

MODIFICACIÓN AISLADA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE HUESCA



INCORPORACIÓN DEL MODELO DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

MEMORIA

DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE
CON INCORPORACIÓN DE DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA
SEGÚN ACUERDO DEL COTA DE 8 DE ENERO DE 2010

MAYO 2010



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE HUESCA



El presente documento ha sido realizado bajo la dirección de D. Jesús R. Tejada Villaverde, Jefe del Servicio de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Huesca, por PROINTEC SA, bajo la dirección de D^a. M^a Dolores Pino Castro, Arquitecto y D. Antonio J. Pimenta Cilleruelo, Arquitecto.

Los tomos que constituyen el documento son:

- MEMORIA.
- ANEJOS A LA MEMORIA.
- PLANOS. TOMO I. (No se incluye en el presente documento por estar constituido por los planos de Información Urbanística de la Modificación Aislada, que no han sufrido cambios).
- PLANOS. TOMO II.

Este tomo contiene:

La **MEMORIA**, que constituye el primero de los cuatro tomos de que consta la "MODIFICACIÓN AISLADA DEL PGOU DE HUESCA. INCORPORACIÓN DEL MODELO DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO"; documento Aprobado Inicialmente, con incorporación de documentación complementaria según acuerdo del cota de 8 de enero de 2010.

Madrid, mayo de 2010

Equipo Redactor de PROINTEC, S.A.

Fdo.: M^a Dolores Pino Castro

Fdo.: Antonio J. Pimenta Cilleruelo

Servicio de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Huesca

Fdo.: Jesús R. Tejada Villaverde

ÍNDICE

I. MEMORIA DE INFORMACIÓN.....	1
I.1. OPORTUNIDAD, NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN.....	2
I.2. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN AISLADA DEL PLAN GENERAL.....	3
I.3. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.....	4
I.4. ANTECEDENTES DE LA MODIFICACIÓN AISLADA.....	6
I.5. DETERMINACIONES DEL VIGENTE PLAN GENERAL.....	6
I.6. RESOLUCIÓN DE 8 DE ENERO DE 2009, DEL INSTITUTO ARAGONÉS DE GESTIÓN AMBIENTAL.....	12
II. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.....	13
II.1. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN.....	14
II.2. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.....	15
II.3. DESCRIPCIÓN DEL MODELO TERRITORIAL.....	16
II.4. EFECTOS SOBRE EL TERRITORIO.....	18
II.5. PROPUESTA DE ORDENACIÓN.....	25
II.6. CUADROS COMPARATIVOS DE SUPERFICIES DE SUELO Y USOS.....	32
II.7. CRITERIOS SOBRE LOS ASPECTOS TEMPORALES, PROGRAMÁTICOS Y ECONÓMICOS.	34
III. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL QUE SE MODIFICA.....	38
III.1. MEMORIA.....	39
III.2. NORMATIVA.....	40
III.3. NORMATIVA. FICHAS.....	41
III.4. ESTUDIO ECONÓMICO.....	41
III.5. PLANOS.....	42
IV. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA.....	44
IV.1. MEMORIA.....	45
IV.1.1. CAPÍTULO 1, ANTECEDENTES.....	45
IV.1.2. CAPÍTULO 5, OBJETIVOS.....	46
IV.1.3. CAPÍTULO 6, CRITERIOS.....	47
IV.1.4. CAPÍTULO 7, DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO.....	49

