

**PLAN ESPECIAL DE DESARROLLO
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
URBANA DE HUESCA**

EMPLAZAMIENTO:

**C/ RAMÓN Y CAJAL Nº 91
POLÍGONO SEPES (HUESCA)**

PROMOTOR:

INCOPROAL S.L.

ARQUITECTO:

PEDRO PABLO FERRER FUMANAL

C/ CAMILA GRACIA Nº 2, PTA 2ª - ☎ 974 23 80 25



PLAN ESPECIAL DE DESARROLLO

MEMORIA.

1.- INTRODUCCIÓN.-

1.1.- OBJETO .-

La redacción del presente Plan Especial de Desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca aprobado Definitivamente, por el Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón en su sesión del 9 de mayo de 2003, sin que para este área haya habido ninguna modificación, ni recomendación, ni suspensión, se elabora, para dar cumplimiento a lo señalado en la Ordenanza 8.7.17 del documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca y a lo citado en el apartado segundo del escrito de alegaciones, "Propuesta de Plan Especial" (copia que se acompaña), a la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca, presentadas en tiempo y forma en el periodo de información pública reglamentaria por D^a. María Teresa Correas Lisbona y que como consecuencia de las mismas y una vez aprobado Inicialmente por el Ayuntamiento de Huesca, dio origen a la comparecencia de la citada, que en nombre y representación de la Mercantil Innovación de Construcción, Promoción y Alquiler, S. L. (INCOPROAL, S.L.), vino a reiterarse en el cumplimiento de los compromisos expuestos en la alegación meritada de fecha 25 de junio de 2002, recogida y señalada con la nº 42, e incorporada en la aprobación Provisional de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca.

1.2.- FORMULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.-

El Plan Especial se formula a tenor de lo dispuesto en la Sección 3^a, Capítulo III, artº 57 apartado 1-d), de la Ley Urbanística Aragonesa, por el procedimiento de iniciativa privada establecido en los artº 50 o 53 de la citada Ley.

1.3.- REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL.

El encargo para la redacción de este Plan Especial, ha sido encomendado, por parte del Propietario único de los terrenos que componen el ámbito del planeamiento, la Mercantil Innovación de Construcción, Promoción y Alquiler, S. L. (INCOPROAL, S.L.), representada por D^a. María Teresa Correas Lisbona al Arquitecto D. Pedro Pablo Ferrer Fumanal, colegiado 2.415 del Colegio de Arquitectos de Aragón, Delegación de Huesca.

2.- MEMORIA INFORMATIVA.-

2.1.- PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR.-

El planeamiento general de ordenación corresponde al Plan General de Ordenación Urbana, revisado y aprobado Definitivamente por el C.O.T.A., el 9 de mayo de 2003.

2.1.1.- DELIMITACIÓN DEL SECTOR.-

El ámbito del Plan Especial corresponde con lo señalado en el apartado segundo del escrito de alegaciones, "Propuesta de Plan Especial", a la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca recogida y señalada con la nº 42, incorporada en la aprobación Provisional de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca y refrendada en la aprobación Definitiva.

2.1.2.- DETERMINACIONES BÁSICAS DEL PLANEAMIENTO GENERAL (P.G.O.U.).-

La Ley Urbanística Aragonesa regula en su artº 34 las determinaciones que el planeamiento general debe contener respecto al Suelo Urbano Consolidado, con el fin de proceder a su desarrollo mediante el planeamiento parcial, siendo éstas a demás de la asignación y ponderación de usos, intensidades y tipologías edificatorias, delimitación de zonas verdes, libres, deportivos y de recreo, centros docentes y demás servicios de interés social y el establecer los plazos para la edificación y la reglamentación de las condiciones sanitarias, higiénicas y estéticas de las construcciones y los terrenos y de su entorno, las que determinan el trazado y características de las redes de comunicaciones y servicios y de su conexión con los correspondientes sistemas generales, así como el señalamiento de alineaciones, rasantes y previsión de aparcamientos.

Las determinaciones establecidas para su aplicación en el Plan General de Ordenación Urbana de Huesca, para este tipo de suelo urbano consolidado, se regulan en el Capítulo 8.7. Condiciones Particulares de la Norma Zonal 7. Actividades Económicas y que prevé las siguientes condiciones básicas a las que debe sujetarse el Plan Especial.

Según lo previsto en el artº 8.7.1 el ámbito y características que corresponden a los efectos de aplicación de las condiciones de edificación en la norma zonal 7, se ajustan a las previstas para el grado 1, toda vez que se ubica en el antiguo Plan Parcial de SEPES.

La tipología edificatoria responderá a edificación aislada o adosada.

Su uso característico es el industrial, con la especificación según grado, correspondiendo el nivel a).

Las obras admisibles son todas las previstas en los artº 1.2.20. 1.2.21. y 1.2.22. del Plan General.

Los tratamientos de fachadas, condiciones estéticas son las señaladas en el artº 8.7.4.

Las condiciones de parcelación para el grado 1 nivel a) es de 7.000 m².

A los efectos de segregación se establece como parcela mínima indivisible la de 250 m², previa la tramitación de un Estudio de Detalle.

La composición de las parcelas las establecidas en el artº 8.7.7. del Plan General.

La edificabilidades la que se determinan una vez aplicados los artº. 8.7.7. y 8.7.9. del Plan General.

