



**Ayuntamiento
de Huesca**

Urbanismo

URBANISMO

ABRIL 2015

MODIFICACIÓN Nº 14 DEL PGOU DE HUESCA

**MODIFICACIÓN AISLADA DEL PGOU DE HUESCA
EN EL AREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO
APE 18-01 DE LA MODIFICACIÓN NUM. 13**

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

JESUS R. TEJADA VILLAVERDE

MODIFICACIÓN AISLADA N° 14 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE HUESCA EN EL AREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO APE 18-01 DE LA MODIFICACIÓN N° 13 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE HUESCA.

**DOCUMENTO PARA
ENVIAR AL CONSEJO**

Enero de 2016

El presente documento para aprobación inicial ha sido elaborado por encargo de la Alcaldía-Presidencia en desarrollo de los siguientes Convenios:

- Convenio Urbanístico de Planeamiento y Gestión firmado entre propietarios de las fincas catastrales 3582001YM1638A0001MB, 368203YM1638D0001LQ, 3484401YM1638C0001AG y Ayuntamiento de Huesca.
- Convenio Urbanístico de Planeamiento y Gestión firmado entre propietarios firmado entre propietarios del APE 18-01 del PGOU de la Modificación nº 13 del PGOU (menos los firmantes del anterior Convenio y del Gobierno de Aragón).

Son sus redactores los funcionarios municipales que suscriben.

Huesca, Enero 2016

Jesús-R. Tejada Villaverde
Arquitecto Jefe del
Servicio de Urbanismo

Vicente Sierra Campo
Oficial Mayor

I. MEMORIA

- I.1. PROMOTOR Y AUTOR
- I.2. OBJETO DE LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN
- I.3. ANTECEDENTES
- I.4. SITUACION ACTUAL
- I.5. JUSTIFICACIONE DE LA SOLUCION PROPUESTA
- I.6. JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DECRETO-LEGISLATIVO 1/2014, DE 8 DE JULIO, DEL GOBIERNO DE ARAGÓN.

II. DOCUMENTACION DEL PLAN GENERAL QUE SE MODIFICA

- II.1. NORMATIVA
- II.2. PLANOS

III. PLANEAMIENTO ACTUAL

- III.1. FICHA DE ORDENACION.
AREA DE PLANEAMIENTO ESPECIFICO APE 18-01
- III.2. PLANO 5. CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO. RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES (INFORMACIÓN).
- III.3. PLANO 6. GESTION DEL SUELO URBANO (INFORMACIÓN).

IV. DOCUMENTACION MODIFICADA

- IV.1.FICHA DE ORDENACIÓN.
AREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO APR 18-01
- IV.2. FICHA DE ORDENACIÓN.
AREA DE PLANEAMIENTO ESPECIFICO APE 18-01.
- IV.3. FICHAS NOTEPA.
- IV.4. PLANO 5. CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO. RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES
- IV.5. PLANO 6. GESTION DEL SUELO URBANO
- IV.6. PLANO P03.SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO Y RADIOELECTRICAS.

ANEXO I: DECRETO DE LA ALCALDÍA.

ANEXO II: CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO Y DE GESTIÓN FIRMADO ENTRE PROPIETARIOS DE LAS FINCAS CATASTRALES 3582001YM1638A0001MB, 368203YM1638D0001LQ, 3484401YM1638C0001AG Y AYUNTAMIENTO DE HUESCA.

ANEXO III: CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO Y DE GESTIÓN FIRMADO ENTRE PROPIETARIOS DEL APE 18-01 DEL PGOU Y AYUNTAMIENTO DE HUESCA.

ANEXO IV: PLANOS

MEMORIA

I.1.- PROMOTOR Y AUTOR

La presente Modificación Aislada del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca ha sido promovida por el Ayuntamiento de Huesca a solicitud de la Alcaldía-Presidencia, siendo redactores del mismo los funcionarios municipales que la suscriben y como consecuencia de los siguientes Convenios:

- Convenio Urbanístico de Planeamiento y Gestión firmado entre propietarios de las fincas catastrales 3582001YM1638A0001MB, 368203YM1638D0001LQ, 3484401YM1638C0001AG y Ayuntamiento de Huesca.
- Convenio Urbanístico de Planeamiento y Gestión firmado entre propietarios firmado entre propietarios del APE 18-01 del PGOU de la Modificación Aislada del PGOU nº 13 (menos los firmantes del anterior Convenio y del Gobierno de Aragón). y el Ayuntamiento de Huesca,

I.2.- OBJETO DE LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN

Consiste en la Modificación Aislada del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca, aprobado por acuerdo del Consejo de Ordenación del Territorio de 9 de Mayo de 2.003, por el que se aprobó definitivamente el mencionado Plan (BOA 19/5/2003), en relación a las condiciones particulares de la APE 18-01 (tras la modificación nº 13 del PGOU de Huesca), modificación aislada del PGOU de Huesca en el área de Planeamiento Específico APE 18-01 en ejecución de sentencia de fecha 25 de septiembre de 2013 del Tribunal Supremo.

I.3.- ANTECEDENTES

Se adjunta como antecedente los convenios anteriormente citados entre los propietarios del ámbito del APE 18-01 (tras la modificación nº 13 del PGOU de Huesca), modificación aislada del PGOU de Huesca en el área de Planeamiento Específico APE 18-01 en ejecución de sentencia de fecha 25 de septiembre de 2013 del Tribunal Supremo y el Ayuntamiento de Huesca.

I.4.- SITUACIÓN ACTUAL

Actualmente la parcelas están construidas con naves y un uso predominantemente industrial y de servicios, los propietarios de dichas naves han manifestado la necesidad de seguir manteniendo el uso, sin embargo existes dos propietarios en los extremos de dicho polígono con intereses inmobiliarios y los cuales están a favor del desarrollo inmobiliario del polígono, así como la necesidad del Ayuntamiento de Huesca de seguir desarrollando la actividad de Recinto Ferial en una parcela de propiedad privada existente en el ámbito, por lo que el planteamiento se basa en la creación de dos unidades de ejecución que sean viables urbanísticamente, que se integre la edificación propuesta con el mantenimiento de las naves y sus usos y se mantengan las determinaciones actuales de dicha APE 18-01. Según el Texto Refundido de la Revisión del PGOU el RÉGIMEN DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO (APE) es el siguiente:

Artículo 3.2.10. *Ámbito y características*

1. *Son áreas en las que el Plan General establece una ordenación detallada, específica y pormenorizada, y en las que se ha estimado necesaria una actuación urbanística integrada, que en muchos casos excede de las posibilidades de representación del plano nº 5 de “Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes”, E: 1/1.000, por lo que cuenta con una ficha individual, que desarrolla y concreta su régimen urbanístico propio, y completa así las determinaciones gráficas.*
2. *Las Áreas de Planeamiento Específico aparecen identificadas en el plano nº 5 de “Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes”, E: 1/1.000 con las siglas APE.*
3. *Cada APE cuenta con una ficha individual, que particulariza su régimen normativo concreto, en las condiciones que se detallan en los artículos siguientes.*

