



TEXTO REFUNDIDO PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE SECTOR DENOMINADO "POLIGONO 24" (ANTIGUAS INDUSTRIA ALBAJAR, S.A.) DEL P.G.O.U. DE HUESCA.

AYUNTAMIENTO DE HUESCA

HUESCA, DICIEMBRE DE 2000

AUTORES PLAN ESPECIAL:

Félix Bernués Sanz	Arquitecto
Sara Borau Capella	Arquitecto
José A. García Nogués	Abogado

AUTORES TEXTO REFUNDIDO:

José Rubio Pérez	Abogado
Ernesto Alcañiz Sancho	Abogado
Juan Ferraz Garanto	Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

INDICE MEMORIA

CONCEPTO	PAGINA
I. MEMORIA DE INFORMACION.....	4
0. TEXTO REFUNDIDO	
1. JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACION....	5
1.1. ANTECEDENTES Y PLANEAMIENTO VIGENTE.....	5
1.2. AMBITO Y DETERMINACIONES URBANISTICAS VIGENTES..	6
1.3. RAZONES DE LA FORMULACION.....	7
2. INFORMACION URBANISTICA.....	8
2.1. CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.....	8
2.2. USOS, EDIFICIOS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES...	9
2.2.1. Usos y Edificaciones Existentes.....	9
2.2.2. Red de Abastecimiento de Agua y Acequias.....	9
2.2.3. Red de Alcantarillado.....	9
2.2.4 Red de Distribución de Energía Eléctrica y Alumbrado	9
2.2.5. Red de Distribución de Gas Natural.....	10
2.2.6. Red de Telefonía y Telegrafía.....	10
2.2.7. Red Viaria.....	10
2.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.....	11
II. MEMORIA DE ORDENACION.....	12
1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.....	13
1.1. OBJETIVOS DE LA ORDENACION.....	13
1.2. CRITERIOS DE LA ORDENACION.....	14
2. DELIMITACION DEL AMBITO.....	15
3. ALTERNATIVAS Y ESTRUCTURA DEL PLANEAMIENTO PROYECTADO..	16
3.1. ALTERNATIVAS DE PLANEAMIENTO.....	16

3.2. ESTRUCTURA DEL PLANEAMIENTO: SOLUCIONES DE DISEÑO Y ORDENACION.....	16
3.3. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO.....	18
3.4. DESARROLLO Y GRADO DE CONCRECION DE LAS DETERMINACIONES.....	21
3.5. SOLUCIONES ADOPTADAS PARA LOS SERVICIOS URBANISTICOS	21
3.5.1. Red de Abastecimiento de Agua.....	22
3.5.2. Red de Acequias de Riego.....	22
3.5.3. Red de Alcantarillado.....	22
3.5.4. Red de Alumbrado Público y Energía Eléctrica.....	22
3.5.5. Red de Gas Natural.....	23
3.5.6. Red de Telefonía.....	23
3.5.7. Red Viaria.....	23
III. PROGRAMA DE ACTUACION Y PLAN DE ETAPAS.....	24
1. SISTEMA DE ACTUACION.....	25
2. PLAN DE ETAPAS.....	25
3. CONSERVACION OBRAS URBANIZACION.....	25
IV. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.....	26
1. ANTECEDENTES.....	27
2. EVALUACION ECONOMICA DE LOS COSTES DE LA IMPLANTACION URBANISTICA.....	28
2.1. SERVICIOS Y OBRAS PROPIAS DE LA URBANIZACION.....	28
2.2. INDEMINIZACIONES EXIGIBLES POR LA EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.....	29
2.3. FINANCIACION DE LA EJECUCION, REDACCION Y GESTION DEL PLANEAMIENTO.....	29
2.4. RESUMEN GENERAL DE LOS COSTES DE LA IMPLANTACION URBANISTICA.....	30
V. ORDENANZAS.....	31
1. INTRODUCCION.....	32
2. ORDENANZAS DE EDIFICACION.....	32
2.1. LICENCIAS Y ESTUDIOS DE DETALLE.....	32

2.2. ORDENANZA GENERAL, ALTURAS Y RASANTES.....	32
2.3. ALINEACIONES Y VUELOS.....	33
2.4. PORCHES, PASOS, ACCESOS Y CUBIERTAS.....	33
2.5. ZONAS LIBRES PRIVADAS.....	34
VI. ANEXOS.....	35
1. CUADROS NUMERICOS DE DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO.....	36
2. RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS.....	40
3. RELACION DOCUMENTACION GRAFICA.....	42
4. EQUIPO TECNICO REDACTOR.....	46
5. DOCUMENTACION ANTECEDENTES URBANISTICOS.....	48
5.1. MEMORIA MODIFICACION DEL SECTOR P-24 DEL P.GO.U. (EXCMO. AYUNTAMIENTO).....	
5.2. ACUERDO APROBACION DEFINITIVA DE LA MODIFICACION DEL SECTOR P-24, POR LA C.O.T. DE LA D.G.A.....	
5.3. ACUERDO DEL PLENO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE HUESCA REFERENTE AL AVANCE DEL PERI.....	
5.4. ACUERDOS DE APROBACION DEL PERI.....	
5.5. ACUERDO CAMBIO DE SISTEMA	

MEMORIA DE INFORMACION

0. TEXTO REFUNDIDO.

En cumplimiento del acuerdo de aprobación definitiva adoptado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de veintinueve de abril de mil novecientos noventa y ocho, se procede a la elaboración del presente Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior del Sector denominado "Polígono 24" (antiguas Industrias Albajar, S.A.) del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Huesca con el fin de introducir las prescripciones establecidas en los diferentes acuerdos de aprobación.

Al mismo tiempo, se introduce en el Texto Refundido el cambio de sistema de actuación, que pasó de compensación a cooperación en virtud del acuerdo municipal plenario de dieciséis de septiembre de mil novecientos noventa y nueve.

1. JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACION.

1.1. ANTECEDENTES Y PLANEAMIENTO VIGENTE.

El antecedente inmediato y fundamental que marca el punto de partida de las determinaciones urbanísticas vigentes para el área de intervención, es la Modificación Puntual del P.G.O.U. de Huesca para el Sector P-24 (antiguas Industrias Albajar), aprobada definitivamente por la C.O.T. de la DGA según acuerdo del 10 de Noviembre de 1995. En cumplimiento y desarrollo de dicha Modificación se redacta este Plan Especial de Reforma Interior.

En la Memoria de la Modificación citada, redactada de oficio por los Servicios Técnicos del Excmo. Ayuntamiento de Huesca, se realiza una exhaustiva relación y análisis de los Antecedentes Urbanísticos del ámbito, a los cuales no debemos de remitir (ver anexo número 5.1) por su claridad y facilidad de interpretación y lectura. En todo caso, cabe señalar como hitos básicos en dichos Antecedentes los siguientes extremos:

- Plan General de 1980 (legaliza una situación de hecho, como es la implantación de Industrias Albajar en parte del Sector del Polígono 24).
- Propuestas tramitadas ante el Excmo. Ayuntamiento de desarrollo Urbanístico del Sector (Recalificación) por parte de la Propiedad de la Industrias (IASA), basadas en la situación existente de crisis industrial. Llevadas a cabo en 1990 y 1991.

- Contrapuesta Municipal alternativa a las planteadas por IASA, que se concreta según acuerdo de la Comisión de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de 22 de abril de 1991.
- Convenio suscrito entre el Gobierno de Aragón, el Excmo. Ayuntamiento de Huesca e IASA, avalado por los Representantes Sindicales, con contenidos de tipo urbanístico y empresarial, fundamentalmente.
- Avance de Revisión del P.G.O.U. realizado en el verano de 1994 que plantea una propuesta para el Sector, en base a la "Contrapuesta Municipal" antes citada.
- Modificación puntual del P.G.O.U. para el Sector P-24, redactado de oficio en Febrero de 1995 y Aprobado Definitivamente por la C.O.T. de la D.G.A. según acuerdo de 10 de noviembre de 1995.

Por último, señalar que, como Antecedente de referencia obligada, existe un Avance del P.E.R.I. redactado en Septiembre de 1996 (Visado con fecha 31 de Octubre de 1996) por parte de propietarios del ámbito, el cual se ha tramitado ante el Excmo. Ayuntamiento de Huesca (ver Anexo número 5.3.).

1.2. AMBITO Y DETERMINACIONES URBANISTICAS VIGENTES

El Sector denominado P-24 viene delimitado en los Planos y en la Memoria de la Modificación del P.G.M. citada y conforma un ámbito unitario de Ordenación y Gestión Urbanística, es decir una Unidad de Ejecución sujeta a un Plan Especial de Reforma Interior propio. El ámbito previsto se ajusta sensiblemente al delimitado en la citada Modificación P.G.M.

Mantiene la clasificación y calificación de suelo y, como ya se ha dicho, no incorpora superficies distintas a las previstas en la Modificación P.G.M. quedando de la forma siguiente:

-Area delimitada de 101.920 m2 (según medición sobre Documentación Gráfica) con los siguientes límites:

- Norte y Oeste, vial definido por el límite del Suelo Urbano según P.G.O.U. de 1980.
- Este, prolongación del vial de la Avda. Doctor Artero.

- Sur, vial de la calle Fraga y límite de Propiedad de los Hermanos de San Viator (Estadio Padre Querbes).

Las determinaciones básicas previstas para el desarrollo del P.E.R.I. figuran en la Normativa Urbanística de la Modificación y como más significativas cabe apuntar las siguientes cuestiones:

- Calificación Urbanística:

Residencial, con algún Régimen de Protección Pública. Además de este uso predominante, se prevén casos compatibles de tipo comercial y terciario.

- Edificabilidad global resultantes.....	0,78 m2/m2
- M2 de Techo total (máximo).....	78.000 m2
- Otros Terciarios (máximo).....	12.500 m2/t
- Viviendas (aproximado)	54.0000 m2/t
- Número de viviendas.....	500
- Equipamiento municipal (mínimo).....	3.750 m2
- Verde público (mínimo).....	26.640 m2.
- Resto Equipamiento.....	Según anexo R.P.U.

En cuanto a las Determinaciones vinculantes de otro orden, figuran señaladas en el Plano número 3 de la Modificación y se resumen en la siguiente relación:

- Prolongación de la Avda. Pirineos centrada axialmente.
- Areas que deben formar parte del sistema verde, espacios libres y equipamientos.
- Vial separación Padres Querbes.
- Vial de servicio y boulevard lateral Avda. Doctor Artero.

1.3. RAZONES DE LA FORMULACION

Se redacta el presente Plan Especial de Reforma Interior en cumplimiento y desarrollo de las previsiones del Plan General de Ordenación vigente en los términos de la Modificación Puntual referida.

La legitimación activa resulta de la posibilidad y el derecho de los particulares para redactar y elevar ante la Administración competente para su tramitación, los instrumentos de desarrollo del Planeamiento General que, en cada caso, establezca la Legislación Urbanística aplicable (artículo 104 del Texto Refundido de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana).

Por encargo de la Sociedad Mercantil Inmobiliaria Buil, S.A. y de D. Eliseo Carrera y de D. José Luis Garcés (titulares de terrenos incluidos en el área de planeamiento) se redacta el presente P.E.R.I. para proceder a la tramitación reglamentaria ante el Excmo. Ayuntamiento de la Ciudad de Huesca para su aprobación si procede.

Destacar que, en ocasión de la aprobación del Avance de este P.E.R.I., redactado en Septiembre de 1996 por encargo de sus actuales Promotores, el Excmo. Ayuntamiento de Huesca reconoció su legitimación y, además su interés por su tramitación en colaboración con los Técnicos Municipales, como se ha realizado.