La ocupación de la parcela es la que resulte para este grado y nivel una vez deducidas las zonas correspondientes a los retranqueos señalados en el artº 8.7.10 y con lo que resulte de aplicar lo señalado en el artº 8.7.7. de la presente norma zonal.

Posición de la edificación.

1.- Las alineaciones serán las fijadas en el plano nº 5 del Plan General y para el caso de que no se fije expresamente serán para el grado 1 nivel a) de un mínimo de 10 m. si bien en las parcelas que tengan fachadas a dos o más calles, la separación a la alineación en la calle no representativa tendrá un mínimo de 5 m., excepto en el caso de calles de servicio interior, en los que el mínimo será de 3 m.

La separación a linderos para el grado 1 nivel a) será de un mínimo de 3 m. a linderos laterales y de 5 m. a testero.

La altura máxima del bloque representativo será de tres plantas, no estableciéndose limitación para el resto de edificaciones.

Se dispondrá como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie edificada.

Los patios se permiten 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 ocales de trabajo, con un mínimo de.

Para el caso de que los huecos sean de zonas de paso o almacenaje, el diámetro de puede reducir a la mitad de la altura especificada en el párrafo anterior, con un mínimo de 4 m.

Se permiten los sótanos y semisótanos con las condiciones que cita el artº 8.7.14 para ser utilizados como lugares de trabajo.

No se podrá aparcar en la red viaria pública salvo casos excepcionales debidamente justificados.

Solamente se permite el aparcamiento de vehículos en los espacios que dentro del polígono se establezcan a tal fin.

Las operaciones de carga y descarga de mercancías deberán realizarse en el interior de las parcelas.

Los usos compatibles establecidos por el Plan general de Ordenación para el grado 1 son las siguientes.

Residencial, en las clases:

Clase vivienda destinada a personal encargado de la vigilancia y conservación de la industria. Tiene una limitación de 300 m² construidos para uso residencial por cada hectárea de terreno, como máximo. La superficie construida por vivienda no será inferior a 45 m² cuadrados ni superior a 150 m².

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

Terciario, en las clases.

Clase a): Comercial, únicamente para establecimientos dedicados a la exposición y venta de productos industriales, en las categorías 1º y 2º, en situación 1ª y 2ª.

Clase b): Oficinas en categoría 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 superiora 300 m2.

Clase e): Otros servicios terciarios en situaciones 1ª y 2ª.

Dotacional, en las clases:

Clase a): Equipamiento, en edificio de uso exclusivo.

Clase b): Garaje-aparcamiento, en categoría 2ª y 3ª.

Con carácter general en todos los grados., podrán implantarse el resto de las 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 300 m2 y de un Estudio de Detalle cuando dicha superficie útil sea inferior a 300 m2, donde se garantice la adecuación 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.

Usos prohibidos, todos los restantes, no incluidos como característicos o compatibles.

2.2.- OTRA NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN.-

A demás de la normativa expresamente contenida en el presente Plan, así como de las Normas Básicas y Reglamentos que afectan a la Edificación y a sus instalaciones complementarias, resultarán de aplicación con carácter complementario las siguientes normas urbanísticas, sin pretender ser exhaustiva.

Ley 6/1998 sobre Régimen del suelo y Valoraciones.

Ley 5/1999, de 25 de marzo Urbanística de Aragón.

Disposiciones que continúan vigentes del Texto Refundido del R. D. Legislativo 1/1992 de 26 de junio.

Disposiciones vigentes de las Normas reglamentarias del Estado aplicables como derecho supletorio en virtud de la Disposición Final Primera de la Ley Urbanística Aragonesa.

Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo.

Plan General de Ordenación Urbana de Huesca.

2.3.- CARACTERÍSTICAS RELATIVAS A LOS TERRENOS.-

2.3.1.- SITUACIÓN Y RELACIONES URBANÍSTICAS.-

El solar se sitúa al Este de la ciudad, ubicado en el Plan Parcial de SEPES ya ejecutado y urbanizado, su topografía es totalmente plana, encontrándose edificada en parte del mismo, como más adelante se señalará. Su situación a la entrada del polígono industrial y con fachada al Paseo de Ramón y Cajal es sin duda privilegiado con unas comunicaciones excelentes, por lo que se hace preciso organizarlo con los usos y características que se determinarán.

2.3.2.- EL SOLAR. LINDEROS Y SUPERFICIE.-

En este Plan Especial se contempla la delimitación del ámbito de planeamiento y de gestión, que se circunscribe al solar objeto de descripción y que es la siguiente.

Linda al Norte con la parcela donde se encuentran ubicados los talleres del Diario del Altoaragón; al Este con la calle de la Industria; al Oeste, con solares de D. Tomás López López y Hermanos Cabrero y al Sur con el Paseo Ramón y Cajal, correspondiéndose con el nº 91 del mismo.

La superficie del solar descrito en el apartado anterior, según el título de agrupación es de 23.443,00 m², (VEINTITRÉS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRÉS METROS CUADRADOS). Inscrito en el Registro de la Propiedad nº 1 de los de Huesca.

2.3.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.-

La propiedad del suelo corresponde en su totalidad a la Mercantil INNOVACIÓN DE CONSTRUCCIÓN, PROMOCIÓN Y ALQUILER, S. L. (INCOPROAL, S. L.).

A los efectos de la definición de derechos en la equidistribución de beneficios y cargas le corresponden al propietario único citado el 100 % de los mismos.

