

MODIFICACIÓN AISLADA nº 12 DEL PGOU DE HUESCA "REGENERACIÓN URBANA DEL AREA APR-14.01"

TEXTO REFUNDIDO – APROBACIÓN DEFINITIVA (Acuerdo del CPUHU en sesión de 27 de enero de 2016)

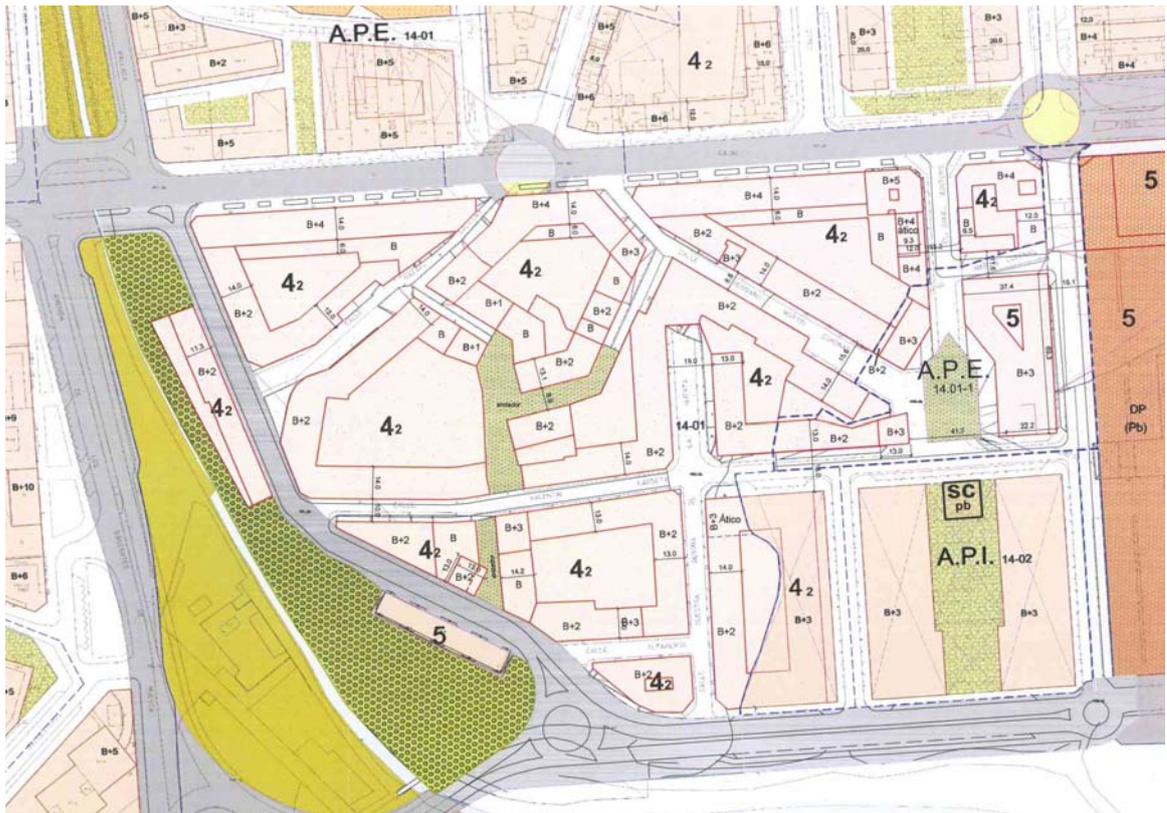
Promotor: Asociación de propietarios, industriales, inquilinos y residentes de los polígonos 14 y 14 bis del PGOU de Huesca

Redactor: CEROUNO ARQUITECTOS SCP / JOSÉ ANTONIO GARCÉS, Abogado.

Fecha: Marzo 2016



MODIFICACIÓN AISLADA nº 12 DEL PGOU DE HUESCA "REGENERACIÓN URBANA DEL AREA APR-14.01"



1

MEMORIA



ÍNDICE DE LA MEMORIA
DE LA MODIFICACIÓN AISLADA DEL PGOU DE HUESCA “REGENERACIÓN URBANA DEL AREA APR 14-01”.

TÍTULO PRELIMINAR: PRESENTACIÓN

P.1. OPORTUNIDAD, NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN	2
P.1.1. Introducción	2
P.1.2. Situación actual del ámbito de actuación	3
P.1.3. Justificación de la propuesta	4
P.2. PROMOTOR Y REDACTOR DE LA MODIFICACIÓN	6
P.3. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL	6
P.4. TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL	8

TÍTULO I. MEMORIA DE INFORMACIÓN

I.1. SITUACIÓN, ANTECEDENTES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y ORDENACIÓN VIGENTE	16
I.1.1. Localización y superficie de los terrenos objeto de la Modificación	16
I.1.2. 1980. Ordenación urbanística en el Plan General de Ordenación Urbana PGOUH 1980	17
I.1.3. 1998. Estudio de detalle Manzanas 7 y 8 del conjunto	20
I.1.4. 2001. Ordenación urbanística propuesta en la Modificación Aislada del PGOUH 1980	21
I.1.5. 2003. Ordenación urbanística vigente en el PGOUH 2003	23
I.2. AMBITO DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN AISLADA	25
I.3. ESTADO ACTUAL DE LA ZONA	25
I.3.1. Escena urbana	25
I.3.2. Estado de la edificación	28
I.3.3. Estado de los servicios urbanísticos	29
I.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	31

TÍTULO II. MEMORIA DE ORDENACIÓN

II.1. OBJETIVOS Y PLANTEAMIENTO GENERAL DE LA MODIFICACIÓN	32
II.1.1. Planteamiento general	32
II.1.2. Alternativas Consideradas	33
II.1.3. Clasificación del suelo	37
II.1.4. Ámbito total	39
II.1.5. Suelo público existente y sistemas generales	40
II.1.6. Áreas consideradas	41
II.1.7. Aprovechamiento medio	41
II.1.8. Movilidad urbana. Glorieta en el paseo de Ramón y Cajal	41
II.2. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO	42
II.2.1. Descripción general	42
II.2.2. Zonificación	43
II.2.3. Alturas de la edificación	44
II.2.4. Edificabilidad	44
II.2.5. Proceso de desarrollo previsto	46
II.2.6. Terrenos de la antigua gasolinera Niágara	47
II.3. ORDENACIÓN DEL ÁMBITO “NUEVA PLAZA”	49
II.3.1. Descripción general	49
II.3.2. Zonificación	50
II.3.3. Alturas de la edificación	50
II.3.4. Edificabilidad y aprovechamiento medio	50
II.3.5. Otras consideraciones	51
II.3.6. Ficha de ordenación	52
II.4. PROGRAMA DE REHABILITACIÓN Y ACTUACIONES DE REGENERACIÓN Y DE RENOVACIÓN URBANA	45
II.4.1. Reurbanización de los espacios públicos en el Suelo Urbano Consolidado	53
II.4.2. Movilidad y espacio público	53
II.4.3. Impulso a la gestión y ejecución del APE 14.01-1 “Nueva plaza”	57
II.4.4. Ampliación progresiva de anchura de calle y andadores interiores	57
II.5. JUSTIFICACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE	59
II.5.1. Contenido de la Modificación	59
II.5.2. Cumplimiento de los requisitos especiales señalados en el TRLUA	59

TÍTULO III. FICHA DE ORDENACIÓN DEL AREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO APE 14.01-1	62
---	----

TÍTULO IV. NORMATIVA PARTICULAR	64
---------------------------------------	----

TÍTULO V. APARTADO 8.5.2. DE LA MEMORIA DEL PGOU	66
--	----

CONCLUSIÓN	68
------------------	----

ANEXOS A LA MEMORIA

ANEXO I. Tabla de parcelas y superficies

ANEXO II. Fichas catastrales de las parcelas incluidas en el ámbito de la Modificación Aislada

ANEXO III. Ficha de datos urbanísticos correspondientes, conforme al modelo del Anexo V de la NOTEPA.

TÍTULO PRELIMINAR PRESENTACIÓN

P.1. OPORTUNIDAD, NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

P.1.1. Introducción.

El Área de Planeamiento Remitido APR 14-01 se halla delimitada en el Plan General de Ordenación Urbana de Huesca como un ámbito de gestión sistemática de suelo urbano no consolidado y su desarrollo urbanístico está sujeto a la redacción de un Plan Especial sometido a determinados objetivos, principalmente en materia de cesiones de suelo, que implican una reestructuración completa de las condiciones de la edificación y urbanización actuales, incompatibles con el mantenimiento de la mayor parte de las edificaciones existentes.

La "Asociación de propietarios, industriales, inquilinos y residentes de los polígonos 14 y 14 bis" de Huesca, que integra propietarios de más de un 80 por ciento de la estructura parcelaria actual del Polígono 14 de Huesca, hoy APR 14-01 en el Plan General de Ordenación Urbana, desde su constitución en el año 2002, ha venido realizando una intensa intervención ante los propietarios y residentes en ese ámbito urbanístico así como ante el Ayuntamiento de Huesca.

La intervención se ha dirigido principalmente a la elaboración de una propuesta urbanística para el ámbito del Area APR 14-01 del Plan General de Huesca, que refleje los intereses de los propietarios y residentes, sin olvidar la presencia del interés público que guía todo proceso urbanístico. Partiendo del rechazo a la propuesta de ordenación del Plan General, se han celebrado reuniones tanto generales de propietarios y vecinos, como con el Ayuntamiento, para exponer las propuestas del equipo de trabajo y conocer sus opiniones, tanto de carácter general como de aspectos particulares, que conciernen al análisis detallado de determinadas situaciones que requieren un conocimiento específico y personalizado.

Han sido años de proceso, de conocer y analizar nuestro entorno, de saber sus potencialidades y los efectos negativos del planeamiento vigente que se desean contrarrestar. La propuesta surge del urbanismo de la participación, de abajo a arriba, de la presencia activa de los habitantes del barrio, en definitiva, de un ejercicio de aprendizaje, diálogo y de participación, que entendemos imprescindible para asegurar el futuro de la ciudad.

Fruto de este proceso, la "Asociación de propietarios, industriales, inquilinos y residentes de los polígonos 14 y 14 bis" (en adelante la "Asociación") sometió al conocimiento y parecer municipal para su tramitación un documento de propuesta de Modificación Aislada del Plan General de Ordenación Urbana vigente, cuyo contenido había sido aprobado en Asamblea de dicha Asociación celebrada el 27 de

febrero de 2014. El documento presentado tenía visado del Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón de fecha 5 de marzo de 2014.

Una vez analizado pormenorizadamente el documento, el Ayuntamiento de Huesca trasladó a la "Asociación" en sendos escritos de fecha 21 de Mayo de 2014 y 26 de Mayo de 2014, una serie de puntos que, de conformidad con las notas elaboradas por los Servicios Técnicos, deberían modificarse, o bien de criterios que debían seguirse en algunas zonas concretas (como por ejemplo, en la zona de la antigua gasolinera Niágara). El presente documento, de fecha junio 2014, recoge la subsanación de todos los puntos referidos en dichos escritos, al objeto de que la Modificación Aislada pueda ser aprobada con carácter inicial.

De esta manera, en el supuesto de que esta Modificación sea finalmente aprobada, podremos afirmar que el Ayuntamiento de Huesca y la "Asociación de propietarios, industriales, inquilinos y residentes de los polígonos 14 y 14 bis" han impulsado y llevado a buen término un ejercicio modélico de búsqueda del consenso en el proceso de diseño del futuro de este barrio.

P.1.2. Situación actual del ámbito de actuación

El Área APR 14-01 se halla delimitada en el Plan General de Ordenación Urbana de Huesca vigente por la Avenida Ramón y Cajal, el río Isuela y Ciudad Deportiva, y tiene una superficie de 82.877 m² (según la vigente ficha de ordenación del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca). Es un área urbana consolidada por la edificación y por los servicios urbanísticos en su mayor parte.

Las edificaciones provienen mayoritariamente de los años 1950 y 1960, y tienen un uso de vivienda, mayoritariamente unifamiliar si bien existen edificaciones de vivienda colectiva, combinándose con naves destinadas a talleres. Fueron levantadas conforme a la normativa urbanística de su época, con las preceptivas licencias municipales, sin que en ningún caso se trate de edificaciones ilegales o fuera de la trama urbana vigente en su día.

Los edificios responden a las técnicas constructivas, tipologías y calidad de materiales de su época, exactamente igual que otras zonas de la ciudad levantadas en las mismas décadas que se mantienen conforme a ordenación. Todas ellas han dado lugar a una sólida estructura urbana de usos residenciales, industriales y de servicios. Adicionalmente, como era frecuente en los procesos de reurbanización en Huesca en los años 80, los propietarios asumieron las cargas económicas correspondientes mediante contribuciones especiales.

P.1.3. Justificación de la propuesta

La Memoria justificativa y descriptiva de la Revisión del PGOU indica en su apartado 7.3.1.4. que la ordenación del APR 14-01, entendido como una Unidad de Ejecución sistemática, se remite a un Plan Especial de Reforma Interior debido a que, "si bien desde el punto de vista urbanístico necesita una remodelación integral, las preexistencias y la realidad socioeconómica del ámbito plantean una serie de problemas de gestión que requieren un estudio pormenorizado".

En efecto, mientras por un lado se indica que "se trata de una zona que precisa de un proceso integral de urbanización y reforma integral", por otro se señala que "alguna otra zona y algún edificio aislado se encuentran ejecutados con arreglo al planeamiento y cuentan con el grado de urbanización necesario para su consideración como suelo consolidado [...]"

Lo cierto es que toda justificación de la categorización de los terrenos del Polígono 14 como suelo urbano no consolidado en la Revisión del PGOU, se ha basado en una apuesta por reconvertir la zona en "un área de crecimiento residencial de la ciudad". Sin embargo, es claro que una parte muy importante de los terrenos del polígono 14 son urbanos consolidados porque están transformados y cuentan con los servicios exigidos por la normativa urbanística, y están consolidados porque sus construcciones fueron levantadas, previo otorgamiento de las correspondientes licencias, de conformidad con el ordenamiento urbanístico aplicable en su momento, y vienen formando parte de la ciudad desde los años treinta, o antes, incluso, en algunos casos.

En este ámbito, el Ayuntamiento de Huesca aprobó un Estudio de Detalle y su posterior modificación, que permitió a la sociedad mercantil promotora inmobiliaria Hogares Nuevos, S.A. desligar del conjunto del polígono las manzanas 7 y 8, delimitando un ámbito con las cargas correspondientes a la propia vialidad necesitada por las promociones de viviendas a desarrollar.

Sobre la necesidad o no de reparcelación, existen varios informes municipales que tratan esta cuestión, como el del informe del Arquitecto Municipal de fecha 9 de noviembre de 1994, que viene a precisar otro anterior del Aparejador Municipal, emitido el 3 de noviembre de 1994, que nos recuerda que *"ha de tenerse en cuenta la peculiar gestión de este Polígono...La compleja superposición de las edificaciones y parcelas existentes con las previsiones del Plan ha obligado a actuar por expropiación aislada en suelo urbano para la apertura de muchos de los viales. Con ello se renunciaba a una actuación sistemática por polígonos, dada la complejidad que las preexistencias conferían a una reparcelación...Por otro lado, la propuesta de edificación con vivienda unifamiliar, puede ser adecuada salida para un sector de la ciudad deprimido y su gran demanda inmobiliaria. A la vista de todo ello, si bien es claro que sería*

deseable y, sin perjuicio de terceros, podría entenderse como no estrictamente necesaria la regularización de las fincas con arreglo a lo dispuesto en el art. 72.1-b del RGU.”

Pero ni los antecedentes expuestos ni la situación existente permiten abordar un intenso proceso de reforma y renovación integral dirigido a la renovación de la trama urbana e implantación de abundantes dotaciones que prevé el Plan General vigente (53.667 m², el 65 % del suelo del ámbito) que conllevaría una reparcelación de la que resultaría el traslado de todas las familias y ocupantes de viviendas, así como el derribo de dichas viviendas. Recordemos que en la zona viven varias decenas de familias en otras tantas viviendas de las que la mayoría responde a una tipología de baja densidad.

Las operaciones de intervención, si resultan necesarias, deberían partir del respeto hacia lo existente, es decir, actuaciones aisladas que han de ejecutarse de forma asistemática, en unos casos por iniciativa municipal y en otros casos por los propios titulares de suelo afectado.

El propio documento de la Revisión del PGOU de Huesca, según expone en el apartado 5.1.1. a) de la Memoria Descriptiva y justificativa, precisa que uno de sus objetivos es la reestructuración funcional del tejido urbano mediante actuaciones aisladas se encuentra en consonancia con la postura que proponemos. En este sentido, señala lo que sigue:

“La ciudad debe hacer frente a operaciones de sutura y vitalización, como son la rehabilitación del Casco Histórico, y la estructuración de las fachadas de la ciudad. Se deben asimismo afrontar operaciones que, insertándose en la trama existente, contribuyan a la mejora de las condiciones urbanísticas y medioambientales, tanto de la periferia como del centro de la ciudad. Así, determinadas intervenciones puntuales previstas en el Plan se orientan tanto a recualificar los tejidos colindantes, como a la creación de nuevas áreas de centralidad en enclaves hoy vacíos u ocupados por instalaciones obsoletas.”

Por ello, la presente Modificación Aislada del PGOU plantea una ordenación entendiendo que la reforma integral mediante una actuación sistemática no es única ni inevitable para la consecución de las finalidades propuestas. Un programa de “microurbanismo”, acometiendo mediante actuaciones aisladas y limitando al mínimo los ámbitos de gestión sistemática, mejorando y complementando la discontinuidad y carencias de la trama urbana, podría garantizar de igual modo la cohesión social y territorial que se pretende como objetivo la Revisión del PGOU.

P.2. PROMOTOR Y REDACTOR DE LA MODIFICACIÓN.

La "Asociación de propietarios, industriales, inquilinos y residentes de los polígonos 14 y 14 bis" del PGOU de Huesca promueve la redacción de la presente Modificación Aislada del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca, para que sea tramitada de oficio hasta su aprobación definitiva.

Esta Asociación ha realizado el encargo para la redacción de la presente Modificación Aislada del PGOU de Huesca al equipo de arquitectura CEROUNO ARQUITECTOS, S.C.P., con CIF J-50876705, y domicilio en calle Felipe Sanclemente nº 21, entlo. dcha., de Zaragoza (50001), y al abogado José Antonio Garcés Nogués.

Por tanto, el equipo redactor de la presente Modificación Aislada está compuesto por los arquitectos Gabriel Oliván Bascones y Pablo de la Cal Nicolás, pertenecientes como arquitectos colegiados residentes en el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón, y que no están sujetos a incompatibilidad alguna para la elaboración de esta Modificación Aislada, y por el abogado José Antonio Garcés Nogués.

Para la elaboración del trabajo de información se ha contado con la colaboración de los técnicos municipales del Ayuntamiento de Huesca, D. Jesús Tejada, Arquitecto, y D. Leopoldo Serena, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, así como el oficial mayor D. Vicente Sierra.

P.3. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL.

El artículo 85 del Texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (en adelante TRLUA), regula los procedimientos de modificación de los planes generales con el siguiente texto:

Artículo 78. Procedimiento de modificación.

1. Las modificaciones aisladas de las determinaciones de los planes deberán contener los siguientes elementos:

- a. La justificación de su necesidad o conveniencia y el estudio de sus efectos sobre el territorio.*
- b. La definición del nuevo contenido del plan con un grado de precisión similar al modificado, tanto en lo que respecta a los documentos informativos como a los de ordenación.*

2. Las modificaciones aisladas se tramitarán por el procedimiento aplicable para la aprobación de los correspondientes planes, salvo en el caso de los planes generales cuyas modificaciones (salvo las de menor entidad a que se refiere el apartado siguiente) seguirán el procedimiento establecido en el artículo 57 para los planes parciales de iniciativa municipal con las siguientes particularidades:

- a. En el caso de que la modificación afecte al suelo no urbanizable, o al suelo urbanizable no delimitado, podrán solicitar al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental un informe*

previo para que éste se pronuncie, únicamente, sobre si, de la modificación que pretende promover en su planeamiento urbanístico, pueden derivarse o no afecciones significativas sobre el medio ambiente. La solicitud de informe deberá ir acompañada de una breve memoria explicativa del objeto de la modificación planteada junto con un plano esquemático de la misma. En caso de que el citado informe determine que la modificación planteada no conlleva afecciones significativas sobre el medio ambiente, el Ayuntamiento continuará con la tramitación administrativa para la aprobación de la modificación del planeamiento, siendo innecesaria la tramitación del procedimiento de evaluación ambiental previo análisis caso a caso regulado en la normativa ambiental.

b. Una vez finalizado el periodo de información pública o de información y consultas, se remitirá el expediente completo con el informe técnico de las alegaciones y pronunciamiento expreso del pleno sobre las mismas, y la Memoria Ambiental en su caso, al Consejo Provincial de Urbanismo correspondiente, que adoptará Acuerdo de aprobación definitiva en el plazo de tres meses.