2. INFORMACION URBANISTICA.

2.1. CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO

En cuanto a aspectos referidos a la calidad y conformación del terreno existente en el ámbito, en relación a la viabilidad de la implantación de la urbanización y las posteriores construcciones, se debe señalar que el mismo presenta niveles de suficiente garantía según se puede deducir de las intervenciones existentes tanto en el área circundante como en el interior del ámbito, al cual podríamos calificar, debido a sus características y estado actual, como de área semi-consolidada en una clara situación periférica en relación a la trama urbana más próxima.

El área de actuación, como ya se ha señalado, presenta unas acusadas características de "borde urbano", con una compleja conformación en cuanto a consolidación y usos, con unas notorias carencias de urbanización, un desarrollo urbano empobrecido y un estado actual de aparente abandono. Es decir, nos hallamos ante un área típica de "renovación", siendo deseable la misma para solventar los problemas actuales de deterioro y desorden.

2.2. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

2.2.1. Usos y Edificaciones Existentes.

Los usos existentes en el área son diversos aunque predomina el industrial - Antiguas Industrias Albajar -, ahora sin actividad aparente, no respondiendo, en todo caso, a una planificación mínimamente coherente. Además del uso predominante descrito se han detectado usos residenciales, agrarios y áreas sin uso específico (con características, algunas, de solar en abandono). En la Documentación Gráfica correspondiente se aporta suficiente información sobre este aspecto, significando además las edificaciones existentes para cada uno de los usos o actividades que se reseñan.

2.2.2. Red de Abastecimiento de Aguas y Acequias.

Dichas redes queden perfectamente reflejadas en el plano número 8 de Información.

La red de agua potable discurre por el acerado de la Avenida Doctor Artero, siendo su diámetro, caudal y presión suficientes para dar servicio al polígono en estudio.

El Polígono es atravesado en su extremo Sur-Este por la acequia denominada "Lunes y Martes", discurriendo a continuación por la calle Fraga y Avenida Pirineos. También existe un ramal de dicha acequia que se pierde en el interior del polígono.

2.2.3. Red de Alcantarillado.

La red de alcantarillado, en su estado actual, queda reflejada en el plano número 8 de Información.

Discurre por la calle Fraga, Avenida Doctor Artero y Avenida Pirineos. Se trata de una red con diámetros muy pequeños, insuficientes para la futura evacuación del Polígono que nos ocupa, capaz de soportar únicamente el vertido de aguas sucias procedentes de los edificios, pero no el del agua de lluvia del Sector.

2.2.4. Red de Distribución de Energía Eléctrica y Alumbrado.

Dichas redes quedan reflejadas en el plano número 7 de Información.

El polígono es atravesado por una red aérea de Alta Tensión. A su vez existen varias canalizaciones de Alta y Baja Tensión bajo las aceras de la calle de Fraga y Avenida Doctor Artero dirigidas a distintas zonas de la Ciudad desde la Subestación de la E.R.Z, cercana al Polígono.

La red de alumbrado actual es escasa y muy diversa, concretándose en la calle Fraga y Avenida Doctor Artero exclusivamente.

2.2.5. Red de Distribución de Gas Natural.

La información referente a esta infraestructura viene recogida en el plano de información número 10.

Tan sólo se localiza en el área de Planeamiento una tubería de polietileno prevista en la calle Fraga para la distribución de gas en el Polígono que nos ocupa, proveniente de un pozo de válvulas situado en el encuentro de la Avenida Pirineos con la calle Fraga.

2.2.6. Red de Distribución de Telefonía y Telegrafía

El esquema de la red con sus características específicas viene reflejado en el plano de información número 9.

El trazado discurre fundamentalmente por la Avenida Pirineos, calle Fraga y Avenida Doctor Artero.

Es necesario hacer notar la existencia dentro del Polígono, en la prolongación de la Avenida Pirineos, de una red telefónica aérea que continua hasta la localidad de Chimillas; el extremo Noroeste también es atravesado por una red telegráfica aérea.

2.2.7. Red viaria.

Los datos referentes al sistema viario quedan perfectamente reflejados en todos los planos soporte de la Información Urbanística (número 1 al número 11), siendo toda ella suficiente para la explicación de la conformación actual de la red viaria.

En cualquier caso, en el plano número 11 de los anteriormente citados se aportan datos complementarios para la correcta integración del sistema viario en cuanto a usos y circulaciones.

2.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD EL SUELO.

Para el estudio de este apartado se ha manejado, fundamentalmente, la información disponible en la Base de Datos Catastral actualmente vigente. En cuanto a la titularidad de la propiedad aparecen dos grupos diferenciados en los que se puede dividir inicialmente la misma: Pública (viabilidad existente y propiedades de Provisa - D.G.A.) y Privada (ocho titularidades).

La titularidad pública representa el 77,85% del total del ámbito, y la privada el 22,15% restante. Hay, así, un claro predominio de la propiedad pública.

Se aporta el Plano Catastral correspondiente y un listado de titulares (ver anexo número 2), documentación que se entiende suficiente para la correcta aclaración de la cuestión planteada.

MEMORIA DE ORDENACION

1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION

1.1. OBJETIVOS DE LA ORDENACION

Como objetivo fundamental de la Ordenación se apunta la transformación de una zona de marcado carácter industrial en un espacio residencial de elevada calidad, buscando la integración de la Propuesta resultante tanto en el área urbana próxima de referencia como en el entorno periférico al mismo. En todo caso, como objetivos generales que se entienden básicos en el desarrollo del PERI, podemos señalar los siguientes:

- Correcta conformación y entronque del área de actuación con la trama urbana circundante, con la creación de un viario interno de calidad y ajustado a los usos y criterios actuales en relación a la circulación tanto rodada como peatonal.
- Planteamiento de un desarrollo urbanístico de tipo eminentemente Residencial, adaptado a las circunstancias actuales del mercado inmobiliario con compatibilidad de usos comerciales y terciarios.
- Dotación de un sistema de equipamiento y espacios libres de capacidad y calidad suficientes tanto para la propia zona de actuación como para paliar el déficit existente en este sentido en áreas de suelo urbano colindantes ya consolidadas.
- Desarrollo en el Sector de unas densidades residenciales acordes a unos índices de calidad superiores a la media habitual en actuaciones de características semejantes.
- Conformación de zonas edificables basadas en tipologías de "corte racionalista" fundamentalmente, conjugadas con espacios urbanos más propios de "ciudad tradicional".
- Consecución de un Planeamiento que fije unas condiciones, tanto técnicas como legales, suficientes para que el desarrollo del mismo sea viable, sobre todo desde dos aspectos básicos como son el económico y el de gestión.

1.2. CRITERIOS DE LA ORDENACION.

Los criterios que se plantean para la Ordenación del Ambito de actuación responden, fundamentalmente, a los objetivos fijados (anteriormente enumerados) y todo ello en base a las determinaciones contenidas en la Modificación del PGM, documento éste que concreta de manera inequívoca la estructura de desarrollo del área de Planeamiento.

La conformación definitiva del Sector refleja una evidente intención de orden y economía, manifestándose además como generadora de unos espacios de elevada calidad urbana, capaces de soportar los usos y aprovechamientos previstos para ellos en el Planeamiento Ejecutivo que aquí tratamos.

2. DELIMITACION DEL AMBITO.

La Delimitación prevista en la Modificación del Plan General que habilita la posibilidad de la Redacción y Ejecución de este Plan Especial proviene exclusivamente de una referencia gráfica y de una descripción de límites, sin que se especifique su superficie global.

Esta Delimitación se acomoda ahora en base a los límites de obligada referencia y a la documentación planimétrica y topográfica correspondiente.

Así, aparece de una manera definitiva delimitado el Sector denominado P-24, que presenta una superficie en su ámbito de Planeamiento de exactamente 101.685,48 m² y así se refleja en la Documentación Gráfica de referencia.

3. ALTERNATIVAS Y ESTRUCTURA DEL PLANEAMIENTO PROYECTADO.

3.1. ALTERNATIVAS DE PLANEAMIENTO.

Considerando de manera explícita los objetivos y criterios básicos de Ordenación anteriormente señalados, teniendo en cuenta la configuración física actual del Ambito y las Determinaciones dimanantes del Planeamiento de Rango Superior, las alternativas de desarrollo para la formalización del Plan Especial que nos ocupa son realmente escasas, extremo este más adecuado todavía en cuanto a la estructura fundamental o generadora, considerándose que la Propuesta que se recoge es la más ajustada a los condicionantes de Planeamiento y es la que mejor resuelve el Programa de Ordenación planteado.

3.2. ESTRUCTURA DEL PLANEAMIENTO SOLUCIONES DE DISEÑO Y ORDENACION

La estructura de Planeamiento básica seleccionada, en cuanto a la solución adoptada para su conformación definitiva, se articula en las siguientes consideraciones básicas:

- Prolongación de la Avenida de Pirineos, centrada axialmente con el tramo existente fuera del área, actuando este elemento como eje principal y vertebrador de la Ordenación.
- Conformación de un vial (con boulevard central) de doble sentido en el límite de encuentro del ámbito con la zona deportiva del Padre Querbes.
- Conformación de un vial de servicio (con boulevard lateral trapezoidal) colateral a la Avenida Doctor Artero.
- Conformación de un amplio espacio, concretado en paralelo y colindante con la calle Fraga y perpendicular a la prolongación de la Avda. Pirineos, destinado a plantear en él un espacio libre fundamental en la Ordenación.

De dicha estructura generadora básica y del sistema viario complementario, se deducen con claridad diversas áreas y espacios de carácter diferenciado que podemos recopilar en la siguiente relación:

SUPERFICIES DE ZONIFICACION

CONCEPTO	SUPERFICIE	PORCENTAJE
AREAS DE EQUIPAMIENTO	13.185,31 m2	12,98%
AREAS LIBRE PUBLICO	28.914,15 m2	28,43%
AREAS LIBRE PRIVADO	2.644,03 m2	2,60%
AREAS EDIFICABLES	15.242,99 m2	14,99%
AREAS VIAIDAD RODADA Y PEATONAL	41.699,00 m2	41,00%
TOTALES.....	101.685,48 m2	100,00%

Como datos complementarios cabe desglosar las superficies del viario rodado y peatonal en el siguiente cuadro:

VIARIO RODADO Y PEATONAL

CONCEPTO	SUPERFICIE	PORCENTAJE
VIARIO PEATONAL	17.675,00 m2	42,39%
VIARIO RODADO	19.869,00 m2	47,65%
APARCAMIENTOS	4.155,00 m2	9,96%
TOTALES.....	41.699,00 m2	100,00%

En cuanto al cumplimiento de las cesiones previstas para el P.E.R.I por el Planeamiento de rango superior (Modificación P.G.O.U.), hay que señalar que las mismas se verifican concretamente en base a los siguientes datos:

CONCEPTO	PROPUESTA	VIGENTE
- Libre Público	28.914,15 m2 >	26.640,00 m2
- Libre Público s > 1.000 m2 y 0 > 30 mts	14.218,21 m2 >	14.129,00 m2
- Libre Público s > 200 m2 y 0 > 12 mts	9.499,30 m2 >	9.316,00 m2
- Equipamientos	13.185,31 m2 >	11.550,00 m2

Por último, señalar que en los planos de Ordenación correspondientes (Zonificación, Usos y Determinaciones del Planeamiento) y en el Anexo número 1, figuran los datos, porcentajes y cifras más significativas de la solución de diseño y Ordenación Propuesta.

3.3. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO.

Los usos de aprovechamiento previstos son, fundamentalmente, el Residencial (con algún grado de Protección Oficial) y de manera compatible el Comercial y Terciario a ubicar exclusivamente en la planta baja de las edificaciones. Las edificabilidades máximas previstas para dichos usos son las siguientes:

Uso Residencial.....	68.000 m2
Uso comercial y Terciario.....	10.000 m2
TOTALES.....	78.000 m2

Como se observa, en ningún caso superan, ni parcial ni globalmente, los aprovechamientos señalados en el Planeamiento de rango superior vinculante (Modificación P.G.O.U.).