Citado lo anterior y en función de lo señalado en el apartado segundo del punto segundo de la alegación antes señalada, el ámbito definido para el Plan Especial afecta a las naves ya edificadas y al suelo libre de construcción. Del mismo se excluirán las porciones de suelo destinadas a equipamiento de defensa y a sistema general viario (rotonda). Ver plano.

2.3.4.- CONDICIONES GEOTÉCNICAS DE LOS TERRENOS.-

En función de los ensayos realizados el perfil litológico está caracterizado por la presencia de una capa superficial de suelo vegetal, bajo la cual se reconoce un estrato de limos arcilloso-arenosos y arcillas limosas que se desarrollan hasta la profundidad de unos 8,00 m., no habiéndose encontrado nivel freático. A la vista de los resultados obtenidos en los ensayos hasta la profundidad señalada, se han obtenido valores de resistencia en torno a los 0,20 kg/cm².

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.-

3.1.- PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.-

La clasificación del suelo del Sector en el Plan General de Ordenación Urbana de Huesca es el de Urbano Consolidado.

Como consecuencia de lo dispuesto en el artº 8.7.17 último apartado del mismo del mencionado Plan General y en relación con lo señalado en el punto segundo de la alegación a la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca, formulada por la Mercantil INCOPROAL, S. L. y recogida en su totalidad en la aprobación definitiva del mismo, procede la formulación directa del Plan Especial, como instrumento específico de Planeamiento para la renovación de usos en suelo urbano.

Al tratarse de un Plan de iniciativa privada, su tramitación se llevará a cabo mediante el procedimiento previsto en los artº 50 o 53 de la L.U.A. y su formulación se atenderá a lo dispuesto en el artº 57 apartado 1-d de la citada Ley.

Queda en este sentido garantizado el derecho de los particulares, a formular Planes Especiales. Este derecho es ejercido por el promotor, en quien concurre, la circunstancia de ser el propietario del solar incluido en el Sector.

3.2.- PROCEDIMIENTO PARA SU TRAMITACIÓN.-

El procedimiento de iniciativa privada previsto en la Sección 3ª, Capítulo II, de la Ley Urbanística Aragonesa, establecido en el artº 53 de la citada Ley. Es este el procedimiento que resulta de plena aplicación. Como queda justificado en la Memoria y sus Anexos, el presente Plan Especial, cumple con las exigencias formales y normativas exigibles.

3.3.- NORMATIVA Y ESTÁNDARES.-

A partir de lo señalado en el apartado 2.1.2. de esta Memoria, respecto de las disposiciones vinculantes del Plan General de Ordenación Urbana, se adoptan en la regulación normativa del Plan Especial las siguientes determinaciones:

Todas las señaladas en el apartado citado que le son de directa aplicación en función de su nivel, grupo, clase, categoría y situación, así como los usos que le son compatibles y que se describirán a continuación en relación con los criterios y objetivos de la ordenación que pretende fijar y desarrollar este Plan Especial.

3.4.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN.-

3.4.1.- USO PREDOMINANTE Y CARACTERÍSTICO.-

Según lo previsto en el Plan General y en concreto en el apartado 2.1.2.- Determinaciones básicas del planeamiento general. (P.G.O.U.)-, para este solar su uso característico es el industrial, con la especificación según grado, correspondiendo el nivel a).

Pero es precisamente una de las determinaciones de este Plan Especial el fijar para las naves ya edificadas y a tenor de lo estimado en la alegación y en su apartado segundo, de que dispongan también de los usos comercial y recreativo, según lo recogido en el artº 2.1.2 en el apartado con referencia a los usos compatibles y regulado en el artº 4.2.6 clase a) y d) del Plan General. Categoría 1ª y 2ª. En cuyas naves se podrá disponer de una actividad comercial que cumpla con lo señalado para estas categorías en cualquiera de las situaciones bien sea en edificio exclusivo o en edificio compartido con usos distintos del característico.

El pequeño comercio podrá implantarse a efecto de compatibilidad de uso en cualquier situación en la que la categoría de uso mediano comercio es compatible.

Se da cumplimiento a lo establecido en el artº 4.2., relativo a la dotación de aparcamientos., como queda grafiado en planos.

Igualmente las naves ya construidas podrán disponer del uso compatible recreativo en sus categorías correspondientes señaladas en el artº 2.1.2. para este uso.

Se dará cumplimiento a lo dispuesto en el artº 4. Punto 4.1 condiciones que deben reunir lo locales de clase comercial y los indicados en el artº 7. punto 7.1 condiciones que deben reunir lo locales de clase recreativo.

La ordenación que el Plan Especial viene igualmente a fijar respecto de la parcela que actualmente se encuentra sin edificación y como resultado de lo señalado en el apartado segundo de la alegación aceptada, un uso recreativo con las mismas categorías y condiciones establecidas para las naves ya construidas y citadas en los apartados anteriores de este punto.

Del mismo modo y siempre en función de lo recogido en la Revisión del Plan General, como consecuencia de la tan citada alegación, en esta parcela se implantará una Estación de Servicio, dando cumplimiento a lo previsto en el artº 4.2.7.5. Uso Infraestructuras. Punto 2. Clasificación. Apartado g). Estaciones de Servicio y en cuyo punto 13. se establecen las condiciones particulares a las que se dará cumplimiento.

La edificabilidad propuesta y aceptada para esta parcela es la de 0,25 m²/m² sobre parcela bruta.

3.4.2.- TIPOLOGÍAS.-

Las tipologías para las naves ya construidas corresponden a las de adosadas, previendo en la parcela sin edificar la posibilidad de adoptar la tipología de adosada o aislada recogidas en el artº 2.1.2. del Plan General.

