 8.7.7 de la presente norma zonal, el porcentaje mínimo de ocupación será del treinta por ciento (30 %) de la superficie de la parcela.
- Grado 2: Una vez deducidas las zonas correspondientes a los retranqueos señalados en el artículo 8.7.10 de la presente norma zonal, las edificaciones podrán ocupar el resto de parcela.
- Grado 3: Cien por cien (100%).

- Grado 4: Noventa por ciento (90 %).
- Grado 5: Cuarenta por ciento (40%).
- *Grado 6: La ocupación máxima es la definida por la línea de edificación que envuelve el área de movimiento.*

#### **Artículo 8.7.10. Posición de la edificación**

##### 1. Alineaciones y retranqueos

Las alineaciones serán las fijadas en el plano nº5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes".

La separación entre el plano de fachada y la alineación oficial, en el supuesto de que no aparezca grafiada en el mencionado plano nº5, será según los grados:

- Grado 1: - Nivel a): *Un mínimo de diez (10) metros.*
- Niveles b) y c): *Un mínimo de cinco (5) metros.*
  
- Niveles a), b) y c): - En parcelas que tengan fachada a dos o más calles, la separación a la alineación, en la calle no representativa, tendrá un mínimo de cinco (5) metros, excepto en el caso de calles de servicio interior, en las que el mínimo será de tres (3) metros.
  
- Se permiten retranqueos parciales de los bloques representativos, cuando a base de ellos se halla cubierto más de los dos tercios (2/3) del frente. El retranqueo, con respecto a los salientes, será inferior a los cinco (5) metros y la edificación será continua.
  
- Nivel a): - En aquellas partes en las que el frente de fachada no se halla cubierto con el edificio representativo, aquel deberá completarse con naves de fabricación o almacenaje en su totalidad, previo retranqueo mínimo de dieciséis (16) metros y máximo de treinta y cinco (35) metros.

Con carácter general para los niveles a), b) y c) del grado 1, y aun cuando los retranqueos de la línea de edificación sean irregulares, los cierres de las parcelas se materializarán en el límite de la parcela, con el cerramiento tipo que se fije para el polígono.

El tipo de cerca será de tela metálica, sobre basamento macizo de fábrica, comprendido entre veinte (20) y cuarenta (40) centímetros de altura; siendo la altura

media total de la cerca de dos (2) metros, contados desde la rasante del terreno, en el punto medio del lindero correspondiente.

Queda prohibido usar los espacios libres obtenidos de los retranqueos, como depósitos de materiales, vertido de desperdicios o, en general, todo lo que pueda dañar la estética del polígono.

Con objeto de asegurar la visibilidad en el encuentro de calles, las edificaciones que constituyan esquinas deberán dejar libre la esquina, al menos en planta baja.

- Grado 2: Un mínimo de cinco (5) metros.
- Grado 3: La línea de edificación podrá coincidir con la alineación.
- Grado 4: Un mínimo de cinco (5) metros.
- Grado 5: Un mínimo de cinco (5) metros.
- *Grado 6: Libre dentro de las áreas de movimiento definidas en los planos del Plan General. En este grado el cerramiento deberá situarse en la línea de edificación que delimita el área de movimiento. La parte de la parcela exterior al área de movimiento tendrá carácter privado y uso público; la parte interior tendrá carácter y uso privado.*

Los espacios libres obtenidos a causa de los retranqueos podrán destinarse a aparcamientos, zonas verdes o ambas cosas. Su cuidado y mantenimiento correrán a cargo de la empresa, quedando prohibido usar estos espacios libres como depósito de materiales o vertido de desperdicios.

En el caso de existir varias edificaciones en la misma parcela, la separación mínima entre sus planos de fachada será de cinco (5) metros.

## 2. Separación a linderos

La separación a los linderos laterales y testero será según los grados:

- Grado 1: - Niveles a) y b): - Un mínimo de tres (3) metros a linderos laterales, y de cinco (5) metros a testero.
- Nivel c): - Se admite tipología adosada entre medianeras. En el caso de no adosarse el retranqueo mínimo a linderos será de cinco (5) metros.

Queda prohibido usar los espacios libres obtenidos de los retranqueos, como depósitos de materiales, vertido de desperdicios o, en general, todo lo que pueda dañar la estética del polígono.