3. Se considerarán modificaciones de menor entidad de los planes generales aquellas que no afecten a las determinaciones del plan propias de la ordenación estructural conforme a las determinaciones del artículo 40 de esta Ley. Para la tramitación de las modificaciones de menor entidad será de aplicación la homologación prevista en el artículo 57.4 de esta Ley, siendo en ese caso la competencia para la aprobación definitiva municipal y la intervención del órgano autonómico correspondiente de carácter facultativo.

4. Cuando la modificación prevea la aprobación de un instrumento de planeamiento de desarrollo, podrá éste tramitarse simultáneamente con dicha modificación en expediente separado, sin perjuicio de lo establecido respecto de los sectores concertados de urbanización prioritaria y en el artículo 43.2.

Dichas determinaciones están contenidas en tres documentos que constituyen la presente Modificación Aislada del Plan General:

MEMORIA

Título Preliminar. Presentación.

Título I. Memoria de Información.

Título II. Memoria de Ordenación.

Título III. Ficha de ordenación del Area de Planeamiento Específico APE.

Título IV. Normativa particular.

ANEXOS A LA MEMORIA

Anexo I. Tabla de parcelas y superficies

Anexo II. Fichas catastrales de las parcelas incluidas en el ámbito de la Modificación Aislada

Anexo III. Ficha de datos urbanísticos correspondientes, conforme al Anexo V de la NOTEPA.

PLANOS

Planos de Información (I)

- I.1. Ámbito de la Modificación Aislada. Situación.
- I.2. Planeamiento urbanístico vigente.
- I.3. Plano topográfico actual.
- I.4. Estructura de la propiedad. Plano catastral.
- I.5. Redes y servicios I. Saneamiento.
- I.6. Redes y servicios II. Abastecimiento de agua.
- I.7. Fotoplano.

Planos de Ordenación (O)

- O.1. Ordenación de la edificación. Alineaciones y rasantes.
- O.2. Gestión urbanística.
- O.3. Movilidad y espacio público. Jerarquización.
- O.4. Actuaciones propuestas de reurbanización y edificación.
- O.5. Imagen indicativa no vinculante.

Adicionalmente, como documentación gráfica del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Huesca se modifican las Hojas nº 14 y nº 15 del Plano 5 "Clasificación, Calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes" y del Plano 6 "Gestión del Suelo Urbano" del TR del PGOU de Huesca, que deberán ser sustituidos por los siguientes planos que se aportan en el documento Planos, de fecha Junio 2014.

Por tanto, y para mayor claridad, en el documento Planos se aportan los siguientes planos del PGOUH:

Planos del PGOU que se modifican

- Plano 5, Hoja 14 de 28, del PGOU Huesca TR Enero 2008, escala 1/1.000.
- Plano 5, Hoja 15 de 28, del PGOU Huesca TR Enero 2008, escala 1/1.000.
- Plano 6, Hoja 14 de 28, del PGOU Huesca TR Enero 2008, escala 1/1.000.
- Plano 6, Hoja 15 de 28, del PGOU Huesca TR Enero 2008, escala 1/1.000.

Planos del PGOU modificados

- Plano 5, Hoja 14 de 28, del PGOU Huesca, Julio 2015, escala 1/1.000.
- Plano 5, Hoja 15 de 28, del PGOU Huesca, Julio 2015, escala 1/1.000.
- Plano 6, Hoja 14 de 28, del PGOU Huesca, Julio 2015, escala 1/1.000.
- Plano 6, Hoja 15 de 28, del PGOU Huesca, Julio 2015, escala 1/1.000.

P.4. TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL

P.4.1. Tramitación del expediente.

En la tramitación del expediente se han seguido los siguientes pasos, ordenados cronológicamente:

1. Aprobación inicial de la modificación del PGOU mediante Decreto de Alcaldía con fecha 11 de julio de 2014, en el que se asume la propuesta presentada por la Asociación de propietarios, industriales,

inquilinos y residentes de los polígonos 14 y 14bis del PGOU de Huesca y se establecen una serie de observaciones para que sean corregidas e incluidas en el documento de aprobación definitiva.

2. Información pública del documento aprobado inicialmente por plazo de 1 mes, mediante publicación en el boletín Oficial de la Provincia de Huesca nº 134 de 16 de julio de 2014. Durante el período de información pública se presentaron siete alegaciones, según consta en el certificado de secretaría municipal con fecha 3 de septiembre de 2014. Las alegaciones son informadas por el equipo redactor el 3 de noviembre de 2014 y por los servicios técnicos municipales con fecha 27 de febrero de 2015.

3. El Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el 4 de marzo de 2015 acordó hacer suyos los informes técnicos a las alegaciones, y en consecuencia estimar parcialmente las alegaciones nº 1, 3 (de forma condicionada), 4 y 5. y desestimar las alegaciones nº 2, 6 y 7.

P.4.2. Informes sectoriales.

En el expediente constan los siguientes informes sectoriales, ordenados cronológicamente:

1. Confederación Hidrográfica del Ebro (CHE).

- Primer informe con fecha 2 de septiembre de 2014, emitido con carácter favorable en lo que respecta a la protección del dominio público hidráulico y el régimen de las corrientes, añadiendo particularmente que *"para la manzana definida como 12 no se podrá realizar nuevas edificaciones ni obras de ampliación y variación del volumen actual de las ya construidas, permitiendo la realización de las pequeñas reparaciones que exigen la higiene, el ornato y la normal conservación de los inmuebles. A su vez el sistema de espacios libres propuesto junto al río Isuela deberá basarse en criterios de protección del dominio público hidráulico, sin incluir actuaciones vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha vía"*.

Es preciso aclarar que la referencia a la manzana nº12 aparentemente es errónea, ya que no existe ninguna con esa numeración en el plano de ordenación 0-1. Analizando el expediente se deduce que la confusión proviene de que en el informe de CHE se ha tomado como referencia la numeración de manzanas que figura en la página 10 de la Memoria, correspondiente a la ordenación del PGOU de 1980. Por tanto, la manzana nº12 a que se refiere el organismo de cuenca corresponde realmente a la manzana nº1 de la modificación que ahora se tramita, como por otra parte cabe deducir de su ubicación próxima al cauce del río.

El informe recoge también una serie de previsiones a las que deberá sujetarse el planeamiento, entre las cuales se señala que parte de los terrenos afectados se encuentran, previsiblemente, en zona inundable, por lo que se recuerda al peticionario la conveniencia de analizar los riesgos y, en consecuencia, adoptar las medidas adecuadas, con arreglo a lo previsto en la legislación de protección civil.

El informe indica también que en la zona de policía del río Isuela a su paso por el ámbito se deberá adoptar las medidas que prevea la legislación de protección civil ante el riesgo de inundaciones.

Por último, el informe es favorable en lo que respecta a las nuevas demandas hídricas y recoge una serie de cuestiones a tener en cuenta en relación con la red de saneamiento.

- Segundo informe con fecha 20 de octubre de 2014, emitido en respuesta a una solicitud de aclaración realizada por el Ayuntamiento. En este segundo informe se modifica la conclusión A del informe de 2 de septiembre de 2014 en lo referente a la manzana definida como 12 (se reitera la confusión, ya que se refiere a la manzana nº1), pasando a tener la siguiente redacción: *"en la manzana definida como 12 no se permitirá un aumento de la superficie real de ocupación, indicando para la misma que en caso de realizar vallados en las zonas libres privadas deberán ser permeables al paso de las aguas. A su vez el sistema de espacios libres propuesto junto al río Isuela deberá basarse en criterios de protección del dominio público hidráulico, sin incluir actuaciones vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha vía"*.

2. Dirección General de Interior del Gobierno de Aragón. Protección Civil.

- Informe con fecha 26 de febrero de 2015. Tiene **carácter favorable** con una serie de prescripciones y medidas, entre las que cabe destacar la obligatoriedad, para las edificaciones de nueva planta, de prohibir los usos residenciales o educativos especialmente vulnerables por debajo de la cota asociada a la avenida de 500 años de período de retorno que se establezca en el estudio de inundabilidad pendiente de aprobación para completar el existente y tener en consideración, para aquellas nuevas edificaciones localizadas en las zonas más próximas al río Isuela (manzana M.1) medidas de prevención frente al riesgo de socavación en caso de crecida.

3. Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento.

- Informe con fecha 12 de mayo de 2015, emitido con **carácter favorable** en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere, con una serie de condiciones y siempre y cuando las

construcciones propuestas u objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc) no vulneren las mencionadas servidumbres.

P.4.3. Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca.

En sesión celebrada el día 29 de junio de 2015, el Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, tras la oportuna deliberación, por unanimidad, en uso de sus competencias y atribuciones, conforme a lo dispuesto en el Decreto 129/2014 de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de Consejos Provinciales de Urbanismo, **acordó Suspender la** adopción de acuerdo respecto a la Modificación Aislada número 12 del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca hasta que sean subsanadas las siguientes cuestiones:

- Resulta necesario contar con un documento que incorpore y concrete las alteraciones derivadas de la estimación de alegaciones y del cumplimiento de los informes sectoriales.
- Debe incorporarse una Ficha específica con las determinaciones del Sistema General de Equipamiento, que entre otras cuestiones concrete el porcentaje máximo, respecto a la edificabilidad asignada a la parcela, que podrá destinarse a usos complementarios (no dotacionales).
- En función de lo anterior se debe determinar la edificabilidad total resultante y justificar, en su caso, el cumplimiento de los requisitos especiales previstos en la LUA.
- Se justificará el cumplimiento de las reservas dotacionales exigibles en la zona clasificada como Suelo Urbano No Consolidado.
- Deben aclararse los aspectos normativos y de gestión señalados en el apartado f) del Fundamento de Derecho IV.
- Debe corregirse o completarse la documentación según lo indicado en el apartado g) del Fundamento de Derecho IV.

P.4.4. Cumplimiento de las prescripciones señaladas en el acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca.

El presente documento denominado Texto Refundido de la Modificación Aislada tiene por objeto dar perfecto cumplimiento a todas las observaciones señaladas en el acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, de fecha 29 de junio de 2015, y constituye de hecho el documento que incorpora y concreta las alteraciones derivadas de la estimación de alegaciones y del cumplimiento de los informes sectoriales.

P.4.4.1. Cambios derivados de la estimación de Alegaciones.

Las modificaciones derivadas de la estimación de las alegaciones nº 1, 3 (de forma condicionada), 4 y 5 se ha incorporado al documento, de la siguiente manera:

Alegación nº 1. El escrito de alegaciones de D. Ángel Gallego Ramón contiene una única solicitud dirigida a que se mantengan los límites de su propiedad, sita en la calle Hermano Martín Coronas nº 6B, en los términos existentes sin cesión de espacio alguna en su fachada principal. Se fundamenta en que el espacio de cesión previsto está vallado por motivos de seguridad y sirve al uso de las instalaciones existentes industriales en el interior de la finca, sin que la ampliación prevista mejore la movilidad ni contribuya a la regeneración urbana. Los planos de ordenación recogen la reducción del espacio de cesión en la fachada principal, que se ciñe ahora exclusivamente al espacio que linda con la parcela de Hermano Martín Coronas nº 8, manteniendo en el resto de la parcela la alineación así como el espacio libre privado actuales, sin modificar la línea de la edificación existente. Esta modificación implica asimismo el ajuste en los números de la tabla de superficies y aprovechamiento (ver página 45).

Alegación nº 3. El escrito de alegaciones de D. José Antonio Martínez Calvo y Dña. Rosa Martínez Calvo contiene una solicitud dirigida a modificar el proyecto al efecto de que se corrija la alineación de las dos parcelas de su propiedad para reducir la cesión de suelo para ampliación del viario. Argumenta que la cesión prevista con cargo al artículo 35.4.b) LUA excede el 15% exigible y por ello el exceso debería compensarse adecuadamente, proponiendo dos ordenaciones alternativas que evitarían dicha situación. Los planos de ordenación recogen la estimación parcial de esta alegación, en el sentido indicado en los informes técnicos, es decir, de manera que el exceso de cesión se compensa con un mayor aprovechamiento en la misma parcela, generado mediante el ajuste de la línea del fondo máximo edificable (actualmente fijado en 13 metros en esta parcela), hasta conseguir un incremento de edificabilidad que se corresponda con el exceso de cesión sobre el 15% indicado en el párrafo anterior. Esta modificación implica asimismo el ajuste en los números de la tabla de superficies y aprovechamiento (ver página 45).

Alegación nº 4. El escrito de alegaciones de D. Fernando Fernández Sánchez, Dña. Raquel Heras Arnal y D. Miguel Ángel Canalejas Opla contiene una solicitud dirigida a incrementar el aprovechamiento de la parcela de su propiedad hasta 2.832,64 m²., incrementando en una planta las alturas previstas y ampliando la ocupación de la edificación; en segundo lugar solicita que se modifique el sistema de gestión para asegurar la equidistribución de beneficios y cargas, en particular del uso público de los andadores peatonales privados. De acuerdo con la propuesta del informe técnico se ha estimado la primera solicitud de manera que se ha incrementado en una planta las alturas permitidas en

el volumen de B+2 y modificando la línea de edificación. No se ha realizado ningún cambio en cuanto al sistema de gestión, ya que no ha resultado estimado el segundo punto de la Alegación. Esta modificación implica asimismo el ajuste en los números de la tabla de superficies y aprovechamiento (ver página 45).

Alegación nº 5. En el escrito de alegaciones de Dña. María del Mar y Dña. Inmaculada Hernández Pardina se pide que se mantenga el fondo edificable de su actual edificación en caso de elevar las alturas previstas en el plan. Argumenta que reducir el fondo edificable causa un perjuicio a la propiedad y afecta a la estética y estructura del edificio. Se ha estimado parcialmente esta Alegación y se ha modificado la ordenación correspondiente a la esquina de la Manzana 2 en el encuentro entre el paseo de Ramón y Cajal y la calle Rafael Salillas, conformando una manzana cerrada en todo su perímetro, con solución análoga a la existente en la manzana 4, de similar geometría: cinco alturas (B+4) en el paseo de Ramón y Cajal y tres alturas (B+2) en la calle Rafael Salillas. Esta modificación implica asimismo el ajuste en los números de la tabla de superficies y aprovechamiento (ver página 45).

P.4.4.2. Cumplimiento de los Informes sectoriales.

Informe sectorial de Confederación Hidrográfica del Ebro (CHE).

Se recogen en los puntos 18 y 19 de la normativa particular las indicaciones relativas a una serie de previsiones a las que deberán sujetarse las actuaciones, entre las cuales se señala que parte de los terrenos afectados se encuentran, previsiblemente, en zona inundable, por lo que se recuerda al peticionario la conveniencia de analizar los riesgos y, en consecuencia, adoptar las medidas adecuadas, con arreglo a lo previsto en la legislación de protección civil. Se recogen asimismo las indicaciones sobre la zona de policía del río Isuela a su paso por el ámbito, en la que se deberán adoptar las medidas que prevea la legislación de protección civil ante el riesgo de inundaciones.

Se recoge en el punto 20 de la normativa particular lo dictado en el Segundo informe de la CHE, de fecha 20 de octubre de 2014 relativo a las restricciones en materia de ocupación de la edificación en la Manzana 1.

Dirección General de Interior del Gobierno de Aragón. Protección Civil.

Se recoge en el punto 16 de la normativa particular la prescripción señalada en el Informe de la Dirección General de Interior del Gobierno de Aragón de fecha 26 de febrero de 2015, que prescribe la obligatoriedad, para las edificaciones de nueva planta, de prohibir los usos residenciales o educativos especialmente vulnerables por debajo de la cota asociada a la avenida de 500 años de período de retorno.

Las medidas de prevención frente al riesgo de socavación en caso de crecida del río Isuela para las nuevas edificaciones en la Manzana 1 se reflejan en el punto 17 de la normativa particular.

Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento

No se recoge ninguna prescripción ya que corresponde con una consideración de carácter general, que no debe afectar de manera exclusiva al ámbito de la presente Modificación aislada del PGOU.

P.4.4.3. Ficha del Sistema General de Equipamiento.

Se incorpora una Ficha específica con las determinaciones del Sistema General de Equipamiento, que entre otras cuestiones concreta el porcentaje máximo, respecto a la edificabilidad asignada a la parcela, que podrá destinarse a usos complementarios (no dotacionales).

P.4.4.4. Edificabilidad total resultante y justificación de requisitos especiales previstos en la LUA.

En los apartados II.4. y II.5. se determina la edificabilidad total resultante y se justifica el cumplimiento de los requisitos espaciales señalados en la Ley Urbanística de Aragón a efectos del cumplimiento de los módulos de reserva dotacionales.

P.4.4.5. Cumplimiento de las reservas dotacionales exigibles en la zona clasificada como Suelo Urbano No Consolidado.

En el apartado II.3. se justifica el cumplimiento de las reservas dotacionales exigibles en la zona clasificada como Suelo Urbano No Consolidado.

P.4.4.6. Aspectos normativos y de gestión señalados en el apartado f) del Fundamento de Derecho IV.

Se han corregido los aspectos normativos y de gestión señalados en el apartado f) del Fundamento de Derecho IV, como reflejan los artículos 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, y 15 a 20 del Título IV. Normativa particular

P.4.4.7. Corrección de documentación según lo indicado en el apartado g) del Fundamento de Derecho IV.

- Se recogen las observaciones recogidas en la Resolución de aprobación inicial, realizando las oportunas correcciones en la documentación. En concreto, en el apartado II.2.6 se corrige "Usos rotacionales" por "Usos dotacionales"; en los apartados II.3.4 y II.5.2.2. se completa las frases

relativas a las reservas para VPA con las indicaciones municipales. Queda aclarado en la Memoria el papel jugado en la superficie de dominio público ya existente en el cálculo de los índices de edificabilidad y/ aprovechamiento medios.

- Se incluye una ficha de APR para el ámbito remitido a Estudio de Detalle en la parcela de la antigua Gasolinera Niágara (Sistema General). Se concreta la regulación de usos terciarios en esta parcela. Esta parcela se hace constar en los Planos 5 y 6 como APR (Area de Planeamiento remitido). Los límites de la trama de zonificación se hacen coincidir con las alineaciones (Parcela de Equipamiento).
- Se incluye la obligación de cesión del 10% del aprovechamiento medio en la Ficha del APE 14-01.01.
- En planos, se corrige la grafía para evitar confusión entre las líneas que definen la alineación oficial y las "líneas de edificación fijas" en contacto con los andadores peatonales.
- En planos, para evitar confusión, se completa añadiendo la clave (Pv) correspondientes a la titularidad privada de los andadores grafiados como Sistema local de espacios libres.
- Se aportan las hojas del plano nº 6 del PGOU modificado correspondientes al ámbito.
- Se corrige la leyenda del plano O-1, eliminado la referencia a "soportal y pasajes", ya que no existe ningún espacio con esta condición en el ámbito de la modificación.
- Se aportan en Anexo III las Fichas de datos urbanísticos correspondientes, conforme al modelo del Anexo V de la NOTEPA.
- Se revisa el apartado 8.5.2. de la Memoria del PGOU que hace referencia al APR-14-01, adaptando su contenido al nuevo planteamiento que la modificación propone para esta zona. Se incorpora los textos que se modifican en el Título V de la presente Modificación aislada.