3.4.3.- CESIONES PARA EQUIPAMIENTOS Y SISTEMA GENERAL VIARIO.-

La cesión para equipamiento de defensa de 2.138,51 m², se establece para dar cumplimiento a lo recogido en la alegación aceptada, en el lindero oeste del solar y que se grafía en planos, debiendo ser objeto de segregación para su posterior cesión a la Corporación.

Del mismo modo y para cumplir con los compromisos aceptados en la alegación se procederá a la cesión de 206,11 m², para formar parte del sistema general viario (glorieta), según se grafía en el plano correspondiente, debiendo ser objeto igualmente de segregación para su posterior cesión a la Corporación.

3.4.4.- ESTRUCTURA DE LA RED VIARIA.-

La estructura viaria de los accesos a las instalaciones que se prevén ubicar en el ámbito del Plan Especial, se realizarán desde la futura glorieta que se ubicará en la confluencia del Paseo Ramón y Cajal y la Ronda de la Industria con entrada y salida desde la misma y directamente desde la calle Industria en el sentido norte – sur con interceptación con el Paseo Ramón y Cajal según plano.

No obstante y hasta que se ejecute la construcción del Proyecto de acondicionamiento del Paseo Ramón y Cajal, se prevé la entrada al Sector del Plan Especial mediante un carril de desaceleración y giro a la izquierda desde la Ronda de la Industria, siendo su salida desde el interior del Sector hacia la derecha dirección al Paseo Ramón y Cajal, según se detalla en el plano correspondiente.

Se cumplirá con lo citado en el artº 8.7.17, garantizando 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.

3.5.- CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO.-

El aprovechamiento medio para la parte del solar no edificado se ajusta a lo previsto de 0,25 m²/m² sobre parcela bruta y que se corresponde con el aprovechamiento lucrativo patrimonializable por el propietario.

Las cesiones corresponden a las ya citadas para equipamiento de defensa y para el sistema general viario y que se materializan sin urbanizar.

3.6.- GESTIÓN.-

3.6.1.- La gestión del ámbito de este Plan Especial se circunscribe a la materialización de las cesiones citadas en apartados anteriores, mediante la elevación a público de las mismas, previa aceptación de la Corporación, por segregación de la finca matriz y cumplir con los demás requisitos recogidos en la alegación tantas veces citada.

3.7.- OBRAS DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS.-

El proyecto de urbanización, se ceñirá únicamente al solar que se corresponde con el resto de la finca matriz de la parcela que se encuentra ineditada, una vez realizadas las segregaciones del suelo objeto de cesión, dado que la parte del solar ya edificado cuenta con todos los servicios y se encuentra totalmente urbanizado y contemplará como mínimo las obras correspondientes a:

- Pavimentación de accesos rodados, aparcamientos y peatonales.
- Suministro de agua potable.
- Red de saneamiento.
- Suministro de energía eléctrica.
- Alumbrado público.

Todas ellas se proyectarán y ejecutarán con cumplimiento de las condiciones, dotaciones y estándares mínimos establecidos a tal efecto en el Plan General de Ordenación Urbana de Huesca, definiéndose adecuadamente en el correspondiente Proyecto de Urbanización, a presentar por el propietario.

Asegurarán el correcto servicio sobre la base de las demandas y características de las instalaciones previstas y se ajustarán a las condiciones establecidas en el Plan General.

Sin perjuicio de su desarrollo y concreción en el Proyecto de Urbanización, éste partirá de los criterios señalados a continuación que orientarán la redacción del citado Proyecto.

No obstante, el Proyecto de Urbanización que se redacte podrá plantear razonablemente alternativas que no modifiquen sustancialmente la solución planteada en este Plan Especial.

3.7.1- PAVIMENTACIÓN Y VIARIO.-

La pavimentación y viario se circunscriben a la ejecución en el sistema general viario, (Ronda de la Industria), hasta que se ejecute la construcción del Proyecto de acondicionamiento del Paseo Ramón y Cajal, de la entrada al Sector del Plan Especial mediante un carril de desaceleración y giro a la izquierda desde la mediana de la Calle Industria de 3,00 m. de anchura, siendo la salida desde el interior del Sector hacia la derecha dirección al Paseo Ramón y Cajal, según se detalla en el plano correspondiente.

El interior del solar a urbanizar será totalmente libre y diáfano siendo la pavimentación continua asfáltica, donde se ubicarán las instalaciones y las zonas de aparcamientos que prevé el Plan Especial y que se detalla en la parte gráfica.

3.7.2- SUMINISTRO DE AGUA POTABLE.-

Se conectará a la red existente, con el fin de abastecer las demandas procedentes, para riego y las que sean pertinentes para el abastecimiento de la Estación de Servicio y las instalaciones que la misma lleva aparejada, como puedan ser túneles y cabinas de lavado de automóviles y camiones, así como los aseos que se instalen en la citada Estación de Servicio.

En el plano correspondiente se define gráficamente el esquema, debiéndose dimensionar y concretar en el proyecto de Urbanización.

En el Proyecto de Urbanización se deberá tener en cuenta la instalación de la red de hidrantes que se requiera en función de lo dispuesto en el apartado 2.4 y 2.5 del Apéndice 2º de la NBE-CPI-96.