- Grado 2: Se admite tipología adosada entre medianeras. En el caso de no adosarse el retranqueo mínimo a linderos será de cinco (5) metros.
- Grado 3: Se admite tipología adosada entre medianeras. En el caso de no adosarse el retranqueo mínimo a linderos será de cinco (5) metros.
- Grado 4: Se admite tipología adosada entre medianeras. En el caso de no adosarse el retranqueo mínimo a linderos será de cinco (5) metros.
- Grado 5: El retranqueo mínimo a linderos será de cinco (5) metros.
- *Grado 6: 1. Si no hay parcelación el retranqueo será libre dentro de las áreas de movimiento definidas en los planos del Plan General.*  
*2. Si hay parcelación se admite la tipología adosada entre medianeras. En el caso de no adosarse el retranqueo mínimo a linderos será de cinco (5) metros. Este retranqueo deberá estar contemplado en los Estudios de Detalle que de acuerdo con el artículo 8.7.6 deben desarrollarse obligatoriamente en caso de parcelación.*  
*En este grado el cerramiento deberá situarse en la línea de edificación que delimita el área de movimiento. La parte de la parcela exterior al área de movimiento tendrá carácter privado y uso público; la parte interior tendrá carácter y uso privado.*

#### **Artículo 8.7.11. Altura de la edificación**

La altura de la edificación y número de plantas se establece según los grados en:

- Grado 1: - Niveles a), b) y c): - La altura máxima del bloque representativo será de tres (3) plantas, no estableciéndose limitación para el resto de edificaciones.
  - En parcelas de superficie mayor de quince mil (15.000) metros cuadrados, la altura de los bloques representativos será libre, siempre que el retranqueo frontal sea superior a quince (15) metros, y el de las naves que constituye el frente de fachada no ocupado por los bloques representativos, superior a veinticinco (25) metros.
  - La altura libre mínima de cada una de las plantas será de dos con cincuenta (2,50) metros, debiendo elevarse el piso de la planta baja cincuenta (50) centímetros, sobre la cota del terreno, medida en el punto medio de la fachada.
- Grado 2 y 4: La altura máxima será de ocho (8) metros y dos (2) plantas. Se podrá elevar hasta tres (3) plantas y una altura máxima de once (11) metros, cuando esta última

planta se destine a oficinas vinculadas con la actividad industrial objeto de la licencia.

- Grado 3: La altura máxima viene definida en función del ancho del viario:

Ancho del viario "A"	Altura máxima
$30 > A \geq 15$	16 m
$15 > A \geq 10$	12 m
$10 > A$	9 m

- Grado 5: La altura máxima será de diez (10) metros y dos (2) plantas.

- Grado 6: *En las parcelas con la clave a) la altura máxima será de veintidós (22) m. y cinco (5) plantas.*

*En la parcela con la clave b) la altura máxima será de diecisiete cincuenta (17,50) m. y cuatro (4) plantas.*

Por encima de la altura máxima se podrán edificar elementos singulares auxiliares y necesarios para la actividad que requieran mayor altura, tales como chimeneas, torres, tolvas, grúas, etc, no computándose en este caso el exceso de volumen generado.

#### **Artículo 8.7.12. Plazas de aparcamiento**

Se dispondrá como mínimo de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie edificada.

Para el grado 5 y 6, se estará a lo dispuesto para el uso comercial, en cada una de sus categorías.

#### **Artículo 8.7.13. Patios**

Con carácter general para todos los grados, se establecen las siguientes condiciones:

1. Se permiten patios abiertos o cerrados, siempre que la dimensión de los mismos permita inscribir en ellos un círculo, cuyo diámetro sea igual a la altura de la edificación más alta de las que lo limiten, en el caso de que a dicho patio den huecos de locales de trabajo.
2. En el caso de que los huecos sean de zonas de paso o almacenaje, el diámetro del círculo se puede reducir a la mitad de la altura especificada en el párrafo anterior, con un mínimo de cuatro (4) metros.

#### **Artículo 8.7.14. Sótanos y semisótanos**

Con carácter general para todos los grados, se establecen las siguientes condiciones:

1. Sótanos.

Se permiten cuando se justifiquen debidamente. Quedando prohibido utilizarlos como locales de trabajo.

2. Semisótanos.

Se permiten, cuando se justifiquen por las necesidades del uso. Pudiéndose dedicar a locales de trabajo, cuando tengan huecos de ventilación, con una superficie no menor a un octavo (1/8) de la superficie útil del local.