TÍTULO I

MEMORIA DE INFORMACIÓN

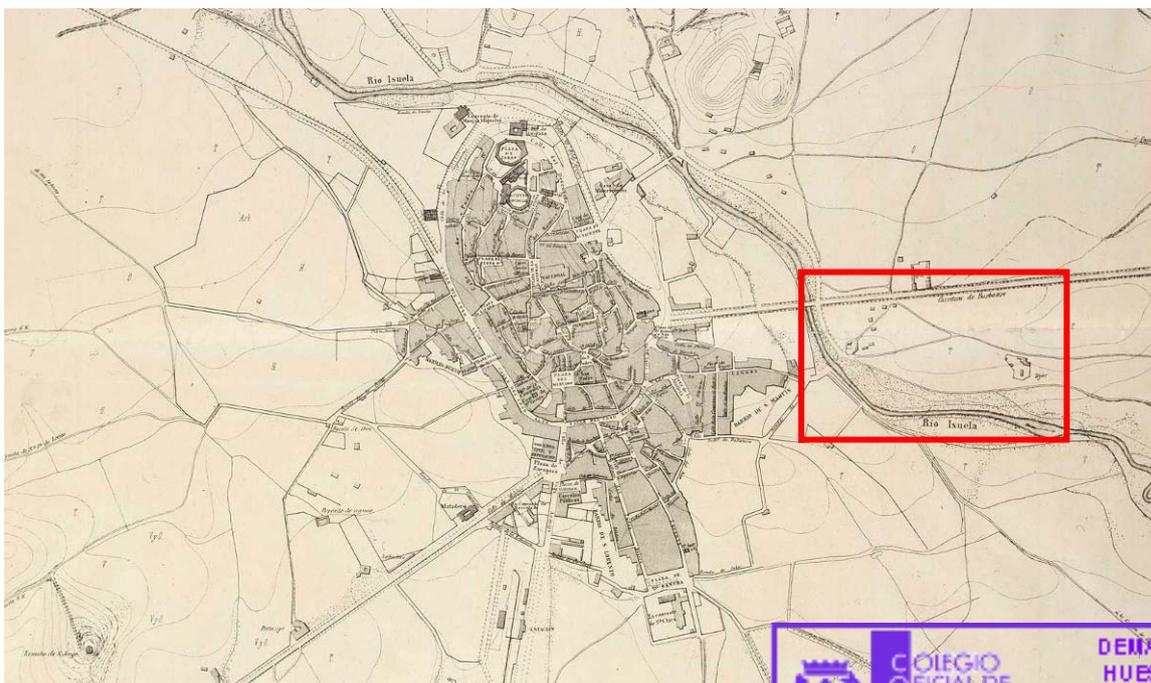
I.1. SITUACIÓN, ANTECEDENTES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y ORDENACIÓN VIGENTE.

I.1.1. Localización y superficie de los terrenos objeto de la Modificación.

El ámbito de la presente Modificación Aislada del PGOU de Huesca se sitúa en la salida de Huesca hacia Barbastro, en el Paseo de Ramón y Cajal, una vez cruzado el puente sobre el río Isuela. Se trata de los terrenos que quedan comprendidos entre el Paseo de Ramón y Cajal al Norte, el río Isuela al Oeste, los terrenos de la Ciudad Deportiva municipal “José María Escriche” al Este, y unas nuevas promociones y la Ronda del Isuela, al Sur.

Corresponde a una zona, por tanto, que quedaba muy próxima al casco histórico, aunque separada por el cauce del río Isuela. Ya en el plano de la ciudad de Huesca de 1885 puede observarse una tímida estructura de caminos rurales que conectan la antigua carretera a Barbastro, con el río Isuela y otras zonas de la huerta, con alguna instalación como un pequeño tejár (no muy alejada de la actual calle Alfareros). Esta estructura de caminos originaria, que forma un triángulo con vértice superior en la carretera a Barbastro, se ha conservado hasta nuestros días, y está formada por las calles Rafael Salillas (oeste) y Hermano Martín Coronas (este), y el trazado del antiguo Camino Cierzos, hoy rectificado parcialmente por la calle Valentín Gardeta (sur).

Desde el punto de vista de la ordenación urbanística, el ámbito corresponde con el Área de planeamiento remitido: APR 14-01 del Plan general vigente (2003), y tiene una superficie de 82.887 m2.



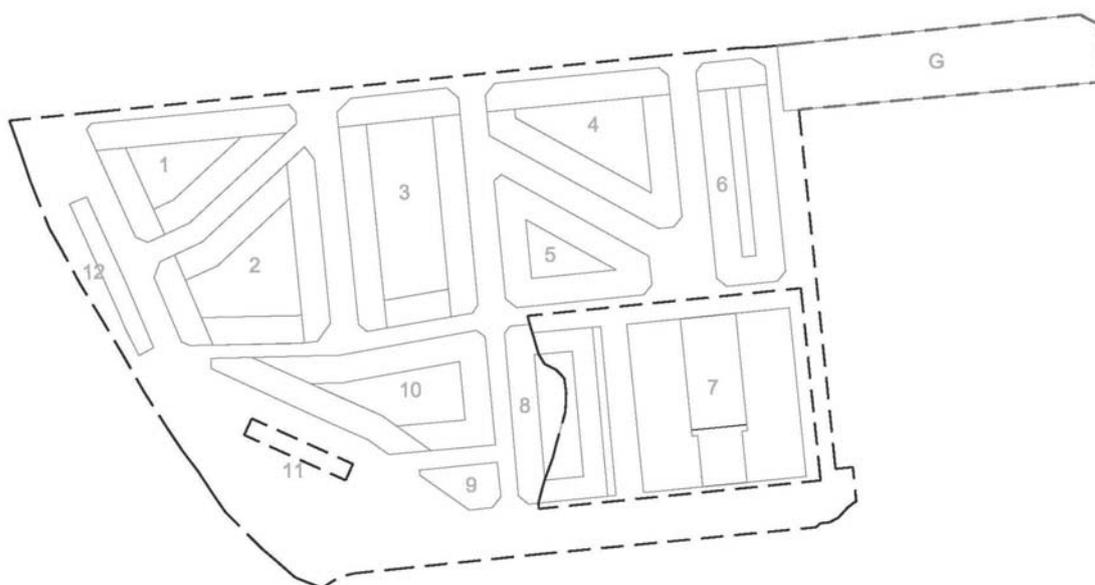
I.1.2. Ordenación urbanística en el Plan General de Ordenación Urbana PGOUH'1980

El Plan General de Ordenación Urbana de Huesca (1980) trataba ese espacio como suelo urbano con ordenación en manzana cerrada extensiva con patio de manzana, calles de entre 10 y 15 metros, reformando la ordenación existente sin previsión de instrumentos específicos de gestión.

La ordenación planteaba un conjunto de manzanas de gran tamaño, con regularización del ancho de calles mediante la determinación de retranqueos obligatorios. En cierta medida, algunas edificaciones se desfiguraban totalmente, como la manzana situada entre la Ronda del Isuela y el río Isuela, que tenía un retranqueo obligatorio para dejar una anchura libre de calle de 15 metros. La calle Nuestra Señora de la Huerta se prolongaba hasta la calle Ramón y Cajal, con una anchura de 15 metros, y se trazaba una nueva calle, paralela a la calle Nuestra Señora de la Huerta, más al Oeste, también de 15 metros de anchura, que conectaba la calle Ramón y Cajal con la calle Valentín Gardeta. En este sentido, esta zona central sufría una transformación urbanística muy considerable.

La zonificación era de Edificación Extensiva, con alturas determinadas en función de la anchura de la calle:

- Dos plantas, 7,50 m, en calles de anchura $a = 6 < a < 10$ m.
- Tres plantas, 10,20 m, en calles de anchura $a = 10 < a < 15$ m.
- Cuatro plantas, 13,50 m, en calles de anchura $a = 15 < a < 20$ m.
- Cinco plantas, 16,00 m, en calles de anchura $a = 20 < a < 30$ m.



En la tabla siguiente se presenta un cálculo estimado de la edificabilidad que permitiría la ordenación del Plan General de 1980. Se ha realizado el cálculo para las 10 manzanas incluidas en el actual ámbito del APR 14-01 del plan general vigente, es decir las manzanas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 (solamente la parte incluida en el ámbito), 9, 10 y 12.

Aplicando a las áreas definidas por los fondos edificables respectivos el número de plantas permitido en función del ancho de cada calle, se obtiene una edificabilidad estimada de 120.587,03 metros cuadrados de superficie edificable residencial.

La suma total de las superficies netas de manzana, correspondientes a las 10 manzanas referidas, es de 43.494,40 metros cuadrados. Por tanto, la media del índice de edificabilidad en estas manzanas resulta ser de 2,77 m²/m²s (metros cuadrados de superficie construida por cada metro cuadrado de superficie neta de manzana).

Como datos globales de esta ordenación planteada en el PGOU 1980 podemos indicar los siguientes:

- El índice de edificabilidad sobre el ámbito APR 14-01 considerado, es decir, excluyendo el ámbito del Estudio de Detalle de las manzanas 7 y 8 y la Manzana 11, es de 1,361 m²/m² de superficie bruta.
- Los espacios públicos destinados a viario o espacios libres representan el 50,90 % de la superficie del ámbito.

"FOSAL DE MOROS" - HUESCA
ESTIMACIÓN DE SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS SEGÚN ORDENACIÓN PGOUH'1980

Manzana nº	Calle	Areas m2s	Máx. Nº plantas	Máx. Edificab. m2t	Edificab. s/Nota m2t/m2s
Manzana 1	Ramón y Cajal	1.645,15	5	8.225,75	
	Ronda Isuela	800,30	4	3.201,20	
	Rafael Salillas	1.112,93	3	3.338,79	
	Patio interior	1.176,33	0	-	
			4.734,71		14.765,74
Manzana 2	c/ Nueva apertura	1.493,02	4	5.972,08	
	Valentín Gardeta	774,75	3	2.324,25	
	Ronda del Isuela	723,59	4	2.894,36	
	Rafael Salillas	1.142,10	3	3.426,30	
	Patio interior	2.331,31	0	-	
		6.464,77		14.616,99	2,26
Manzana 3	Ramón y Cajal	943,63	5	4.718,15	
	Nuestra Sª de la Huerta	1.618,96	4	6.475,84	
	Valentín Gardeta	529,06	3	1.587,18	
	c/ Nueva apertura	1.665,15	4	6.660,60	
	Patio interior	3.366,98	0	-	
		8.123,78		19.441,77	2,39
Manzana 4	Ramón y Cajal	1.458,34	5	7.291,70	
	Martín Coronas / D. Montorio	2.637,07	4	10.548,28	
	Patio interior	1.938,51	0	-	
		6.033,92		17.839,98	2,96
Manzana 5	Perímetro	3.033,32	4	12.133,28	
	Patio interior	733,66	0	-	
		3.766,98		12.133,28	3,22
Manzana 6	Ramón y Cajal	533,81	5	2.669,05	
	Perímetro posterior	3.294,44	4	13.177,76	
	Patio interior	680,94	0	-	
		4.509,19		15.846,81	3,51
Manzana 8	Nuestra Sª de la Huerta	1.416,27	3	4.248,81	
	Patio interior	651,56	0	-	
		2.067,83		4.248,81	2,05
Manzana 9	Perímetro	746,79	4	2.987,16	
		746,79		2.987,16	4,00
Manzana 10	Ronda Isuela	1.673,92	4	6.695,68	
	Resto perímetro	2.804,31	3	8.412,93	
	Patio interior	1.668,73	0	-	
		6.146,96		15.108,61	2,46
Manzana 12	Ronda Isuela	899,47	4	3.597,88	
		899,47		3.597,88	4,00
TOTAL		43.494,40		120.587,03	2,77
Ambitos	Ambito total	104.153,73			
	Ambito ED Manzanas 7 y 8	14.837,00			
	Manzana 11	725,33			
Datos generales APR 14-01		Superficie ámbito	% cesiones	Superficie edificable (m2t)	Edificab. s/Bruta m2t/m2s
		88.591,40		120.587,03	1,361
		45.097,00	50,90%		

I.1.3. 1998. Estudio de detalle Manzanas 7 y 8 del conjunto.

A petición de la promotora Hogares Nuevos S.A., el Ayuntamiento de Huesca desligó del conjunto que tratamos las manzanas 7 y 8, que limitan al norte con la calle Valentín Gardeta, al este con la Ciudad Deportiva, y al Oeste con la manzana recayente a la calle Nuestra Señora de la Huerta. Para ello, se delimita una Unidad de Ejecución independiente, que se ordena mediante el correspondiente Estudio de Detalle. El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día veintinueve de septiembre de 1998, dio la conformidad a la ordenación.

En la manzana M.7 de este Estudio de Detalle, el ámbito ordenado es de 10.782,30 metros cuadrados, y ordena una superficie edificable residencial de 15.325,00 metros cuadrados, lo que representa un índice de edificabilidad de 1,4213 m²/m².

Las cesiones en este ámbito corresponden a 2.692,10 m² de espacio viario local y a 2.590,20 m² de espacio libre local. Es decir, 5.282,30 m² en total, 48,99 % de la superficie total del ámbito del Estudio de Detalle son espacios públicos.

A partir de la cartografía disponible para la redacción de la presente Modificación Aislada, alguno de los datos de superficie sufren pequeños ajustes, de manera que los datos de superficies y edificabilidad en la Manzana 7 resultarían los siguientes:

- Ámbito: 10.782,30 m²
- Edificabilidad: 15.325,00 m²
- Índice de edificabilidad: 1,4213 m²/m²
- Cesiones: 5.282,30 m²
- % de cesión: 48,99 %

Esta Unidad se ha desarrollado completamente, y las edificaciones están ya en funcionamiento. En el interior de la Manzana 7, la construcción que en su día fue piso-piloto de la promoción inmobiliaria ha sido cedida al Ayuntamiento de Huesca, y en la actualidad se utiliza como sede del Albergue de peregrinos del Camino de Santiago en Huesca.

Para ello, el Ayuntamiento de Huesca redactó en mayo de 2008 una Modificación del Plan General con el objeto de delimitar 172,75 metros cuadrados de superficie con calificación de Equipamiento, en detrimento de la superficie destinada a Espacio Libre local.

I.1.4. 2001. Ordenación urbanística propuesta en la Modificación Aislada del PGOU'1980

Mediante la Modificación Aislada del Plan General en los polígonos 14 y 14 bis (redactada por los técnicos municipales D. Jesús Tejada Villaverde, y Dña. Alicia Banzo Castro en octubre de 2001), y aprobada por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Huesca del día 25 de octubre de 2.001, se planteó una propuesta de reforma interior de este sector de la ciudad. La intención era "dar respuesta a la demanda inmobiliaria" encauzando el proceso y "reorientándolo hacia los objetivos de mejora y revitalización urbana en el área y haciéndolos compatibles con la rehabilitación de las tramas históricas que se conservan en un estado aceptable y sean compatibles con la nueva ordenación".

Para ello propone "una intervención directa de carácter urbanístico, pues la mera regulación normativa no resulta efectiva a la hora de solucionar los problemas de este tipo. Se entiende que la mejor forma de rehabilitar la ciudad, debido a la pérdida de validez funcional, social, urbanística o constructiva es por medio de una mejora urbana de las zonas estables mediante reforma interior. Se cree oportuno la conveniencia de la presente modificación ya que se entiende que la ordenación planteada en el vigente PGOU es obsoleta, pues con la creación del Parque del Isuela, se crea un nuevo marco referencial de esta zona de la ciudad, así como se considera la necesidad de la creación de un nuevo espacio de reunión en esta zona de la ciudad (bulevar central), así como darle un carácter representativo a la Ciudad Deportiva."

Finalmente impone "un proceso integral de urbanización y reforma integral para adaptarse a las nuevas necesidades urbanísticas de la ciudad; en dicha zona abundan naves de muy baja calidad urbana y arquitectónica, por lo que es preciso una remodelación total para crear un área de crecimiento residencial de la ciudad. Por tanto, desde la consideración de los objetivos del planeamiento, debemos considerar que se trata de unos terrenos con categoría de suelo urbano no consolidado. Mediante la presente Modificación del Plan General, se delimita una única Unidad de Ejecución, puesto que se considera necesario que toda la actuación se produzca en una sola vez. En dicha delimitación se excluyen aquellas edificaciones que se adaptan al planeamiento, y cuyo entorno está suficientemente urbanizado para responder a las necesidades de los vecinos. Estas zonas excluidas tienen la categoría de suelo urbano consolidado."

Esta propuesta prevé un aprovechamiento objetivo de la Unidad de Ejecución de 90.721,76 m² (un aprovechamiento medio de 1,30 m²/ m²) y dispone la cesión pública del suelo que sigue:

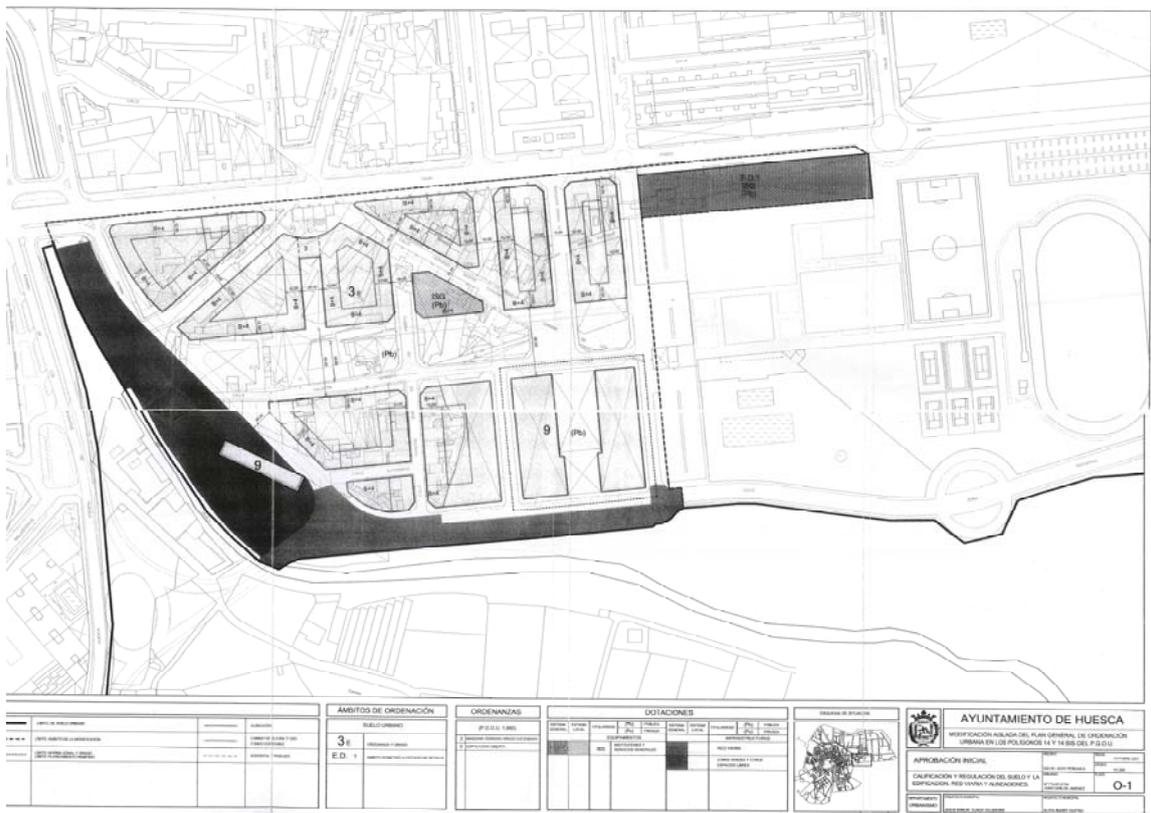
- Cesiones de Sistemas
- Sistema General Viario (4): 6.510,00 m²
- Sistema General (Parque Isuela): 11.291,00 m²

- Cesión de Equipamiento de Contingencia. EG-1: 1.118,00 m²
- Cesión de Equipamiento de Contingencia EG-2: ficha anexa
- Cargas de Urbanización: Red viaria y espacios libres (5): 30.920,19 m²

El sistema de actuación previsto para la gestión de este ámbito era el de Compensación. El nivel de cesiones de suelo público se situaba cerca del 70% de la superficie ordenada. Como resulta fácilmente comprensible, estas cesiones, unidas a la tipología prevista, determinaban la desaparición sistemática y unitaria del tejido urbano existente.