Se prevé como uso fundamental el Residencial en plantas alzadas y, como complementarios o tolerados, el de garaje aparcamiento en planta sótano y el terciario en planta baja en los grados y condiciones específicas señaladas en la Normativa Urbanística del P.G.M.

La densidad de viviendas, si bien la Modificación P.G.M. la situaba entorno a 550 viviendas, ha sido especialmente estudiada en este Proyecto que llega, por ello, a una solución más adecuada.

El ponderado análisis de este aspecto parte de la consideración del coste de urbanización computable por vivienda, que lleva a una repercusión de 1.444.770.- Ptas. por unidad de vivienda (794.623.200/550), importe al que se debe añadir la repercusión por el precio de adquisición del suelo, lo que nos dará un resultado final que excederá con mucho los límites aceptables para el desarrollo de promociones públicamente protegidas.

En otro orden, pero con igual conclusión, la superficie resultante por unidad de vivienda es de 124 m² (68.000 / 550), superficie que excede con mucho la media demandada por la población en la actualidad.

Estas circunstancias aconsejan fijar la densidad en 630 viviendas, una vez evaluados los datos reales antedichos, posibilidad que no existía en el momento de la Modificación P.G.M. por desconocerse entonces los costes de repercusión por los distintos conceptos solo ahora determinables. Cualquier otra cifra inferior haría inviable el Plan.

Si bien con la posibilidad de desarrollar 630 viviendas los costes de urbanización aún no llegan a una cifra razonable, dado que nos situaremos en una repercusión de 1.261.306.- Ptas. por vivienda (794.623.200/ 630), tanto el descenso de la repercusión del precio de adquisición de suelo, como la acomodación de la superficie media demandada de vivienda a 108 m² (68.000/630), son elementos que dotan de viabilidad a la propuesta de este P.E.R.I.

Destaquemos que la edificabilidad global se mantiene íntegramente y que la densidad resultante de viviendas por hectárea es de 62 (630 / 10,1685), densidad que constatamos queda muy por debajo de la posibilidad para un suelo urbano donde no es aplicable el límite de las 75 viviendas por hectárea del suelo urbanizable.

En cuanto a la viabilidad técnico-jurídica de esta previsión señalaremos que la fijación de elementos que no afectan a la estructura fundamental del planeamiento general, como es indubitadamente, el número de viviendas respetando volumetría y elementos estructurantes o vertebradores, no puede considerarse que contravenga el mandato general ni que exceda las capacidades del planeamiento especial.

Ha quedado conformado ya un sólido cuerpo doctrinal que, frente a las evidentes limitaciones de los planes parciales, invoca la capacidad del planeamiento especial para la determinación, con criterios propios de su específica escala de análisis, de aquellos elementos no integrados en el concepto de estructura general del territorio: *no pueden sustituir a los Planes Generales como instrumentos de ordenación del territorio - artículo 17.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo - ni tampoco pueden modificar la estructura fundamental de aquellos - artículo 22.3 -, sí pueden, en cambio, modificar la ordenación general en los puntos concretos en que sea necesario para cumplir su finalidad, siempre que respete aquellos límites (RJA 1992/9063 SENTENCIA de 23-11-1992. RJA1989/7484 SENTENCIA de 24-10-89. (RJA 1989/3452) SENTENCIA de 8-4-1989. RJA 1987/9947 SENTENCIA de 30-12-1987. RJA 1987/3203 SENTENCIA de 17-2-1987. RJA 1987/1778 SENTENCIA DE 19-1-1987. RJA 1987/1775 SENTENCIA DE 19-1-1987).*

En las determinaciones del Planeamiento (Documentación Gráfica y Anexo número 1) figura el número de viviendas asignadas a cada una de las manzanas edificables siendo esta cifra máxima y vinculante.

La Ordenación de las áreas edificables se concreta en la Ordenación de cinco manzanas con un tratamiento tal que, aún pudiéndose, en general, catalogar a las mismas de manzanas cerradas con espacios libres públicos en su interior, en realidad se conforman a base de piezas edificables con tipología asimilable a bloque abierto, logrando la continuidad de las mismas a base de los porches obligatorios que se plantean en el interior de las manzanas y de las zonas apergoladas de paso y separación entre bloques. En el interior de las manzanas entre las zonas edificables y las áreas libres públicas se plantea un área libre privada solo aprovechable bajo rasante y que debe tratarse como zona pavimentada en prolongación de suelo del porche y en perfecta continuidad.

En relación a la formalización de las zonas libres y de equipamiento se plantea una consideración global del conjunto de las mismas de manera que mientras no se conformen los equipamientos de manera concreta, estos espacios tengan un tratamiento y un uso similar al de las áreas libres. Con referencia al uso y destino de los Equipamientos, se estará a lo dispuesto al respecto en la Normativa Urbanística del P.G.O.U. de Huesca actualmente vigente.

Por último señalar que todo lo previsto en cuanto al resto de determinaciones, es decir, a número de alturas, edificabilidades parciales, alineaciones, rasantes, etc.

se entiende perfectamente recogido en la correspondiente Documentación Gráfica de Ordenación (Determinaciones del Planeamiento), en el Anexo número 1 y en el capítulo V de Ordenanzas Regulatoras.

Como complemento a los cuadros resumen del anexo número 1 podemos aportar, para las manzanas susceptibles de aprovechamiento, la siguiente relación:

MANZANA	EDIFICABILIDAD TOTAL	PORCENTAJE
1	16.500,00 m ²	21,15%
2	13.500,00 m ²	17,31%
3	17.200,00 m ²	22,05%
4	16.500,00 m ²	21,15%
5	14.300,00 m ²	18,34%
TOTAL	78.000,00 m²	100,00%

3.4. DESARROLLO Y GRADO DE CONCRECCION DE LAS DETERMINACIONES.

La Ordenación que contiene este Plan Especial es vinculante en todos sus aspectos y, en todo caso, se verá completada por la Normativa Urbanística y demás disposiciones al respecto del Plan General vigente.

La Ordenación prevista y su grado de desarrollo, hace posible la presentación directa de Proyectos edificatorios una vez consumido el trámite de Gestión Urbanística por el Sistema de Cooperación y Aprobado el Proyecto de Urbanización.

No obstante, la manzana número 5 deberá ser objeto de un Estudio de Detalle, salvo que sea objeto de un único proyecto de edificación.

3.5. SOLUCIONES ADOPTADAS PARA LOS SERVICIOS URBANISTICOS.

Las previsiones de los esquemas de las nuevas redes de servicios, así como de las cuestiones relacionadas con el resto de los diversos aspectos de la urbanización se determinan en los correspondientes planos de la Documentación Gráfica de Ordenación.

En cualquier caso, apuntamos para cada uno de los citados aspectos las siguientes consideraciones:

3.5.1. Red de Abastecimiento de Agua.

Para su resolución se plantea una nueva red que se distribuye en dos mallas y posteriores ramificaciones, como se especifica en el plano número 17 (Ordenación 6). En cuanto a las características técnicas de la red debe señalarse que la misma se adapta a la Normativa vigente incluso en materia de incendios previendo los correspondientes hidrantes.

3.5.2. Red de Acequias de Riego.

La red de acequias de riego existente se conserva, ajustando su trazado en base a la disposición de los viales y áreas ajardinadas públicas proyectadas en el Planeamiento. Con las características técnicas adecuadas su disposición definitiva queda concretada en el plano número 18 (Ordenación número 7), junto a la red de alcantarillado.

3.5.3. Red de Alcantarillado.

La red de alcantarillado de nueva disposición, con su trazado y detalles viene recogida en el plano número 18 (Ordenación número 7). Se plantea un sistema separativo, vertiendo las aguas negras al a red existente (zona calle Fraga) y las aguas de lluvia se canalizarán hasta el cauce del río Isuela donde verterán.

El sistema separativo se hace necesario dada la incapacidad de la red existente de absorber la totalidad del vertido.

El Texto Refundido aporta dos planos con la red de pluviales y la red de residuales, determinando el punto de vertido de la red de pluviales y el trazado de la misma fuera del ámbito del PERI, cumpliendo las prescripciones de los acuerdos aprobatorios.

En cuanto al informe favorable de la CHE, teniendo en cuenta que paralelamente a este Texto Refundido se ha redactado el Proyecto de Urbanización, por motivos de celeridad y eficacia se propone estar a lo que dicha entidad determine en la tramitación de este último

3.5.4. Red de Alumbrado Público y Energía Eléctrica.

Las previsiones de las nuevas redes se localizan en el plano número 19 (Ordenación número 8), en el cual se sitúan los Centros de Transformación, así como

el trazado de las líneas de servicio al Polígono y de la canalización bajo aceras de la línea aérea de Alta Tensión que actualmente atraviesa el Polígono. En cuanto al Alumbrado Público se dispone en cantidad y calidad suficiente para el correcto funcionamiento del mismo. Las disposiciones de todos los elementos y componentes de las redes se hacen de manera que verifiquen toda la Normativa de Obligado Cumplimiento que les afecta y de acuerdo a las específicas de E.R.Z.

3.5.5. Red de Gas Natural.

Se plantea una red ramificada a partir de las tuberías de espera previstas para este Polígono situadas entre la Avenida de Pirineos y la calle Fraga, para dar servicio a la totalidad del Área Planificada. En el plano número 20 (Ordenación número 9) se recoge convenientemente el trazado y características específicas de esta red, que en todo caso se ajustará en su momento a las determinaciones de la Compañía Suministradora Gas Huesca.

3.5.6. Red de Telefonía.

En el plano número 21 (Ordenación número 10) se recogen las características y trazado de esta infraestructura planteando una red ramificada a partir de las canalizaciones existentes en la calle Fraga. En todo caso se desarrollará conforme a las Normas e indicaciones de la Compañía Telefónica Nacional de España.

3.5.7. Red Viaria.

En relación a esta infraestructura y otros elementos asimilables (ajardinamiento, equipamiento, señalización, etc) se está a lo señalado por los Servicios Técnicos Municipales, habiéndose previsto la red viaria de acuerdo con los flujos de tráfico aportados (plano número 22 - Ordenación número 11). En todo caso, las características de materiales y acabados serán acordes con el nivel de la intervención y se observará con especial interés el cumplimiento de toda la Normativa referente a la supresión de barreras arquitectónicas.

III. PROGRAMA DE ACTUACION Y PLAN DE ETAPAS

1. SISTEMA DE ACTUACION.

El sistema de Actuación previsto para la ejecución del P.E.R.I. que nos ocupa es el de cooperación, en virtud de acuerdo plenario de 16 de septiembre de 1999 por el que se procede al cambio de sistema de actuación de compensación a cooperación.

2. PLAN DE ETAPAS.

Para la presentación del Proyecto de Reparcelación se prevé un plazo de catorce meses desde el acuerdo plenario de cambio de sistema de actuación. Para la presentación del Proyecto de Urbanización, catorce meses. Para la ejecución de la Urbanización, dos años. Este último plazo se computa de forma sucesiva y a partir de la aprobación municipal y contratación de las obras.

3. CONSERVACION OBRAS URBANIZACION

No se estima pertinente una previsión especial en este orden, habida cuenta que las mismas, una vez ejecutadas, pasarán en cesión a la Administración actuante. En relación a los espacios libres de titularidad privada se debe señalar que los mismos se conservarán y mantendrán por parte de sus titulares (comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal).

IV. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

1. ANTECEDENTES

Los costos de urbanización contenidos en el presente estudio se consideran orientativos y su determinación definitiva se concretará en el Proyecto de Urbanización.