#### **Artículo 8.7.15. Red viaria**

Con carácter general para todos los grados, se establecen las siguientes condiciones:

1. Salvo en casos excepcionales, debidamente justificados, queda prohibido el estacionamiento en la red viaria pública.
2. Únicamente se permite el aparcamiento de vehículos en los espacios que dentro del polígono se establezcan a tal fin.
3. Las operaciones de carga y descarga de mercancías, deberán efectuarse en el interior de las parcelas.

#### **Artículo 8.7.16. Espacios libres públicos**

Con carácter general para todos los grados, se establecen las siguientes condiciones:

1. Queda prohibida la edificación sobre los mismos.
2. Se permite el paso de tendidos aéreos de conducciones eléctricas.
3. Su cuidado y mantenimiento, correrá por cuenta de la Administración del Polígono.

## SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS

### Artículo 8.7.17. Usos compatibles

#### - Grado 1:

##### - Residencial, en las clases:

- Clase Vivienda, destinada a personal encargado de la vigilancia y conservación de la industria. Tiene una limitación de trescientos (300) metros cuadrados construidos para uso residencial por cada hectárea de terreno, como máximo. La superficie construida por vivienda no será inferior a cuarenta y cinco (45) metros cuadrados, ni superior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados.

En el nivel a), la vivienda deberá ser una edificación independiente de la industrial.

En los niveles b) y c), se admite el uso de vivienda, con un máximo de dos (2), en el edificio destinado a oficinas al servicio de la industria, siempre y cuando tengan entrada independiente de la general de oficinas.

##### - Terciario, en las clases:

- Clase a): Comercial, únicamente para establecimientos dedicados a la exposición y venta de productos industriales, en las categorías 1ª y 2ª, en situación 1ª y 2ª.
- Clase b): Oficinas en categorías 1ª, en situación 2ª, y en categoría 2ª, en situación 1ª y 2ª.
- Clase d): Recreativo en categorías 1ª y 2ª, grupo III, en situación 1ª y 2ª. Se requerirá la tramitación de un Estudio de Detalle, cuando la superficie útil sea igual o superior a trescientos (300) metros cuadrados.
- Clase e): Otros servicios terciarios, en situaciones 1ª y 2ª.
- Dotacional, en las clases:
  - Clase a): Equipamiento, en edificio de uso exclusivo.
  - Clase c): Garaje-aparcamiento, en categoría 2ª y 3ª.

#### - Grado 2, 3 y 4:

##### - Residencial, en las clases:

- Clase Vivienda, destinada a personal encargado de la vigilancia y conservación de la industria. La superficie construida para vivienda no superará el diez por ciento (10%) de la de la parcela y se admite como máximo una (1) vivienda por industria.

##### - Terciario, en las clases:

- Clase a): Comercial, en las categorías 1ª y 2ª, en situación 1ª y 2ª.
- Clase b): Oficinas en categorías 1ª y 2ª, en situación 1ª y 2ª.

- Clase d): Recreativo en categorías 1ª y 2ª, grupo III, en situación 1ª y 2ª. Se requerirá la tramitación de un Estudio de Detalle, cuando la superficie útil sea igual o superior a trescientos (300) metros cuadrados.
  - Clase e): Otros servicios terciarios, en situaciones 1ª y 2ª.
- Dotacional, en las clases:
- Clase a): Equipamiento, en edificio de uso exclusivo.
  - Clase c): Garaje-aparcamiento, en categoría 2ª y 3ª.
- Grado 5:
- Terciario, en las clases:
- Clase b): Oficinas en categorías 1ª y 2ª, en situación 2ª.
  - Clase d): Recreativo en categorías 1ª y 2ª, grupo III, en situación 1ª y 2ª. Se requerirá la tramitación de un Estudio de Detalle, cuando la superficie útil sea igual o superior a trescientos (300) metros cuadrados.
- Dotacional, en las clases:
- Clase a): Equipamiento, en edificio de uso exclusivo.
  - Clase c): Garaje-aparcamiento, en categoría 2ª y 3ª.