Se plantea un bulevar central de 50 metros de anchura que adopta la traza de la actual calle Valentín Gardeta, y en las manzanas de la parte superior ordena, por un lado, una composición radial y con cierta simetría con cuatro manzanas, entre las calles Rafael Salillas y calle Hermano Martín Coronas.

En la parte de la calle Daniel Montorio plantea dos manzanas simétricas. En la parte inferior del bulevar plantea por un lado, una ordenación que en este caso sí se adapta a las construcciones existentes, y en la parte Este, plantea una edificación que completa una manzana y una manzana de nueva creación con dos bloques paralelos Norte-Sur.




COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ARAGÓN
 DEMARCACION DE HUESCA
 29- MAR -2016
VISADO
 N°Exp:2014-001081-505 N°Doc:2016-001430

I.1.5. 2003. Ordenación urbanística vigente en el PGOUH'2003.

El Plan General vigente, aprobado por el Consejo de Ordenación del Territorio en su sesión del día 9 de mayo de 2003, contiene las previsiones del ámbito en la ficha que sigue:

Área de planeamiento remitido: APR 14-01

Denominación: Fosal de Moros

Figura de Ordenación: Plan Especial/ Plano/Hoja: 5/14

Superficie del ámbito: 82.887 m²

Clase de Suelo: Urbano No Consolidado / Uso característico: Residencial

Objetivos: Conjuguar medidas de reforma de la trama para conseguir su correcta integración y conexión con el entorno, con otras de mejora urbana y conservación de los elementos con posibilidades de ser mantenidas.

Edificabilidad usos lucrativos:

Residencial: 87.125 m²

Total edificabilidad: 87.125 m²

El Plan General indica las siguientes instrucciones para la ordenación del Área:

El Plan Especial deberá localizar los sistemas generales de espacios libres preferentemente en la ribera del Isuela.

Aprovechamiento medio: 1,3000043 m²/ m²

Superficie suelo público existente: 15.870 m²

Iniciativa de planeamiento: pública

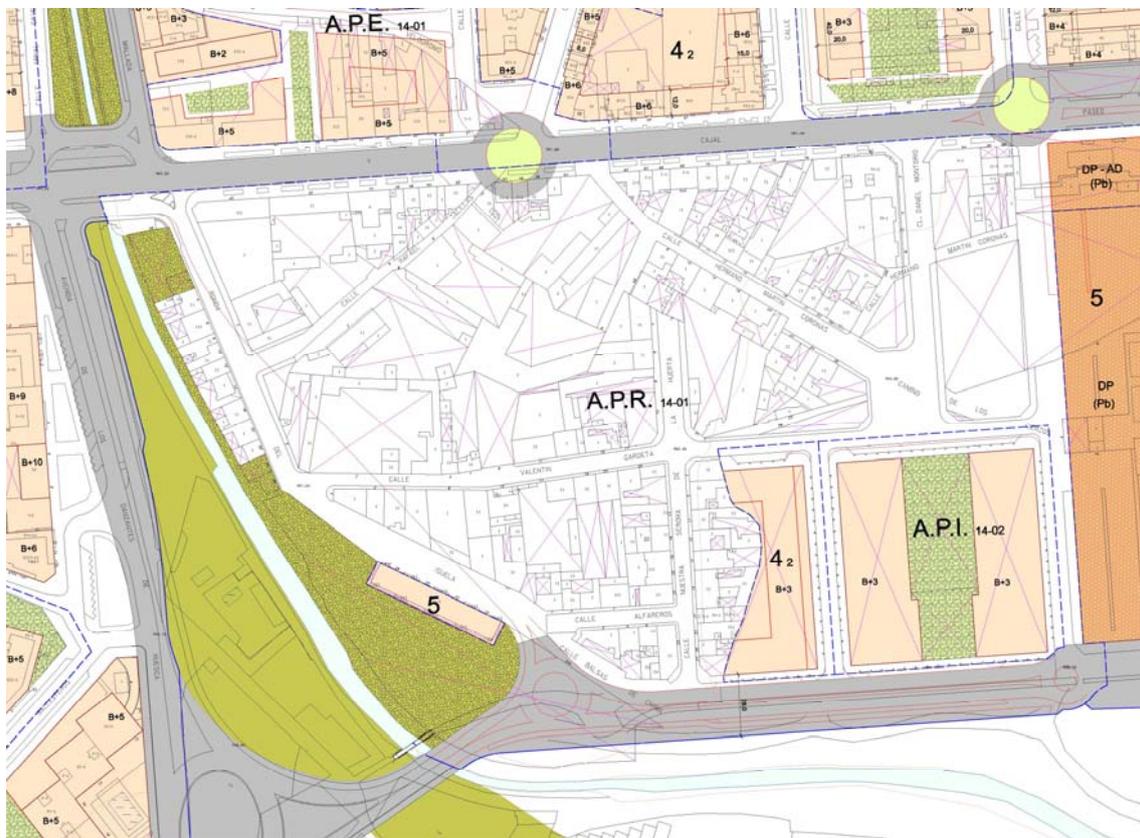
Plazo máximo: 8 años

Cesión de suelo dotacional público:

- La superficie de suelo para Sistema General viario es de 7.562 m²
- La superficie de suelo para Sistema General de Espacios Libres es de 6.290 m²
- La superficie de suelo para Sistema General de Equipamiento es de 5.000 m²
- La superficie de suelo para Sistema Local de Viario es de 25.000 m², como mínimo.
- La superficie de suelo para Sistema Local de Espacios Libres es de 8.700 m², como mínimo.
- La superficie de suelo para Sistema Local de Equipamiento es de 1.115 m², como mínimo"

La previsión de espacios dotacionales públicos de cesión y urbanización a su cargo asciende a 53.667 m², que representan el 64,75 % del ámbito.

El Plan General representa la ordenación para el ámbito del Área 14-01 con el plano que se adjunta a continuación. El ámbito se representa con fondo sin ordenación, remitida a Plan Especial, excepto la indicación de las zonas verdes, en la ribera del río Isuela (margen izquierda del río), la zona de viario en la calle Balsas de Chirín, y la zona deportiva del Paseo de Ramón y Cajal. Asimismo, se señalan dos glorietas circulares en el Paseo Ramón y Cajal que afectan a la ordenación de las edificaciones incluidas en el ámbito.



I.2. AMBITO DE LA MODIFICACIÓN AISLADA.

El ámbito de la presente Modificación Aislada corresponde con el ámbito del Área de Planeamiento Remitido APR 14/01 delimitado en el plan general vigente de Huesca.

Se trata, como se ha expuesto en el apartado I.1.5 de un Área de Planeamiento Remitido que tiene una superficie de 90.213,93 m², según se comprueba en la cartografía disponible para la redacción del presente documento.

Esta delimitación se grafica en el Plano de Información I.1, a escala 1/5.000.

I.3. ESTADO ACTUAL DE LA ZONA.

I.3.1. Escena urbana

El Área APR-14/01 presenta en la actualidad un tejido urbano de cierta complejidad, con una edificación de tipología y estado de conservación heterogéneo, y con espacios públicos que presentan asimismo un alto grado de heterogeneidad. El área se encuentra en la parte posterior de la Avenida de Ramón y Cajal. El frente edificado a esta Avenida es bastante homogéneo, de edificaciones de edad avanzada, en general con construcciones de baja altura, si bien con algunos edificios más recientes de mayor altura (B+4 ó B+5).

A la parte trasera de este frente edificado se accede a través de calles más estrechas que nos trasladan a una zona que en su mayor parte está ocupada por edificaciones de tipología unifamiliar, de baja altura, o naves de almacén. El aspecto general es de un entorno urbano de edificaciones muy modestas, en el que algunos ámbitos se encuentran con una urbanización incompleta, como el vial situado en el sector comprendido entre la calle de la Ciudad Deportiva municipal "José María Escriche" y la Avenida Ramón y Cajal.

En la zona Sur las edificaciones de nueva factura, que se construyeron como resultado de la Modificación llevada a cabo a finales de los años 90, promovidos por Hogares Nuevos S.A., aportan unos elementos que contrastan con el tejido urbano predominante en esta zona.

Las fotografías que se adjuntan en las páginas siguientes ilustran la escena urbana general en el Área.





En esta "visita fotográfica" inicial, cualquier viandante puede apreciar que existen zonas diferenciadas en la escena urbana.

- Por el Oeste, la franja clasificada en el plan general como zona verde, correspondiente al parque del Isuela, tiene una deficiente urbanización, y debe ser objeto de una reurbanización, dada la importancia de esta zona en el conjunto de la ciudad.
- En la zona central, la mayor parte del conjunto se encuentra urbanizado, con las calles pavimentadas y la totalidad de los servicios urbanísticos en funcionamiento. Adicionalmente, estas zonas están edificadas en su totalidad, de manera que los frentes edificados conforman un cierre continuo a lo largo de todo el espacio público. Las edificaciones, generalmente de baja altura (predominan las edificaciones de dos alturas, B+1), son en general de factura muy modesta, y es apreciable un cierto deterioro de las mismas, que tiene su causa con seguridad en el marco jurídico en el se encuentra esta zona en el plan general de ordenación urbana desde hace ya bastantes años.
- En la zona Este existe un área que carece de urbanización. Es la zona ubicada entre la calle Daniel Montorio y la Ciudad deportiva "José María Escriche", que comprende varias parcelas en las que crece la maleza sin ningún tipo de mantenimiento. El andador Hermano Martín Coronas, un camino de tierra en la actualidad en las traseras de la manzana recayente al Paseo de Ramón y Cajal, queda rehundido respecto a la cota de la calle Daniel Montorio, y existen varias parcelas con acceso desde este andador. Asimismo, se encuentran en estas mismas condiciones varios espacios próximos, entre la calle Daniel Montorio y las calles Hermano Martín Coronas y Valentín Gardeta.
- En la zona Este, en el tramo de la Avenida de Ramón y Cajal, se encuentra el espacio ocupado por la antigua gasolinera "Niágara", hoy desmantelada y en desuso.

I.3.2. Estado de la edificación

El ámbito de la presente Modificación no cuenta con una ordenación urbanística detallada en el Plan General de Ordenación Urbana de Huesca vigente y si bien la modificación del año 1980 sí la incluía, el hecho de haber estado sometido a una proceso de gestión sistemática, con ordenación remitida o no a Plan Especial, ha determinado que no se haya podido llevar a cabo ninguna actuación relevante de renovación urbana, ni a escala urbana ni a escala de edificio, por lo que la edificación, con carácter general, está muy envejecida.

En algunas construcciones se han realizado obras de acondicionamiento interior, pero, por lo general, el aspecto exterior corresponde con edificaciones de carácter modesto, vallas, cerramientos de huertos y jardines, medianeras vistas sin revestimiento exterior, etc.

I.3.3. Estado de los servicios urbanísticos

I.3.3.1. Saneamiento

La red existente de saneamiento de aguas residuales se construyó a finales de los años 70 (1978-80), en un contexto en el que prácticamente no existía ninguna infraestructura previa. Los vecinos sufragaron los costes mediante contribuciones especiales del 90%, y la obra se dirigió por un arquitecto del Ayuntamiento de Huesca con la Dirección facultativa de D. Leopoldo Serena, Ingeniero de Caminos, canales y Puertos, cuando todavía no pertenecía al Ayuntamiento de Huesca.

La red se construyó con tubería de hormigón vibropresado, construido por una empresa local, sin juntas de goma, es decir, con anillado construido con ladrillos macizos cogidos con mortero de cemento.

Durante todo este tiempo transcurrido esta red no ha presentado problemas, con la excepción de algún tema puntual en las parcelas de reciente construcción, donde quizá los problemas puedan residir más en cuestiones de la edificación o sus acometidas a la red en las plantas subterráneas.

El **Plano I.4.** grafía la red existente de saneamiento de aguas residuales en el ámbito de la presente Modificación Aislada, de acuerdo con la documentación aportada por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Huesca. Esta red presenta dos ámbitos diferenciados de saneamiento. Por un lado, el área de las calles Daniel Montorio, Hermano Martín Coronas, y la calle Nuestra Señora de la Huerta, tienen unos colectores que conducen las aguas residuales y las pluviales, de manera conjunta, hacia el colector de la calle Balsas de Chirín (de 40 cm. de diámetro). A este colector acomete también el colector de la calle Sena (de 30 cm. de diámetro) y el de la calle de la Zona deportiva (que tiene 50 cm. de diámetro). Por otro lado, el ámbito de la calle Rafael Salillas y la parte alta de la Ronda del Isuela tienen un colector que cruza el río Isuela en el espacio de la zona verde situado entre la Manzana M-1 y la Manzana M-11. Este colector de la calle Rafael Salillas recoge también vertidos (de acuerdo con los planos municipales) de las calles situadas al norte del Paseo Ramón y Cajal (calle Velódromo y otras).

1.3.3.2. Distribución y abastecimiento de agua potable

La red existente de agua potable se construyó de forma simultánea a la de saneamiento, y se sufragó también por los vecinos mediante contribuciones especiales del 90%. Se construyó con tubería de fibrocemento, y en la actualidad pueden presentar algún problema puntual.

Las acometidas domiciliarias se sustituyeron ya hace años, por que originalmente estaban construidas con tuberías de plomo.

El **Plano I.5.** grafía la red existente de distribución y abastecimiento de agua potable en el ámbito de la presente Modificación Aislada, de acuerdo con la documentación aportada por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Huesca. En su mayor parte, las conducciones existentes en el ámbito son de diámetro 80 mm. (calle Nuestra Señora de la Huerta, calle Rafael Salillas, Ronda del Isuela, acera sur de la calle Hermano Martín Coronas, y un tramo de la acera del Paseo de Ramón y Cajal.

1.3.3.3. Alumbrado público

Existe alumbrado público en todas las calles, aunque presenta deficiencias cuantitativas. Se trata de una instalación mediante tendido aéreo que se desarrolla en parte grapado a las paredes de las edificaciones.

1.3.3.4. Telefonía

Al igual que el tendido del alumbrado público, la red de telefonía es aérea, y se desarrolla grapado a las paredes de las edificaciones.

1.3.3.5. Gas

Existe este servicio en el Paseo de Ramón y Cajal y en algunas acometidas puntuales, realizadas en distintos momentos por la compañía suministradora de este servicio.

1.3.3.6. Pavimentación

Se aprecia la existencia de pavimentación general, realizada también hace unos 30 años y sufragada mediante contribuciones especiales de los vecinos del 90%. En la calle Salillas y en algún

tramo de la calle Hermano Martín Coronas el pavimento es de solera de hormigón continua entre fachadas, es decir, sin diferenciación entre aceras y calzada.

En la calle Nuestra Señora de la Huerta la calzada de solera de hormigón ha sido revestida por una capa de asfalto y cuenta con aceras embaldosadas, igual que las calles Valentín Gardeta y Ronda Isuela. Algunos espacios, como el andador Hermano Martín Coronas, se encuentran en algunos tramos sin pavimento. Por último, se encuentra sin ejecutar la urbanización de la calle de la Ciudad Deportiva municipal, que comunicará de forma directa con el Paseo de Ramón y Cajal.

Como puede apreciarse en algunas de las fotografías, algunos espacios requieren completar la pavimentación. En las actuaciones de renovación que se proponen en el apartado de Acciones se sugiere que se acometa asimismo la renovación de servicios con el detalle que se precisa en cada caso, y con los criterios que adopte el Ayuntamiento de Huesca para proyectos de renovación y recualificación urbana similares al presente.

I.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

El ámbito de estudio está integrado por 121 parcelas catastrales, que se grafían en el **Plano I.4: Estructura catastral**.

En Anexo I se adjunta una tabla que identifica cada una de las parcelas incluidas en el ámbito, y se indica la superficie de suelo y la superficie edificada que figura en catastro, así como la superficie de parcela que se obtiene de la cartografía utilizada para la redacción del presente documento.

En Anexo II se aportan las Fichas catastrales de todas las parcelas incluidas en el ámbito de la presente Modificación Aislada.



TÍTULO II MEMORIA DE ORDENACIÓN

II.1. OBJETIVOS Y PLANTEAMIENTO GENERAL DE LA MODIFICACIÓN.

II.1.1. Planteamiento general.

La presencia activa de los habitantes de la ciudad es imprescindible en un mundo cada vez más urbano y complejo, que tiene el peligro de amurallarse y ser más excluyente. La participación necesita mecanismos de diálogo, de mutuo entendimiento: un ejercicio de aprendizaje y de democracia indispensables para el futuro de nuestras ciudades.

La propuesta que efectuamos es fruto del conocimiento de las opiniones y deseos de los habitantes de este sector de Huesca, obtenido de la convivencia cotidiana con los mismos y de sesiones de trabajo con el apoyo técnico adecuado.

Entre todos se ha decidido elaborar y asumir una apuesta por la permanencia en el barrio, intentando no romper el entramado social y favoreciendo la convivencia entre los usos y la diversidad, apoyando un urbanismo capaz de acoger una visión de la ciudad vinculada a los intereses de sus habitantes y por ello favorecedora de medidas integradoras. Por ello, se ha optado por asumir las preexistencias que se entienden como una muestra más del carácter del espacio urbano.

Se parte de un principio de conservación del tejido urbano existente en la mayor parte del área, tratando de evitar la corrección masiva de alineaciones que, en gran medida, sólo favorece los intereses del tráfico rodado y desemboca necesariamente en la demolición progresiva de las edificaciones existentes. En su lugar, se opta por asumir las preexistencias que se entienden como una muestra más del carácter del espacio urbano, cuya desaparición sólo contribuiría a la despersonalización del espacio y a la repetición de modelos ajenos a la impronta del barrio e impersonales. Se asume, en consecuencia, la clasificación de suelo urbano consolidado en una parte muy importante del ámbito, en la que únicamente se plantean intervenciones basadas en actuaciones aisladas.

En este ámbito, la conservación se extiende también a la mayor parte de la parcelación de la propiedad existente, de manera que esta propuesta parte de su reconocimiento y preservación, que lejos de limitar la ordenación se ha convertido en una oportunidad sugerente e inspiradora de la propuesta. Así, si bien las grandes dimensiones de algunas de las manzanas existentes y la compleja parcelación podrían aconsejar la división de aquéllas con algún viario que diera posibilidades edificatorias a los espacios interiores, lejos de ello, se ha optado por mantener la parcelación y favorecer la edificación de

estos espacios interiores y, como signo de regeneración y recuperación de los mismos, definir en su interior edificaciones rodeadas de espacios libres privados con posibilidades de acceso desde los viarios públicos perimetrales.

Estos espacios libres tendrán un tratamiento de espacio libre peatonal (salvo acceso a garajes), de uso público, con mobiliario, arbolado y acondicionamiento que permita el disfrute físico y visual de los espacios del interior de las manzanas. En todo caso, su cerramiento con las zonas de paso permitirán las vistas entre uno y otro espacio.

Se mantiene el carácter preferentemente residencial y se pretende también favorecer que permanezcan los pequeños talleres, almacenes, comercio y servicios existentes y que se amplíe el número de actividades terciarias, aumentando así el atractivo y actividad económica del área que debe además de ser fomentada con subvenciones económicas, exenciones fiscales, etc. En definitiva, se mantiene la variedad de usos existente, residencial, comercial, almacenes y servicios, sin limitar ninguno de ellos.

Se pone el acento en el tratamiento viario. La propuesta se inspira en el modelo de "woonerf" holandés, que concibe el espacio viario urbano como un continuo basado en los principios de dar la prioridad al viandante, negándola al automóvil, para disponer elementos que favorezcan el juego en la vía pública, limitar el estacionamiento a espacios específicos predeterminados y separados del viario, rebajar sensiblemente las limitaciones de velocidad y ofrecer una imagen atractiva de la calle mediante arbolado, eliminación de las aceras como elemento de separación e incorporando mobiliario urbano adecuado. Se trata de recuperar la calle como espacio de relación.