IV.1.5. CAPÍTULO 8, LA GESTIÓN URBANÍSTICA.....	72
IV.2. NORMATIVA.....	79
IV.2.1. CAPÍTULO 3.1, CLASES Y RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO.....	79
IV.2.2. CAPÍTULO 3.3, RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.....	80
IV.3. NORMATIVA. FICHAS.....	91
IV.3.1. SUELO URBANIZABLE INCORPORADO POR CONTAR CON PLAN PARCIAL (U.Z.I.) Y TRANSFORMADO EN SUELO URBANO POR ESTAR YA EJECUTADO, POR LO QUE PASAN A INCORPORARSE COMO A.P.I.....	92
IV.3.2. SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO. SECTOR.....	117
IV.4. ESTUDIO ECONÓMICO.....	126
IV.4.1. CAPÍTULO 1, INTRODUCCIÓN.....	126
IV.4.2. CAPÍTULO 2, ENFOQUE ADOPTADO.....	126
IV.4.3. CAPÍTULO 3, PREVISIONES ESPECÍFICAS.....	127
IV.4.4. CAPÍTULO 4, METODOLOGÍA.....	127
IV.4.5. CAPÍTULO 5, DESARROLLO DEL ESTUDIO ECONÓMICO.....	128
IV.4.6. CAPÍTULO 6, FICHAS DE ACCIÓN.....	135
IV.4.7. CAPÍTULO 7, MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	141
IV.5. PLANOS.....	147
IV.5.1. PLANOS DE INFORMACIÓN.....	147
IV.5.2. PLANOS DE ORDENACIÓN.....	147

I. MEMORIA DE INFORMACIÓN.

I.1. OPORTUNIDAD, NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN.

Este documento tiene por objeto adecuar el Plan General de Ordenación Urbana de Huesca, cuyo Texto Refundido fue aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón el 6 de junio del 2008, a las determinaciones de la Ley 1/2008, de 4 de abril, por la que se establecen medidas urgentes para la adaptación del ordenamiento urbanístico a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, garantías de sostenibilidad del planeamiento urbanístico e impulso a las políticas activas de vivienda y suelo de la Comunidad Autónoma de Aragón, en lo que se refiere al suelo urbanizable.

Según lo regulado en la Disposición Transitoria Cuarta, Régimen transitorio del suelo urbanizable, de la referida Ley:

- “1. La aprobación inicial de Planes Parciales que delimiten sectores en el suelo urbanizable no delimitado clasificado bajo el régimen resultante de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, y la Ley 5/1999, de 25 de marzo, urbanística, requerirá previo informe favorable, de carácter vinculante, del órgano competente de la Comunidad Autónoma.*
- 2. La emisión del informe podrá instarla únicamente el Municipio afectado, justificando en su solicitud que la delimitación propuesta es coherente con el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio subyacente en el Plan General, de conformidad con la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio y atendido lo establecido en los apartados 3 y 4 del artículo 32 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, urbanística. El plazo para la emisión del informe será de tres meses, transcurridos los cuales se entenderá emitido en sentido favorable a la delimitación propuesta.*
- 3. Cuando a la entrada en vigor del Decreto-Ley 2/2007, de 4 de diciembre, los Planes Parciales a los que se refiere esta disposición se encontrasen pendientes de aprobación definitiva, el informe deberá instarse antes de la misma.”*

Dado que la totalidad del suelo urbanizable del Plan General está incluido en la categoría de “no delimitado”, como se detallará más adelante, se hace necesaria y conveniente la tramitación de la presente Modificación para la tramitación de los correspondientes Planes Parciales.

Por otra parte, el artículo 3 de la 1/2008 establece una serie de Modificaciones de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida.

Concretamente, el artículo 5 de la Ley 24/2003, queda redactado del siguiente modo:

"1. Los Planes Generales de Ordenación Urbana y, de acuerdo con ellos, los instrumentos de planeamiento de desarrollo, deberán establecer, en sectores o unidades de suelo urbano no consolidado o urbanizable cuyo uso característico sea el residencial, las siguientes reservas de terrenos para la construcción de viviendas protegidas habilitando a la Administración para tasar su precio o renta:

a. En Huesca, Teruel y Zaragoza, los terrenos equivalentes, al menos, al cuarenta por ciento de la edificabilidad residencial prevista en suelo urbanizable y el treinta por ciento en suelo urbano no consolidado."

Dado que el vigente Plan General está redactado y tramitado al amparo de lo regulado en la LUA vigente en su momento, la cual en su artículo 33, apartado f) especifica:

"Artículo 33. Determinaciones generales.