Con carácter general en los grados 1, 2, 3, 4, y 5, podrán implantarse el resto de categorías del uso terciario en sus clases comercial y recreativo, previa la tramitación de un Plan Especial, para establecimientos de superficie útil igual o superior a trescientos (300) metros cuadrados, y de un Estudio de Detalle cuando dicha superficie útil sea inferior a trescientos (300) metros cuadrados, donde se garantice la adecuación de la ordenación y el dimensionamiento del trazado viario, de tal modo que sirva al uso instalado, facilite su evacuación y no interfiera con el resto de usos existentes en la zona.

*- Grado 6:*

- Terciario, en las clases:*
- *Clase a): Comercial en las categorías 2 y 3*
  - *Clase b): Oficinas en las categorías 1 y 2*
  - *Clase d): Recreativo en categorías 1 y 3 y en categoría 2 grupos IV y VI*
  - *Clase e): Otros servicios terciarios*

- *Dotacional, en las clases:*

- *Clase a): Equipamiento, en edificio de uso exclusivo.*
- *Clase c): Garaje-aparcamiento, en categoría 2ª y 3ª.*

**Artículo 8.7.18. Usos prohibidos**

- Todos los restantes, no incluidos como característicos o compatibles.



- uso industrial
- uso industrial y/o terciario, salvo clase c)
- uso terciario clase c)
- uso residencial o equipamiento
- equipamiento
- sistema general de espacios libres
- sistema local de espacios libres

**USO CARACTERÍSTICO**

**INDUSTRIAL**

clase c) Servicios empresariales actividades basadas en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, cálculo y proceso de datos, desarrollo de software y de sistemas informáticos y, en general, actividades de investigación y desarrollo.

clase a) Industria

  categoría 1 producción industrial limitada a empresas complementarias de los servicios empresariales con superficies construidos inferiores a 2.000 m<sup>2</sup>.

  categoría 2 Almacenaje

edificabilidad real	aprovechamiento homogeneizado
32.000'00 m <sup>2</sup>	48.080'00 u.v.
coeficiente 1,5	

**USOS COMPATIBLES**

**TERCIARIO**

clase a) Comercial categoría 3 grandes superficies comerciales categoría 2 mediano comercio	edificabilidad real 25.000'00 m <sup>2</sup>
clase b) Oficinas categoría 1 oficina técnica categoría 2 oficina de venta	aprovechamiento homogeneizado 37.500'00 u.v.
coeficiente 1'5	
clase d) Recreativo categoría 3 espectáculos categoría 2 salas de reunión; grupos IV y VI categoría 1 establecimientos para consumo de bebidas y comidas	edificabilidad real 7.000'00 m <sup>2</sup>
clase e) Otros servicios terciarios	aprovechamiento homogeneizado 8.166'67 u.v.
coeficiente 1'17	

**USOS COMPATIBLES**

**RESIDENCIAL**

clase b) Residencia comunitaria (exclusivamente)

residencia de la 3ª edad	edificabilidad real
residencia de estudiantes	aprovechamiento homogeneizado
	coeficiente 1'67
	2.500'00 m <sup>2</sup>
	4.166'67 u.v.
	6.540'00 m <sup>2</sup>
	10.900'00 u.v.*

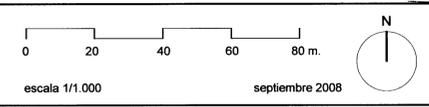
\* cesión del 10% del aprovechamiento homogeneizado

**TOTAL**

Propuesta Modificación Aislada	aprovechamiento medio	
P.G.O.U. vigente	edificabilidad real	aprovechamiento homogeneizado
	0'7277 u.v./m <sup>2</sup>	108.733'33 u.v.
	67%	108.985'00 m <sup>2</sup>
	100%	108.985'00 u.v.