En definitiva, el espíritu que rige la presente Modificación responde a un estrecho compromiso con la regeneración urbana de este sector de la ciudad de Huesca, desde el convencimiento de que posee unos valores sociales y urbanísticos que merece la pena conservar y potenciar, sin perjuicio de la necesaria mejora de la urbanización existente y de la rehabilitación de edificios existentes, a cuyo efecto se propone un programa concreto de actuaciones a desarrollar.

II.1.2. Alternativas consideradas.

El planteamiento general adoptado, consistente en el respeto de las condiciones de parcelación y edificación ya consolidadas sobre todo en el caso de edificaciones residenciales con viviendas ocupadas, ha hecho que el margen de maniobra desde el punto de vista de la propuesta urbanística sea muy limitada. Por otra parte, el deseo expresado por el Ayuntamiento de evitar expropiaciones ha hecho

también que las consideraciones de la viabilidad económica de las operaciones planteadas haya sido un argumento de primer orden en los distintos escenarios considerados.

Una de las cuestiones más debatidas en las distintas alternativas de ordenación que se han propuesto ha sido la posible apertura de la calle Nuestra Señora de la Huerta. Esta intención de prolongar la calle existente, para alcanzar la calle Hermano Martín Coronas, y desde allí el Paseo de Ramón y Cajal, afecta a tres fincas con edificaciones de uso residencial, y a una cuarta finca, que posee edificaciones auxiliares. Las fincas con edificaciones de uso residencial son las siguientes: calle Martín Coronas nº 6B (307 m^{2s} y 114 m^{2t}, según datos de ficha catastral, Anexo II), calle Martín Coronas nº 8 (168 m^{2s} y 257 m^{2t}, según datos de ficha catastral), calle Martín Coronas nº 10 (176 m^{2s} y 128 m^{2t}, según datos de ficha catastral). Y la cuarta finca se sitúa en calle Nuestra Señora de la Huerta nº 3 (83 m^{2s} y 22 m^{2t}, según datos de ficha catastral).

La inclusión de estas tres fincas en un ámbito de Suelo Urbano No Consolidado exigía la delimitación de una Unidad de Ejecución cuyo desarrollo permitiese compensar las indemnizaciones por las edificaciones fuera de ordenación y costes de traslado que pudieran ocasionarse, y debería contemplar un desarrollo al menos en tres fases diferenciadas. La primera correspondería con la urbanización general del ámbito, sin intervención en las tres parcelas edificadas. En la segunda fase se debería cometer el realojo de los habitantes afectados por la apertura de la calle Nuestra Señora de la Huerta. Por último, la tercera fase correspondería con la actuación de demolición de edificaciones situadas en la prolongación de la calle Nuestra Señora de la Huerta y reurbanización de esta zona.



Alternativa considerada en fases iniciales, con apertura de la calle Nuestra Señora de la Huerta.

El aprovechamiento urbanístico que podría implantarse para hacer viable esta operación urbanística debería vincularse a terrenos situados al Este del Sector, que en todo caso mantienen la condición de suelo urbano no consolidado.

Se ha analizado integrar estas parcelas afectadas por la nueva apertura en un ámbito de gestión urbanística, una Unidad de Ejecución, que podría tener el carácter de ámbito continuo o discontinuo. El ámbito continuo que podría proponerse integra también las parcelas dispuestas entre los terrenos no urbanizados y las parcelas afectadas por la apertura, es decir, en la calle Valentín Gardeta y en la calle Nuestra Señora de la Huerta. Precisamente en esta esquina existe dos parcelas que suman una superficie importante, con edificaciones e incluso una nave de considerable volumen, y sin embargo, esta esquina cuenta con todos los servicios urbanísticos y otros aspectos necesarios para su consideración como Suelo Urbano consolidado.

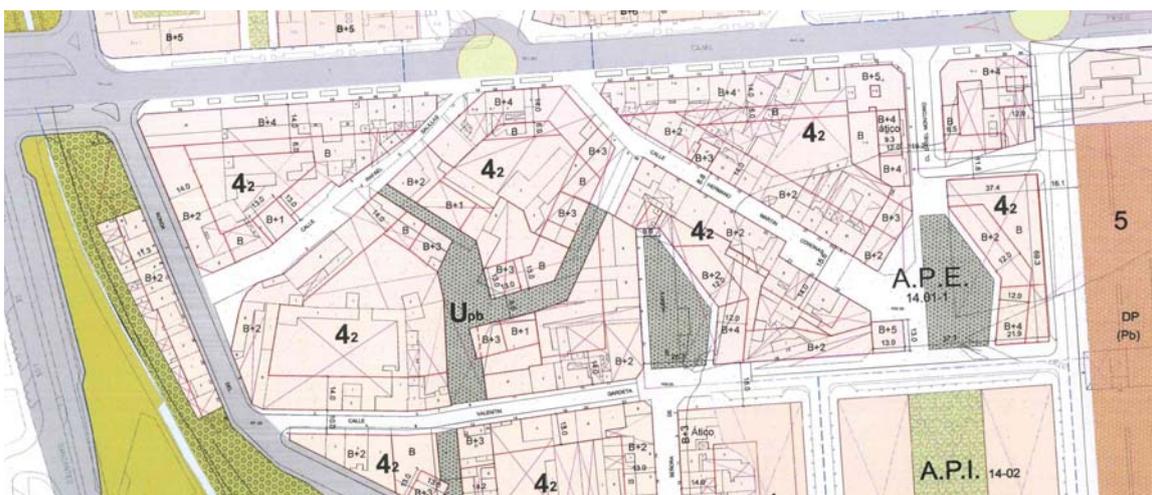


Opciones consideradas para la Unidad de Ejecución. Ambito continuo / Ambito discontinuo.

La conveniencia de apostar por un ámbito continuo se enfrentaba por tanto a estas dificultades en la consideración del régimen jurídico de estas parcelas. Por otra parte, el ámbito discontinuo que podría proponerse, exigiría, para conseguir una viabilidad económica de la Unidad de Ejecución, plantear una edificabilidad muy considerable, y ordenar unos volúmenes con unas alturas que resultarían desproporcionadas con el entorno, y por lo tanto claramente desaconsejables. Además, la limitación correspondiente al aprovechamiento urbanístico asignado por el Plan General al ámbito APR.14-1 impedía incrementar la edificabilidad ya asignada a esta Unidad de Ejecución.

La consideración global del ámbito desde el punto de vista de los planteamientos desarrollados en el Plan de Movilidad Urbana Sostenible de la ciudad de Huesca, en la que se configuran ámbitos amplios de espacios de preferencia peatonal, nos ratifica en la innecesariedad de la calle de Nuestra Señora de la Huerta como conexión viaria entre la calle Balsas de Chirín y el Paseo de Ramón y Cajal. En conjunto, se conforma una isla peatonal, en la que los itinerarios peatonales quedan suficientemente cubiertos por las calles existentes y por los nuevos andadores peatonales propuestos.

En este sentido, el estudio detallado de estas posibilidades comentadas, en las que no se plantean en ningún caso mecanismos de expropiación ni aportaciones económicas externas, nos conduce a desestimar la idea de la prolongación de la calle Nuestra Señora de la Huerta, y a considerar la permanencia de las edificaciones existentes en este ámbito como Suelo Urbano Consolidado. Se han considerado varias opciones de ordenación volumétrica, una de ellas contemplaba incluso la posibilidad de conformar dos plazas de geometría similar en el ámbito, si bien las limitaciones de las cesiones en el suelo urbano consolidado han obligado finalmente a reconsiderar esta posibilidad, y a plantear una solución más escueta en la calle Nuestra Señora de la Huerta.



Opción de dos plazas de configuración similar

En el programa que se desarrolla en la Modificación se contemplan actuaciones de Regeneración y Renovación, tanto en el Suelo Urbano Consolidado como en el ámbito delimitado de Suelo Urbano No Consolidado.

II.1.3. Clasificación del suelo

Frente a las propuestas urbanísticas de las últimas décadas que implicaban la reforma completa del ámbito, se propone una solución alternativa que prima el rediseño y la continuidad de las preexistencias tanto físicas como sociales, con mecanismos mínimos de intervención, con un planteamiento económica y socialmente sostenible. Proponemos en definitiva que los terrenos y edificaciones incluidos en el ámbito del Área 14.01 tengan un tratamiento jurídico en el Plan General de Ordenación Urbana que atienda de forma cuidadosa a las distintas condiciones de cada uno de los ámbitos identificados en el apartado del análisis urbanístico.

Se identifica el único espacio no consolidado y susceptible de reforma para ser recogido en el Plan General con la clasificación de Suelo Urbano No Consolidado, con la ordenación que se propone en el presente documento, recogida en un ámbito diferenciado como Área de Planeamiento Específico, que se denomina A.P.E. 14.01-1 "Nueva plaza", con la siguiente identificación, que se sitúa en la zona Este del Ámbito APR-14. Su delimitación queda definida de la siguiente manera: por el Norte y Oeste, por las traseras de las parcelas de Hermano Martín Coronas recayentes a la franja no urbanizada junto a la calle Valentín Gardeta y por los espacios no urbanizados correspondientes al andador Hermano Martín Coronas; por el Este, por el límite de la Ciudad Deportiva; por el Sur, por la calle Valentín Gardeta. Se trata de un ámbito no urbanizado, con una serie de parcelas que han sido el resultado de la consolidación de distintos caminos, pero que ni siquiera se encuentran valladas en la actualidad. Esta zona tiene una vocación de consolidar los nuevos espacios urbanos de esta zona de la ciudad, completando y terminando el sistema actual de calles y plazas peatonales, regularizando la parcelación para su mejor aprovechamiento. Tiene una superficie de 9.353,83 m².

El resto del Área APR-14, corresponde con los terrenos que merecen ser recogidos en el Plan General con la clasificación de Suelo Urbano Consolidado, con la ordenación pormenorizada que se detalla en los planos de ordenación de la presente Modificación Aislada, y que refleja en definitiva la situación actual de las parcelas y edificaciones existentes. En este espacio las actuaciones serán fruto de la iniciativa de los propietarios de los inmuebles, consistentes en cesión y urbanización de suelo para regularizar espacios dotacionales públicos, siempre dentro del límite del 15 % de la parcela interesada y en el momento en que se proceda a la renovación de la edificación, sin perjuicio de salvar la posibilidad de intervención asistemática del Ayuntamiento cuando proceda. Este ámbito, que tendrá la consideración

de Suelo Urbano Consolidado, recoge también la parcela de la antigua estación de servicio "Niágara", que ocupa el extremo Este del Área APR.14, y que en la actualidad se encuentra ya completamente urbanizado en el frente al paseo de Ramón y Cajal.

Con respecto a los Sistemas de Actuación previstos en esta propuesta de Modificación para el único ámbito sistemático, el A.P.E. 14.01-1, se propone el **Sistema de Compensación**.

En el Suelo Urbano Consolidado se prevén sólo actuaciones aisladas. Las actuaciones se desarrollarán, básicamente, por regularización de alineaciones para cesión y urbanización de una superficie de hasta el 15% del solar –artículo 35.2 b) LUA-, se producirá cuando las edificaciones se renueven. En ningún caso se contempla la cesión de una superficie superior al 15%.

Se reconoce la posibilidad de acudir a la regularización de fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento en aquellos casos en que se acredite que su forma es inadecuada para la edificación, conforme a los artículos 35.4 c), 125.2.a), 128.1 y 138.2 b) LUA según el procedimiento del artículo 140 LUA y artículos 118 a 121 del Reglamento de Gestión Urbanística de 1978.

La decisión sobre la **configuración volumétrica** de las edificaciones parte de considerar el frente recayente al Paseo de Ramón y Cajal con un altura máxima de edificios de cinco alturas (B+4), aunque ya existen edificaciones consolidadas, de carácter puntual, de seis alturas (B+5). Esta misma altura máxima de B+4 será la permitida para el volumen de uso dotacional privado (Sistema General) en los terrenos de la antigua gasolinera. En el ámbito A.P.E. 14.01-1 "Nueva plaza" se ordena una nueva edificación que conforma una plaza peatonal, y que tendrá una altura máxima de cuatro alturas (B+3) en consonancia con los edificios de reciente construcción de las manzanas 7 y 8. En el resto del conjunto, domina la tipología con altura de B+2 con fachada continua, aunque existan edificaciones puntuales de B+3 que deben conservarse dada su reciente construcción en la mayoría de los casos, y se plantean algunas edificaciones de carácter asilado o puntual algo más elevadas (B+3), situadas para definir nuevas esquinas edificadas o enfatizar nuevos pasajes en el interior de las manzanas.

El planteamiento por el que aboga la presente Modificación es el de rehabilitación y mejora de la edificación existente y del medio urbano, en el marco de las Actuaciones de rehabilitación urbana prevista en los artículos 190bis, ter y quáter LUA.

La presente Modificación Aislada del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca contiene un nivel de definición y regulación urbanística con el detalle de Plan Especial independiente, de Mejora del Medio urbano al amparo del art. 62 de la LUA, de manera que todas las actuaciones u operaciones

aisladas que deban emprenderse encuentren suficiente legitimación y capacidad en la propia documentación del Plan General.

En los casos en los que se pretenda llevar a cabo una rehabilitación estricta de las edificaciones existentes, aun sin seguir la ordenación volumétrica máxima determinada en los planos, se autorizarán estas intervenciones, si bien con la desaparición de elementos negativos señalados fuera de ordenación o en mal estado que impidan la obtención de un correcto resultado estético y funcional.

II.1.4. **Ámbito total**

El **ámbito total de la Modificación Aislada** tiene una superficie, de acuerdo con las bases cartográficas utilizadas, de 90.213,93 m². Este ámbito es el resultado de considerar el original ámbito APR 14-01 y excluir de él, tal y como realiza el plan general de ordenación urbana de Huesca, los recintos ya ordenados por el Estudio de Detalle de las manzanas 7 y 8, y la manzana 11, emplazada de forma exenta en la Ronda del Isuela. De acuerdo con la Ficha del PGOU, la superficie de ámbito APR 14.01 es de 82.887 m², pero, como ya se ha comentado en un apartado anterior, con las bases cartográficas utilizadas para redactar esta modificación, disponibles en formato cad, esta superficie asciende a 90.213,93 m², que es el valor que se adopta como cierto. Es preciso señalar a este respecto que en el límite que delimita el APR14 con los terrenos de la zona deportiva, se ha procedido a incluir en su totalidad las parcelas de titularidad privada en el ámbito del APR-14, dado que en de acuerdo con la documentación gráfica del PGOU existe una estrecha franja de terrenos de titularidad privada que no están incluidos en el APR-14 pero que tampoco forman parte de las zonas deportivas ya urbanizadas. Se ha considerado que esta modificación en la delimitación del ámbito de ordenación APR-14 se ajusta a los linderos reales referidos, y simplificará notablemente los trámites futuros en materia de gestión urbanística.

II.1.5. Suelo público existente y sistemas generales

En la Ficha del PGOUH correspondiente al sector APR 14.01 se señala que existen 15.870 m² de suelo público existente que no contabiliza a efectos del aprovechamiento medio del sector. Esta medición corresponde con los suelos que el Plan General identifica como suelos de Sistema General (ya sea de viario o de espacios libres) de titularidad del Ayuntamiento de Huesca. El presente documento actualiza la medición topográfica del ámbito incluso las superficies correspondientes de Sistemas Generales municipales.

Suelo público existente en PGOU VIGENTE (según topográfico MA)	
(Suelo de Sistema General en PGOU de titularidad pública)	
ZV-SG Parque del Isuela	7.705,59
SG-Viario Ronda	7.359,21
SG-Viario Glorieta RyC nº 1	290,48
SG-Viario Glorieta RyC nº 2	125,93
Total	15.481,21

Suelo público existente. MA-FOSAL DE MOROS 2014	
(Suelo de Sistema General en PGOU de titularidad pública)	
ZV-SG Parque del Isuela	(se quita nº 24) 7.606,98
SG-Viario Ronda	7.359,21
SG-Viario Glorieta RyC nº 1	(se elimina) -
SG-Viario Glorieta RyC nº 2	125,93
Total	15.092,12

Se comprueba que, con la topografía disponible para la redacción de la presente Modificación Aislada, la superficie de los Sistemas Generales de titularidad pública asciende a 15.481,21 m². Dado que en esta propuesta de Modificación se excluye la glorieta circular nº 1 en el Paseo de Ramón y Cajal, la superficie de suelo municipal queda en 15.092,12 m², que se contabiliza a los efectos del aprovechamiento urbanístico del ámbito, con la intención de poder establecer la correspondencia entre el aprovechamiento medio de la Ficha que contiene el PGOH vigente y el aprovechamiento medio resultante de la ordenación que ahora se propone.

Además, el Plan General identifica como parcela perteneciente al Sistema General de Equipamiento deportivo los terrenos ocupados por la antigua gasolinera Niágara. Se trata de una parcela de unos 6.625 metros cuadrados de superficie, que tiene todo su frente ya urbanizado, y cuenta con todos los servicios urbanísticos, por lo que se considera Suelo Urbano Consolidado, y conserva su condición de suelo perteneciente al Sistema General dotacional si bien privado, calificado como Dotacional polivalente compatibilizando los usos de terciario, oficinas o usos comerciales como coadyuvantes, conservando la titularidad privada.

II.1.6. Áreas consideradas

Como se ha expuesto con anterioridad, se diferencian dos áreas, en las que la presente Modificación establece y define una ordenación de detalle que hace innecesario su desarrollo. En cuanto a su gestión, se delimita un ámbito para su gestión sistemática, que se recoge en el Plan General como Área de Planeamiento Específico (A.P.E.).

Estas son las denominaciones y las superficies de las áreas consideradas:

- "Suelo Urbano Consolidado". Tiene una superficie de 80.860,10 m².
- Ámbito APE 14.01-1 "Nueva plaza". Tiene una superficie de 9.353,83 m².

II.1.7. Aprovechamiento medio

Como ya se ha puesto de manifiesto, una buena parte del ámbito de la Modificación pasa a tener la consideración de Suelo Urbano Consolidado por lo que la obtención de la edificabilidad resultante ordenada responde a unos criterios expuestos de establecer una ordenación racional, acorde con las preexistencias y con los objetivos de ordenación urbanística comentados.

El Aprovechamiento Medio que establece el PGOU vigente en la Ficha de ordenación del Área 14.01. es 1,300043 m²/ m².

II.1.8. Movilidad urbana. Glorieta en el Paseo de Ramón y Cajal.

Analizada la actual situación del tráfico rodado en este sector de la ciudad de Huesca, así como las nuevas funciones y flujos que asume la ronda situada junto al Isuela y las previsiones de remodelación del paseo de Ramón y Cajal, entendemos que la glorieta prevista en el Paseo Ramón y Cajal en su confluencia con las calles Gibraltar y Gregorio Campaña, que afecta a las alineaciones de unas parcelas del ámbito APR 14-01, carece de justificación suficiente. Y ello teniendo en cuenta la proximidad de las glorietas ubicadas en las confluencias de Ramón y Cajal con la calle de Valencia, por el lado Este, y con la Ronda del Isuela por el lado Oeste. La eliminación, por tanto, de esta glorieta permitirá resolver de una manera mucho más adecuada la pretensión de consolidar esta zona residencial como espacio eminentemente peatonal.

II.2. ORDENACIÓN DEL “SUELO URBANO CONSOLIDADO”.

II.2.1. Descripción general

Se propone la clasificación de la mayor parte del ámbito de la Modificación Aislada como **Suelo Urbano Consolidado** (SUC), y se apuesta por una ordenación que trata de conservar la esencia del conjunto urbano actual del área, y se describe un Programa de Rehabilitación para la regeneración urbana en el conjunto de este ámbito dirigido a la mejora de la escena pública y a la renovación de los servicios urbanísticos, alumbrado, mobiliario urbano, vegetación y arbolado, etc. del área.

En concreto, el trazado de calles de cierta irregularidad, herederas de los antiguos caminos rurales que surcaba este entorno agrícola como el camino Huesca-Tierz y otros, y la edificación de baja altura, en un entorno eminentemente peatonal, una especie de “isla urbana” cuyo carácter tranquilo se diferencia del existente en las calles perimetrales, que canalizan un tráfico rodado de cierta importancia.