No obstante, se redacta el presente Estudio para justificar la viabilidad económica de la ejecución y desarrollo del Plan Especial que aquí tratamos. Tanto para el cálculo de los costes de la implantación de los servicios urbanísticos como para el de los bienes y derechos ajenos al suelo, se han tenido en cuenta índices de mercado, ajustados al área de intervención y a las específicas condiciones de la misma, debiéndose señalar que, en todo caso, las valoraciones obtenidas son estimativas, por cuanto sólo en el momento de la redacción de los consiguientes Proyectos de Urbanización y de Reparcelación puede y debe efectuarse la concreción definitiva particularizada.

2. EVALUACION ECONOMICA DE LOS COSTES DE LA IMPLANTACION URBANISTICA.

2.1. SERVICIOS Y OBRAS PROPIAS DE LA URBANIZACIÓN.

En relación a este epígrafe deben preverse dos tipos de intervención perfectamente diferenciadas, como son las consideración de las obras propiamente dichas y los derribos que deben tenerse en cuenta como paso previo a la ejecución de las citadas obras. Además se consideran como costes los gastos relativos a Redacción de Proyectos, Direcciones de Obra, Tasas, Licencias, etc.

De este manera, tendremos:

A. Costes Obras Urbanización.

- Movimientos de Tierras	29.552.000 Ptas.
- Saneamiento.....	46.270.000 Ptas.
- Abastecimiento de Agua y Riego.....	21.037.000 Ptas.
- Pavimentaciones y Acerados.....	172.475.000 Ptas.
- Electrificación.....	71.305.000 Ptas.
- Gasificación.....	10.826.000 Ptas.
- Alumbrado Público.....	58.895.000 Ptas.
- Telefonía.....	10.415.000 Ptas.
- Ajardinamiento Zonas Verdes	81.250.000 Ptas.
- Ajardinamiento Zonas Soporte Equipamientos	16.500.000 Ptas.
- Varios (Acequias, Ensayos, Señalizaciones, etc.).	<u>12.725.000 Ptas.</u>

Total Coste A: Obras de Urbanización..... 531.250.000 Ptas.

B. Costes Obras de Derribos.

- Derribos de Edificaciones y Construcciones.....	48.725.000 Ptas.
- Derribos de Redes y Elementos Atípicos Varios.....	<u>7.400.000 Ptas.</u>

Total Coste B: Obras de Derribos..... 56.125.000 Ptas.

C. Costes Honorarios, Licencias, Tasas y Gastos Varios.

- Honorarios, Licencias, Tasas y Gastos Varios.....	<u>38.750.000 Ptas.</u>
---	-------------------------

Total Coste C: Honorarios, Licencias, Tasas..... 38.750.000 Ptas.

Por lo tanto, debemos considerar para el apartado presente el siguiente resumen de costes:

A: Obras de Urbanización.....	531.250.000 Ptas.
B: Obras de Derribos.....	56.125.000 Ptas.
C: Honorarios, Licencias, Tasas y Gastos Varios	<u>38.750.000 Ptas.</u>
<u>TOTAL SERVICIOS Y OBRAS DE URBANIZACION</u>	<u>626.125.000 Ptas.</u>

2.2. INDEMNIZACIONES EXIGIBLES POR LA EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.

Comprende este apartado los costes a prever en relación a las indemnizaciones a que de lugar la ejecución del Planeamiento como consecuencia, principalmente, del derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras o instalaciones diversas, traslados varios, extinción de arrendamientos, etc. Del estudio que al respecto se ha realizado en base, fundamentalmente, a la información urbanística disponible, se pueden deducir los siguientes costes:

A: Costes por Indemnizaciones de derribos de Construcciones, plantaciones, obras e instalaciones Diversas, por traslados varios, extinción de arrendamientos, etc.....	27.395.000 Ptas.
B: Costes por Estudio para la Valoración y Tasación de Derechos.....	<u>1.125.000 Ptas.</u>
<u>TOTAL INDEMNIZACIONES.....</u>	<u>28.520.000 Ptas.</u>

2.3. FINANCIACION DE LA EJECUCION, REDACCION Y GESTION DEL PLANEAMIENTO.

Se concretan en este epígrafe los costes a tener en cuenta por Honorarios Técnicos, Jurídicos y de Gestión que dimanen de la Redacción de los Documentos Urbanísticos que son necesarios realizar (Plan Especial de Reforma Interior, Proyecto de Reparcelación, etc), de los trabajos específicos y de las labores de coordinación y asesoramiento que deben preverse en relación a la gestión, así como de los costes

financieros a considerar para la ejecución de las Obras de Urbanización. Así tendremos la siguiente previsión:

A: Costes de Redacción y Gestión del Planeamiento...	11.145.000 Ptas.
B: Costes por Financiación de las Obras de Urbanización	19.230.000 Ptas.
TOTAL FINANCIACION DE LA EJECUCION, REDACCION GESTION DEL PLANEAMIENTO.....	<u>30.375.000 Ptas.</u>

2.4. RESUMEN GENERAL DE LOS COSTES DE LA IMPLANTACION URBANISTICA

Como resumen General de los Costes anteriormente considerados, podemos fijar la siguiente relación:

- Servicios y Obras Propios de la Urbanización.....	626.125.000 Ptas.
- Indemnizaciones exigibles para la ejecución del Planeamiento.....	28.520.000 Ptas.
- Financiación de la Ejecución y Redacción y Gestión del Planeamiento.....	<u>30.375.000 Ptas.</u>
TOTAL.....	<u>685.020.000 Ptas.</u>
- 16% IVA s/ 685.020.000 Ptas.....	109.603.200 Ptas.
- TOTAL COSTES IMPLANTACION URBANISTICA...	<u>794.623.200 Ptas.</u>

Como conclusión, en relación con la viabilidad económica de la Propuesta, cabe reseñar que el Coste Total obtenido de 794.623.200 Ptas. aplicado a la superficie delimitada en el Plan Especial (101.685,48 m²), determina un coste por metro cuadrado de suelo bruto de 7.814,52 Ptas./m², índice asumible, en los términos de este Proyecto, tanto por las características específicas del área como por las perspectivas de desarrollo del ámbito de actuación.

V. ORDENANZAS

1. INTRODUCCIÓN.

Será de aplicación la Normativa Urbanística del P.G.M. actualmente vigente, salvo en aquellos aspectos que se regulan seguidamente por entenderlos exclusivamente del desarrollo del Planeamiento que nos ocupa.

2. ORDENANZAS DE EDIFICACION

2.1. LICENCIAS Y ESTUDIOS DE DETALLE.

Este Plan Especial habilita para la obtención directa de Licencias de Edificación una vez completado el proceso de Gestión Urbanística.

Deberán presentarse Estudios de Detalle, por manzanas completas, cuando se trate de ajustar alineaciones o la ordenación volumétrica.

Igualmente, deberá presentarse Estudio de Detalle para la manzana número 5, salvo que toda la misma sea objeto de un único proyecto de edificación.

2.2. ORDENANZA GENERAL, ALTURAS Y RASANTES.

En las parcelas susceptibles de ser edificadas se aplicará la Ordenanza 3ª en Grado Semi-Intensivo con las condiciones generales de la Normativa Urbanística vigente, con la siguiente concreción de alturas:

B + IV + ATICO..... ALTURA CORNISA: 15,00 mts.
--

No cabe la disminución del número de planas ni de la cota fijada como Altura a Cornisa, que se calculará con alturas libres de pisos de 2,50 mts., espesores de forjado de 0,35 mts., y una altura de la planta baja de 3,60 mts.

Para cada una de las cinco manzanas edificables planteadas se fija la cota de referencia de medición de alturas en la zona libre pública interior. Dicha cota se obtendrá como media de las calles (en acerado) circundantes a cada una de las manzanas (medida en el eje de las fachadas) y será aplicable de igual manera al acabado de las áreas libres privadas. Será, por lo tanto, para cada una de las manzanas, obligatorio el enrase de todos los techos de las plantas bajas a fin de

conseguir para cada una de ellas una uniformidad constructiva y arquitectónica coherente.

2.3. ALINEACIONES Y VUELOS

Las alineaciones son las definidas en planos y son vinculantes para las plantas bajas y plantas de pisos. Los áticos se retranquearán 3,00 mts. respecto a todas las alineaciones no permitiéndose en ningún caso la aplicación del artículo 37.3.3 de la Normativa Urbanística del P.G.M. Los vuelos, que están prohibidos en fachadas interiores, son obligatorios en fachadas exteriores exclusivamente y en las zonas señaladas al efecto en la Documentación Gráfica, con las siguientes condiciones:

- El ancho del vuelo será exclusivamene 1,10 mts. y su longitud se acomodará al total marcado en la Documentación gráfica correspondiente, debiéndose separar su final 3,00 mts de la esquina del bloque más cercana.

- La conformación de los vuelos será obligatoria en todas las plantas de pisos y se exigirá continuidad en toda su longitud y altura, pudiéndose alterar las zonas abiertas y cerradas en su composición.

- Se prohíbe el vuelo del suelo de la zona libre generada por el retranqueo de la planta ático.

2.4. PORCHES, PASOS, ACCESOS Y CUBIERTAS.

Se fija, de manera obligatoria, la conformación de pasos entre el exterior y las zonas libres públicas de las manzanas, con las condiciones geométricas señaladas en la Documentación Gráfica correspondiente y con la obligatoriedad de su composición mediante techo tipo apergolado plano (no pisable ni susceptible de cualquier uso) a la altura de la cota del techo de las plantas bajas y con unas condiciones estéticas compatibles y acordes a la composición general de la pieza edificable de la que forme parte.

Deberá establecerse una servidumbre de paso a través de estos elementos a favor de las áreas libres colindantes a fin de lograr una circulación peatonal continua entre el interior y el exterior de las manzanas planificadas. Se fija una alineación retranqueada 3 metros en planta baja, en su contacto con el interior de las manzanas, a fin de proceder a la conformación de una zona de porche sobre la cual deberá

establecerse una servidumbre de paso a favor de los porches colindantes a fin de lograr una circulación peatonal continua entre todos los que componen cada una de las Manzanas planteadas.

Los accesos peatonales a los diferentes portales de las edificaciones se plantean obligatoriamente a través de los porches en el interior de las Manzanas. Los accesos de vehículos a las zonas bajo rasante de los garajes que pudieran establecerse, se fijan obligatoriamente en las áreas señaladas de pasos al interior de las Manzanas, pudiéndose efectuar desde todos los viales proyectados.

Las cubiertas de todas las áreas edificables serán de tipo plano sin posibilidad de conformación con cualquier elemento de cubiertas inclinadas o asimilables.

2.5. ZONAS LIBRES PRIVADAS.

Las áreas zonificadas en el Planeamiento como zonas libres privadas pueden aprovecharse para el uso de garaje como prolongación del posible uso existente bajo rasante de las áreas edificables.

Deberán conformarse en su terminación a la misma cota que se fija para las áreas libres públicas del interior de las Manzanas planteadas y se deberá establecer una servidumbre de paso en su superficie a favor de las áreas libres (tanto públicas como privadas) colindantes a fin de lograr una circulación peatonal continua entre todas las que componen el interior de las manzanas. Su acabado se realizará a base de pavimentación en prolongación del suelo del porche colindante y en perfecta continuidad con el mismo.

VI. ANEXOS

ANEXO Nº 1

CUADROS NUMERICOS DE DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO

EDIFICABILIDADES, SUPERFICIES Y VIVIENDAS DE MANZANAS CON APROVECHAMIENTO PRIVADO.