Según lo citado en el artº 2.5 del Apéndice 2º de la CPI-96 se deberá disponer de dos hidrantes que se irán conectados a la red general e abastecimiento capaz de abastecer a dos hidrantes consecutivos funcionando a la vez durante dos horas, cada uno de ellos con un caudal de 1.000 l/min. y una presión mínima de 10 m.c.a..

El resto de la red que dé servicio la resto de las instalaciones ya citadas será objeto de un proyecto específico.

3.7.2- SANEAMIENTO.-

La red de saneamiento se prevé de tipo unitario. Las condiciones a considerar por el Proyecto de Urbanización serán las siguientes:

Velocidad del agua a sección llena = 0,50 a 3,00 m. /seg.

Pozos de registro visitables en los cambios de dirección de la red y de rasante, así como, en alineaciones rectas a distancias no superiores a 50,00 m.

Cámaras de descarga en cabeceras.

Tuberías de hormigón centrifugado o de PVC sanitario para secciones menores de 600 mms.

LLUVIA.-

El cálculo de las escorrentías por lluvia se realiza por el método racional, (Aurelio Herández): $Q = C . I . A$.

Se determina un valor de 1 para el coeficiente C. de escorrentía dado que toda la superficie estará asfaltada.

El área A. deducidas las superficies de cesión tiene una superficie de

La intensidad de chubasco I. corresponde su cálculo a la aplicación de la fórmula $c_1 \times n^{c_2} \times t^{c_3}$.

Para la zona de Huesca: $I = 37,50 \text{ ml / h}$
 $P = 80 \text{ mm.}$

Del mapa de isoyetas.
Lluvia diaria máxima.

Lo que nos arroja los siguientes coeficientes:

$c_1 = 115$

$C = 0,42$

$C_3 = 0,50$

Considerando un chubasco de 15 minutos de duración y para un periodo de retorno de 5 años resulta: $I = 115 \times 5^{0,42} \times 15^{-0,50} = 58,19$ l/seg. Ha.

Para la superficie de la parcela de la cantidad de lluvia a evacuar es de $1 \times 58,19$ l/seg. Ha $\times 0,65$ Ha = 37,82 l/seg.

La red de alcantarillado de aguas sucias se graficará a modo indicativo y las secciones lo serán igualmente, siendo objeto del Proyecto de Urbanización su concreción y dimensionamiento.

La conexión del alcantarillado se realizará a la red general.

3.7.3- SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.-

Para el cálculo de la potencia total necesaria se tendrán en cuenta la demanda del consumo de las instalaciones que se van ubicar en el solar y que a modo indicativo se circunscriben a una Estación de Servicio y sus instalaciones anejas, como túneles de lavado para vehículos y camiones así como la tienda de la propia Estación y el alumbrado público de los aparcamientos.

La acometida al C. T. más próximo de encuentra ejecutado hasta el límite de la parcela, mediante la colocación de tubo enterrado colocado en vacío a falta del cableado específico.

El dimensionamiento de la red y sus características se concretarán en el proyecto de Urbanización y en el Proyecto específico que se ejecute para la Estación de Servicio y complementos a ella.

Huesca, Septiembre de 2003

Fdo: Pedro Pablo Ferrer Fumanal
Arquitecto



ANEXO 1: CUADROS DE ESTÁNDARES Y CARACTERÍSTICAS

CUADRO 1: RESUMEN DE SUPERFICIES Y USOS

PARCELAS CORRESPONDIENTES A APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS Y PRIVADOS			
PARCELA	ORDENANZA	SUPERFICIE	Nº MÁX. DE NAVES
A (NAVES CONSTRUIDAS)	Norma Zonal 7	14.572,24	21
B	Norma Zonal 7	6.526,14	-----
TOTAL		21.098,38	

RESERVAS PARA EQUIPAMIENTOS Y VIARIOS A CEDER A FAVOR DEL MUNICIPIO

CESIÓN	SUPERFICIE (M ²)	% (S/ TOTAL SECTOR
EQUIPAMIENTO DEFENSA	2.138,51	9,12
VIARIO SISTEMA GENERAL	206,11	0,88
TOTAL	2.344,62	10,00

TOTAL SUPERFICIE DEL SECTOR 23.443,00 M²



ANEXO 2.- PLANES DE INICIATIVA PARTICULAR (ARTº.52 DE LA L.U. A.)

.- ACREDITACIÓN DE LA VOLUNTAD DE QUIEN EJERCE LA INICIATIVA

La voluntad del propietario único del sector y de la Unidad de Ejecución queda acreditada por la presentación del presente Plan Especial ante el Ayuntamiento de Huesca.

Las obras de urbanización se ejecutarán por el propietario único en función del Proyecto de Urbanización que se redacte y contando con capacidad económica suficiente, debidamente acreditada y en cualquier caso garantizada por los terrenos objeto de transformación, APRA actuar como promotor de este Plan Especial.

Se presenta como anexo, la alegación presentada y recogida en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana y el acta de comparecencia de ratificación de la citada.

Volver a hacer mención de que los terrenos correspondientes a las naveas ya ejecutadas (área A), de 14.572,224 m², se encuentran totalmente urbanizados, por lo que el Proyecto se ceñirá únicamente al área B) de 6.526,14 m².