Artículo 3.2.11. Contenido de la ficha de Ordenación y Gestión de las APE

1. La ficha establece las condiciones particulares de ordenación y gestión del ámbito, así como las condiciones numéricas de la actuación y objetivos del desarrollo urbanístico.
2. La ficha de Ordenación establece:
 - a) En la casilla denominada “Objetivos”, se especifican cuales son los objetivos que se pretenden con la ordenación planteada.
 - b) En la casilla de “Edificabilidad usos lucrativos”, se fijan las edificabilidades de cada uno de los usos lucrativos, siempre que se trate de suelo calificado con dichos usos; no contemplándose la edificabilidad de los usos compatibles, ya que su implantación no viene obligatoriamente impuesta por el Plan.
 - c) En la casilla “Observaciones”, se especifica la norma zonal de aplicación, así como cualquier otro condicionante fijado desde el Plan para la ordenación del área.
3. La ficha de Gestión establece:
 - a) En el primer bloque se fijan todos los parámetros que intervienen en la gestión, como son el sistema de actuación, la iniciativa del planeamiento, el aprovechamiento medio de la unidad de ejecución, etc.
 - b) En la casilla “Cesión de suelo dotacional público”, se especifican los suelos de cesión tanto incluidos como adscritos a la unidad de ejecución, así como su carácter local o general.
 - c) En la casilla “Observaciones”, se especifica cualquier condición concreta y particular a tener en cuenta en la gestión del ámbito.

Artículo 3.2.12. Régimen urbanístico de las APE

1. El ámbito de cada APE aparece delimitado en el plano nº 5 de “Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes”, E: 1/1.000. Dichos ámbitos se desarrollarán mediante actuaciones sistemáticas.

La ejecución del planeamiento se realizará mediante las unidades de ejecución, que aparecen identificadas en el plano nº 6 “Gestión del suelo urbano”, E: 1/1.000, con las siglas “U.E. E” seguidas de la numeración del Área de Planeamiento Específico correspondiente.

2. Las cifras de superficies, que aparecen en la ficha correspondiente, tienen un carácter aproximado e indicativo, pudiéndose concretar posteriormente como resultado de una medición más precisa sobre el terreno.
3. Para la fijación de la edificabilidad total del APE es determinante el contenido de la casilla “aprovechamiento medio” de la ficha de gestión, ya que en el supuesto de que existan variaciones respecto a la medición real de la superficie del ámbito, lo que se mantiene invariable es el mencionado aprovechamiento medio de la unidad de ejecución, aplicado a la nueva superficie total del ámbito.
4. Para la determinación de las superficies de usos dotacionales, tanto públicos como privados, predomina siempre la definición gráfica del plano nº 5 “Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes”, E: 1/1.000, sobre las indicaciones numéricas de la ficha de cada APE.
5. Las APE se regulan, a efectos de condiciones generales, por lo dispuesto en las presentes Normas Urbanísticas, salvo determinaciones generales contenidas en sus propias fichas.

Artículo 3.2.13. Fichero de las APE

Las condiciones particulares de las áreas de planeamiento específico se recogen en el documento “Normas Urbanísticas. Fichas”, Tomo II.

Según el art.7.3.1.8. de la Memoria.

Planeamiento específico: Son áreas en las que el nuevo Plan General establece una nueva ordenación detallada y específica, y en las que se ha estimado necesaria una actuación urbanística integrada, que en muchos casos excede de las posibilidades de representación del plano de “Clasificación, Calificación y Regulación del Suelo Urbano y la Edificación. Red viaria, alineaciones y rasantes”, por lo que cuenta con una ficha individual, que desarrolla y concreta su régimen urbanístico propio, y completa así las determinaciones gráficas.

Por este motivo y porque aunque las citadas áreas no requieren la redacción de ninguna figura de planeamiento de desarrollo, si representan ordenaciones “específicas” del

nuevo Plan General, cada área de planeamiento específico se representa individualizada del resto del suelo urbano común.

1.5.- JUSTIFICACION DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA.

La solución propuesta se basa en los Convenios firmados entre los propietarios del ámbito y el Ayuntamiento una vez aprobada la modificación nº 13 del PGOU del APE 18-01, en el cumplimiento de la Sentencia del Tribunal Supremo del 25 de Septiembre de 2013.

Se mantiene el uso industrial de las naves existentes y como norma de aplicación la Norma Zonal 7. Grado 3 de las Normas Urbanísticas del PGOU, y se establece la delimitación de dos unidades de Ejecución (APR 18-01 y el APE 18-01). Estableciendo una ordenación pormenorizada acorde con el entorno urbanístico existente. En ambas Unidades de Ejecución se realiza una nueva ficha urbanística que recoge las determinaciones.

APE 18-01: Se realiza una ordenación detallada de los volúmenes edificados acordes con el vial sobre el que se apoya. La reserva de equipamiento se ubica donde actualmente (y de propiedad privada) se sitúa el denominado “mercadillo”, por lo que dicha parcela se califica como Equipamiento (Administrativo. Recinto ferial público), regulado por el art.4.2.7.1.3.1. de las Normas Urbanísticas del PGOU, pasando a ser de titularidad pública.

APR 18-01: Se establecen las determinaciones en la ficha, remitiéndose la ordenación detallada a un planeamiento de desarrollo (Estudio de Detalle).

1.6.- JUSTIFICACION DEL DECRETO-LEGISLATIVO 1/2014, DE 8 DE JULIO, DEL GOBIERNO DE ARAGÓN, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE URBANISMO DE ARAGÓN.

Artículo 85 Modificaciones aisladas

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 estratégica 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 declaración ambiental estratégica 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.

Artículo 86 Requisitos especiales

1. Cuando la modificación del plan general afecte al suelo urbano incrementando su superficie, su densidad o su edificabilidad previstos inicialmente, se aplicarán a los aumentos planteados los módulos de reserva de los planes parciales y las reservas de terrenos de sistemas generales que procedan conforme a lo dispuesto en esta Ley y en el plan general.

Excepcionalmente, en función de la entidad de la modificación y de los espacios libres y equipamientos públicos existentes en el entorno del suelo afectado por la modificación, se atenderá al principio de proporcionalidad en las reservas a aplicar, pudiendo minorarse o excepcionarse en el proyecto siempre que se trate de modificaciones de pequeña dimensión, así se proponga por el municipio y se apruebe por el Consejo Provincial de Urbanismo.

2. Cuando la modificación de los planes parciales o del plan general en suelo urbanizable tenga por objeto incrementar la densidad o la edificabilidad, se aplicarán los módulos de reserva locales a la densidad y edificabilidad totales resultantes, así como las reservas de terrenos de sistemas generales que procedan a los incrementos planteados, conforme a lo dispuesto en esta Ley y en el plan general.

Excepcionalmente, en función de la entidad de la modificación y de los sistemas generales incorporados al plan general, se atenderá al principio de proporcionalidad en las reservas de terrenos de sistemas generales a aplicar, pudiendo minorarse o excepcionarse en el proyecto siempre que se trate de modificaciones de pequeña dimensión, se informe favorablemente por el Consejo Provincial de Urbanismo y se apruebe por el Ayuntamiento.