REFERENCIA	EDIFICABILIDADES		Nº max. VIVIENDAS	SUPERFICIES	
	EDIFICAB. COM. TERC (m2)	EDIFICAB. RESIDENC. (m2)		AREA EDIFICAB. (m2)	LIBRE PRIVADO (m2)
1	2.084,00	14.416,00		3.224,00	552,00
TOTAL	16.500,00		132	3.776,00	
2	1.649,00	11.851,00		2.647,71	415,24
TOTAL	13.500,00		110	3.062,95	
3	2.168,00	15.032,00		3.360,34	579,70
TOTAL	17.200,00		139	3.940,04	
4	2.084,00	14.416,00		3.224,00	552,00
TOTAL	16.500,00		132	3.776,00	
5	2.015,00	12.285,00		2.786,94	545,07
TOTAL	14.300,00		117	3.332,01	

TOTAL	10.0000,00	68.000,00		15.242,99	2.644,01
	78.000,00		630	17.887,00	

SUPERFICIES Y USOS DE PARCELAS SIN APROVECHAMIENTO

PARCELA	EQUIPAMIENTO (m2)	LIBRE PUBLICO S > 1.000 m2 0 > 30 mts. (m2)	LIBRE PUBLICO S > 200 m2 0 > 12 mts. (m2)	LIBRE PUBLICO (m2)
6	5.483,08	-	-	-
8	1.741,12	-	-	-
9	5.961,11	-	-	-
7	-	6.749,07	-	-
1.5.	-	1.849,00	-	-
4.5.	-	1.849,00	-	-
5.2.	-	3.771,14	-	-
2.5.	-	-	827,72	-
3.5.	-	-	2.006,30	-
10	-	-	3.409,81	-
11	-	-	1.802,12	-
12	-	-	1.453,35	-
Medianas y Jardines en acerado	-	-	-	3.554,92
Isletas	-	-	-	1.641,72
TOTAL	13.185,31	14.218,21	9.499,30	5.196,64
	TOTAL	28.914,15		

RESUMEN GENERAL SUPERFICIES ZONIFICACION

CONCEPTO	SUPERFICIE (m2)	PORCENTAJE (m2)
AREAS DE EQUIPAMIENTO	13.185,31 m2	12,98%
AREAS LIBRE PUBLICO	28.914,15 m2	28,43%
AREAS LIBRE PRIVADO	2.644,03 m2	2,60%
AREAS EDIFICABLES	15.242,99 m2	14,99%
AREAS VIALIDAD RODADA Y PEATONAL	41.699,00 m2	41,00%
TOTALES.....	101.685,48 m2	100,00%

CUMPLIMIENTO CESIONES

LIBRE PUBLICO S > 1.000 m2 0 > 30 mts.....	14.218,21 m2 >	14.129,00 m2
LIBRE PUBLICO S > 200 m2 y 0 > 12 mts.....	9.499,30 m2 >	9.316,00 m2
LIBRE PUBLICO TOTAL.....	28.914,15 m2 >	26.640,00 m2
EQUIPAMIENTOS.....	13.185,31 m2 >	11.550,00 m2

ANEXO N° 2:
RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS

A continuación se aporta la relación nominal de los Propietarios afectados por la Delimitación del Ambito del Planeamiento de referencia reseñando su dirección y todo ello en base a los datos obtenidos fundamentalmente de la Documentación Catastral consultada.

Instituto del Suelo y de la Vivienda de Aragón (D.G.A.).....	Edificio Pignatelli Paseo María Agustín número 36 50004 ZARAGOZA
Cong. Hnas. de la Caridad de Santa Ana.....	C/ Coso Alto, número 47 22003 HUESCA
D. Valentín Naval Gracia.....	C/ Fraga, número 13 22004 Huesca
D. José Lample Batalla (Usufructuario D. Francisco Javier Lample Piraces).....	C/ Fraga, número 13 22004 Huesca
Dª María José Díaz Fernández.....	C/ Fraga, número 13 22004 Huesca
D. Fernando González Fernández....	C/ Fraga, número 13 22004 Huesca
Inmobiliaria Buil, S.A.....	C/ Coso Alto, número 57 2203 Huesca
D. Eliseo Carrera Julián.....	Pasaje Ntra. Señora Begoña, número 1 22004 Huesca

ANEXO N° 3

RELACION DOCUMENTACION GRAFICA.

PLANOS DE INFORMACION

1	INFORMACION 1: LOCALIZACION SECTOR P-24.	E= 1/5.000
2	INFORMACION 2: REFERENCIA AL PLANEAMIENTO.	E= 1/52.000
3	INFORMACION 3: CATASTRAL SECTOR P-24.	E= 1/1.000
4	INFORMACION 4: TOPOGRAFICO. ESTADO ACTUAL	E= 1/1.000
5	INFORMACION 5: RASANTES. ESTADO ACTUAL.	E= 1/1.000
6	INFORMACION 6: USOS Y EDIFICACIONES	E= 1/1.000
7	INFORMACION 7: REDES DE ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO. ESTADO ACTUAL	E= 1/1.000
8	INFORMACION 8: REDES DE AGUA, ALCANTARILLADO Y ACEQUIAS. ESTADO ACTUAL.	E= 1/1.000
9	INFORMACION 9: REDES DE TELEFONIA Y TELEGRAFIA. ESTADO ACTUAL	E= 1/1.000
10	INFORMACION 10: RED DE GAS. ESTADO ACTUAL.	E= 1/1.000

11	INFORMACION 11: TRAFICO. ESTADO ACTUAL	E= 1/1.000
PLANOS DE ORDENACION		
12	ORDENACION 1: DELIMITACION UNIDAD DE ACTUACION	E= 1/1.000
13	ORDENACION 2: ZONIFICACION Y USOS.	E= 1/1.000
14	ORDENACION 3: DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO	E= 1/1.000
15	ORDENACION 4: TOPOGRAFICO. ESTADO REFORMADO	E= 1/1.000
16	ORDENACION 5: RASANTES. ESTADO REFORMADO	E= 1/1.000
17	ORDENACION 6: PREVISION DE REDES: ABASTECIMIENTO DE AGUA	E= 1/1.000
18.1 Y 2	ORDENACION 7: PREVISION DE REDES DE VERTIDO PREVISION DE REDES DE PLUVIALES	E= 1/1.000
19	ORDENACION 8: PREVISION DE REDES: SUMINISTRO ELECT. ALUMBRADO PUBLICO.	E= 1/1.000
20	ORDENACION 9: PREVISION DE REDES: SUMINISTRO DE GAS NATURAL	E= 1/1.000

- 21 ORDENACION 10:
PREVISION DE REDES: RED TELEFONICA E= 1/1.000
- 22 ORDENACION 11:
PREVISION DE TRAFICO E= 1/1.000

ANEXO N° 4

EQUIPO TECNICO REDACTOR.

El equipo Técnico que ha desarrollado el presente Plan Especial de Reforma Interior del Sector denominado P-24 del P.G.O.U. de Huesca, está formado por:

- Sara Borau Capella, Arquitecto.
- Félix Bernués Sanz, Arquitecto.
- José Antonio Garcés Nogués, Abogado Asesor.

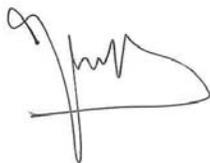
Habiéndose realizado los trabajos bajo la supervisión (Acuerdo del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Huesca de 26 de septiembre de 1996) del Servicio Técnico Municipal de Urbanismo compuesto por:

- Jesús Ramón Tejada Villaverde, Arquitecto.
- Vicente Sierra Campo. Abogado.
- Leopoldo Serena Puig, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.

HUESCA, DICIEMBRE DE 1996

El Texto Refundido ha sido elaborado por el siguiente equipo:

- José Rubio Pérez, Abogado.
- Ernesto Alcañiz Sancho, Abogado.
- Juan Ferraz Garanto, Ingeniero CC y P.



ANEXO N° 5:
DOCUMENTACION ANTECEDENTES URBANISTICOS



EXCMO. AYUNTAMIENTO
HUESCA

MODIFICACION DEL PGOU EN EL SECTOR
DENOMINADO P-24.

MEMORIA Y NORMATIVA URBANISTICA.

Huesca, Febrero 1.995.

JESUS TEJADA VILLAVERDE.
Arquitecto Municipal.
Director de la Revisión del P.G.O.U.



MODIFICACION DEL PGOU EN EL SECTOR
DENOMINADO P-24.

MEMORIA.



1.- ANTECEDENTES.

1.1.- EL PLAN GENERAL.

El Plan General de 1.980 (Guzmán Folgueras-Fernández Castro) vino a legalizar la situación de hecho creada por la instalación de Industrial Albajar S.A., que supuso en su día una desviación respecto a las previsiones del Plan General de 1.958 (Emilio Larrodera).

Así, los terrenos ocupados por las citadas industrias y algunos otros colindantes, hasta consolidar un sector definido por la carretera de Ayerbe al Norte, un vial de nueva apertura, límite del Suelo Urbano, por el Oeste, las instalaciones deportivas del "Padre Querbes" al Sur y la calle Fraga al Este, se calificaron como Industriales.

Dentro de esta calificación, una banda situada en las proximidades del Padre Querbes y otra paralela y próxima a la calle Fraga, se calificaban en "Industria Limpia".

El Plan no determinó procedimientos concretos para la gestión urbanística. No puede entenderse el término "POLIGONO" 24 en la acepción que la Ley de 1.976 (Texto Refundido de 2 de Abril) confería a los "polígonos" como ámbitos de gestión, "unidades de ejecución" en la terminología de la Ley del Suelo actualmente vigente. Téngase en cuenta que la redacción del Plan aprobado definitivamente en 1.980 se había llevado a cabo, en realidad, años antes (hacia 1.976), cuando todavía los Reglamentos de Planeamiento y de Gestión no habían visto la luz, lo que explica alguna confusión terminológica. De hecho, la evidencia de que el Plan no pretendía definir el "POLIGONO 24" como lo que hoy entendemos una Unidad de Ejecución en Suelo Urbano, se produce desde el momento en que el propio Plan define -y esta vez clara y expresamente- una Unidad de Ejecución dentro del "Polígono 24": La definida en el Plano 4.24 entre cruces, tal y como se refleja en los planos de información de la presente Modificación.

Este símbolo remite en el Plan a determinadas áreas a Estudios de Detalle en los que, por aplicación del artículo 42 de las Normas "se procederá a una reparcelación limitada en los ejes de calle que circundan el área objeto del Estudio de Detalle".

19
1980
1981
1982
1983
1984
1985
1986
1987
1988
1989
1990
1991
1992
1993
1994
1995
1996
1997
1998
1999
2000
2001
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025

Es decir, que indican tanto un ámbito de planeamiento como un ámbito de gestión: una Unidad de Ejecución, lo que, por exclusión, conlleva que el denominado "Polígono" no puede tener esta última connotación.

Debe pues entenderse que el "Polígono 24" es una mera división geográfica que no define un ámbito de gestión.

Cabe, por tanto, la definición de subáreas dentro de este "Polígono" como Unidades de Ejecución, conforme a lo previsto en la legislación urbanística vigente, tal y como se efectuará en la presente Modificación.

1.2.-LAS PRIMERAS PROPUESTAS DE LA ANTERIOR PROPIEDAD DE LOS TERRENOS.

La crisis industrial, especialmente dura en el sector del metal oscense, supuso el cierre de la factoría de I.A.S.A. En los meses previos a tal suceso, durante 1.990 y los primeros meses de 1.991, el propietario presentó ante el Ayuntamiento varias propuestas de recalificación urbanística de los terrenos ocupados por las industrias.

Las propuestas no fueron aceptadas por considerarse abusivas la edificabilidad y la densidad planteada, así como la disposición de zonas verdes que, en opinión municipal, debían ubicarse, en su parte más importante, próximas a la calle Fraga, de modo que supusieran, además de su servicio al nuevo sector, una dotación que mejorara las condiciones urbanísticas del Sector Avda. Pirineos, muy denso y deficitario en este tipo de equipamientos.