Las calles Rafael Salillas y Hermano Martín Coronas comunican directamente el ámbito con el espacio del Paseo Ramón y Cajal, y la calle Valentín Gardeta sigue teniendo el papel de eje vertebrador, en el sentido Este-Oeste de todo el conjunto.

La configuración de manzanas respeta en gran medida la configuración parcelaria existente en la actualidad, si bien se llevan a cabo algunas intervenciones para mejorar los recorridos interiores peatonales en el área, o para resolver determinadas cuestiones de carácter urbanístico. En concreto, la manzana central, identificada como M.3 y definida por las calles Rafael Salillas, Hermano Martín Coronas y Valentín Gardeta, se dividirá en tres áreas edificadas o submanzanas (identificadas en el Plano O.1 como M.3-1, M.3-2, y M.3-3), una vez se culmine la propuesta de apertura de los nuevos andadores peatonales (espacios privados de uso público) previstos en la ordenación. De esta manera, esta gran manzana actual quedará permeabilizada por un sistema en tridente de itinerarios eminentemente peatonales en sentido Norte-Sur, así como por el espacio de la calle Nuestra Señora de la Huerta, que finalmente no se prolonga, pero sí se propone su ampliación a una anchura de 19 metros, que permitirá conformar un espacio-plaza o zona estancial.

A su vez, se propone que la manzana M.7., definida por las calles Valentín Gardeta, Nuestra Señora de la Huerta, calle Alfareros y Ronda del Isuela, tenga también un itinerario peatonal que la permeabilice, en prolongación con uno de los andadores peatonales descritos en el párrafo anterior. Se diferencian por tanto dos submanzanas, M.7-1 y M.7-2.

En estos itinerarios (de uso público) que atraviesan estas manzanas centrales, la M.3 y la M.7, se proponen unos volúmenes edificables que se diferencian en cierta medida de la edificación perimetral y continua de los frentes exteriores de las manzanas, de corte más tradicional. Se trata de una ordenación que contempla una volumetría escalonada en determinados puntos, para conseguir secuencias visuales con cierta permeabilidad hacia los espacios interiores de las manzanas, sin superar en ningún caso volumetría de tres alturas (B+2). Estos volúmenes quedan ordenados por Líneas de Edificación que se establecen como fijas en contacto con los espacios identificados como andadores, y que quedan grafiadas y acotadas en la Hoja 14 de 28 (Plano 5), modificada, del PGOU de Huesca.

II.2.2. Zonificación.

Zona SUC Suelo Urbano Consolidado		80.860,10	100,00%		
Zona residencial	Manzana 1	1.429,97	41.613,50 51,46%		
	Manzana 2	4.844,13			
	Manzana 3	18.615,49			
	Manzana 4	5.914,24			
	Manzana 5	1.370,24			
	Manzana 7	6.697,78			
	Manzana 8	1.993,47			
	Manzana 9	748,18			
	Zona de viario público	Espacios de Sistema General Viario		7.485,14	25.013,83 30,93%
		Espacios viario público sistema local		14.466,75	
Espacios de viario a obtener por cesión		3.061,94			
Cesión Manzana 1		-			
Cesión Manzana 2		137,68			
Manzana 3.1		371,25			
Manzana 3.2		558,45			
Entrada a andadores Manzana 3		200,02			
Manzana 3.3		350,69			
Manzana 4		61,60			
Manzana 5		87,91			
Manzana 7.1		179,80			
Manzana 7.2		4,48			
Manzana 8		71,84			
Manzana 9	51,90				
Manzana 10	986,32				
Zona de Dotacional polivalente (privado)	Terrenos antigua Gasolinera "Niágara"	6.625,79	6.625,79 8,19%		
Zona verde	Parque del Isuela. Sistema General de Espacios Libres	7.606,98	7.606,98 9,41%		

El porcentaje de cesión de espacios destinados a **zonas verdes** (9,41 %) y **espacios de viario** (30,93 %), asciende a un 40,34 % del total del ámbito, a lo que hay que añadir la Manzana M.10 en su condición de Sistema General de uso Dotacional polivalente, de manera que, si bien de titularidad privada, en esencia también conforma un espacio de dotación en este sector. Con la superficie de esta manzana la superficie de espacios libres, viario y sistemas dotacionales alcanza una superficie que representa un 48,53 % del total del ámbito de la Modificación Aislada.

Con carácter adicional, debe señalarse la superficie correspondiente a los espacios destinados a nuevos andadores peatonales, espacios privados de uso público, que con una superficie prevista de 1.307,78 m² en la Manzana 3 y 342,41 m² en la Manzana 7 supondrán una ampliación muy considerable de los **espacios e itinerarios peatonales**.

II.2.3. Alturas de la edificación

En las fachadas recayentes al Paseo de Ramón y Cajal se establece una altura máxima de cinco alturas (B+4), con la única excepción del edificio de esquina existente entre el Paseo de Ramón y Cajal y calle Daniel Montorio (que posee seis alturas, B+5). Este frente edificado tendrá, con carácter general, un fondo edificable de 14 metros de profundidad en las plantas alzadas, y de 20 metros en la planta baja.

En el conjunto del área, la altura generalizada será la de edificios de tres plantas (B+2), con excepción de algunos edificios ya existentes de 3 alturas y solares de esquina en los que se permiten alturas adicionales (B+3, con un ático retranqueado) para conseguir ocultar con la nueva edificación determinadas paredes medianeras. En algunos espacios, por su configuración de edificación que ocupa la totalidad de la planta, se plantean volúmenes de menor altura, de dos alturas (B+1) o una (B). Los fondos edificables permitidos, tanto en planta baja como en plantas alzadas, son de 13, 14 ó 15 metros, en función de las condiciones existentes en las edificaciones consolidadas.

II.2.4. Edificabilidad

La ordenación propuesta para el área de Suelo Urbano Consolidado contempla una superficie edificable resultante de la ordenación de 85.990,26 m^{2t} en zona residencial y de 8.000 m² en el equipamiento dotacional polivalente del sistema general privado. En total, 93.990,26 m^{2t} edificables, resultante de la ordenación volumétrica más adecuada a los planteamientos urbanísticos pretendidos y justificados en el apartado anterior.

La edificabilidad ordenada en el Suelo Urbano Consolidado (93.990,26 m^{2t}) representa un **índice de edificabilidad** sobre la superficie bruta del ámbito del Suelo Urbano Consolidado (80.860,10 m²) de 1,162 m^{2t}/m^{2s}.

De la volumetría máxima ordenada en el Plano O.1. "Ordenación de la edificación. Alineaciones y rasantes", resulta la siguiente tabla de edificabilidad, que tiene carácter informativo y no vinculante:

AMBITO 1. ZONA DE SUELO URBANO CONSOLIDADO			EDIFICABILIDAD		
Manzana nº	Áreas resultantes (m2s)	Máx. Nº plantas	Máx. Edificab. (m2t)	Edificab. s/neta	
Manzana 1	Jardines-patios posteriores	925,19 504,78 1.429,97	3 0 3	2.775,57 - 2.775,57	1,94
Manzana 2	"L" Ronda del Isuela / Rafael Salillas Fondo edificable en PB Patio interior	1.662,83 1.757,15 411,51 1.012,64 4.844,13	5 3 1 0 3	8.314,15 5.271,45 411,51 - 13.997,11	2,89
Manzana 3 / 1-2-3					
Submanzana 3.1	Fondo en PB Torre esquina C/ HMC Torre esquina C/ RS Volumen bajo Torre Volumen bajo Patios	1.080,03 157,75 165,45 331,55 186,21 168,68 93,78 1.328,15 3.511,60	5 1 4 3 1 3 1 0 3	5.400,15 157,75 661,80 994,65 186,21 506,04 93,78 - 8.000,38	
Submanzana 3.1b	Volumen 1 nuevo andador Volumen 2 nuevo andador Volumen 3 nuevo andador Patios Submanzana 3.1.b	276,81 329,87 539,39 286,50 1.432,57	2 1 4 0 3	553,62 329,87 2.157,56 - 3.041,05	
Submanzana 3.2	Patios	2.524,46 2.929,01 5.453,47	3 3	7.573,38 7.573,38	
Submanzana 3.2b	Patios	175,29 166,84 57,65 399,78	2 1 0 3	350,58 166,84 - 350,58	
Submanzana 3.3	Patios Volumen Hermano Martín Coronas Volumen Nuestra Señora de la Huerta Patios Jardín delantero	1.602,60 778,90 1.658,18 771,24 1.086,99 44,02 5.941,93	3 0 3 3 0 0 3	4.807,80 - 4.974,54 2.313,72 - - 12.096,06	
Submanzana 3.3b	Patio	352,25 216,11 568,36	3 0 3	1.056,75 - 1.056,75	
Andadores (privado / uso público)		1.307,78 18.615,49		32.118,20	1,73
Manzana 4	Volumen B+5 (considerando patios) Volumen existente B+4 Atico adicional Fachada a Hno. Martín Coronas Planta B+3 de volumen consolidado Fondo edificable en PB 6 m. Patio interior	1.368,64 419,96 375,46 176,59 1.370,84 79,42 686,82 1.613,10 5.914,24	5 6 5 1 3 4 1 0 5	6.843,20 2.519,76 1.877,30 176,59 4.112,52 317,68 686,82 - 16.533,87	2,80
Manzana 5	Volúmenes PB Patio interior	577,54 425,40 367,30 1.370,24	5 1 0 3	2.887,70 425,40 - 3.313,10	2,42
Manzana 7					
Submanzana 7.1	Volumen PB Volumen B+2 esquina Volumen Torre	1.103,04 557,12 168,92 1.829,08	1 2 2 3	1.103,04 1.114,24 337,84 2.555,12	
Submanzana 7.2	Banda 13 m. Manzana 7.2 Volumen planta baja Espacio libres y patios	233,88 1.586,64 169,04 514,49 395,38 1.644,86 4.544,29 324,41 6.697,78	4 3 4 3 1 0 3	935,52 4.759,92 676,16 1.543,47 395,38 - 8.310,45 - 10.865,57	1,62
Andador (privado / uso público)		324,41 6.697,78		10.865,57	1,62
Manzana 8	Atico adicional Patio interior de manzana	273,77 159,09 1.023,68 696,02 1.993,47	4 1 3 0 3	1.095,08 159,09 3.071,04 - 4.325,21	2,17
Manzana 9	Patio	687,21 60,97 748,18	3 0 3	2.061,63 - 2.061,63	2,76
Manzana 10	Dotacional polivalente	6.625,79 6.625,79	4	8.000,00 8.000,00	1,21
TOTAL		48.239,29		93.990,26	1,95

II.2.5. Proceso de desarrollo del Suelo Urbano Consolidado.

II.2.5.1. Planteamiento general.

El presente documento identifica distintos actuaciones en los terrenos que tienen la consideración de Suelo Urbano Consolidado, en los que se plantean diferentes mecanismos para la ampliación de espacio y para poder culminar, en un plazo de tiempo no fijado, las actuaciones previstas de reurbanización en el marco del programa de regeneración urbana. Todas las actuaciones previstas se llevarán a cabo de forma asistemática por los propietarios y por la administración en los aspectos señalados en el programa de regeneración urbana.

Se identifican dos tipos de actuaciones: **Actuaciones de cesión de suelo (AC)**, y **Actuaciones de reestructuración parcelaria y volumétrica (AG)**.

En conjunto, la ordenación propuesta plantea que un total de 3.061,94 m² de superficie que actualmente son superficies pertenecientes a parcelas privadas, y van a pasar a tener la consideración de suelo público de viario y espacios libres, una vez se hayan llevado a cabo todas las acciones previstas de cesión voluntaria por parte de los propietarios.

La siguiente tabla de los espacios de viario del Ámbito 1 muestra estas superficies, distribuidas según las manzanas en las que se encuentran:

Zona de viario público		25.013,83	30,93%
Espacios de Sistema General Viario		7.485,14	
Espacios viario público sistema local		14.466,75	
Espacios de viario a obtener por cesión		3.061,94	
	Cesión Manzana 1	-	
	Cesión Manzana 2	137,68	
	Manzana 3.1	371,25	
	Manzana 3.2	558,45	
	Entrada a andadores Manzana 3	200,02	
	Manzana 3.3	350,69	
	Manzana 4	61,60	
	Manzana 5	87,91	
	Manzana 7.1	179,80	
	Manzana 7.2	4,48	
	Manzana 8	71,84	
	Manzana 9	51,90	
	Manzana 10	986,32	

II.2.5.2. Actuaciones de cesión de suelo (AC)

Tal y como queda recogido en la normativa, los espacios de cesión para ampliación del viario público señalados en los planos de ordenación se cederán y urbanizarán a su cargo por el promotor de la nueva edificación a su cargo, incorporándose la previsión de la obra de urbanización en el proyecto de edificación.

En total, estos espacios suman una superficie de 3.061,94 m² en el Suelo Urbano consolidado.

II.2.5.3. Actuación conjunta de Reestructuración parcelaria y volumétrica (AG)

La presente ordenación plantea una única actuación en la que se considera oportuna una intervención que tendrá por objeto regularizar la situación de varias parcelas o modificar algunos de los parámetros de estas fincas (regularización de linderos) mediante el procedimiento de normalización de fincas, conforme a los artículos 125.2 a), 128.1, 138.2b) y 140 LUA, al objeto de facilitar las mejores condiciones de aprovechamiento.

Se identifica una única actuación de reestructuración parcelaria y volumétrica, denominada AG-1, que tiene una superficie de 345,22 m², y afecta a dos parcelas de la manzana M.8, en la confluencia entre las calles Valentín Gardeta y Ntra. Sra. de la Huerta.

El establecimiento de esta actuación conjunta tiene por objeto regularizar la edificación existente y adaptar la nueva alineación a la que define el edificio de la Manzana M.8 en la fachada hacia la calle Valentín Gardeta. Se establece una ordenación de la nueva edificación con cuatro alturas y un ático retranqueado que compensa la pérdida de superficie por cesión en la fachada a esta calle.

II.2.6. Terrenos de la antigua gasolinera Niágara.

Los terrenos de la antigua gasolinera Niágara se califican Sistema General de uso Dotacional polivalente y de titularidad privada.

Las alineaciones señalan una manzana, definida como Manzana M.10, de 6.625,79 metros cuadrados de superficie, y una edificabilidad de usos dotacionales y terciarios de 8.000 metros cuadrados.

En esta Manzana M.10 se plantea una edificación que se ajustará a las determinaciones que establecen los planos de ordenación. Se propone un área de movimiento de la edificación (de 4.808,78 m²) en la que se desenvolverá la edificación en planta baja y alzadas, con un número máximo de cinco plantas (B+4), la misma limitación que ha sido impuesta para el frente edificado hacia el Paseo de Ramón y Cajal. De esta manera, la edificación quedará retranqueada respecto al lindero posterior correspondiente a la zona deportiva, y se dejarán unas zonas libres de edificación en los extremos de la parcela. La ordenación de la edificación se regirá por la Norma zonal 5 – edificación en bloque abierto.

En todo caso, dada la singularidad de este volumen y su presencia en la escena del Paseo Ramón y Cajal, se establece la obligatoriedad de redactar un Estudio de Detalle para ordenar la volumetría que se ajuste a las necesidades del programa edificatorio concreto que se desee construir.

En esta Manzana M.10 se podrán desarrollar las actividades previstas en el Plan General para el sistema general polivalente manteniendo su titularidad privada y compatibilizando los usos de terciario, oficinas o usos comerciales como coadyuvantes con la posición que señale el Estudio de Detalle dentro de las limitaciones generales expuestas. La edificabilidad de usos lucrativos (terciario, oficinas o usos comerciales), dada su condición de uso coadyuvante, no será en ningún caso superior a 3.200 metros cuadrados (sobre rasante), es decir, un 40% de la edificabilidad total ordenada por el Estudio de Detalle. Se incorpora a la documentación del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca la siguiente Ficha de ordenación del ámbito de Estudio de Detalle en la parcela M.10:

FICHA DE ORDENACIÓN			
ESTUDIO DE DETALLE		ED 14.01-2	
DENOMINACIÓN:		"ANTIGUA GASOLINERA"	
NORMA ZONAL:	5	PLANO/HOJA:	5/14 y 15
SUPERFICIE DEL ÁMBITO:		6.625,79 m²	
CLASE DE SUELO:	URBANO CONSOLIDADO	USO CARACTERÍSTICO:	DOTACIONAL POLIVALENTE
OBJETIVOS: -			
Ordenar la manzana M.10 del ámbito "Fosal de Moros", correspondiente a los terrenos de la antigua gasolinera hoy en desuso, y crear una parcela de sistema general de uso Dotacional polivalente (de titularidad privada), que permite también la implantación de usos terciarios/comerciales con el objetivo de dinamizar la actividad urbana en este tramo del Paseo de Ramón y Cajal.			
EDIFICABILIDAD:			
Uso DOTACIONAL POLIVALENTE (MÍNIMO):		4.800,00	m²
Uso Terciario / Comercial / Hostelería (MÁXIMO):		3.200,00	m²
TOTAL EDIFICABILIDAD:		8.000,00	m²
Observaciones:			
La edificabilidad permitida en la manzana M.10 se dispondrá con una altura máxima de 5 plantas (B+4). La edificación quedará retranqueada respecto del lindero posterior (colindante con la parcela de usos deportivos del Ayuntamiento de Huesca). Área de movimiento de la edificación (según plano nº 5 del PGOU): 4.808,78 m ²			

II.3. ORDENACIÓN DEL ÁMBITO “NUEVA PLAZA”.

II.3.1. Descripción general

Se delimita una nueva Área de Planeamiento Específico A.P.E. 14-01.1., que se denomina “Nueva plaza” como ámbito de gestión sistemática. Los objetivos de este ámbito son ordenar el sector este del Área con una nueva plaza de carácter peatonal, y ejecutar el tramo de la calle Zona Deportiva para poder conectar la calle Balsas de Chirín con el paseo de Ramón y Cajal.

Constituye este ámbito un Área de regeneración de acuerdo con lo previsto en los artículos 7.1, 9.1, 10.1 y 12 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbanas, y de acuerdo con los artículos 42.4 y 183.1, del Texto refundido de la Ley Urbanística de Aragón, una actuación de renovación urbana ya que requiere la ejecución de obras de edificación de nueva construcción en sustitución de construcciones previamente demolidos, así como las obras complementarias que se realicen sobre la urbanización material del ámbito correspondiente, con el alcance detallado en el programa de rehabilitación.

Es el único ámbito de Suelo Urbano No Consolidado existente en el Área 14-01. Comprende los terrenos no construidos existentes en el Este del Área APR14.01, entre la calle Daniel Montorio y la Ciudad Deportiva “José María Escriche”, así como las parcelas sin edificaciones residenciales y los terrenos no construidos recayentes a la calle Valentín Gardeta. Por el norte el límite de esta nueva Área es el Paseo de Ramón y Cajal y la antigua calle Fosal de Moros, un camino de tierra en la actualidad que recorre las traseras de la manzana M.5, recayente al Paseo de Ramón y Cajal, que queda rehundido respecto a la cota de la calle Daniel Montorio y desde el que tienen acceso varias parcelas.

Se ordena una nueva manzana edificable, en el espacio que ahora no se encuentra urbanizado, entre la calle Daniel Montorio y la calle prevista de nueva apertura, en el frente de la Ciudad Deportiva. Esta manzana dispondrá de locales comerciales en la planta baja, y podrán albergar también locales para alojar determinados servicios o equipamientos de barrio.

A su vez, se ordenan las zonas de las manzanas M.4 y M.3 que se integran en este ámbito, en los encuentros entre las esquinas entre la calle Daniel Montorio y la calle Hermano Martín Coronas, en el caso de la manzana M.4, y en la esquina entre la calle Hermano Martín Coronas y la calle Valentín Gardeta, en el caso de la manzana M.3. De esta manera, conjuntamente con el Albergue de peregrinos y la zona verde pública que comunica con el parque del Isuela y la entrada a la Ciudad Deportiva, se

conforma una nuevo “espacio-plaza” y, en definitiva, un nuevo conjunto urbano integrado en este sector de la ciudad.

II.3.2. Zonificación.