3. El aumento de densidad y de edificabilidad en suelo urbanizable o urbano no consolidado se ajustará a las siguientes determinaciones:

- **a)** Se deberán justificar las capacidades de la red viaria y de las redes de servicios planificadas, la correcta distribución de volúmenes edificables resultantes, puestos en relación con los espacios libres y los equipamientos, y su adecuada inserción en el desarrollo urbano.
-
- **b)** Se deberán analizar los efectos en la trama urbana en la que se insertan, y considerarlos admisibles en la ordenación urbana prevista respecto a la densidad y a la edificabilidad fijadas.
-
- **c)** Se deberán fijar los plazos de desarrollo y garantías de la urbanización y de la edificación en el ámbito.
- **d)** El incremento de densidad se entenderá condicionado a la completa ejecución en plazos determinados de la urbanización restante y de la edificación. El incumplimiento de cualquiera de los indicadores objetivos establecidos para la finalización de las obras de edificación o, en su caso, de urbanización, comportará la suspensión automática del otorgamiento de licencias y el inicio de un procedimiento de modificación del planeamiento, sin perjuicio de la posible exigencia de responsabilidad por los daños y perjuicios ocasionados. El carácter condicionado del incremento de densidad deberá comunicarse al Registro de la Propiedad, así como el inicio del procedimiento de modificación en caso de incumplimiento.

4. Cuando la modificación del plan tuviera por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de los espacios verdes y libres de dominio y uso público previstos en el plan, se requerirá como mínimo, para aprobarla, que la previsión del mantenimiento de tales espacios sea de igual calidad que la exigida para los espacios ya previstos en el plan.

5. En las modificaciones que supongan un incremento de superficie del suelo urbano o urbanizable con usos terciario, industrial o residencial del municipio se deberá analizar la situación de los suelos existentes pendientes de desarrollo, justificando la necesidad de una nueva incorporación de suelo.

6. En caso de ser necesario, por la entidad de la modificación tramitada, el reajuste en las dotaciones locales y sistemas generales se materializará, de forma preferente, en la misma área objeto de la modificación a través de la correspondiente unidad de ejecución con cesión de la parte correspondiente al incremento de aprovechamiento. Mediante convenio urbanístico anejo al planeamiento, podrá pactarse que la cesión de terrenos resultante de la aplicación de los módulos de reserva y sistemas generales, así como de aprovechamiento, se materialice en metálico o en terrenos clasificados como suelo urbano consolidado, pudiendo también computarse por tal concepto la financiación del coste de rehabilitación de la edificación existente sobre los mismos.

7. Cuando la modificación tuviera por objeto incrementar la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar 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.

8. De forma excepcional y suficientemente motivada y siempre y cuando el municipio lo estime adecuado a su desarrollo urbano, cuando un sector de suelo urbanizable delimitado o programado resulte tener exceso de reservas de dotaciones locales respecto

al mínimo legal exigido, no será preceptivo incrementarlas como consecuencia de una modificación del planeamiento, siempre que se respete el mínimo legal y se justifique de forma adecuada la suficiencia de los espacios dotacionales previstos.

II.1.- NORMATIVA

Se modifica la Normativa del P.G.O.U. vigente, en las naves existentes se establece como Norma Zonal 7. Grado 3.

Se introducen nuevas fichas urbanísticas referidas a las dos nuevas unidades de ejecución y se elimina la anterior.

CAPÍTULO 8.7. CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 7. ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Artículo 8.7.1. Ámbito y características

1. Pertenecen a esta norma zonal las áreas grafiadas en el plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes" con el código 7.
2. A los efectos de aplicación de las condiciones de edificación en la norma zonal 7, se distinguen cinco grados que comprenden cada uno de ellos, los suelos señalados con los códigos 1, 2, 3, 4 y 5 respectivamente.
 - Grado 1: Comprende el antiguo Plan Parcial de SEPES y otras áreas colindantes ya consolidadas. Dentro del grado 1 encontramos los niveles a), b) y c).
 - Grado 2: Industria en polígono.
 - Grado 3: Agrupaciones industriales. Responde a zonas de tipología industrial en todas sus variantes. Su regulación como norma zonal es a los solos efectos de permitir el mantenimiento de las edificaciones existentes, así como las actividades que albergan a la entrada en vigor del presente Plan General.
 - Grado 4: Industria nido.
 - Grado 5: Grandes superficies comerciales.

Artículo 8.7.2. Tipología y uso característico

1. La tipología edificatoria responderá a edificación aislada o adosada en función de las condiciones de posición de la edificación.
2. Su uso característico es el industrial, con las siguientes especificaciones según el grado:
 - Grado 1:
 - Nivel a) Industria grande con superficie de parcela superiores a siete mil (7.000) metros cuadrados.
 - Nivel b): Industria media con superficie de parcela comprendida entre tres mil (3.000) y siete mil (7.000) metros cuadrados.
 - Nivel c): Industrias ligeras con superficies de parcela comprendidas entre quinientos (500) y tres mil (3.000) metros cuadrados.

- Grado 2: Industrial en clase a) en las categorías 1ª y 3ª y en clases b) y c).
- Grado 3: Industrial en clase a) en las categorías 1ª y 3ª y en clase b).
- Grado 4: Industrial en clase a) en las categorías 1ª y 3ª, y en las clases b) y c).
- Grado 5: Terciario en clase a) en las categorías 2ª y 3ª.

SECCIÓN PRIMERA. OBRAS

Artículo 8.7.3. Obras admisibles

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

Artículo 8.7.4. Tratamiento de fachadas, condiciones estéticas

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

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

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

Artículo 8.7.5. Parcela mínima

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

Artículo 8.7.6. Condiciones de parcelación

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

- a) En cuanto a los valores de superficie mínima de parcela, se establecen para cada grado los siguientes:
 - Grado 1: - Nivel a): Siete mil (7.000) metros cuadrados.
 - Nivel b): Tres mil (3.000) metros cuadrados.
 - Nivel c): Quinientos (500) metros cuadrados.

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

- Grado 2: Mil (1.000) metros cuadrados.
- Grado 3: Mil (1.000) metros cuadrados.
- Grado 4: Quinientos (500) metros cuadrados.
- Grado 5: Mil (1.000) metros cuadrados.

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

- Grado 1: No se establece.
- Grado 2: Quince (15) metros.
- Grado 3: Quince (15) metros.
- Grado 4: Quince (15) metros.
- Grado 5: Veinte (20) metros.

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

Artículo 8.7.7. Composición de las parcelas

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

1. Edificios para naves de fabricación o almacenaje.

La superficie a dedicar a estos edificios no tiene limitación.

2. Bloques representativos.

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

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

3. Espacios libres para aparcamientos.

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

Artículo 8.7.8. Edificabilidad

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

- Grado 1: El resultante de aplicar las condiciones reguladas en los artículos 8.7.7 y 8.7.9 de la presente norma zonal.
- Grado 2: Un (1) metro cuadrado por metro cuadrado.
- Grado 3: Un (1) metro cuadrado por metro cuadrado.
- Grado 4: Uno con tres (1,3) metros cuadrados por metro cuadrado.
- Grado 5: Cero con cuatro (0,4) metros cuadrados por metro cuadrado.