En tal sentido, obran en el correspondiente expediente municipal informes del arquitecto que suscribe y de la Sección Jurídica de Urbanismo que planteaban la inconveniencia de la solución planteada, la problemática del no mantenimiento de usos productivos -en contra de los criterios ya entonces aprobados para la Revisión del Plan que propugnaban el no procurar alicientes urbanísticos a la desaparición de este tipo de actividades- y la dificultad que, para una reconversión de usos de este alcance, suponía toda la nueva regulación de los aprovechamientos lucrativos susceptibles de



apropiación contenida en la Ley 8/90 sobre Reforma del Régimen y Valoraciones del Suelo, que dio como resultado el Texto Refundido actualmente vigente.

1.3.-LA CONTRAPROPUESTA MUNICIPAL.

A la vista de todo esto, la Comisión Municipal de Urbanismo, en sesión de 22 de Abril de 1.991 propuso que los Servicios Técnicos Municipales redactasen una propuesta alternativa.

Los criterios de ésta se centraron básicamente en:

- Disminución de densidades y obtención de equipamientos.
- Entronque con la red viaria existente y creación de una trama urbana de calidad.
- Conjugación de soluciones residenciales basadas en tipologías racionalistas conjugadas con espacios urbanos propios de la ciudad tradicional (la calle, el boulevard, la plaza...).

Finalmente, la Comisión Municipal de Urbanismo fijó unos criterios que fueron comunicados a la propiedad y que se centran en:

- Edificabilidad global máxima total.....	0,78 m ² /m ²
- M ² de techo total (aproximado)	78.000 m ² /m ²
- Locales comerciales (aproximado).....	11.500 m ² /t.
- Otros terciarios (aproximado).	12.500 m ² /t.
- Viviendas (aproximado).....	54.000 m ² /t.
- Nº máximo de viviendas.....	500
- Equipamiento municipal.....	3.750 m ² .
- Verde público (mínimo).....	26.520 m ² .



- Viario y espacios peatonales
(aproximado)..... 51.920 m2.
- Libre privado uso público
(aproximado)..... 3.124 m2.
- Cesión aprovechamiento lucra-
tivo en favor del Excmo.
Ayuntamiento Huesca, por
aplicación Ley 8/90 (hoy Texto
Refundido)..... 15%

IASA.

1.4.-EL CONVENIO D.G.A.-AYUNTAMIENTO-

La gravedad de la situación de Industrias Albajar S.A. llevó a que, con fecha 20 de Febrero de 1.992, se firmara un Convenio entre el Gobierno de Aragón, el Ayuntamiento y la propiedad de IASA, avalado por los representantes sindicales que básicamente se orientaba a:

- Replegar a una zona limitada en el mismo P.24 la actividad industrial de I.A.S.A.
- Aceptación del traslado de la industria a un sector industrial apropiado dentro de Huesca.
- Adquisición por D.G.A. de los terrenos de I.A.S.A y, si la nueva calificación fuera residencial, el Ayuntamiento cedería a la D.G.A. el aprovechamiento no susceptible de apropiación por el titular de los terrenos (D.G.A.) para la construcción de las viviendas "... que en su día se permitan en el Plan General".

1.5.-EL AVANCE DEL P.G.O.U.

Con estos antecedentes y una vez desaparecida en su totalidad la actividad de la empresa I.A.S.A., en el Avance del nuevo P.G.O.U. presentado en el verano de 1.994, se planteaba una solución con uso predominantemente residencial para este sector, sensiblemente basada en la que en su día se planteó como "contrapropuesta" municipal antes comentada.



Una pequeña ampliación del Sector venía motivada por el desplazamiento hacia el Noroeste del 2º cinturón previsto en el Avance.

2.- JUSTIFICACION DE LA PRESENTE PROPUESTA DE MODIFICACION.

2.1.- INCORPORACION AL PROGRAMA DE ACTUACIONES URGENTES.

Siendo la D.G.A. propietaria mayoritaria de los terrenos, es intención del Gobierno de Aragón y del Ayuntamiento proceder a su puesta en marcha inmediata con vistas a desarrollar los programas de promoción pública de vivienda.

Así las cosas, se presenta como necesario adelantar la solución urbanística de este Sector a la Revisión del P.G.O.U. En definitiva, se trataría de incorporarle al "Programa de Actuaciones Urgentes" desarrollado, en consonancia con los criterios y objetivos generales aprobados para la Revisión, mediante modificaciones puntuales del Plan todavía vigente o desarrollo de Planes Especiales.

2.2.- AMBITO DE LA MODIFICACION.

La solución del Avance de la Revisión suponía, como ya se ha indicado, un retoque del límite del S.U. y la incorporación de terrenos hoy clasificados como S.U.N.P. Esto no hubiera supuesto un problema en un Plan totalmente revisado. Sin embargo, en una Modificación puntual como la que aquí se propone, parece lógico no retocar clasificaciones de suelo y no incorporar nuevas propiedades.

Ello conlleva mantener el límite originario, lo cual es perfectamente compatible -como se observa en planos- con el trazado del 2º cinturón.

2.3.- CARACTER PRIORITARIAMENTE RESIDENCIAL.

Los antecedentes expuestos aconsejan potenciar el carácter residencial de la actuación. No obstante, con arreglo a los criterios y objetivos de la Revisión del P.G.O.U.; una cierta terciarización de sectores de la

periferia urbana como el que nos ocupa, también hace considerar el interés, siempre que tenga viabilidad, de un determinado nivel de usos terciarios.

A la vista de ello la Comisión Municipal de Urbanismo ha considerado oportuno flexibilizar en mayor medida la relación entre los usos residenciales y terciarios. A tal fin, en lugar de los 12.500 m² de techo terciario previstos en principio, podría admitirse, sin aumento del techo edificado total, un aumento de hasta un 10% de las viviendas inicialmente previstas, que pasarían, de este modo, de 500 a 550.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
HUESCA

MODIFICACION DEL PGOU EN EL SECTOR
DENOMINADO P-24.

NORMATIVA URBANISTICA.



1.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

La presente Modificación del Plan General de Ordenación, deberá desarrollarse mediante un Plan Especial de Reforma Interior.

El mismo tendrá el nivel de definición correspondiente, como mínimo, a los Planes Parciales, adaptado a las necesidades del caso concreto.

2.- AMBITO DEL PLAN ESPECIAL.

El citado PERI, según se define en planos, afectará al ámbito delimitado por:

- Al Norte y Oeste vial definidor del límite del Suelo Urbano, según el Plan General de 1.980.

- Al Este, prolongación de la Avda. Doctor Artero.

- Al Sur calle Fraga y propiedad de los Hnos. de San Viator (Estadio P. Querbes).

3.- AMBITO DE GESTION.

La gestión del planeamiento se llevará a cabo mediante la correspondiente Unidad de Ejecución cuyos límites coincidirán con los del ámbito de planeamiento definido en el apartado anterior.

4.- USOS Y DENSIDADES.

- Calificación Urbanística:
Residencial con algún régimen de protección pública.

La condición de protección pública afectará a la totalidad del aprovechamiento residencial.

Además del uso predominante derivado de la presente calificación podrán preverse y concretarse en el PERI los siguientes usos compatibles y tolerados: Comercial y Terciario.



- Edificabilidad global para uso residencial, comercial y terciario..... 0,78 m²/m²
- M² de techo total.(máximo).... 78.000 m²
- Otros terciarios (máximo)..... 12.500 m²/t.
- Viviendas (aproximado)..... 54.000 m²/t.
- Nº máximo de viviendas..... 500

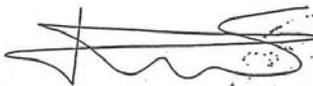
- Equipamiento municipal..... 3.750 m².
 (mínimo).
- Verde público (mínimo)..... 26.640 m².
- Resto Equipamientos..... según Anexo R.P.U.

Alternativamente, podrá sustituirse la edificabilidad prevista en usos terciarios (12.500 m²) por un aumento de hasta un 10% en el número de viviendas (hasta 550).

Ello deberá hacerse, en su caso, respetando:

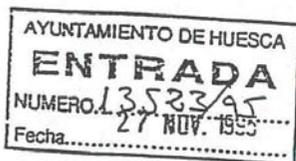
- El no aumento de edificabilidad, con lo que los m² de techo de otros usos no podrán recuperarse en otros usos.
- El mantenimiento de las dotaciones socio-comerciales previstos en el R.P.U. para UNIDADES INTEGRADAS.

Huesca, Febrero de 1.995
EL ARQUITECTO MUNICIPAL.



Fdo: JESUS RAMON TEJADA VILLAVERDE.

**5.2. ACUERDO DE LA APROBACION DEFINITIVA
DE LA MODIFICACION DEL SECTOR P-24 POR
LA C.O.T. DE LA D.G.A.**



- COTA-388/95

La Diputación General, en su reunión de fecha 10 de noviembre de 1995, adopto el siguiente acuerdo:

Visto el expediente de Modificación del Plan General de Ordenación de Huesca, Polígono 24 (Antiguas Industrias Albajar).

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El Excmo. Ayuntamiento de Huesca en sesión celebrada el 23 de Febrero de 1995 aprobó inicialmente la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana en el sector denominado Polígono 24 (antiguas Industrias Albajar, S.A.) redactado por los Servicios Municipales.

SEGUNDO.- El citado expediente fue sometido a información pública mediante anuncios en el Diario del Alto Aragón de 28 de Marzo de 1995, en el Boletín Oficial de Aragón 3 de Abril de 1995 y en el Boletín Oficial de la Provincia de 5 de Abril de mismo año, sin que se hayan presentado alegaciones durante el citado período.

TERCERO.- El citado expediente fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Huesca en sesión plenaria de 22 de Mayo de 1995 y se solicitó informe preceptivo a la Diputación Provincial de Huesca.

CUARTO.- La Ponencia Técnica de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio en sesión de 14 de Julio de 1995 informa favorablemente la modificación propuesta.

QUINTO.- Los Servicios Técnicos de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo han informado con fecha 12 de Septiembre de 1995 los distintos aspectos del expediente.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Es competencia de la Diputación General la aprobación definitiva de la Modificación de los Planes Generales que afectan a capital de provincia, a propuesta del Consejero de Ordenación Territorial, Obras Públicas y Transportes, previo informe del Consejo de Ordenación del Territorio, de conformidad con el artículo 15 del Decreto 70/1992 de 28 de Abril de la Diputación General de Aragón.

SEGUNDO.- El procedimiento de modificación de un Plan General participa de igual naturaleza que el procedimiento para su aprobación, lo cual significa, como define una constante y reiterada jurisprudencia, que la modificación debe llevarse a cabo con plena observancia del principio del "contrarius actus", es decir, sujetándose a las mismas disposiciones enunciadas para su formación.

TERCERO.- El objeto de la modificación consiste en el cambio de calificación de industrial a residencial del sector denominado "Polígono 24", siendo el ámbito de la modificación la totalidad de los terrenos que constituyen una unidad de gestión, se mantiene el límite de suelo urbano, sin que se cambie ninguna clasificación, y se respeta el actual trazado del segundo cinturón. El desarrollo se realizará mediante un Plan Especial de Reforma Interior, que tendrá el nivel de definición correspondiente como mínimo a los Planes Parciales.

CUARTO.- En primer lugar se indica como antecedentes de la citada modificación un



DIPUTACION
GENERAL
DE ARAGON

Departamento de Ordenación Territorial,
Obras Públicas y Transportes

convenio celebrado entre la Diputación General de Aragón, el Ayuntamiento y los propietarios de Industrias Albajar S.A., que se orientaba a la adquisición por la Diputación General de Aragón de los terrenos de I.A.S.A., y aceptación del traslado de la industria a un sector industrial apropiado dentro de Huesca.

QUINTO.- La justificación de la modificación esta basada en los propios antecedentes del expediente y que tras el convenio la Diputación General de Aragón como propietaria de la mayoría de los terrenos va a proceder al desarrollo de viviendas de protección oficial.