Zona APE 14.01 "Nueva Plaza"		9.353,83	100,00%
Zona residencial		3.411,56	36,47%
	Manzana 3.4b	923,82	
	Manzana 4b	489,08	
	Manzana 6	1.998,66	
Zona de viario público		5.064,07	54,14%
	Espacios viario público sistema local	5.064,07	
Zona verde		878,20	9,39%
	Zona verde en plaza peatonal	878,20	

Serán espacios de cesión pública gratuita y obligatoria las zonas de viario público (5.064,07 m²) y las zona verde de la nueva plaza (878,20 m²), tal y como se refleja en el plano nº 5 del PGOU “Clasificación, Calificación y Regulación del Suelo y la edificación en Suelo Urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes”.

En el espacio destinado a viario público se prevé una dotación de 48 plazas de estacionamiento.

II.3.3. Alturas de la edificación

En la nueva plaza que se genera enfrente de la casa Hospital del Peregrinos “San Galindo”, y que se define en el Ámbito A.P.E. “Nueva plaza”, se propone una edificación de cuatro alturas, que define un espacio urbano peatonal en la confluencia de la calle Hermano Martín Coronas con Daniel Montorio y con Valentín Gardeta, en consonancia volumétrica con los edificios existentes en las manzana M.7 y M.8.

Se plantea una plaza con carácter peatonal. Esta condición de espacio peatonal, o en todo caso de tráfico rodado muy reducido, será posible por la construcción de la nueva calle en la zona este, que comunicará de forma directa la Ronda del Isuela con el Paseo de Ramón y Cajal.

II.3.4. Edificabilidad y aprovechamiento medio.

La ordenación propuesta para el área A.P.E. “Nueva plaza” contempla una superficie edificable de 11.977,52 m², resultante de la ordenación volumétrica más adecuada a los planteamientos urbanísticos pretendidos y justificados en el apartado anterior.

Aunque en el PGOU vigente no figura como obligatoria la reserva de VPA, por haber sido aprobado anteriormente a la entrada en vigor de la ley de Vivienda, en aplicación de la legislación

vigente, en la presente Modificación el 30% de la edificabilidad de este ámbito se destinará a uso residencial sometida a algún régimen de protección pública. De esta manera, se establece que 8.384,26 m² tendrán la condición de uso residencial de promoción libre VL, y 3.593,26 m² tendrán la condición de uso residencial sometida a algún régimen de protección pública VPA.

De acuerdo con la ordenación prevista en la volumetría máxima, ordenada en el Plano O.1., que se traslada a los planos normativos del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca, la edificabilidad máxima, expuesta por los volúmenes previstos en cada una de las manzanas, será la que figura en la siguiente tabla.

ÁMBITO 2. 14-01. "NUEVA PLAZA"					
Manzana nº	Áreas resultantes m ² s	Máx. Nº plantas	Máx. Edificab. m ² t	Edificab. s/Neta m ² /m ² s	
Manzana 3.3c	Torre B+3	153,68	4	614,72	
		659,56	3	1.978,68	
	Pacios	110,58	0	-	
		923,82		2.593,40	2,81
Manzana 4b	Local en PB	422,88	1	422,88	
	Volumen B+2	42,10	2	84,20	
	Volumen B+3	402,55	3	1.207,65	
	Servidumbre paso en PB	66,20	0	-	
		489,08		1.714,73	3,51
Manzana 6	Zócalo uso comercial PB	2.069,39	1	2.069,39	
	volumen B+3	1.927,98	3	5.600,00	
		2.069,39		7.669,39	3,71
TOTAL		3.482,29		11.977,52	3,44

El **aprovechamiento medio** de este Ámbito, teniendo en consideración los coeficientes de homogeneización de usos establecidos por el PGOUH (1 para uso residencial de promoción libre, y 0,75 para uso residencial sometido a algún régimen de protección pública), resulta 1,1845 m²t u. y t. característico / m²s, inferior al señalado por el PGOUH para el SUNC en la Ficha del APR 14.01 (1,300043 m²t u. y t. característico / m²s).

II.3.5. Otras consideraciones

Las parcelas incluidas en este ámbito se registrarán por las normas siguientes:

- Norma zonal 4 – manzana cerrada – grado 2, en las parcelas incluidas en las Manzanas M.3 y en la manzana M.4.
- Norma zonal 5 – edificación en bloque abierto, en la manzana M.6.

En la Ficha del Ámbito APE 14.01-1 se contempla cesión del 10% del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución al Ayuntamiento de Huesca.

II.3.6. Ficha de ordenación

Se propone la eliminación de la Ficha de Ordenación correspondiente al Ámbito de Planeamiento Remitido A.P.R. 14-01 del PGOUH vigente, y, en su lugar, se sustituye, en parte por los planos ordenación del suelo urbano consolidado del ámbito que se integran en el plan general que se modifican (Plano 5, Hojas 14 y 15 de 28, del PGOU Huesca, escala 1/1.000), y en parte por la nueva Ficha de Ordenación del Área de Planeamiento Específico APE 14.01-1 "Nueva Plaza", que se adjunta seguidamente.

FICHA DE ORDENACIÓN			
ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO		APE 14.01-1	
DENOMINACIÓN:		"NUEVA PLAZA"	
NORMA ZONAL:	4.2 EN M.3 Y M.4, 5 EN M.6	PLANO/HOJA:	5/14
SUPERFICIE DEL ÁMBITO:		9.353,83 m2	
CLASE DE SUELO:	URBANO NO CONSOLIDADO	USO CARACTERÍSTICO:	Residencial
OBJETIVOS: -			
- Ordenar el Sector Este del ámbito 14.01 del PGOU de Huesca, con una nueva plaza de carácter peatonal. - Ejecutar el tramo de la calle Zona Deportiva para poder conectar Balsas de Chirín con Paseo Ramón y Cajal.			
EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:			
RESIDENCIAL:	11.977,52	m²	
INDUSTRIAL:	0,00	m²	
TERCIARIO:	0,00	m²	
OTROS:			
TOTAL EDIFICABILIDAD:	11.977,52	m²	
Observaciones:			
Podrá reordenarse la ordenación volumétrica de la Manzana M.6 mediante Estudio de Detalle. El 30% de la edificabilidad residencial destinada a vivienda se destinará a régimen de vivienda protegida.			

FICHA DE GESTIÓN			
UNIDAD DE EJECUCIÓN:		U.E. 14.01-1	
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	Privada
APROVECHAMIENTO MEDIO:	1,1845 m²/m²	PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN:	8 años
SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE:	3.758,28 m²	DELIMITACIÓN:	Continua
CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:			
	INCLUIDO		ADSCRITO
	LOCAL	GENERAL	GENERAL
RED VIARIA:	5.064,07 m ²	0,00 m ²	- - m ²
ESPACIOS URBANOS:	878,20 m ²	0,00 m ²	- - m ²
EQUIPAMIENTO:	0,00 m ²	0,00 m ²	- - m ²
TOTALES:	5.942,27 m²	0,00 m²	- - m²
OBSERVACIONES:			
Es obligatoria la cesión del 10% del aprovechamiento medio de la Unidad al Ayuntamiento de Huesca.			

II.4. PROGRAMA DE REHABILITACIÓN Y ACTUACIONES DE REGENERACIÓN Y DE RENOVACIÓN URBANA.

En aplicación del artículo 183 del Texto Refundido de la Ley Urbanística de Aragón (en adelante, TRLUA) "las actuaciones de rehabilitación urbana constituyen aquel conjunto de actividades que inciden en ámbitos en los que se den procesos de obsolescencia o degradación del tejido urbano o del patrimonio arquitectónico o de ambos" y diferencia las siguientes:

- Actuaciones de rehabilitación edificatoria consistentes en la realización de obras de conservación, mejora, reforma, modificación y actualización, tanto de los elementos comunes o privativos de las edificaciones como de las instalaciones existentes, en edificios y en los espacios comunes privativos vinculados a los mismos.
- Actuaciones de regeneración urbana, que incluyen obras de rehabilitación edificatoria y otras que afecten a la urbanización material del espacio público del ámbito de que se trate.
- Actuaciones de renovación urbana, que requieran la ejecución de obras de edificación de nueva construcción en sustitución de edificios previamente demolidos, así como las obras complementarias que se realicen sobre la urbanización material del ámbito correspondiente.

En el caso que nos ocupa, nos encontramos, principalmente, ante una Actuación de regeneración urbana en el Suelo Urbano Consolidado, y una Actuación de renovación urbana, en el caso del Ámbito APE 14.01-1 (Suelo Urbano No Consolidado), en los términos del artículo 183.1 b) y c) TRLUA, respectivamente.

La ordenación que establece la presente Modificación Aislada tiene carácter de Plan Especial, que se recoge en las determinaciones y documentos del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca, y cuanto sigue es la propuesta de una serie de actuaciones a impulsar desde la intervención municipal en el ámbito de la presente Modificación.

II.4.1. Acción 1: Reurbanización de los espacios públicos en el Suelo Urbano Consolidado.

Carácter de la acción:

Las redes existentes en el área, correspondientes a los servicios urbanísticos de saneamiento y de abastecimiento de agua, tienen una dimensión suficiente para dar satisfacción tanto a las viviendas existentes en la actualidad como a los incrementos de edificabilidad permitidos en aplicación de la nueva ordenación.

Se considera necesario reponer los servicios enterrados y mejorar la escena urbana de este sector de la ciudad, de acuerdo con las actuaciones definidas en los planos O-3 "Movilidad y espacio público" y O-4 "Actuaciones propuestas de reurbanización y edificación".

Iniciativa:

Estas obras se ejecutarán a instancia del Ayuntamiento. Como primera medida se redactará un **Proyecto de reurbanización**, que preste especial atención a los aspectos de reordenación de la movilidad, jardinería y pavimentación, mejora de la escena y mobiliario urbano. Adicionalmente, este proyecto podrá contener determinaciones orientativas para la redacción de los correspondientes a la urbanización del ámbito "Nueva plaza", y a los andadores peatonales (espacios privados de uso público). Por otra parte, este Proyecto distinguirá entre las acciones a ejecutar en los terrenos que son en la actualidad de titularidad pública, y las actuaciones a ejecutar en los espacios de cesión por parte de los propietarios en un futuro próximo.

El Ayuntamiento costeará las obras de reurbanización que deban realizarse en los terrenos de titularidad pública y en aquellos espacios que hayan sido objeto de cesión por sus titulares con anterioridad a la aprobación del proyecto de reurbanización, con cargo a planes o programas de iniciativa pública que se aprueben por el Ministerio de Fomento para la financiación de la realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas, de urbanización o reurbanización de espacios públicos y, en su caso, de edificación en sustitución de edificios demolidos, cuya finalidad sea la mejora de los tejidos residenciales urbanos, y en su caso con otros fondos públicos que se habiliten al efecto.

Se ejecutará como actuaciones aisladas a desarrollar a través del correspondiente proyecto técnico, sin que conlleven una actuación de transformación urbanística, y en ningún caso la delimitación de Unidades de Ejecución sistemáticas.

Descripción:

Las obras de reurbanización corresponderán principalmente a la renovación de la pavimentación y a la dotación de mobiliario y jardinería, pero también comprenderá la renovación que se determine en su momento como necesaria de las redes de servicios existentes (saneamiento, distribución y acometidas de agua potable, gas natural, suministro eléctrico y alumbrado público, telefonía, etc.).

Se planteará su ejecución por **Fases**, que podrían seguir el siguiente planteamiento:

- Fase 1: Ronda del Isuela.
- Fase 2. Calle Rafael Salillas y Hermano Martín Coronas.
- Fase 3. Calle Valentín Gardeta, Alfareros y Nuestra Señora de la Huerta.

Justificación:

Envejecimiento progresivo de las instalaciones existentes. Necesidad de mejora de la escena urbana, principalmente en materia de pavimentos, alumbrado, mobiliario y jardinería. Necesidad de

reordenar los espacios destinados a circulación y los espacios destinados a aparcamiento en los espacios públicos.

Desarrollo:

Las Fases seguirán un calendario que deberá ser definido por el Ayuntamiento de Huesca, si bien se considera conveniente que el proceso, una vez iniciado, se desarrolle de forma continua, sin interrupciones.

II.4.2. Acción 2. Movilidad y espacio público.

Carácter de la acción:

En paralelo a las previsiones desarrolladas en el Proyecto de reurbanización, se debe remodelar el uso de las calles del área, incluso con actuaciones urgentes si el programa de las obras de reurbanización no lo contemplan en un plazo temporal corto, conforme con las previsiones de los planos de la Modificación O-4 y O-5.

Iniciativa:

Estas actuaciones se ejecutarán a instancia del Ayuntamiento que deberá redactar un **Documento de adaptación del Plan de Movilidad Urbana Sostenible de Huesca** que incorpore las correcciones o ajustes necesarios para llevar a cabo la acción.

El Ayuntamiento de Huesca costeará las obras que requieran estas actuaciones de movilidad urbana en los terrenos de titularidad pública y en aquellos espacios que hayan sido objeto de cesión por sus titulares con anterioridad a la aprobación del proyecto de reurbanización, con cargo a planes o programas de iniciativa pública que se aprueben por el Ministerio de Fomento para la financiación de la realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas, de urbanización o reurbanización de espacios públicos y, en su caso, de edificación en sustitución de edificios demolidos, cuya finalidad sea la mejora de los tejidos residenciales urbanos, y en su caso con otros fondos públicos que se habiliten al efecto.

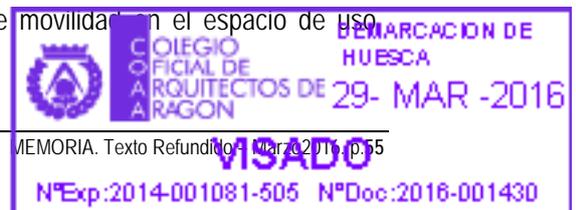
Se ejecutará como actuaciones aisladas a desarrollar a través del correspondiente proyecto técnico, sin que conlleven una actuación de transformación urbanística, y en ningún caso la delimitación de Unidades de Ejecución sistemáticas.

Descripción:

De acuerdo con las actuaciones definidas en el plano O-3 "Movilidad y espacio público", se contemplan los siguientes criterios de organización de movilidad y espacio público.

a. Tráfico y viales

Se plantean cuatro niveles diferenciados en el sistema de movilidad en el espacio de uso



público.

- El **primer nivel** corresponde con un tráfico rodado de carácter general. Este tráfico rodado de carácter general se plantea en el perímetro del ámbito de la Modificación, es decir, en el circuito comprendido por los viales exteriores: Paseo de Ramón y Cajal, Ronda del Isuela, Balsas de Chirín y la calle de la Zona Deportiva (cuya conexión con el Paseo de Ramón y Cajal se ejecutará en el marco del desarrollo de las APE delimitadas).
- El **segundo nivel** corresponde con un tráfico rodado de carácter local. Se desarrolla en unas calles que vertebran el interior del ámbito. Se trata del circuito conformado por la calle Valentín Gardeta y por la calle Sena. Estas calles se plantean como "calles residenciales", permitiendo el tráfico rodado restringido, con velocidad limitada (Zona 30). No se propone la eliminación del vehículo ya que se pretende el mantenimiento de la accesibilidad actual.
- Existe un **tercer nivel**, que corresponde con espacios de prioridad peatonal. Estas calles son Rafael Salillas, Nuestra Señora de la Huerta, Hermano Martín Coronas, Daniel Montorio y la nueva plaza, que tendrá un carácter netamente estancial. En estas calles el tráfico a pie tendrá prioridad sobre el rodado. Los peatones podrán utilizar toda la zona de circulación, admitiéndose en ella la práctica de juegos y deportes, si bien no deberán estorbar innecesariamente la circulación restringida de vehículos.
- Un **cuarto nivel** estará conformado por los nuevos andadores peatonales. Se trata de espacios privados de uso público, en los que únicamente podrán acceder vehículos para acceso a fincas.

b. Espacios libres y sistema viario

Se mantienen los ya existentes, que conforman el trazado viario, aunque mejorando su calidad mediante las actuaciones en los edificios y la propia actuación sobre la urbanización de los viales, dándoles un tratamiento más acorde con el entorno y acercándolo más al carácter preferentemente peatonal del área: reorganización de espacios, pavimentación, vegetación y amueblamiento urbano.

Se considera conveniente que el mobiliario sea uniforme para toda el área, de forma que se identifique la unidad y singularidad del ámbito como calle y plazas como espacio funcional para la convivencia y para el juego infantil.

Justificación:

Necesaria remodelación del uso de las calles del área, en coordinación con el Plan de Movilidad Urbana Sostenible de Huesca.

Desarrollo:

Las Fases seguirán un calendario que deberá ser definido por el Ayuntamiento de Huesca, si bien se considera conveniente que el proceso, una vez iniciado, se desarrolle de forma continua, sin interrupciones.

II.4.3. Acción 3. Gestión y ejecución del A.P.E. 14.01-1 "Nueva plaza".**Carácter de la acción:**

Ejecución de las previsiones contenidas en el ámbito del A.P.E. 14-01.1 "Nueva plaza", y definidas en los planos O-3 "Movilidad y espacio público" y O-4 "Actuaciones propuestas de reurbanización y edificación", que contemplan la reurbanización y reordenación del vacío más importante del sector, en la entrada de la Ciudad Deportiva.

La ejecución de la urbanización de este ámbito permitirá resolver de forma satisfactoria la movilidad rodada en el área, ya que con esta actuación se posibilitará la conexión rodada de forma eficaz entre la Ronda del Isuela y el Paseo de Ramón y Cajal, ya que se prolongará hasta el Paseo la calle de la Ciudad Deportiva.

Justificación:

Conformar una plaza de referencia espacial y social en el conjunto urbano del APR 14-01, que junto con el Albergue de peregrinos y la prolongación de la zona verde hacia el parque del río Isuela conforma un eje peatonal de gran interés urbano.

Prolongar la calle de la Zona Deportiva, hasta conectarla con el Paseo de Ramón y Cajal.

Iniciativa:

La iniciativa del desarrollo de este ámbito corresponde a los propietarios afectados, por el sistema de Compensación.

Desarrollo:

Se desarrollará en una única Fase, en un plazo máximo de ocho años.

II.4.4. Acción 4: Ampliación progresiva de anchura de calles en algunos tramos, consecución de andadores interiores y terminación de la urbanización.**Carácter de la acción:**

Cesión por parte de los particulares en el momento que se inicien los trámites para renovar o construir nuevas edificaciones, y en todo caso antes de la obtención de la licencia. Llevarán a cabo las actuaciones de cesión de suelo para ampliación de calles y su correspondiente urbanización de forma

simultánea con la construcción de nuevas edificaciones.

Descripción:

La acción consiste en la materialización de las cesiones y la urbanización de aquellos espacios de cesión para viario que se reflejan en el plano O-2 "Gestión urbanística". Esta acción se producirá de una manera progresiva en el tiempo, en función de la renovación de la edificación o nueva construcción. El carácter gradual de la ejecución de esta acción no se opone a los objetivos generales de regeneración urbana que se persiguen.

Justificación:

Con la ordenación prevista en la presente Modificación existen determinados tramos que actualmente están cercados por vallas o muros de parcela, en las que podrán construirse volúmenes de dos o tres alturas. En estos casos, la anchura de la calle requiere una regulación de las alineaciones y una mayor amplitud, para garantizar luces y vistas en un entorno más racional que el actual.

Iniciativa:

La iniciativa del desarrollo de este ámbito corresponde a los propietarios afectados.

Se ejecutará como actuaciones aisladas a desarrollar a través del correspondiente proyecto técnico edificatorio, sin que conlleven una actuación de transformación urbanística, y en ningún caso la delimitación de Unidades de Ejecución sistemáticas.

Desarrollo:

La cesión se formalizará antes o de forma simultánea a la concesión de la correspondiente licencia de obras. Hasta tanto se produzca la renovación de la edificación, se podrán realizar todas las obras necesarias para mantener la edificación en las debidas condiciones de seguridad, habitabilidad y ornato.

II.5. JUSTIFICACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE

II.5.1. Contenido de la Modificación.

De acuerdo con el art. 85.1 TRLUA, la presente Modificación Aislada del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca contiene, por un lado, en el Título Preliminar de la presente Memoria una justificación de su necesidad o conveniencia y el estudio de sus efectos sobre el territorio.