PLAN DE ETAPAS.-

ETAPAS.-

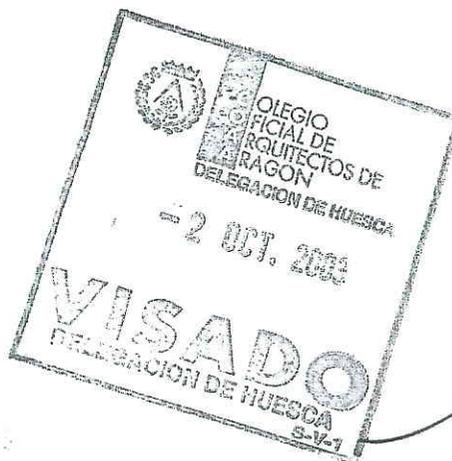
- .- Se prevé desarrollar la urbanización en una sola etapa.
- .- Se reconoce expresamente la posibilidad de la urbanización simultánea, con las edificaciones, con las condiciones y garantías del artº 39.1 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- .- La responsabilidad de la ejecución de las obras de urbanización corresponde al propietario único de los terrenos.

PLAZOS.-

Se establecen los plazos máximos para su ejecución en los siguientes parámetros:

Urbanización: 6 meses, descontado los periodos de tramitación, (publicaciones, licencias, informes, etc).

Edificación: La misma vigencia existente para la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca.



ESTUDIO ECONÓMICO – FINANCIERO.-

COSTO DE LA OBRAS DE URBANIZACIÓN.-

DESGLOSE POR PARTIDAS.-

.- Movimiento de tierras	5,30 %	6.199,83 €
- Firmes y Pavimentos de calzada	43,87 %	50.903,89 €
.- Bordillos	3,26 %	3.786,38 €
.- Alcantarillado	14,29 %	16.587,93 €
.- Agua potable	0,86 %	1.000,00 €
.- Alumbrado público	23,30 %	27.045,54 €
.- Electrificación. Acometidas en baja tensión	5,18 %	6.010,00 €
.- Otros. Señalizaciones, etc.	3,94 %	4.507,59 €
TOTAL	100,00 %	116.041,16 €

COSTO POR METRO CUADRADO

17,78 €

REPERCUSIÓN DE LOS COSTOS DE URBANIZACIÓN.-

.- Superficie total edificable	1.631,54 m ²
.- Repercusión por metro cuadrado edificable	71,12 €/m ²

La repercusión por metro cuadrado edificable que gravita sobre la parcela B), se puede considerar como muy alta dada la pequeña edificabilidad asignada de 0,25 m²/m².

Huesca, Septiembre de 2003

Fdo: Pedro Pablo Ferrer Fumanal
Arquitecto



ANEXO 3.- INFORMES URBANISTICOS



AYUNTAMIENTO
DE
HUESCA

SECRETARÍA

casas

Negociado.....urbanística sobre posibilidad de instalar un almacén
distribuidor de frutas, en las antiguas propiedades de Meyba, los
Núm. 3653/99 Servicios técnicos municipales han emitido el siguiente informe:
INFORME:

“La parcela de la cual se solicita información urbanística está ubicada en el Polígono 30 y le son de aplicación las Ordenanzas del Polígono Sepes.

En su artículo 12 apartado A, indica que únicamente quedan excluidas para instalación en este Polígono las industrias definidas como Insalubres y Peligrosas, dentro del Decreto de 30 de Noviembre de 1.961.

Entendiendo que la actividad a que se hace mención de almacenamiento y distribución no está dentro de las anteriormente mencionadas, tendremos que referirnos al artículo 87 de las Ordenanzas Municipales, que hace mención al uso de industrias y almacenes.

En este sentido incluye los almacenes comprendiendo como tales los destinados a guardar, conservar y distribuir productos naturales, materias primas o artículos manufacturados, con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores en general, siendo los almacenes sin servicio de venta al público.

Siempre que la actividad que se pretenda desarrollar esté encuadrada dentro de estos postulados, no se ve inconveniente en que se pueda instalar el almacenaje y distribución solicitado por Frutas Correas.”

Lo que comunico a Vd. para su conocimiento, indicándole que deberá satisfacer las tasas que correspondan según la Ordenanza.

Huesca, 3 de marzo de 1.999

EL ALCALDE,

INCOPROAL S.L. - calle Badajoz 17 HUESCA



AYUNTAMIENTO
DE
HUESCA
SECRETARÍA

Negociado

Núm. 13761/97

En relación con su instancia solicitando información urbanística de parcela 79 del Pol. SEPES, el Arquitecto Municipal ha emitido el siguiente

INFORME:

- **Clase de suelo:** Urbano.
- **Calificación:** Industrial, industria grande.
- **Ordenanzas de aplicación:** Las del Plan Parcial del antiguo I.N.U.R.
- **Parcela mínima:** A efectos de posibles segregaciones :250 m².
- **Bloques representativos:** Caso de realizarse, tendrían 10 m. de fondo máximo en adosados a nave; 15 m. si son exentos.
- **Espacios mínimos para aparcamiento dentro de la parcela:** 10 % de la ocupada por las naves.
- **Edificación Parcial:** Se permite la implantación en fases, cubriéndose como mínimo, en la primera, el 30% de la superficie ocupable en la planta.
- **Retranqueos mínimos:** 10,00m. al frente más representativo (debe entenderse, en este caso el que mira al sur, hacia la franja verde que separa la parcela de la CN-240, entrada a la ciudad.
A la otra calle : 5,00 m.
A los otros linderos: 5,00 m.
- **Solución de esquina:** Se efectuará chaflán en la esquina entre CN-240 y calle de acceso al Polígono.
- **Altura máxima:** En "bloques representativos" será de 3 plantas con altura libre mínima de 2,50 m. , debiendo elevarse la baja 0,50m. desde la rasante del terreno en el punto medio de la fachada.
En naves interiores : sin limitación.
- **Patios:** Se permiten con círculo inscribible de diámetro mínimo igual a la altura de la edificación más alta que recarga sobre él, si existen huecos abiertos correspondientes a locales de trabajo y 1/2 de la anterior si los huecos corresponden a zonas de paso a almacén.
- **Sótanos:** Se permiten si se justifica su necesidad, pero no pueden destinarse a local de trabajo.
- **Semisótanos:** Idem, con posibilidad de destino a local de trabajo si disponen de huecos de ventilación con S= 1/2 de la superficie útil del local.