Artículo 8.7.9. Ocupación

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

- Grado 1: Para los niveles a), b) y c), se establece la condición de que una vez deducidas las zonas correspondientes a los retranqueos señalados en el artículo 8.7.10 de la presente norma zonal, y cumpliendo los porcentajes señalados en el artículo 8.7.7 de la presente norma zonal, el porcentaje máximo de ocupación será del ochenta por ciento (80 %) de la superficie de la parcela.
- Grado 2: Una vez deducidas las zonas correspondientes a los retranqueos señalados en el artículo 8.7.10 de la presente norma zonal, las edificaciones podrán ocupar el resto de parcela.
- Grado 3: Cien por cien (100%).
- Grado 4: Noventa por ciento (90 %).
- Grado 5: Cuarenta por ciento (40%).

Artículo 8.7.10. Posición de la edificación

1. Alineaciones y retranqueos

Las alineaciones serán las fijadas en el plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes".

La separación entre el plano de fachada y la alineación oficial, en el supuesto de que no aparezca grafiada en el mencionado plano nº 5, será según los grados:

- Grado 1: - Nivel a): Un mínimo de diez (10) metros.
- Niveles b) y c): Un mínimo de cinco (5) metros.
- Niveles a), b) y c): - En parcelas que tengan fachada a dos o más calles, la separación a la alineación, en la calle no representativa, tendrá un mínimo de cinco (5) metros, excepto en el caso de calles de servicio interior, en las que el mínimo será de tres (3) metros.

-Se permiten retranqueos parciales de los bloques representativos, cuando a base de ellos se halla cubierto más de los dos tercios (2/3) del frente. El retranqueo, con respecto a los salientes, será inferior a los cinco (5) metros y la edificación será continua.

- Nivel a):
 - En aquellas partes en las que el frente de fachada no se halla cubierto con el edificio representativo, aquel deberá completarse con naves de fabricación o almacenaje en su totalidad, previo retranqueo mínimo de dieciséis (16) metros y máximo de treinta y cinco (35) metros.

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

El tipo de cerca será de tela metálica, sobre basamento macizo de fábrica, comprendido entre veinte (20) y cuarenta (40) centímetros de altura; siendo la altura media total de la cerca de dos (2) metros, contados desde la rasante del terreno, en el punto medio del lindero correspondiente.

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

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

- Grado 2: Un mínimo de cinco (5) metros.
- Grado 3: La línea de edificación podrá coincidir con la alineación.
- Grado 4: Un mínimo de cinco (5) metros.
- Grado 5: Un mínimo de cinco (5) metros.

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

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

2. Separación a linderos

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

- Grado 1: - Niveles a) y b):
 - Un mínimo de tres (3) metros a linderos laterales, y de cinco (5) metros a testero.

- Nivel c): - Se admite tipología adosada entre medianeras. En el caso de no adosarse el retranqueo mínimo a linderos será de cinco (5) metros.

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

- Grado 2: Se admite tipología adosada entre medianeras. En el caso de no adosarse el retranqueo mínimo a linderos será de cinco (5) metros.
- Grado 3: Se admite tipología adosada entre medianeras. En el caso de no adosarse el retranqueo mínimo a linderos será de cinco (5) metros.
- Grado 4: Se admite tipología adosada entre medianeras. En el caso de no adosarse el retranqueo mínimo a linderos será de cinco (5) metros.
- Grado 5: El retranqueo mínimo a linderos será de cinco (5) metros.

Artículo 8.7.11. Altura de la edificación

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

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

<u>Ancho del viario "A"</u>	<u>Altura máxima</u>
30 > A ≥ 15	16 m
15 > A ≥ 10	12 m
10 > A	9 m

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

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

Artículo 8.7.12. Plazas de aparcamiento.

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

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

Artículo 8.7.13. Patios.

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

1. Se permiten patios abiertos o cerrados, siempre que la dimensión de los mismos permita inscribir en ellos un círculo, cuyo diámetro sea igual a la altura de la edificación más alta de las que lo limiten, en el caso de que a dicho patio den huecos de locales de trabajo, con un mínimo de ocho (8) metros.
2. En el caso de que los huecos sean de zonas de paso o almacenaje, el diámetro del círculo se puede reducir a la mitad de la altura especificada en el párrafo anterior, con un mínimo de cuatro (4) metros.

Artículo 8.7.14. Sótanos y semisótanos.

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

1. Sótanos.

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

2. Semisótanos.

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

Artículo 8.7.15. Red viaria

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

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

Artículo 8.7.16. Espacios libres públicos

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

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

SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS

Artículo 8.7.17. Usos compatibles

- Grado 1:

- Residencial, en las clases:

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

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

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

- Terciario, en las clases:

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

- Clase c): Garaje-aparcamiento, en categoría 2ª y 3ª.
- Grado 2, 3 y 4:
 - Residencial, en las clases:
 - Clase Vivienda, destinada a personal encargado de la vigilancia y conservación de la industria. La superficie construida para vivienda no superará el diez por ciento (10%) de la de la parcela y se admite como máximo una (1) vivienda por industria.
 - Terciario, en las clases:
 - Clase a): Comercial, en las categorías 1ª y 2ª, en situación 1ª y 2ª.
 - Clase b): Oficinas en categorías 1ª y 2ª, en situación 1ª y 2ª.
 - Clase d): Recreativo en categorías 1ª y 2ª, grupo III, en situación 1ª y 2ª. Se requerirá la tramitación de un Estudio de Detalle, cuando la superficie útil sea igual o superior a trescientos (300) metros cuadrados.
 - Clase e): Otros servicios terciarios, en situaciones 1ª y 2ª.
 - Dotacional, en las clases:
 - Clase a): Equipamiento, en edificio de uso exclusivo.
 - Clase c): Garaje-aparcamiento, en categoría 2ª y 3ª.
- Grado 5:
 - Terciario, en las clases:
 - Clase b): Oficinas en categorías 1ª y 2ª, en situación 2ª.
 - Clase d): Recreativo en categorías 1ª y 2ª, grupo III, en situación 1ª y 2ª. Se requerirá la tramitación de un Estudio de Detalle, cuando la superficie útil sea igual o superior a trescientos (300) metros cuadrados.
 - Dotacional, en las clases:
 - Clase a): Equipamiento, en edificio de uso exclusivo.
 - Clase c): Garaje-aparcamiento, en categoría 2ª y 3ª.

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

Artículo 8.7.18. Usos prohibidos

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

II.2.- PLANOS

- Plano nº 5 “Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes”.

-Plano nº 6 “ Gestión”.

- Plano P03 “Servidumbres de Aeródromo y Radioeléctricas”.

III. PLANEAMIENTO ACTUAL

FICHA DE ORDENACIÓN (MODIFICACION N° 13 PGOU)			
ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO		<u>APE</u>	18-01
DENOMINACIÓN:		INGENIERO SUSIN	
NORMA ZONAL:	5, 3.1	PLANO / HOJA:	5/12, 18
SUPERFICIE DEL ÁMBITO:		64.998,71 m ²	
CLASE DE SUELO:	URBANO NO CONSOLIDADO	USO CARACTERISTICO:	RESIDENCIAL

OBJETIVOS:

- Transformación del área a uso residencial.
- Obtención de espacios libres y aparcamientos.