El Plan General contendrá las siguientes determinaciones de carácter general:

f) Reservas que, en su caso, se consideren necesarias para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en suelo urbano o urbanizable. Tales reservas en ningún caso superarán el veinte por ciento del aprovechamiento urbanístico objetivo correspondiente, sin incluir en el cómputo el Patrimonio Municipal del Suelo."

La presente Modificación también se hace necesaria para adecuar el porcentaje de edificabilidad residencial para reserva de viviendas sometidas a algún régimen de protección.

I.2. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN AISLADA DEL PLAN GENERAL.

Según lo regulado en el artículo 73, Procedimiento de modificación, de la Sección 3, Vigencia y Alteración, del Capítulo V, Disposiciones comunes, del Título Segundo, Planeamiento Urbanístico, de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón:

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

a) Justificación de su necesidad o conveniencia y estudio de sus efectos sobre el territorio.

b) Definición del nuevo contenido del Plan con un grado de precisión similar al modificado."

En cumplimiento de lo regulado en el apartado 1 del artículo 49 del Decreto 52/2002, del Reglamento de Desarrollo Parcial de la Ley 5/1999, los documentos en los que se deben contener las determinaciones de la presente modificación aislada son:

- a) *Memoria.*
- b) *Planos de información y de ordenación urbanística del territorio.*
- c) *Catálogos.*
- d) *Normas urbanísticas.*
- e) *Estudio económico."*

Según lo establecido en el apartado 2 del mismo artículo 49:

- "2. La extensión y el nivel de precisión y concreción de los documentos deberán ser los adecuados para satisfacer la función que cada documento cumple."*

En este sentido los documentos que constituyen la presente modificación son:

- I. MEMORIA DE INFORMACIÓN.
- II. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.
- III. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL QUE SE MODIFICA.
- IV. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA.
- V. PLANOS DE INFORMACIÓN.
- VI. PLANOS DE ORDENACIÓN.

Según lo establecido, en cuanto a los contenidos de las modificaciones aisladas, en el referido artículo 73 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, en la Memoria Descriptiva y Justificativa se incluye la justificación de su necesidad y conveniencia y el estudio de sus efectos sobre el territorio, y en la denominada Documentación Modificada, se incluye el nuevo contenido del Plan con un grado de precisión similar al modificado.

Por último, dado que el Decreto 52/2002, según se ha mencionado, especifica que la extensión y el nivel de precisión y concreción de los citados documentos deberán ser los adecuados para satisfacer la función que cada documento cumple, no se incluye catálogo, ya que el objeto de la presente modificación, no hace necesaria su inclusión.

I.3. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.

Dado que según lo regulado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 1/2008, según se ha especificado anteriormente, no podrán aprobarse Planes Parciales en suelo urbanizable no delimitado, en tanto se incorpore al planeamiento general el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio, el ámbito de la presente modificación está conformado por los suelos clasificados como urbanizables en el Plan General de Ordenación Urbana, ya que los mismos constituyen, junto con los sistemas generales de comunicaciones, espacios libres y equipamientos, una parte fundamental del modelo de evolución urbana y ocupación del territorio.

Es decir trataremos del suelo ya clasificado como urbanizable en el Plan aprobado definitivamente, con ligeros reajustes de determinados ámbitos, como consecuencia de los Recursos de Alzada estimados por el Gobierno de Aragón.

Los ámbitos de reclasificación a suelo urbanizable, como resultado de la estimación de Recursos, cuyas delimitaciones se reajustarán, como se especificará en apartados posteriores son:

- Área 23, Ronda del Isuela, que localizada al este del núcleo urbano, colindante con el curso fluvial del Isuela, tiene uso global residencial de baja densidad.

En el caso del Área 23, el reajuste efectuado reclasifica suelos clasificados en el Texto Refundido como Suelo no Urbanizable Especial Terrazas de Isuela y el Flumen y barrancos del Flumen (SNUE-T).