AYUNTAMIENTO
DE
HUESCA
SECRETARÍA

Negociado _____

Núm. _____

• **Condiciones estéticas:**

- a).- Se prohíben los elementos estilísticos.
- b).- Se admiten los elementos prefabricados aceptados por las normas de la buena construcción.
- c).- Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.
- d).- Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Las empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.
- e).- Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.
- f).- Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores. En todo caso, los rótulos empleados se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. Las empresas beneficiarias son las responsable -en todo momento- de su buen estado de mantenimiento y conservación.

• **Condiciones de uso:**

- a).- Uso de Industria.- Únicamente quedan excluidas las definidas como insalubres y peligrosas en el Decreto de 30 de noviembre de 1.961 (Decreto 2.414/1961).
- b).- Uso de viviendas.- Queda prohibido el uso de vivienda. Se excluyen de esta prescripción las destinadas a personal encargado de la vigilancia y conservación de las diferentes industrias.

En este caso, se toleran 300 m². construídos de vivienda por cada hectárea de terreno, como máximo. La superficie construída total destinada a cada vivienda no será inferior a 45 m², ni superior a 150 m².

En las Industrias del grupo I, las viviendas se consideran dentro de cada industria, como construcciones accesorias y deberán ubicarse en edificaciones independientes.



AYUNTAMIENTO
DE
HUESCA
SECRETARÍA

ociado _____

l. _____

No podrán incluirse en los edificios representativos, ni alojarse en semisótanos.

En las industrias de los Grupos II y III se podrán construir un máximo de 2 viviendas, en el grupo representativo, siempre y cuando tengan entrada independiente de la general de oficinas.

- c).- Uso de garajes.- Se permite el uso de garajes.
- d).- Uso de oficinas.- Se permite el uso de oficinas relacionadas directamente con las industrias establecidas, con arreglo a lo preceptuado en las Ordenanzas 4ª y 5ª.
- e).- Uso público y cultural.- Se permite la enseñanza dentro de cada recinto industrial, ligada a la industria establecida.

Quedan prohibidos los espectáculos públicos con fines lucrativos.

- g).- Se prohíben las instalaciones deportivas con fines lucrativos."

Lo que traslado a Vd. para su conocimiento y efectos.

Deberá satisfacer las tasas correspondientes por la expedición de esta información según la Ordenanza.

Huesca, 20 de octubre de 1.997.

El Alcalde





AYUNTAMIENTO DE HUESCA
SECRETARIA

212/320
ENE 2003

El Excelentísimo Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada del día tres de diciembre de dos mil dos, aprobó provisionalmente el documento de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana, mediante el acuerdo cuyo extracto se transcribe a continuación:

“Examinado el dictamen de la Comisión de Urbanismo de dos de diciembre de dos mil dos y el resultado del período de información pública al que ha estado sometido el expediente de revisión del Plan General de Ordenación Urbana de 1980, aprobado inicialmente el quince de abril de dos mil dos y redactado por PROINTEC S.A., bajo la dirección de los Servicios Técnicos municipales, el Pleno, **ACUERDA:**

PRIMERO.- Pronunciarse sobre las cuestiones suscitadas en las alegaciones formuladas durante el período de información pública y de aquellas que aún presentadas fuera de plazo, son admitidas a trámite por haber tenido entrada en este Ayuntamiento antes de su estudio por la Comisión de Urbanismo, de la siguiente forma:

.....
58.- ALEGACIÓN Nº 42, formulada por D^a. M^a TERESA CORREAS LISBONA. INCOPROAL, S.L.

A la vista del informe técnico emitido, se estima la alegación al haberse acreditado la formalización de los compromisos adquiridos por el alegante en su escrito.

.....
SEGUNDO.- Aprobar provisionalmente el documento de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana en tramitación, incorporando las modificaciones que resultan del pronunciamiento de las alegaciones reflejadas según el punto anterior y el anejo de modificaciones de noviembre de 2002 a que se ha hecho mención.

TERCERO.- En caso de discrepancias entre los documentos citados en el apartado anterior, prevalecerá en primer lugar el pronunciamiento sobre las alegaciones y la modificación introducida de oficio, en segundo



AYUNTAMIENTO DE HUESCA

SECRETARIA

lugar el anejo de modificaciones de noviembre de 2002, y en tercer lugar el documento para aprobación provisional de noviembre de 2002.

CUARTO.- Las modificaciones incorporadas no suponen un cambio sustancial del plan inicialmente aprobado a los efectos del artículo 41.3 de la Ley Urbanística de Aragón.

QUINTO.- Remitir al Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón el proyecto de plan, en unión de todo el expediente administrativo, para su aprobación definitiva, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 42 de la Ley Urbanística de Aragón.”