Y, por otro lado, en los Títulos II, III y IV de esta Memoria se presenta la definición del nuevo contenido del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca, completada con los planos correspondientes incluso los que sustituyen a los propios del Plan General vigente, con un grado de precisión similar al modificado, tanto en lo que respecta a los documentos informativos como a los de ordenación y planos.

II.5.2. Cumplimiento de los requisitos especiales señalados en el TRLUA.

II.5.2.1. En cuanto a la superficie, densidad y edificabilidad vigentes.

La presente Modificación no tiene por objeto la clasificación de nuevo suelo urbano pues la totalidad del Área 14.01 estaba recogida como Suelo Urbano en el Plan General de Ordenación Urbana de Huesca, y queda justificada su consideración de Suelo Urbano consolidado en su mayor parte y en una menor extensión de suelo urbano no consolidado, de acuerdo con los argumentos expuestos en la presente Memoria.

La ordenación urbanística contemplada en la presente Modificación Aislada no supone incremento de densidad residencial en el ámbito ordenado. El Plan General de Ordenación Urbana de Huesca no fija para el Área A.P.R. 14-01 "Fosal de Moros" ningún tipo de limitación a la densidad residencial.

El Plan General vigente establece sin embargo limitaciones a la **edificabilidad de usos lucrativos** y al aprovechamiento medio del Área, que se respetan en la presente ordenación. El PGOUH establece un máximo de edificabilidad de usos lucrativos (residencial) de 87.125 m². Este dato resulta de multiplicar a la superficie del ámbito (82.887 m²) descontando la superficie de sistemas generales obtenidos (15.870 m²s), es decir a 67.017 m²s, el índice 1,3000043 m²/m²s.

Con los datos topográficos actualizados, de los que resulta justificadamente una diferente superficie del ámbito, con el mismo criterio del Plan General vigente, la edificabilidad máxima para usos residenciales sería:

$$E = (90.213,93 \text{ m}^{2s} - 15.092,12 \text{ m}^{2s}) \times 1,3000043 \text{ m}^{2t}/\text{m}^{2s} = 97.658,67 \text{ m}^{2t} \text{ usos residenciales.}$$

La presente Propuesta de Modificación Aislada contempla una edificabilidad de usos residenciales en la totalidad de su ámbito, incluida la Unidad de Ejecución, de 97.967,78 m^{2t}, cifra que sólo difiere en unos 309,11 m² de la Ficha del PGOUH actualizada.

La ordenación urbanística contemplada en la presente Modificación Aislada no establece diferente zonificación o uso urbanístico de los espacios verdes y libres de dominio y uso público previstos en los planos de ordenación, clasificación y zonificación del Plan General vigente, por lo que no se requiere ninguna previsión en relación con el mantenimiento de tales espacios.

En atención a las previsiones del artículo 86.1 TRLUA., queda justificado que en el ámbito de la presente Modificación no se produce aumento de la superficie de suelo urbano del Plan General vigente, ni tampoco de su densidad, dado que no es un parámetro regulado en el PGOU vigente, siendo insignificante el incremento de 309,11 m² de edificabilidad, ya que representa únicamente un 0,315 % del total ordenado, y en aplicación de las reservas rotacionales a este exceso de edificabilidad resultarían unas reservas de superficie ridícula e ineficaz, especialmente en el caso de la reserva destinada a equipamiento. En todo caso, queda garantizado el cumplimiento de la reserva destinada a aparcamiento en superficie de viario público.

En este último aspecto hay que considerar que nos hallamos en un contexto de suelo consolidado por unas edificaciones residenciales que se encuentran por lo general en buen estado de conservación, con previsión de una parcela de amplia superficie destinada a Sistema General, y con una importante dotación de Sistema General en el límite Este del ámbito.

II.5.2.2. Las reservas dotacionales en el APE 14.01-1 "Nueva plaza",

La previsión de edificabilidad, reservas dotacionales y demás condiciones resultantes de la ordenación propuesta, reflejadas en la ficha del ámbito unida a esta modificación, suponen una edificabilidad residencial de 11.977,52 m², con 5.064 m² destinados a red viaria pública, una reserva de suelo público para 48 plazas de aparcamiento en superficie, y 878,20 m² para espacios libres.

Las reservas dotacionales del artículo 54 TRLUA –por remisión del artículo 42.3 TRLUA- llevan a fijar las reservas a partir de 140 Unidades de Reserva (11.977,52/85) que suponen 2.520 m² de espacios libres ((18*140), otros 2.100 m² para el sistema local de equipamientos ((15*140) y 35 plazas de aparcamiento en vial público ((1*140)*0,25).

Aunque en el PGOU vigente no figura como obligatoria la reserva de VPA, por haber sido aprobado anteriormente a la entrada en vigor de la ley de Vivienda, en aplicación de la legislación vigente se ha reservado un 30% del total de la edificabilidad residencial a VPA.

Se cumple la reserva de aparcamiento en superficie que supera ampliamente la reserva legal.

Tanto el grado de ocupación de la edificación existente como la elevada reserva para dotación viaria impuesta por las conexiones con el entorno urbano consolidado hacen materialmente imposible asegurar todas las reservas en los concretos términos del artículo 54 TRLUA; obsérvese en este orden que la suma de las reservas dotacionales públicas propuestas alcanza 5.942 m², mientras que la resultante de la norma citada llega a 4.620 m², cifra sensiblemente inferior a aquélla; el incumplimiento se produce en el orden cualitativo al destinarse la mayor parte a suelo viario por la razón expuesta.

Los antecedentes expuestos y en especial la incorporación del Programa de Rehabilitación urbana que se ha consignado, nos permite situarnos en el marco del artículo 42.4 a) TRLUA: en este ámbito resulta inviable la exigencia de las dotaciones legales en los términos cualitativos expresados, siendo indudable que las necesidades dotacionales de la población en el ámbito se encuentran sobradamente cubiertas por la abundante oferta de equipamiento existente en su entorno inmediato, en especial en el sistema general deportivo municipal colindante. En consecuencia, se propone acomodar las reservas dotacionales a las propuestas en este proyecto de modificación.

II.5.2.3. Identidad de todos los propietarios.

Dado que la ordenación urbanística contemplada en la presente Modificación Aislada no tiene por objeto incrementar la edificabilidad o la densidad o la modificación de los usos del suelo, no se exige que conste en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas, durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro de la propiedad o, en su defecto, en el catastro.

En todo caso, a título informativo, se adjunta en los Anexos un listado de las parcelas catastrales incluidas en el ámbito, así como una Ficha de cada una de ellas.

TÍTULO III
FICHA DE ORDENACIÓN DEL AREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO APE 14.01-1

Se propone la eliminación de la Ficha de Ordenación correspondiente al Ámbito de Planeamiento Remitido A.P.R. 14-01 del PGOUH vigente, y, en su lugar, se sustituye, en parte por los planos ordenación del suelo urbano consolidado del ámbito que se integran en el plan general que se modifican (Plano 5, Hojas 14 y 15 de 28, del PGOU Huesca, escala 1/1.000), y en parte por la nueva Ficha de Ordenación del Área de Planeamiento Específico APE 14.01-1 "Nueva Plaza", que se adjunta seguidamente.

FICHA DE ORDENACIÓN

ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO **APE 14.01-1**

DENOMINACIÓN: **"NUEVA PLAZA"**

NORMA ZONAL: **4.2 EN M.3 Y M.4, 5 EN M.6** PLANO/HOJA: **5/14**

SUPERFICIE DEL ÁMBITO: **9.353,83 m²**

CLASE DE SUELO: **URBANO NO CONSOLIDADO** USO CARACTERÍSTICO: **Residencial**

OBJETIVOS: -

- Ordenar el Sector Este del ámbito 14.01 del PGOU de Huesca, con una nueva plaza de carácter peatonal.
- Ejecutar el tramo de la calle Zona Deportiva para poder conectar Balsas de Chirín con Paseo Ramón y Cajal.

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:

RESIDENCIAL:	11.977,52	m²
INDUSTRIAL:	0,00	m²
TERCIARIO:	0,00	m²
OTROS:		
TOTAL EDIFICABILIDAD:	11.977,52	m²

Observaciones:

Podrá reordenarse la ordenación volumétrica de la Manzana M.6 mediante Estudio de Detalle.
El 30% de la edificabilidad residencial destinada a vivienda se destinará a régimen de vivienda protegida.

FICHA DE GESTIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN: **U.E. 14.01-1**

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	Privada
APROVECHAMIENTO MEDIO:	1,1845 m²/m²	PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN:	8 años
SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE:	3.758,28 m²	DELIMITACIÓN:	Continua

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:

	INCLUIDO				ADSCRITO
	LOCAL		GENERAL		GENERAL
RED VIARIA:	5.064,07	m ²	0,00	m ²	- - m ²
ESPACIOS URBES:	878,20	m ²	0,00	m ²	- - m ²
EQUIPAMIENTO:	0,00	m ²	0,00	m ²	- - m ²
TOTALES:	5.942,27	m²	0,00	m²	— m²

OBSERVACIONES:

Es obligatoria la cesión del 10% del aprovechamiento medio de la Unidad al Ayuntamiento de Huesca.

TÍTULO IV NORMATIVA PARTICULAR

Se propone el texto de una normativa que completa las condiciones de la edificación en el ámbito de la presente Modificación.

Normativa particular

Se aplican las condiciones de la norma zonal 4 - manzana cerrada y norma zonal 5- edificación en bloque abierto del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca, conforme resulta de los planos de calificación y ordenación, con las siguientes condiciones normativas particulares:

- 1.- El uso residencial se permitirá en todas sus clases y categorías, siendo compatibles los de talleres, almacenes, comercio, oficinas y servicios.
- 2.- En la parcela PL (Pv) se permiten todos los usos del equipamiento Dotacional polivalente siendo compatibles los usos de terciario, oficinas o comerciales como coadyuvantes con la extensión e intensidad que para estos señale el preceptivo Estudio de Detalle que ordenará la volumetría y fijará la posición y los usos.
- 3.- Las condiciones de aprovechamiento son las señaladas en los planos de ordenación, fijadas por referencia a altura, fondos y ocupación. La alineación con viario público es fija y obligatoria, no siéndolo las líneas de edificación ni la de fondo, que tienen el carácter de límite de ocupación máxima, con excepción de las líneas de edificación en contacto con los espacios de andadores peatonales, que tienen el carácter de fijas.
- 4.- La ordenación reflejada en los planos de ordenación, en lo referente a las edificaciones recayentes a los espacios de andadores peatonales podrá redefinirse mediante Estudio de Detalle, si éste abarca al menos el espacio completo del andador peatonal en el que se encuentre la edificación.
- 5.- Los espacios de cesión para viario público señalados en los planos de ordenación se urbanizarán por el promotor de la nueva edificación a su cargo, incorporándose la previsión de la obra de urbanización en el proyecto de edificación.
- 6.- En el caso de operaciones de rehabilitación se podrán mantener las alturas y volúmenes existentes incluso los situados fuera de ordenación, si bien deberá garantizarse la desaparición de elementos negativos o en mal estado que impidan la obtención de un correcto resultado estético y funcional en los términos justificados del informe técnico municipal previo a la licencia de rehabilitación.
- 7.- Régimen de los espacios privados de uso público. Con carácter general, se establecerán las servidumbres de todo tipo necesarias para implantar las condiciones de la ordenación prevista y dar así cumplimiento a los fines y objetivos perseguidos por el planeamiento, o bien se suprimirán las servidumbres existentes cuando sean contrarias a dichos fines o a las disposiciones del mismo. Podrán establecerse de mutuo acuerdo por convenio entre los interesados, en todo caso con acceso al Registro de la Propiedad, o, en su defecto, se procederá a la normalización de fincas conforme a los artículos 118.2 a), 121.1, 131.2b), 133 y 294.2 b) TRLUA, o a cualquier otro procedimiento legalmente aplicable al efecto.
- 8.- Cuando una nueva edificación requiera la disposición de un patio mancomunado entre una o más parcelas colindantes para ser compartido como medio de iluminación y ventilación, al objeto de dar cumplimiento a la normativa sobre condiciones de habitabilidad de las viviendas, previamente al otorgamiento de la licencia de edificación se efectuará una consulta ante el Ayuntamiento para la

determinación del espacio preciso al efecto, que resolverá a la vista de los informes de los servicios técnicos municipales competentes; podrá establecerse tal mancomunidad de mutuo acuerdo por convenio entre los interesados o, en su defecto, se procederá a la imposición o supresión forzosa en el marco legal expresado en el artículo 7 anterior.

9.- Cuando una nueva edificación no disponga de acceso rodado desde un vial público por carecer el futuro solar de contacto directo con el mismo, se implantará la servidumbre de paso en el marco legal expresado en el artículo 7 anterior.

10.- Cuando una nueva edificación no disponga de la posibilidad de acometer a las redes públicas de cualquier tipo de servicios de urbanización por carecer de contacto directo con las mismas, se implantará la servidumbre de conducción hasta la acometida en el marco legal expresado en el artículo 7 anterior.

11.- Con el fin de evitar la multiplicidad de accesos a garajes en las nuevas edificaciones y preservar el carácter peatonal del viario, se procurará mancomunar tales accesos. El Ayuntamiento podrá imponer el acceso mancomunado a garajes en las nuevas promociones colindante, en el marco legal expresado en el artículo 7 anterior.

12.- Acreditada la forma inadecuada de la parcela para la edificación, se procederá a su regularización para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento en el marco legal expresado en el artículo 7 anterior.

13.- La urbanización de los espacios viarios o libres, ya sean públicos o privados con servidumbre o sin ella, que surjan en el interior de las manzanas para asegurar el acceso a las nuevas edificaciones, contemplará un diseño unificado en todo su recorrido y en todo el ámbito, primando soluciones que incorporen elementos vegetales, e incorporarán mobiliario urbano acorde con el del resto del ámbito. El espacio situado en el entorno de las edificaciones aisladas planteadas en las parcelas en el interior de las manzanas se destinará exclusivamente a uso peatonal, con prohibición de estacionamiento de vehículos, salvo los accesos necesarios a garajes.

14.- Los cerramientos de las parcelas privadas en el interior de las manzanas habrán de facilitar la visual desde el exterior sobre el espacio libre privado, utilizando materiales traslúcidos, soluciones vegetales, o semejantes, quedando prohibida la construcción de muros opacos de altura superior a 2 metros.

15.- Se considera que las parcelas existentes en el momento de la aprobación definitiva de esta modificación del Plan General cumplen con la condición de parcela mínima. En el caso de parcelación o división deberá asegurarse un frente mínimo a vial de 6 metros.

16.- En los proyectos y licencias de las edificaciones de nueva planta, excluidos los de rehabilitación o reforma de las existentes, quedan prohibidos los usos residenciales o usos educativos especialmente vulnerables (guarderías, ludotecas infantiles, etc.), por debajo de la cota asociada a la avenida de 500 años de periodo de retorno conforme con el estudio de inundabilidad aplicable, con independencia de su inclusión o no dentro de la zona de policía de cauces públicos.

17.- La sustitución de las edificaciones localizadas en la manzana M.1 de esta modificación deberá adoptar medidas de prevención frente al riesgo de socavación en caso de crecida del río Isuela, conforme con el estudio geotécnico que incluya el proyecto.

18.- Los terrenos incluidos en el ámbito de la Modificación Aislada APR-14 se encuentran, previsiblemente, en zona inundable, por lo que se deberán analizar los riesgos y, en consecuencia, adoptar las medidas adecuadas, con arreglo a lo previsto en la legislación de protección civil.

19.- En la Zona de policía del río Isuela a su paso por el ámbito de la Modificación Aislada APR-14 se deberán adoptar las medidas que prevea la legislación de protección civil ante el riesgo de inundaciones.

El sistema de espacios libres propuesto junto al río Isuela deberá basarse en criterios de protección del dominio público hidráulico, sin incluir actuaciones vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha vía.

20.- En la Manzana 1 no se permitirá un aumento de la superficie real de ocupación. En esta manzana, en caso de realizar vallados en las zonas libres privadas, éstos deberán ser permeables al paso de las aguas.

TÍTULO V

APARTADO 8.5.2. DE LA MEMORIA DEL PGOU DE HUESCA

Se modifican las referencias al APR 14-01 contempladas en el apartado "8.5.2. JUSTIFICACIÓN DE LA ASIGNACIÓN DE INTENSIDADES DE USO E ÍNDICES DE APROVECHAMIENTO MEDIO DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO Y LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO."

En el Apartado 8.5.2.2. de la Memoria justificativa del PGOU de Huesca se hace referencia al Área APR 14-01, con el objeto de recoger la ordenación contemplada en la presente Modificación. Se elimina esta referencia porque el Área APR 14-01 se sustituye por un ámbito de suelo urbano consolidado, y por un ámbito ordenado, APE 14-01.01 "Nueva plaza". Este nuevo ámbito se incorpora al texto del Apartado 8.5.2.1. Áreas de Planeamiento Específico en el núcleo de Huesca.

V.1. APARTADO 8.5.2.2. ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO EN EL NÚCLEO DE HUESCA.

V.1.1. Texto del PGOU vigente.

8.5.2.2. Áreas de Planeamiento Remitido en el núcleo de Huesca./.../ APR 14-01 "FOSAL DE MOROS". El Área de Planeamiento Remitido 14-01, denominado "Fosal de Moros", de uso característico residencial, se ha remitido a un Plan Especial de Reforma Interior debido a que, si bien desde el punto de vista urbanístico la zona necesita de una remodelación integral, las preexistencias y la realidad socioeconómica de la misma plantean una serie de problemas de gestión que requieren de un estudio muy pormenorizado. Por tanto, se hace necesario adoptar medidas de reforma de la trama urbana que permitan una correcta integración y conexión con el entorno y que a su vez, estén conjugadas adecuadamente con otras más orientadas a la mejora y conservación de elementos que por sus características interesa mantener. Este Área de Planeamiento se relaciona, por su ubicación muy próxima, con los APES 14-01 y 14-02 anteriormente tratados, también de uso característico residencial y con un aprovechamiento medio en torno a 2,24 m²/m². Pese a estar localizados los tres a ambos lados del Paseo de Ramón y Cajal, para el APR de Fosal de Moros se ha considerado conveniente fijar su aprovechamiento medio en 1,300043 m²/m². Esto es debido a que se necesita combinar medidas de regeneración de la trama existente con otras tendentes a la consecución de una estructura viaria funcional y de cierta entidad. A su vez, esto tendrá como consecuencia un esponjamiento de la trama.

V.1.2. Texto modificado.

Se elimina de forma completa el párrafo señalado en el apartado precedente.

V.2. APARTADO 8.5.2.1. ÁREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO EN EL NÚCLEO DE HUESCA.

V.2.1. Texto del PGOU vigente.

El texto vigente no recoge ninguna referencia a ámbitos APE ya que se recoge todo en el ámbito del APR 14-01.

V.2.2. Texto modificado.

Se incorpora en este apartado la referencia correspondiente al APE14-01.01 "Nueva plaza".

8.5.2.1. Áreas de Planeamiento Específico en el núcleo de Huesca./.../ APE 14-01.1 "NUEVA

PLAZA". El Área de Planeamiento Específico 14-01.01, denominado "Nueva plaza", de uso característico residencial, queda definitivamente ordenada mediante la documentación de la Modificación aislada "REGENERACIÓN URBANA DEL AREA APR 14-01", que contempla la ordenación pormenorizada.

CONCLUSIÓN

La documentación que se aporta ofrece la descripción de las condiciones de ordenación de la Modificación Aislada del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca en el ámbito APR 14-01, así como la información y los criterios que han servido para definirla, e incluye las correcciones derivadas de las prescripciones señaladas en el acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, de sesión 29 de junio de 2015, conformando en su conjunto el Texto Refundido de la Modificación Aislada del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca, identificada como Modificación Aislada nº 12 del PGOU de Huesca, y que resultó aprobada con carácter definitivo mediante Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca en sesión de 27 de enero de 2016.

Huesca, marzo de 2016

Por el equipo redactor:



Gabriel Oliván Bascones. Arquitecto col. nº 1.816



Pablo de la Cal Nicolás. Arquitecto col. nº 1.904

José Antonio Garcés Nogués. Abogado