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:

RESIDENCIAL:	65.127	m ²
INDUSTRIAL:	---	m ²
TERCIARIO:	---	m ²
OTROS:	---	m ²
TOTAL EDIFICABILIDAD:	65.127	m²

OBSERVACIONES:

FICHA DE GESTIÓN			
UNIDAD DE EJECUCIÓN:		U.E. E	18-01
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	Privada
APROVECHAMIENTO MEDIO:	1,556784744 m ² /m ²	PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN:	8 años
SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE:	23.164,41 m ²	DELIMITACIÓN:	Discontinua

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:

	INCLUIDO		ADSCRITO	
	LOCAL	GENERAL	GENERAL	
RED VIARIA:	27.193 m ²	1.126 m ²	---	m ²
ESPACIOS LIBRES:	5543 m ²	---	---	m ²
EQUIPAMIENTO:	---	m ²	---	m ²
TOTALES:	34.493 m²	1.126 m²	---	m²

OBSERVACIONES:

- El tratamiento de la urbanización de los aparcamientos deberá incorporar elementos vegetales que suavicen el impacto visual de su uso.

IV. DOCUMENTACION MODIFICADA

FICHA DE ORDENACIÓN		
ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO	<u>APR</u>	18-01

DENOMINACIÓN:		INGENIERO SUSIN
FIGURA DE ORDENACIÓN:	PLAN ESPECIAL	PLANO / HOJA: 5/12, 18
SUPERFICIE DEL ÁMBITO:		8153 m²
CLASE DE SUELO:	URBANO NO CONSOLIDADO	USO CARACTERISTICO: RESIDENCIAL

OBJETIVOS:

- Transformación del área a uso residencial.
- Obtención de espacios libres, equipamiento y aparcamientos.

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:

RESIDENCIAL:	7.370 m²
OTROS:	--- m²
TOTAL EDIFICABILIDAD:	7.370 m²

OBSERVACIONES:

Norma Zonal de aplicación 4. Grado 2.

FICHA DE GESTIÓN	
UNIDAD DE EJECUCIÓN:	S 18-02

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	Privada
INDICE DE EDIFICABILIDAD:	1,556784744 m²/m²	PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN:	8 años
APROVECHAMIENTO MEDIO:	1,517902 m²/m²		
SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE:	3419 m²	DELIMITACIÓN:	Continua

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:

	INCLUIDO		ADSCRITO
	LOCAL	GENERAL	GENERAL
RED VIARIA:	--- m ²	--- m ²	--- m ²
ESPACIOS LIBRES:	627 m²	--- m ²	--- m ²
EQUIPAMIENTO:	--- m ²	m ²	--- m ²
TOTALES:	627 m²	--- m ²	--- m ²

OBSERVACIONES:

- (1*) En la sup. Suelo público existente se ha tenido en cuenta la superficie grafiada como Espacio libre de la que existe un compromiso de cesión, y deberá tenerse en cuenta en la reparcelación.

- En el caso de creación de nuevo trazado de viales, deberá redactarse el correspondiente proyecto de urbanización, así mismo deberán realizarse aquellas obras de reurbanización del viario existente necesarias para el correcto funcionamiento del ámbito.
- Es obligatoria la cesión del 10% del aprovechamiento medio de la Unidad al Ayuntamiento de Huesca.
- La reserva mínima de edificabilidad para vivienda protegida será la indicada por la legislación vigente.
- Las cesiones exigibles serán las establecidas en la presente ficha.

ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO	<u>APE</u>	18-01
--	------------	--------------

DENOMINACIÓN:	INGENIERO SUSIN	
---------------	-----------------	--

NORMA ZONAL:	4.2	PLANO / HOJA:	5/12, 18
--------------	-----	---------------	----------

SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	12.519 m ²	
------------------------	-----------------------	--

CLASE DE SUELO:	URBANO NO CONSOLIDADO	USO CARACTERÍSTICO:	RESIDENCIAL
-----------------	-----------------------	---------------------	-------------

OBJETIVOS:

- Transformación del área a uso residencial.
- Obtención de espacios libres, equipamiento.

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:

RESIDENCIAL:	12.600 m ²
--------------	-----------------------

OTROS:	--- m ²
--------	--------------------

TOTAL EDIFICABILIDAD:	12.600 m²
------------------------------	-----------------------------

FICHA DE GESTIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN:	U.E. E 18-01
-----------------------------	---------------------

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	Privada
-----------------------	--------------	-----------------------------	---------

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD:	1,751703045 m ² /m ²	PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN:	54 meses
---------------------------	--	----------------------------	----------

APROVECHAMIENTO MEDIO:	1,707910 m ² /m ²		
------------------------	---	--	--

SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE:	5.326 m ²	DELIMITACIÓN:	Discontinua
-------------------------------	----------------------	---------------	-------------

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:

	INCLUIDO		ADSCRITO
	LOCAL	GENERAL	GENERAL
RED VIARIA:	---- m ²	m ²	--- m ²
ESPACIOS LIBRES:	(1*) ---- m ²	--- m ²	--- m ²
EQUIPAMIENTO:	(2*) 4.088 m ²	m ²	--- m ²
TOTALES:	4.088 m²	--- m²	--- m²

OBSERVACIONES:

- Todas las fachadas que dan hacia las naves deberán realizarse con los mismos materiales que los utilizados hacia la calle San Jorge.
- (2*) Equipamiento. Administrativo (Recinto ferial público). Art.4.2.7.1.3.1.f de las NNSS del PGOU.
- (1*) Las cesiones destinadas a espacio libre de dominio público se unen al Equipamiento. Administrativo (Recinto ferial público), dado que actualmente se utiliza para dicho fin, pudiéndose desarrollar en el mismo usos y actividades propias de los espacios libres.
- Deberá realizarse ensanchamiento de aceras en los impares y la mediana en la calle como en el tramo entre c/Juan XXIII y c/Manuel Angel Ferrer.
- Es obligatoria la cesión del 10% del aprovechamiento medio de la Unidad al Ayuntamiento de Huesca.
- La reserva mínima de edificabilidad para vivienda protegida será la indicada por la legislación vigente.

FICHA DE SECTORES / UNIDADES DE EJECUCIÓN

TITULO DEL TRABAJO	APR 18-01 DE LA MODIFICACIÓN AISLADA Nº 14. PGOU HUESCA		
NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR / U.E.	APR 18-01 DE LA MODIFICACIÓN AISLADA Nº 14. PGOU HUESCA		
NOMBRE DEL SECTOR / UNIDAD DE EJECUCIÓN	APR 18-01 DE LA MODIFICACIÓN AISLADA Nº 14. PGOU HUESCA		
FÉCHA	01/04/2015		
1) DATOS GENERALES			
CÓDIGO INE	22		
PROVINCIA	HUESCA		
MUNICIPIO	HUESCA		
NÚCLEOS O ENTIDADES	HUESCA		
REDACTOR	J. TEJADA. SERVICIOS TÉCNICOS URBANISMO DE HUESCA		
2) ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
SUPERFICIE TOTAL	8153 M2		
CLASIFICACIÓN DE SUELO	SUELO URBANO (SU)		
CATEGORÍA DE SUELO	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SU-NC)		
USO GLOBAL	RESIDENCIAL		
DENSIDAD		105,48	viv/ha
SUPERFICIE DE SG INCLUIDOS			Ha
SUPERFICIE DE SG ADSCRITOS			Ha
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD		1,556784744	m ² /m ²
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR		1,517902	m ² /m ²
VIVIENDA PROTEGIDA %		10	%
PLAZO PARA INICIAR LA URBANIZACIÓN		8	años
SISTEMA DE ACTUACIÓN			
3) ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
APROVECHAMIENTO OBJETIVO		7370	m ²
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO		6633	m ²
DESGLOSE DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS	DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES		Ha
	DE EQUIPAMIENTOS		Ha
	DE INFRAESTRUCTURAS		Ha
	DE SERVICIOS URBANOS		
DESGLOSE DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES		Ha
	DE EQUIPAMIENTOS		Ha
	DE INFRAESTRUCTURAS		Ha
	DE SERVICIOS URBANOS		