Lo que le comunico a Ud. para su conocimiento y demás efectos, indicándole que contra el presente acuerdo, que es un acto de trámite, no cabe recurso alguno dado la naturaleza del mismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 107 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Huesca, 16 de diciembre de 2002

EL SECRETARIO



INCOPROAL, S.L.

D^a. M^a TERESA CORREAS LISBONA

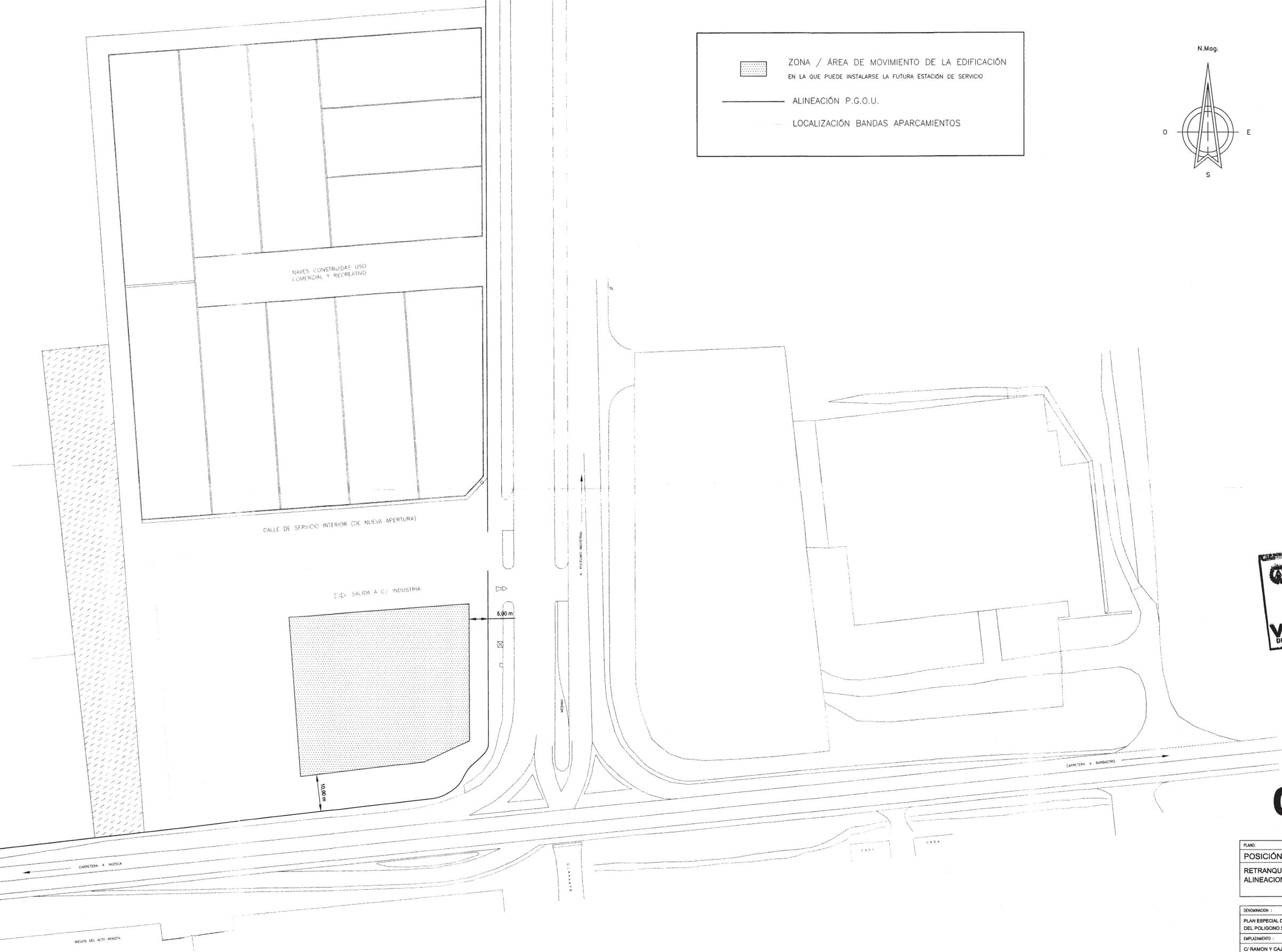
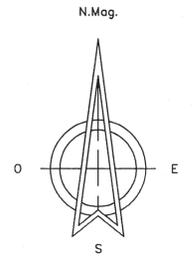
C/ BADAJOZ, N^o 17

22004 HUESCA

 ZONA / ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN
 EN LA QUE PUEDE INSTALARSE LA FUTURA ESTACIÓN DE SERVICIO

 ALINEACIÓN P.G.O.U.

 LOCALIZACIÓN BANDAS APARCAMIENTOS



COPIA

PLANO:	CODIGO DE PLANO:
POSICIÓN EDIFICACIÓN	06-PE
RETRANQUEO	ESCALA:
ALINEACIONES	1/500
	ENERGIDA
DENOMINACIÓN:	
PLAN ESPECIAL DE DESARROLLO DEL POLIGONO SEPES	P P
EMPLAZAMIENTO:	F F
C/ RAMON Y CAJAL Nº 91 POLIGONO SEPES -HUESCA	
PROMUEVE:	FINA ARQUITECTO:
INCOPIROAL S.L.	
ARQUITECTO:	
PEDRO PABLO FERRER FUMANAL ARQ. COL. Nº 2415 del C.O.A.A.	