A este respecto aclarar que en el documento de Plan Aprobado Definitivamente, la totalidad del suelo ocupado por el actual Área 23 tenía esa categoría de Suelo no Urbanizable Especial, y como consecuencia de la estimación de un recurso de alzada se reclasificó a Suelo Urbanizable. La presente Modificación sólo amplía dicha clasificación a un límite natural, evitando que quede ajustado a un límite de propiedad.

En todo caso, aunque se ha reclasificado a suelo urbanizable, se fija para dichos suelos la calificación de Sistema General de Espacios libres, por lo que conservarán su carácter natural.

- Área 24, Ermita de los Mártires, que localizada en la corona norte de suelo urbanizable, tiene uso industrial.
- Área 25, Torre de Abad, que desarrollándose al oeste de la carretera de Zaragoza, tiene como uso global el de industria innovadora.

Respecto a las Áreas 20 y 12, Plataforma Logística PLHUS y Camino Viejo de Fornillos respectivamente, y según lo especificado en el Acuerdo del COTA del 8 de enero de 2010, tras considerar el desarrollo de la ejecución y urbanización de dichos ámbitos, se considera adecuado incluirlos como incorporados en la clase de suelo urbano. En la misma situación se encuentra el Área 18.1, Parque Tecnológico WALQA.

En este punto, aclarar que la reclasificación a suelo urbano de las referidas áreas 12, 18.1 y 20 del Texto Refundido, se efectúa aprovechando el marco legal de la Modificación Aislada en tramitación; no obstante, aunque se hubiera mantenido la clasificación de suelo urbanizable, el desarrollo del mismo a través de su urbanización produce *de facto* su transformación, ya que, como especifica la propia Ley de Urbanismo de Aragón: tendrán la condición de suelo urbano, los terrenos que, en ejecución del planeamiento, hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

I.4. ANTECEDENTES DE LA MODIFICACIÓN AISLADA.

El Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón, por acuerdo de fecha 6 de junio de 2008, aprueba definitivamente el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca.

Dicho texto se adapta a la legislación vigente en el momento de su redacción. Con posterioridad a dicha redacción el Gobierno de Aragón aprueba la Ley 1/2008, de 4 de abril, por la que se establecen medidas urgentes para la adaptación del ordenamiento urbanístico a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, garantías de sostenibilidad del planeamiento urbanístico e impulso a las políticas activas de vivienda y suelo de la Comunidad Autónoma de Aragón.

La referida Ley en su artículo 2, establece una serie de Modificaciones de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, urbanística; y en su artículo 3, modifica la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida.

Como consecuencia de la entrada en vigor de diversos textos legislativos, que introducen nuevas determinaciones, se procede a la tramitación de la presente Modificación Aislada.

I.5. DETERMINACIONES DEL VIGENTE PLAN GENERAL.

La inclusión de todo el suelo urbanizable del PGOU en la categoría "no delimitado" - que ahora conlleva la necesidad de adaptación del modelo territorial en virtud de la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 1/2008- estuvo motivada por el hecho de que, en virtud de las modificaciones aisladas del PGOU que se tramitaron previa o simultáneamente con el proceso de Revisión, en el momento de la aprobación definitiva de ésta, se disponía ya de suelo gestionado -o gestionable a corto plazo- con capacidad suficiente para el quinquenio transcurrido desde entonces.

Ello era coherente, además, con el criterio expresado por el Plan de priorizar las actuaciones en la ciudad existente frente al desarrollo de las nuevas áreas de suelo urbanizable. No obstante, desde criterios de flexibilidad, la posibilidad de desarrollo de una u otra área de urbanizable quedaba abierta en el Plan siempre que se cumplieran dos condiciones básicas:

- 1º. Que, de existir entre estos suelos y la ciudad consolidada suelos urbanos no consolidados por desarrollar, su urbanización estuviera ejecutada.
- 2º. Que el desarrollo de estas áreas de urbanizable no delimitado contribuyera adecuadamente a resolver determinadas necesidades de la ciudad, principalmente en lo referente a las políticas de vivienda e infraestructuras.