DESGLOSE DE DOTACIONES LOCALES	DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	3419+627	M2
	DE EQUIPAMIENTOS		Ha
	DE INFRAESTRUCTURAS		Ha
	DE SERVICIOS URBANOS		Ha
Nº DE UNIDADES DE EJECUCIÓN	1		
USOS COMPATIBLES	<p>RESIDENCIAL NORMA ZONAL 4. GRADO 2- Industrial, en las clases:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Clase a): Industria en general en categoría 2ª, en situación 2ª; en categoría 3ª, en situación 2ª, (excluyendo los que se dediquen a reparaciones de chapa y pintura) y en categoría 4ª en situación 1ª. - Clase c): Servicios empresariales, en situación 2ª y 3ª. <p style="text-align: center;">- Terciario, en las clases:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Clase a): Comercial en categorías 1ª y 2ª, en situación 3ª, en planta baja. - Clase b): Oficinas en categorías 1ª y 2ª, en situación 3ª, no existiendo límite de continuidad de la actividad y con acceso independiente al residencial si la superficie total del uso oficinas ocupa el 50% o más del total del edificio; y categoría 3ª, en situación 3ª, en cualquier planta. <p>No obstante, la exigencia de escalera independiente para el acceso a oficinas y a viviendas se realizará siempre para obra nueva, no en rehabilitación de edificios, que se exigirá, en este caso, siempre y cuando las características del edificio a rehabilitar lo permitan.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Clase c): Hotelero, en situación 1ª en edificio de uso exclusivo; y en situación 3ª, en plantas baja y primera. - Clase d): Recreativo en categorías 1ª y 2ª, grupos III a VII, en situación 3ª, en planta baja; y en categoría 3ª, en situación 1ª. - Clase e): Otros servicios terciarios, en situación 3ª, en planta baja. <p style="text-align: center;">- Dotacional, en las clases:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Clase a): Equipamiento, en planta baja y primera o en edificio de uso exclusivo. - Clase c): Garaje-aparcamiento, en categoría 2ª y 3ª. 		
USOS INCOMPATIBLES	Todos los restantes no incluidos como compatibles y característicos		
ÁREAS DE TANTEO Y RETRACTO			
NÚMERO DE VIVIENDAS	LIBRES	77	viv
	PROTEGIDAS	9	viv
	TURÍSTICAS		viv
	TOTALES	86	viv
PLAZOS	URBANIZACIÓN	8	años
	CESIÓN	8	años
	EDIFICACIÓN	8	años

FICHA DE SECTORES / UNIDADES DE EJECUCIÓN

TÍTULO DEL TRABAJO	APE 18-01 DE LA MODIFICACIÓN AISLADA Nº 14. PGOU HUESCA		
NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR / U.E.	APE 18-01 DE LA MODIFICACIÓN AISLADA Nº 14. PGOU HUESCA		
NOMBRE DEL SECTOR / UNIDAD DE EJECUCIÓN	APE 18-01 DE LA MODIFICACIÓN AISLADA Nº 14. PGOU HUESCA		
FECHA	01/04/2015		
1) DATOS GENERALES			
CÓDIGO INE	22		
PROVINCIA	HUESCA		
MUNICIPIO	HUESCA		
NÚCLEOS O ENTIDADES	HUESCA		
REDACTOR	J. TEJADA. SERVICIOS TECNICOS URBANISMO DE HUESCA		
2) ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
SUPERFICIE TOTAL	12513 m2		
CLASIFICACIÓN DE SUELO	SUELO URBANO (SU)		
CATEGORÍA DE SUELO	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SU-NC)		
USO GLOBAL	RESIDENCIAL		
DENSIDAD	118		viv/ha
SUPERFICIE DE SG INCLUIDOS			Ha
SUPERFICIE DE SG ADSCRITOS			Ha
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	1,751703045		m ² /m ²
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR	1,707910		m ² /m ²
VIVIENDA PROTEGIDA %	10		%
PLAZO PARA INICIAR LA URBANIZACIÓN	8		años
SISTEMA DE ACTUACIÓN			
3) ORDENACIÓN POR BLOQUES			
APROVECHAMIENTO OBJETIVO		12600	m ²
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO		11040	m ²
DESGLOSE DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS	DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES		Ha
	DE EQUIPAMIENTOS		Ha
	DE INFRAESTRUCTURAS		Ha
	DE SERVICIOS URBANOS		
DESGLOSE DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES		Ha
	DE EQUIPAMIENTOS		Ha

	DE INFRAESTRUCTURAS		Ha
	DE SERVICIOS URBANOS		
DESGLOSE DE DOTACIONES LOCALES	DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	4.088,00	M2
	DE EQUIPAMIENTOS		Ha
	DE INFRAESTRUCTURAS		Ha
	DE SERVICIOS URBANOS		Ha
Nº DE UNIDADES DE EJECUCIÓN	1		
USOS COMPATIBLES	<p>RESIDENCIAL NORMA ZONAL 4. GRADO 2- Industrial, en las clases:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Clase a): Industria en general en categoría 2ª, en situación 2ª; en categoría 3ª, en situación 2ª, (excluyendo los que se dediquen a reparaciones de chapa y pintura) y en categoría 4ª en situación 1ª. - Clase c): Servicios empresariales, en situación 2ª y 3ª. <p>- Terciario, en las clases:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Clase a): Comercial en categorías 1ª y 2ª, en situación 3ª, en planta baja. - Clase b): Oficinas en categorías 1ª y 2ª, en situación 3ª, no existiendo límite de continuidad de la actividad y con acceso independiente al residencial si la superficie total del uso oficinas ocupa el 50% o más del total del edificio; y categoría 3ª, en situación 3ª, en cualquier planta. <p>No obstante, la exigencia de escalera independiente para el acceso a oficinas y a viviendas se realizará siempre para obra nueva, no en rehabilitación de edificios, que se exigirá, en este caso, siempre y cuando las características del edificio a rehabilitar lo permitan.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Clase c): Hotelero, en situación 1ª en edificio de uso exclusivo; y en situación 3ª, en plantas baja y primera. - Clase d): Recreativo en categorías 1ª y 2ª, grupos III a VII, en situación 3ª, en planta baja; y en categoría 3ª, en situación 1ª. - Clase e): Otros servicios terciarios, en situación 3ª, en planta baja. <p>- Dotacional, en las clases:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Clase a): Equipamiento, en planta baja y primera o en edificio de uso exclusivo. - Clase c): Garaje-aparcamiento, en categoría 2ª y 3ª. 		
USOS INCOMPATIBLES	Todos los restantes no incluidos como compatibles y característicos		
ÁREAS DE TANTEO Y RETRACTO			
NÚMERO DE VIVIENDAS	LIBRES	133	viv
	PROTEGIDAS	15	viv
	TURÍSTICAS		viv
	TOTALES	148	viv
PLAZOS	URBANIZACIÓN	8	años
	CESIÓN	8	años
	EDIFICACIÓN	8	años

ANEXO I: DECRETO DE LA ALCALDÍA.