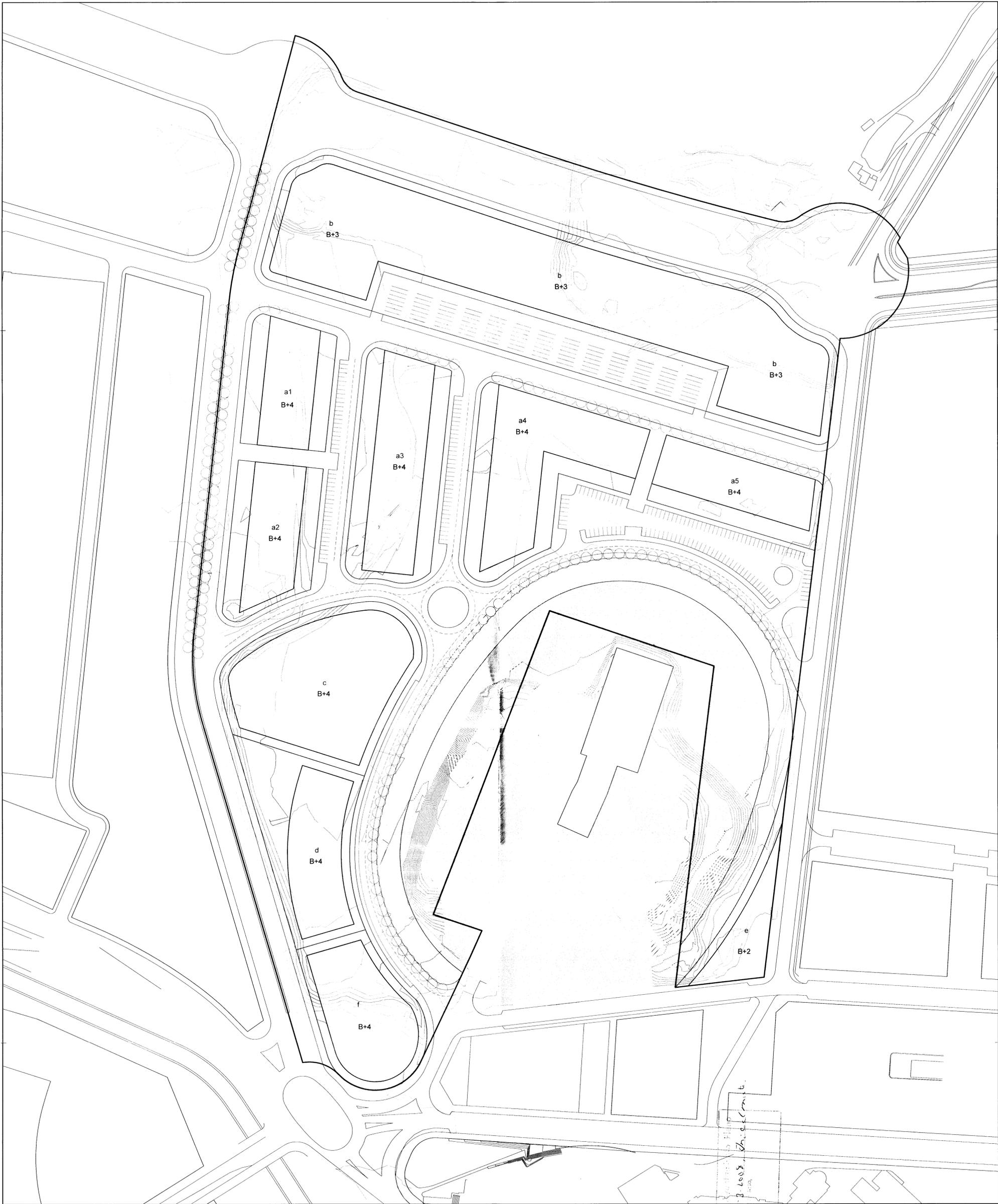
Arquitectos:

Mariano Pemán    Luis Franco    José Rúa



Solicitante:

**Prainsa**



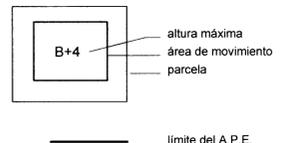
parcela	edificabilidad	superficie área de movimiento	superficie de la parcela
a1	4.420'00 m <sup>2</sup>	2.210'00 m <sup>2</sup>	3.668'62 m <sup>2</sup>
a2	4.840'00 m <sup>2</sup>	2.420'00 m <sup>2</sup>	4.230'88 m <sup>2</sup>
a3	7.640'00 m <sup>2</sup>	3.820'00 m <sup>2</sup>	6.547'47 m <sup>2</sup>
a4	9.492'00 m <sup>2</sup>	4.746'00 m <sup>2</sup>	7.115'63 m <sup>2</sup>
a5	5.608'00 m <sup>2</sup>	2.804'00 m <sup>2</sup>	3.964'82 m <sup>2</sup>
parcial a	32.000'00 m <sup>2</sup>		

parcela	edificabilidad	superficie área de movimiento	superficie de la parcela
b	25.000'00 m <sup>2</sup>	16.934'10 m <sup>2</sup>	26.095'16 m <sup>2</sup>
c	7.000'00 m <sup>2</sup>	6.612'00 m <sup>2</sup>	8.259'23 m <sup>2</sup>
d	6.540'00 m <sup>2</sup>	2.983'78 m <sup>2</sup>	5.731'50 m <sup>2</sup>
e	2.500'00 m <sup>2</sup>	1.581'47 m <sup>2</sup>	2.232'46 m <sup>2</sup>