Por otra parte se indica que esta modificación es coincidente con los criterios y objetivos del Avance del Plan Revisión del Plan General, que contiene la desaparición total de la industria I.A.S.A. en estos terrenos y el uso residencial de los mismos estableciéndose una ordenación válida con la actual estructura del segundo cinturón y compatible con una futura modificación del trazado hacia el exterior, propuesta por el avance. Asimismo no se altera la clasificación del suelo urbano manteniéndose su límite originario.

SEXTO.- En lo que respecta al contenido y datos de la modificación, indicar que los usos son prioritariamente residenciales, con expresa calificación de algún régimen de protección pública, afectando la condición de protección pública a todo el aprovechamiento residencial, siendo usos compatibles el comercial y el terciario. La densidad es en principio de 50 viviendas/hectárea, dato muy aceptable desde el punto de vista de la calidad del entorno; admitiéndose por la normativa que el uso terciario pudiera destinarse a residencial, con una elevación máxima del número de viviendas del 10%, que resultaría 55 viv/Ha igualmente admisible.



SÉPTIMO.- Finalmente en lo que respecta a la previsión de mayores espacios libres que conlleva el aumento de edificabilidad, indicar que se cumplimenta, dado que la reserva prevista supera la suma de estándar local más la dotación a razón de 5 m²/hab.

OCTAVO.- Respecto al informe de la Diputación Provincial se ha observado el cumplimiento del plazo establecido en el artículo 114 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992, entendiéndose favorable por el transcurso de un mes conforme determina el precepto.

NOVENO.- El Consejo de Ordenación del Territorio en su reunión del día 27 de Septiembre de 1995 acordó informar favorablemente el expediente por lo que procede para la Modificación citada se adopte acuerdo de aprobación definitiva por la Diputación General conforme determina el ordenamiento jurídico.

En consecuencia, y a Propuesta del Consejero de Ordenación Territorial, Obras Públicas y Transportes, la Diputación General, en su reunión de fecha de 10 de noviembre de 1995.

ACUERDA

"Aprobar definitivamente la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca en el sector denominado Polígono 24 (antiguas Industrias Albajar S.A.) redactado por los Servicios Municipales."

Contra el precedente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, puede interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-

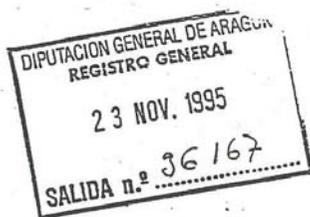
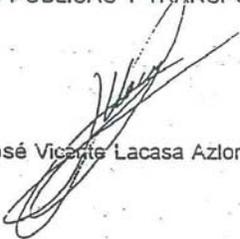
Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de dos meses desde la recepción de esta notificación, previa comunicación a la Diputación General (Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo) exigida en el art. 110.3 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, y sin perjuicio de cualquier otro que pudiera interponerse.

Zaragoza, 16 de noviembre de 1995

EL CONSEJERO DE ORDENACION TERRITORIAL,
OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES,



Fdo. José Vicente Lacasa Azlor.



Ilmo. Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de HUESCA

5.3. ACUERDO DEL PLENO DEL EXCMO.
AYUNTAMIENTO DE HUESCA REFERENTE
AL AVANCE DEL P.E.R.I.

COMISION DE URBANISMO

La Comisión de Urbanismo en sesión celebrada el día 11 de Septiembre de 1.996, conoció la propuesta realizada sobre el Polígono 24 (IASA).

La Comisión previa deliberación propone:

Que bajo la dirección de los Servicios Técnicos Municipales, y en base a la propuesta presentada, se redacte conjuntamente con los promotores privados el correspondiente Plan Especial.

No obstante el Excmo. Ayuntamiento Pleno adoptará la resolución que estime pertinente.

Huesca 18 de Septiembre de 1.996
EL PRESIDENTE.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día veintiseis de septiembre de mil novecientos noventa y seis, adoptó, entre otros, el siguiente ACUERDO:

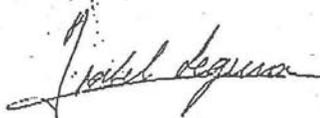
De conformidad con la propuesta de la Comisión de Urbanismo en relación a la iniciativa de INMOBILIARIA BUIL, S.A. y dos más, sobre el Polígono 24 (antiguas Industrias Albajas, S.A.), se acuerda que bajo la dirección de los Servicios Técnicos Municipales, y en base a la propuesta presente, se redacte conjuntamente con los promotores privados el correspondiente Plan Especial.

Y para que conste y surta efectos, firmo el presente acuerdo, en Huesca a las 4 de la tarde de octubre de mil novecientos noventa y seis.

El Secretario,



DECRETO. CUMPLASE
Huesca, 3 de octubre de 1.996.
El Alcalde,





AYUNTAMIENTO DE HUESCA

La Alcaldía-Presidencia, con fecha veintiuno de noviembre de mil novecientos noventa y siete, aprobó entre otros el siguiente,

DECRETO.- Visto el Plan Especial de Reforma Interior del Sector denominado "Polígono 24" (antiguas Industrias Albajar, S.A.) del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca, presentado a instancia de parte por INMOBILIARIA BUIL, S.A., J.L. GARCÉS y E. CARRERA, redactado por los Arquitectos Bernués - Borau, y visto igualmente el informe técnico emitido y el dictamen de la Comisión de Urbanismo y Tráfico, la Alcaldía-Presidencia, en virtud de las competencias que le confiere el artículo 21.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, ha acordado en el día de hoy aprobar inicialmente dicho Plan Especial con las siguientes prescripciones que deberán recogerse en un texto refundido del Plan Especial y en el acuerdo de aprobación definitiva:

1.- Los bloques edificables de la manzana triangular situada en el extremo sudoeste deberán fragmentarse en cuerpos, más cortos, debidamente separados entre sí, respetando la escala de los frentes de manzana tipo establecidos en el resto del ámbito del P.E.R.I.

Tal determinación se concretará, bien directamente en un texto final refundido del P.E.R.I., bien en un Estudio de Detalle al que el Plan remita para esta manzana.

2.- Debe determinarse el punto de vertido de la red de pluviales y el transcurso de la red, fuera del ámbito del P.E.R.I. y aportarse informe favorable de la CHE.

Se aclarará así mismo, la contradicción (al parecer debida a un mero error material) sobre cuál es la red de pluviales y cuál la de residuales, en el plano nº 18 (ordenación nº 7).

3.- La determinación del sistema de actuación no será necesaria si se mantiene el de compensación, previsto en principio en el P.E.R.I.

Si se fuera a adoptar otro sistema de actuación, se tramitará mediante el procedimiento específico prevista al efecto en la legislación urbanística.

4.- Los costos de urbanización se consideran orientativos, y su determinación se concretará en el Proyecto de Urbanización y en expediente de



EXCMO. AYUNTAMIENTO
HUESCA

equidistribución o, en su caso, expropiación subsiguiente, en función del sistema de actuación finalmente determinado.

5.- En el caso de que se fijara un sistema de actuación diferente al de compensación, los plazos subsiguientes comenzarán a contar desde la aprobación definitiva de la fijación del sistema correspondiente.

Lo que se hace público para general conocimiento y para que todos aquellos interesados puedan presentar las alegaciones o reclamaciones que tengan por convenientes durante el plazo de un mes a partir del día siguiente al de la publicación del presente anuncio.

A tal efecto, el expediente se halla en la Secretaría General de este Ayuntamiento.

Huesca, 1 de Diciembre de 1997

LA ALCALDESA

Fdo: ISABEL LEGUINA VILLA

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día treinta de enero de mil novecientos noventa y ocho, adoptó, entre otros, el siguiente ACUERDO:

Examinado el expediente del Plan Especial de Reforma Interior del Sector denominado Polígono 24 (antiguas Industrias Albajar, S.A.) del Plan General de Ordenación Urbana, tramitado a instancia de parte por INMOBILIARIA BUIL, S.A., J.L. GARCÉS Y E. CARRERA, redactado por los Arquitectos Bernués & Borau, y vistos el resultado del periodo de información pública de la aprobación inicial, la alegación efectuada por la Conserjería de Ordenación Territorial, Obras Públicas y Transportes, así como los informes técnicos emitidos, el Pleno acuerda por unanimidad de los veintinueve miembros asistentes que de hecho y de derecho constituyen la Corporación, aprobar provisionalmente el citado Plan Especial, al que se incorporan las prescripciones del acuerdo de aprobación inicial, y, además, las siguientes:

1.- En las bases de actuación que han de regir la Junta de Compensación se incluirá una base, a efectos de la valoración de las parcelas resultantes para su adjudicación, en la que tomando como uso característico el de vivienda de protección oficial en régimen general, se asignen coeficientes de ponderación al alza o a la baja según corresponda a viviendas a tipo tasado o a viviendas de V.P.O., en régimen especial.

2.- En cualquier caso el proyecto de compensación contendrá un mínimo del 15 por ciento de la edificabilidad residencial en régimen especial de protección oficial.

Todas las prescripciones antes citadas se recogerán en un texto refundido para su aprobación definitiva.

Y para que conste y surta efectos, firmo el presente acuerdo, en Huesca a seis de febrero de mil novecientos noventa y ocho.

El Secretario



DECRETO.CUMPLASE
Huesca, 6 de febrero de 1.998.
El Alcalde,





EXCMO. AYUNTAMIENTO
HUESCA

DON ENRIQUE MARCO SIMON, Licenciado en Derecho y Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Huesca

CERTIFICA:

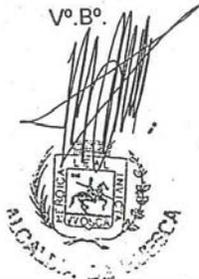
Que el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día veintinueve de Abril de mil novecientos noventa y ocho, adoptó entre otros el siguiente ACUERDO:

"Examinado el expediente del Plan Especial de Reforma Interior del Sector denominado Polígono 24 (antiguas Industrias Albajar) del Plan General de Ordenación Urbana, tramitado a instancia de parte por INMOBILIARIA BUIL, S.A., J.L. GARCÉS Y E. CARRERA, redactado por los Arquitectos Bernués & Bórau y visto el dictamen de la Comisión de Urbanismo, el Pleno acuerda por unanimidad de los diecinueve miembros asistentes de los veintiuno que de hecho y de derecho lo constituyen aprobar definitivamente el citado Plan Especial, al no haber recibido en el plazo establecido el informe de la Comisión de Ordenación del Territorio de Huesca, por lo que éste se considera favorable.

La publicación del acuerdo de aprobación definitiva quedará demorada hasta la presentación del Texto Refundido tal y como refleja el acuerdo de aprobación provisional del plan".

Y para que conste y surta efectos donde proceda se expide la presente certificación en Huesca a veintisiete de mayo de mil novecientos noventa y ocho.

Vº. Bº.



Doy fe y testimonio:

Que en el juicio de faltas número 135/1999 se ha dictado la presente sentencia, que en su encabezamiento y parte dispositiva dice:

"En la ciudad de Fraga, a 21 de septiembre de 1999.- Sentencia.- En nombre de El Rey, el señor don Ramón Landa Pérez, juez del Juzgado de Instrucción de esta ciudad, y de su partido judicial, ha visto, en juicio verbal y público, los autos de juicio de faltas número 135/99, sobre presunta falta de lesiones por imprudencia del artículo 621 del Código Penal..."

"Fallo.- Que debiendo condenar, condeno a don Francisco Javier Arazú Gómez, como autor responsable de la falta de lesiones por imprudencia del artículo 621-3 del Código Penal, a la pena de 15 días de multa con una cuota por día multa de 500 pesetas. Igualmente se le condena a indemnizar a doña Pilar Giménez Doya en la cantidad de 70.000 pesetas, con los intereses legales del artículo 921 de la LEC.