Ayuntamiento
de **Huesca**

Urbanismo
Plaza de la Catedral, 1
22002 Huesca
Tel. 974 29 21 00
Fax 974 29 21 63
www.huesca.es

Debido a la estipulación número PRIMERA del Convenio Urbanístico de Planeamiento y Gestión para las fincas catastrales 3582001YM1638A0001MB, 368203YM1638D0001LQ, 3484401YM1638C0001AG y el Ayuntamiento de Huesca, y a la estipulación número PRIMERA del Convenio Urbanístico de Planeamiento y Gestión entre los propietarios del APE 18-01 del PGOU de Huesca y el Ayuntamiento de Huesca,, en la que el Ayuntamiento de Huesca, se compromete a ejecutar la sentencia mediante la tramitación de la modificación del Plan General del Área de Planeamiento Específico 18-01.

Por ello, la Alcaldesa, en uso de las facultades que le atribuye el artículo 30.1 de la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón,
RESUELVE:

ÚNICO.- Ordenar a los Servicios Técnicos Municipales, la redacción de la correspondiente Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana en el Área de Planeamiento Específico 18-01 en el que se recoja los acuerdos del Convenio citado.

**ANEXO II: CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO Y DE GESTIÓN
FIRMADO ENTRE PROPIETARIOS DE LAS FINCAS CATASTRALES
3582001YM1638A0001MB, 368203YM1638D0001LQ, 3484401YM1638C0001AG Y
AYUNTAMIENTO DE HUESCA.**

**CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO PARA LAS
FINCAS CATASTRALES 3582001YM1638A0001MB,
368203YM1638D0001LQ Y 3484401YM1638C0001AG
DEL APE 18-01.**

En la ciudad de Huesca, el día.....

Se reúnen:

De una parte:

La Ilma Sra. Alcaldesa de la ciudad, D^a Ana Alós López, asistida por el Secretario general del Ayuntamiento, D. José M^a Chapín Blanco y facultada para este acto por acuerdo del Pleno de

Y de la otra:

D. Víctor Sarvisé Paules, con DNI 17.981.418-H, con domicilio en Av. Martínez de Velasco 3, bajos de Huesca.

D. Amadeo Bovio Barbudo y D^a M^a Carmen Lacambra Fantova, con DNI 17.893.253-N y 17.941.776-M, respectivamente, con domicilio en Avd. Martínez de Velasco, nº 1- 2 A de Huesca.

El primero de ellos actúa en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Huesca, y el segundo en nombre y representación de CONSTRUCCIONES SARVISÉ, S.A.,



(COSARSA) con CIF A-22013072 y el Sr. Bovio y la Sra. Lacambra en su propio nombre y derecho.

EXPONEN

-I-

Que CONSTRUCCIONES SARVISÉ, S.A, es titular de las fincas registrales 14.508 y 5.531 que se corresponden con las catastrales 3582001YM1638A0001MB y 3484401YM1638C0001AG, respectivamente, ubicadas en el APE 18-01 del PGOU.

-II-

Que D. Amadeo Bovio Barbudo y D^a M^a Carmen Lacambra Fantova son titulares en proindiviso de la finca registral 15.789 que se corresponde con la catastral, 368203YM1638D0001LQ ubicada en el APE 18-01 del PGOU.

-III-

Que el APE 18-01, creada en la revisión del PGOU llevada a cabo en el año 2003, está siendo objeto de modificación con el fin de ejecutar, por parte municipal la sentencia de la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón de 12 de abril de 2013, recaída en el recurso 310/2009, interpuesto por Marino López XXI S.L., siendo demandada la Diputación General de Aragón y las sentencias del Tribunal Supremo de fecha 24 y 25 de septiembre de 2013, dictadas en los Recursos de Casación 4767/2010 y 4930/2010, respectivamente, interpuestos por la Diputación General de Aragón contra las sentencias de la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón de 29 de abril de 2010 y 26 de mayo de 2010, recaídas en los recursos 106/05 y 108/05, siendo demandantes Construcciones Sarvisé S.A. y Marino López XXI S.L., respectivamente.

La modificación, entre otras cosas, excluye la zona conocida como Textil Bretón del APE 18-01.

-IV-

Que los industriales ubicados en el APE 18-01, por unanimidad de los allí instalados, han solicitado al Ayuntamiento de Huesca que se modifique el Plan general con el objeto de que quede calificada dicha zona como ACTIVIDADES ECONÓMICAS, NORMA ZONAL 7 GRADO 3 en lugar de residencial, por cuanto no consideran necesario el desarrollo urbanístico previsto afectando además a numerosos negocios allí instalados.

-V-

Que el Ayuntamiento de Huesca cree posible aceptar dicha propuesta, si bien considera que las parcelas que dan al frente de la calle San Jorge, así como las próximas a la Avd. Martínez de Velasco deben seguir manteniendo la calificación de residencial, además de estimar necesario obtener determinados espacios libres.

Por ello puesta de acuerdo las partes suscriben el presente convenio con arreglo a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- El Ayuntamiento de Huesca promoverá una modificación del Plan general en el APE 18-01 que afectará a las fincas propiedad de los firmantes de este convenio mencionadas en los expositivos I y II como Suelo Urbano No consolidado, con las siguientes características:

a.- Las tres fincas formarán una Unidad de Ejecución discontinua, cuya delimitación se contendrá en el plano adjunto a este convenio.

b.- Los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución discontinua, mantendrán su actual clasificación como Suelo Urbano No Consolidado.

c.- La Unidad de Ejecución discontinua se calificará:

Las fincas registrales 14.508 y 15.789, correspondientes a las catastrales 3582001YM1638A0001MB y 368203YM1638D0001LQ como residencial, con la ordenación que se determina en plano adjunto a este convenio.

La finca registral 5.531, correspondiente a la catastral 3484401YM1638C0001AG como espacio dotacional de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Huesca.

d.- El sistema de gestión será el de compensación.

SEGUNDA.- El plazo total de vigencia del presente convenio será de setenta y ocho meses, siendo los plazos parciales los siguientes:

- Seis meses para aprobar el presente convenio, desde que se produzca la aprobación inicial.

- Dieciocho meses para aprobar la modificación del Plan General, desde la aprobación definitiva del convenio.

- Seis meses para presentar para su aprobación las Bases y Estatutos del sistema de Compensación, para lo cual se ejercerá en este plazo la iniciativa del sistema de conformidad con lo dispuesto en los artículos 151 y ss del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, desde la aprobación definitiva de la modificación del Plan General.



- Tres meses para constituirse en Junta de Compensación, desde la aprobación definitiva de los Estatutos y las Bases de actuación.