TOTAL: 73.040'00 m<sup>2</sup>

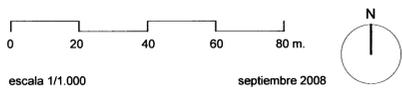
parcela	edificabilidad	superficie área de movimiento	superficie de la parcela
f	7.025'00 m <sup>2</sup> *	3.436'47 m <sup>2</sup>	4.683'65 m <sup>2</sup>

\* aplicando un coeficiente de edificabilidad de 1'5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>



límite del A.P.E.

Arquitectos:  
  
Mariano Pemán Luis Franco José Rúa



Solicitante:  
Prainsa

EDIFICABILIDADES Y ÁREAS DE MOVIMIENTO  
 Propuesta de Modificación Aislada del P.G.O.U. de Huesca en el Área de Planeamiento Específico A.P.E. 09-01

Plano justificativo  
2.2



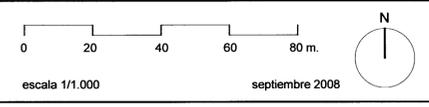
	Propuesta de Modificación Aislada		P.G.O.U. vigente		
	Sistema general de espacios libres	13.993'88 m <sup>2</sup>	9'37%	13.989'00 m <sup>2</sup>	9'36%
	Sistema local de espacios libres	8.508'97 m <sup>2</sup>	5'69%	-	-
	Sistema general de equipamientos	4.683'65 m <sup>2</sup>	3'13%	-	-
	Sistema general red viaria	21.024'16 m <sup>2</sup>	14'07%	21.024'00 m <sup>2</sup>	14'07%
	PARCIAL	48.210'67 m <sup>2</sup>	32'27%	35.013'00 m <sup>2</sup>	23'43%
	Sistema local red viaria	33.357'92 m <sup>2</sup>	22'33%	5.416'00 m <sup>2</sup> +...	
	Parcela cesión del 10% del aprov.	5.731'50 m <sup>2</sup>	3'84%		
	TOTAL	87.300'09 m <sup>2</sup>	58'43%		

Aprobada el 28-9-2008 por el Ayuntamiento de Huesca

límite del A.P.E.; superficie: 149.414'38 m<sup>2</sup>

Plazas de aparcamiento en espacio de uso público: 411

Arquitectos:  
    