Asimismo deberá abonar las costas del presente juicio.- Si el condenado no satisface voluntaria o forzosamente, la multa impuesta quedará sujeto a una responsabilidad personal subsidiaria de un día de privación de libertad (que se cumplirá en centro penitenciario), por cada dos cuotas diarias no satisfechas.- Así por esta mi sentencia contra la cual cabe interponer recurso de apelación, mediante escrito presentado en este Juzgado, ante la Audiencia Provincial de Huesca, en el plazo de 5 días desde su notificación, juzgando definitivamente en esta primera instancia lo pronuncio, mando y firmo."

Y para que conste y sirva de notificación de sentencia a Francisco Javier Arazú Gómez, actualmente paradero desconocido, y su publicación en el BOLETÍN OFICIAL de Huesca, expido la presente en Fraga, a veintitrés de septiembre de mil novecientos noventa y nueve.- El secretario (ilegible).

ADMINISTRACION LOCAL

AYUNTAMIENTO DE HUESCA

5349

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día dieciséis de septiembre de mil novecientos noventa y nueve, adoptó, entre otros, el siguiente ACUERDO:

Examinado el escrito de DON MARINO LOPEZ SANAGUSTIN, como Presidente de la Junta de Compensación del Polígono 5, manzanas 4, 5 y 6 del P.G.O.U., con relación a las condiciones impuestas para la inscripción registral del proyecto de compensación y de conformidad con el dictamen de la Comisión de Urbanismo del día 13 de septiembre de 1.999, por unanimidad, se acuerda:

Admitir la propuesta del escrito citado, en el sentido de no condicionar la emisión del certificado relativo a la aprobación del Proyecto de Compensación, a la cuestión de los acopios de tierras, dejando por tanto sin efecto el punto número 2 del acuerdo del Pleno del día 5 de agosto de 1.999 por el que se aprobaba el Proyecto de Compensación antes citado.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Huesca, 28 de septiembre de 1999.-El alcalde, Fernando Elboj Broto.

5350

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día dieciséis de septiembre de mil novecientos noventa y nueve, adoptó, entre otros, el siguiente ACUERDO.

Examinado el Reglamento de Organización y Funcionamiento del Centro Cívico "SANTIAGO ESCARTIN OTIN", sito en el Barrio del Perpetuo Socorro de esta ciudad y de conformidad con los dictámenes de la Comisión de Cultura, Educación y Ocio y el de la Comisión de Participación Ciudadana, en sesiones celebradas el 14 y 15 de septiembre de 1.999, por unanimidad, se acuerda aprobar el citado Reglamento, sometiénolo a la información pública reglamentaria y con remisión a todas las Asociaciones inscritas en el Ayuntamiento de Huesca para su conocimiento y demás efectos.

Lo que se hace público para general conocimiento, y para que en el plazo de 30 días, a contar desde la publicación del presente anuncio, todos aquellos interesados puedan presentar las alegaciones o reclamaciones que estimen convenientes en defensa de sus derechos.

A tal efecto el expediente se haya en la Secretaría General de este Ayuntamiento.

Huesca, 24 de septiembre de 1999.-El alcalde, Fernando Elboj Broto.

5351

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día dieciséis de septiembre de mil novecientos noventa y nueve, adoptó, entre otros, el siguiente ACUERDO:

Examinado el resultado del período de información pública del expediente sobre cambio de sistema de actuación de Compensación a Cooperación, de la Unidad de Actuación del Polígono 24 del P.G.O., en el que ha sido presentado un escrito de alegaciones suscrito por INMOBILIARIA BUIL S.A., D. Eliseo Carrera Julián y D. José Luis Garcés Omella, y de conformidad con el dictamen de la Comisión de Urbanismo, en sesión celebrada el 6 de septiembre de 1.999; considerando que aproximadamente el 75 por ciento de la superficie de la Unidad de Ejecución es de propiedad pública, se estima necesario y ajustado a la legislación vigente que el sistema de actuación sea de gestión directa, como es el sistema de cooperación, por ello, se acuerda, por unanimidad de los presentes, desestimar las alegaciones presentadas y aprobar definitivamente el cambio de sistema de actuación, de Compensación a Cooperación, en el Polígono 24 del P.G.O.U.

Asimismo se acuerda que los gastos por redacción del Plan Especial para este Polígono que ha tenido Inmobiliaria BUIL S.A., sean considerados en el momento procesal oportuno, como gastos de urbanización en la cuantía que corresponda.

Lo que se hace público para general conocimiento, significando que, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 29/1.998, de 13 de Julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, contra la presente resolución que pone fin a la vía administrativa, todos aquellos interesados, pueden interponer alternativa o recurso de reposición potestativo en el plazo de un mes ante el mismo órgano que dictó el acto o recurso contencioso-administrativo ante la Sala de la contencioso administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio. Si se optara por interponer el recurso de reposición potestativo no se podrá interponer recurso contencioso administrativo hasta que aquél sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio. Todo ello sin perjuicio de que puedan ejercitar cualquier otro recurso que estimen pertinente. A tal efecto el expediente se halla en la Secretaría General de este Ayuntamiento.

Huesca, 24 de septiembre de 1999.-El alcalde, Fernando Elboj Broto.

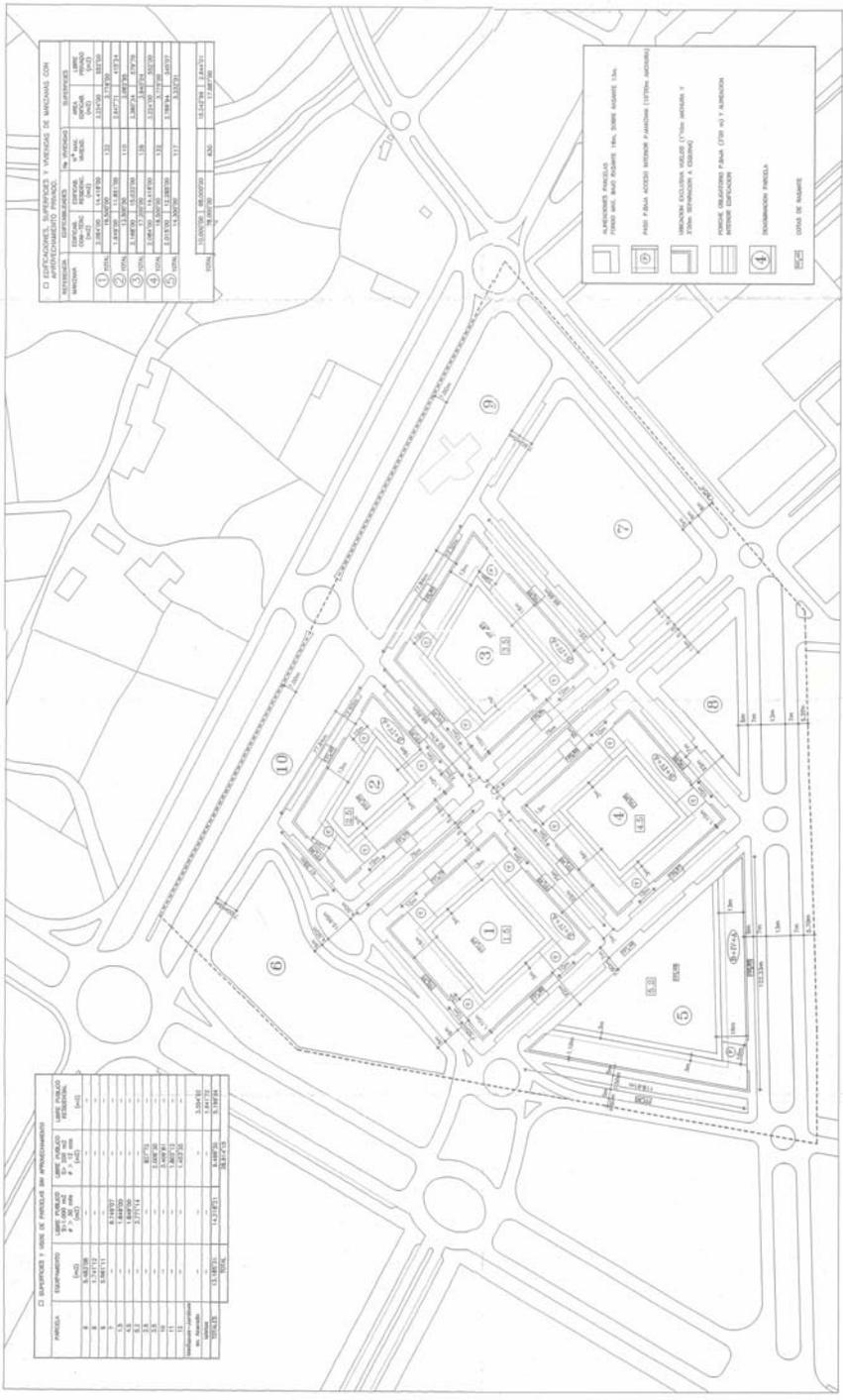


ORDENACION 3

DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO

ESCALA 1:1000

Proyecto de
 Plan Especial de Reforma Interior del Sector
 denominado "POLIGONO 24"
 del P.G.O.U. de Burgos



DE DIFERENCIACIONES, SUPERFICIES Y VOLUMENES DE MANOJOS CON SU CORRESPONDIENTE DESTINO Y CANTIDAD DE PLANTAS.

MANOJO	DESTINO	SUPERFICIE (m ²)	VOLUMEN (m ³)	PLANTAS
1	ALMACENAMIENTO	1.120,00	1.120,00	1
2	ALMACENAMIENTO	1.120,00	1.120,00	1
3	ALMACENAMIENTO	1.120,00	1.120,00	1
4	ALMACENAMIENTO	1.120,00	1.120,00	1
5	ALMACENAMIENTO	1.120,00	1.120,00	1

LEYENDA DE SIMBOLOS Y LINEAS:

- ALMACENAMIENTO: LINEA SÓLIDA
- ALMACENAMIENTO: LINEA SÓLIDA CON PUNTEOS
- ALMACENAMIENTO: LINEA SÓLIDA CON PUNTEOS Y TRAZO
- ALMACENAMIENTO: LINEA SÓLIDA CON PUNTEOS Y TRAZO Y TRAZO
- ALMACENAMIENTO: LINEA SÓLIDA CON PUNTEOS Y TRAZO Y TRAZO Y TRAZO
- ALMACENAMIENTO: LINEA SÓLIDA CON PUNTEOS Y TRAZO Y TRAZO Y TRAZO Y TRAZO
- ALMACENAMIENTO: LINEA SÓLIDA CON PUNTEOS Y TRAZO Y TRAZO Y TRAZO Y TRAZO Y TRAZO
- ALMACENAMIENTO: LINEA SÓLIDA CON PUNTEOS Y TRAZO Y TRAZO Y TRAZO Y TRAZO Y TRAZO Y TRAZO
- ALMACENAMIENTO: LINEA SÓLIDA CON PUNTEOS Y TRAZO Y TRAZO Y TRAZO Y TRAZO Y TRAZO Y TRAZO Y TRAZO
- ALMACENAMIENTO: LINEA SÓLIDA CON PUNTEOS Y TRAZO Y TRAZO

DE SUPERFICIES Y VOLUMENES DE MANOJOS CON SU CORRESPONDIENTE DESTINO Y CANTIDAD DE PLANTAS.

MANOJO	DESTINO	SUPERFICIE (m ²)	VOLUMEN (m ³)	PLANTAS
1	ALMACENAMIENTO	1.120,00	1.120,00	1
2	ALMACENAMIENTO	1.120,00	1.120,00	1
3	ALMACENAMIENTO	1.120,00	1.120,00	1
4	ALMACENAMIENTO	1.120,00	1.120,00	1
5	ALMACENAMIENTO	1.120,00	1.120,00	1