- Nueve Meses para la presentación en el Ayuntamiento de Huesca para su aprobación del proyecto de reparcelación y del de urbanización, desde la constitución de la Junta de Compensación.

- Treinta y seis meses para construir los solares, desde la aprobación del proyecto de reparcelación.

El incumplimiento del plazo global dejará al convenio sin efecto alguno y habilitará al Ayuntamiento a declarar el incumplimiento del deber de edificar o a la modificación del Plan general o su revisión para esta parcela sin que los propietarios tengan nada que reclamar.

La garantía para el cumplimiento de la cesión del local al Ayuntamiento de Huesca se establecerá mediante la inscripción del presente convenio en El Registro de la Propiedad.

TERCERA.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 101.3 y 4 del Texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, la eficacia del presente convenio queda supeditada a la aprobación de la modificación del Plan

General por el Consejo Provincial de Urbanismo, quedando automáticamente resuelto sino se aprobara definitivamente la mencionada modificación.

CUARTA.- Cualquiera de las partes firmantes de este convenio podrán promover la inscripción del mismo en el Registro de la Propiedad. En cualquier caso los titulares de las fincas registrales objeto de este convenio se obligan a ponerlo en conocimiento de terceros en el supuesto de venta, alquiler o cualquier operación jurídica o inmobiliaria que vayan a realizar sobre las mismas.

QUINTA.- Formará parte de este convenio el plano adjunto que se titula y en el que se refleja el ámbito de la Unidad de Ejecución discontinua y la ordenación de la parcela, que será firmado por el Secretario del Ayuntamiento de Huesca.

SEXTA.- Las partes firmantes del presente convenio también dar por ejecutadas las sentencias citadas en el expositivo III del presente documento, dándose por satisfechas y sin que nada tengan que reclamarse por este concepto.



AYUNTAMIENTO
DE HUESCA

Secretaría

Y en prueba de conformidad firman el presente en cuadriplicado ejemplar y a un sollo efectos en el lugar y fecha arriba indicados.

LA ALCALDESA

EL SECRETARIO

D^a. Ana Alós López.

D. José M^a Chapín Blanco.

D. Amadeo Bovio Barbudo D^a M^a Carmen Lacambra Fantova

CONSTRUCCIONES SARVISÉ, S.A.

D. Víctor Sarvisé Paules

***ANEXO III: CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO Y DE GESTIÓN
FIRMADO ENTRE PROPIETARIOS DEL APE 18-01 DEL PGOU Y AYUNTAMIENTO
DE HUESCA.***

**CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO PARA
EL APE 18-01 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
URBANA.**

En la ciudad de Huesca y en su Palacio Municipal, el
día.....

Reunidos:

De una parte, la Ilma. Sra. D^a Ana Alós López,
Alcaldesa de la ciudad de Huesca, asistida por el Secretario
General del Ayuntamiento de Huesca, expresamente
facultada para este acto por acuerdo del Pleno Municipal de
fecha.....

Y de la otra, D....., **SE INCLUIRÁN TODOS
Y CADA UNO DE LOS PROPIETARIOS INCLUIDOS EN EL
APE 18-01, A EXCEPCIÓN DE LOS TITULARES DE LAS
FINCAS CON REFERENCIA CATASTRAL QUE A
CONTINUACIÓN SE ENUMERAN, AFECTADAS POR LA
SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE FECHA 25 DE
SEPTIEMBRE DE 2013:**

3683401YM1638D0001DQ/3683402YM1638D0001XQ/3683
403YM1638D0001IQ/3683404YM1638D0001JQ/3683406Y
M1638D0001SQ/3683405YM1638D0001EQ.



EXPONEN

-I-

Que el suelo del APE 18-01 está clasificado como Suelo Urbano No consolidado, con una calificación como residencial en cuanto al uso principal se refiere.

-II-

Que ambas partes consideran que en dicha área existen todavía diversas industrias con vocación de permanencia y que aquellas otras que cierran por cese de negocio en un tiempo relativamente corto se solicitan su apertura, por lo que consideran que en estos momentos es inadecuado proceder a un desarrollo residencial con futuro incierto debido a la crisis económica.

-III-

Que sobre esta área han recaído dos sentencias del Tribunal Supremo, de fechas 25 de septiembre de 2013 y....., que obliga a este Ayuntamiento a excluir del Área la zona conocida como "Textil Bretón", clasificarla como

Suelo Urbano Consolidado y no calificarla como sistema General.

Por ello puestas de acuerdo las partes pactan el presente convenio con arreglo a las siguientes cláusulas.

PRIMERA.- El Ayuntamiento de Huesca promoverá dos modificaciones del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito del APE 18-01 con los siguientes datos:

1.- La primera modificación se redactará para dar cumplimiento a la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 25 de septiembre de 2013.

Esta Modificación consistirá básicamente en lo siguiente:

- a) En excluir los terrenos delimitados por la calle de San Jorge, Calle, Manuel Ángel Ferrer y la antigua vía del tren, conocidos, parte de ellos como textil Bretón, del APE 18-01 del PGOU.
- b) En clasificarlos como Suelo Urbano Consolidado, eliminando su actual calificación como Sistema General de Equipamiento.

2.- La segunda modificación consistirá básicamente en clasificar como Suelo Urbano Consolidado el resto del actual APE 18-01, calificándolo con el fin de mantener las

actividades económicas existentes, con aplicación de la ACTIVIDADES ECONÓMICAS, NORMA ZONAL 7 GRADO 3 según las Normas Urbanísticas del PGOU; a excepción de dos áreas de planeamiento: una de planeamiento remitido (APR) y otra de planeamiento específico (APE), que seguirán clasificadas como Suelo Urbano No Consolidado. Cada una de ellas se gestionará mediante su correspondiente Unidad de Ejecución. La primera comprenderá las parcelas de referencia catastral:3682501YM1638B0001SY/3781003YM1638B0001BY/3682503YM1638B0001UY/3682502YM1638B0001ZY, y se denominará APR 18-01. La segunda comprenderá las parcelas de referencia catastral: 3582001YM1638A0001MB/ 3682803YM1638D0001LQ/ 3484401YM1638C0001AG, y constituirá el nuevo ámbito del APE 18-01.

Esta segunda modificación queda supeditada a la aprobación de los correspondientes convenios con la propiedad de las dos área de planeamiento, APR y APE, antes citadas.

SEGUNDA.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 101.3 y 4 del Texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, la eficacia del presente convenio queda supeditada a la aprobación de la modificación del Plan



Secretaría

General por el Consejo Provincial de Urbanismo, quedando automáticamente resuelto sino se aprobara definitivamente la mencionada modificación.

Y para que conste y surta efectos firman el presente en duplicado ejemplar y a un solo efecto en el lugar y fecha arriba indicados.

ANEXO IV: PLANOS

INDICE DE PLANOS

INFORMACIÓN:

I.1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.

I.2.- PLANO 5. CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO. RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES.

I.3.- PLANO 6. GESTIÓN DEL SUELO URBANO.

DOCUMENTACIÓN MODIFICADA:

P01. PLANO 5. CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO. RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES.

P02. PLANO 6. GESTIÓN DEL SUELO URBANO.

P03 SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO Y RADIOELECTRICAS .