 Mariano Pemán Luis Franco José Rúa



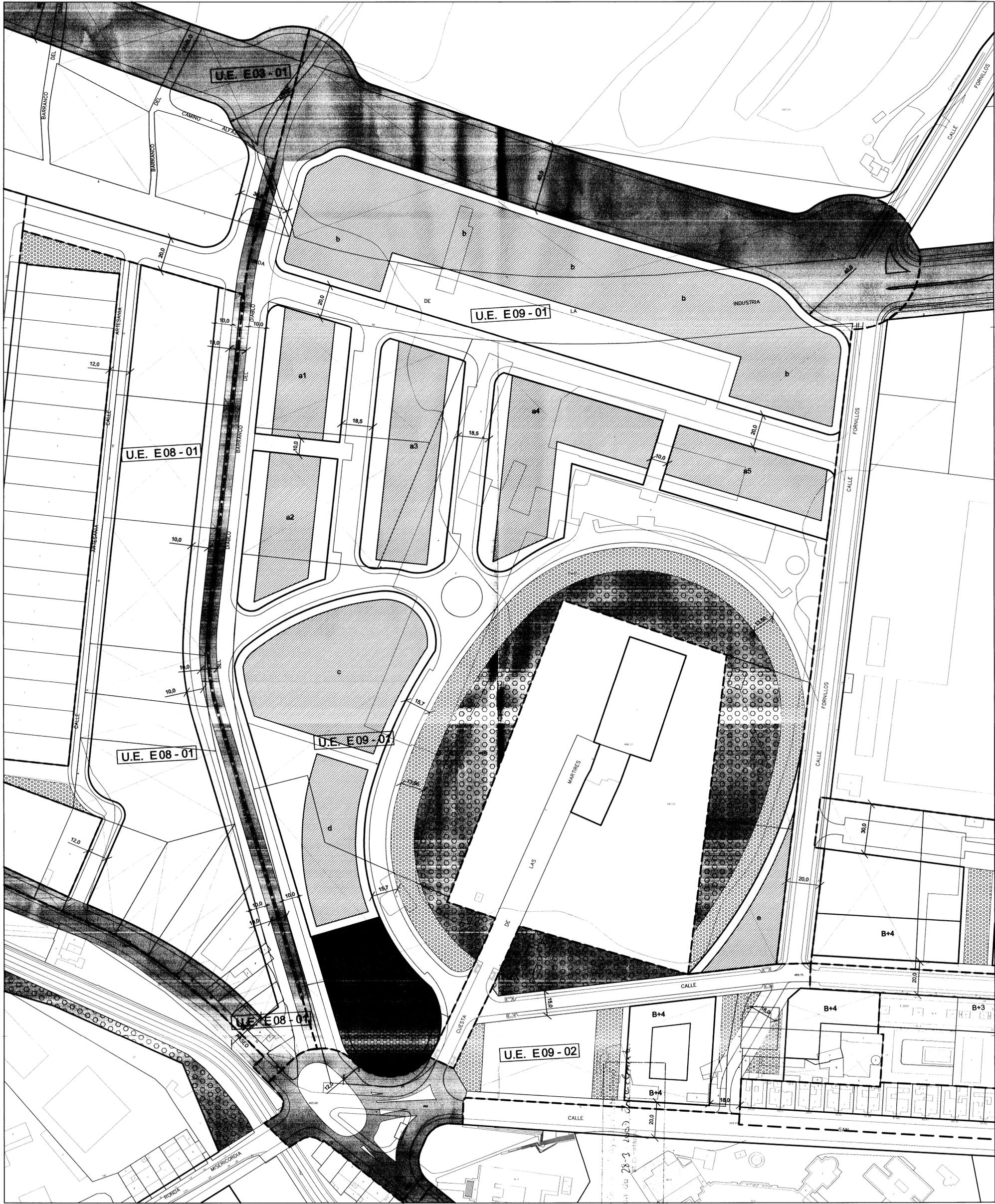
Solicitante:  
**Prainsa**

**CESIONES**

Propuesta de Modificación Aislada del P.G.O.U. de Huesca en el Área de Planeamiento Específico A.P.E. 09-01

Plano justificativo  
**2.5**





DELIMITACIONES Y SIMBOLOGÍA	
	LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL
	LÍMITE DE SUELO URBANO
	LÍMITE DE SECTOR REMITIDO A P.E.R.I.
	LÍMITE DE UNIDAD DE EJECUCIÓN

ÁMBITOS DE GESTIÓN	
U.E. 12 - 15	UNIDAD DE EJECUCIÓN
U.E. E 12 - 03	UNIDAD DE EJECUCIÓN (DE ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO)
U.E. R 12 - 05	UNIDAD DE EJECUCIÓN (DE ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO)
S. 12 - 08	SECTOR REMITIDO A PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

ACCIONES	
VG	ACCIÓN SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES. RED VARIA.
EG	ACCIÓN SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
QG	ACCIÓN SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS
VL	ACCIÓN SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES. RED VARIA.
EL	ACCIÓN SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES
QL	ACCIÓN SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS
IG	ACCIÓN SISTEMA INFRAESTRUCTURAL

ESQUEMA DISTRIBUCIÓN DE HOJAS Y ESCALA	
	ESCALA GRÁFICA

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE HUESCA	
REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	
TEXTO REFUNDIDO	0
GESTIÓN DEL SUELO URBANO	0

Arquitectos:  
  
 Mariano Pemán  
  
 Luis Franco  
  
 José Rúa

0 20 40 60 80 m.  
 escala 1/1.000  
 septiembre 2008

Solicitante:  
**Prainsa**

PLANO PROPUESTA DE "GESTIÓN DEL SUELO URBANO"  
 Propuesta de Modificación Aislada del P.G.O.U. de Huesca en el Área de Planeamiento Específico A.P.E. 09-01  
 Plano P.G.O.U. Propuesta  
**3.2.2**