Estos criterios quedan patentes en el siguiente texto, extractado del apartado 6.1, Criterios Generales, de la Memoria del PGOU:

“La clasificación del suelo como urbanizable debe responder a una economía de oferta concurrente, acorde con las aptitudes y potencialidades de los distintos terrenos del término municipal. La prioridad en el término de Huesca está en el desarrollo equilibrado de los suelos urbanos, ya que con el planeamiento antecedente se produjeron vacíos urbanos y desconexiones entre diversos ámbitos de la ciudad. La oferta de suelo urbano, con las distintas operaciones de sutura y recualificación del mismo que se han insertado en la trama, es suficientemente amplia para solventar las necesidades de crecimiento de la ciudad a corto y medio plazo”.

En el presente momento, según se detalla en el apartado II.7, del presente documento, la mayor parte de aquellas actuaciones en suelo urbano no consolidado están ejecutadas o en avanzado estado de ejecución y han cumplido su función en el sistema urbano, en el que se han integrado adecuadamente contribuyendo a su estructuración, a la construcción de infraestructuras y a la conformación de nuevos espacios ciudadanos.

Siguen quedando pendientes de ejecución algunas actuaciones en suelo urbano no consolidado situadas en áreas centrales que presentan unas especiales dificultades de gestión, lo que constituye, sin duda, la prioridad máxima para el urbanismo municipal.

Pero, agotadas –como se ha dicho- las intervenciones que han venido generando las reservas de vivienda protegida consumidas en este quinquenio y ejecutadas las infraestructuras y dotaciones que, aparejadas a dichas intervenciones, se priorizaron en este primer quinquenio del Plan, las exigencias urbanísticas y, muy especialmente, las ligadas a la necesidad de disponer suelo calificado y gestionado para vivienda protegida en cantidad y calidad suficiente para dar respuesta a las políticas en esta materia, exigen el desarrollo de nuevos suelos de los clasificados como urbanizables. Y es precisamente aquí donde, para posibilitar dichos desarrollos, resulta ahora precisa la previa adaptación del PGOU, dado que viene exigida para el urbanizable no delimitado en la Transitoria Cuarta de la Ley autonómica.

Según consta en el apartado 7.3.2, El Suelo Urbanizable, de la Memoria Descriptiva y Justificativa del Plan vigente, de la totalidad de las Áreas de suelo urbanizable agrupadas según su uso global, obtendríamos el siguiente cuadro:

USO GLOBAL	ÁREAS	SUELO NETO	SISTEMAS GENERALES
Residencial	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,16,22 y 23	279,38 ha	130,69 ha
Industrial	11, 12, 13, 14, 15 y 24	206,58 ha	0,00 ha
Industria Innovadora	17 y 25	68,99 ha	0,94 ha
Parque Tecnológico	18 y 19	91,20 ha	0,00 ha
Ciudad del Transporte	20	113,35 ha	2,24 ha
TOTAL		759,50 ha	133,87 ha

En el mismo apartado 7.3.2 de la Memoria encontramos una descripción de las referidas áreas:

- **ÁREA 1. LOMA VERDE**

Está situada entre la carretera de Apiés y la carretera a Francia por Sallent. Este área, ubicada en una zona privilegiada dentro del modelo propuesto, tiene unas características específicas derivadas de esta ubicación. Está rodeada de una serie de espacios libres públicos y equipamientos propuestos de gran entidad, en el margen este del Isuela. Se ha considerado que esta situación requería un suelo urbanizable de uso residencial, que vitalizará el ámbito pero con una intensidad de uso y una densidad bajas, en comparación con otras áreas, favoreciendo a su vez el predominio de la tipología unifamiliar. De esta forma, la parcelación futura será generosa, y se configurará un área que actúa como charnela entre las zonas residenciales más densas y el suelo no urbanizable, y a su vez suficientemente separada de las zonas industriales existentes en el norte del núcleo.

- **ÁREA 2. CRUZ DEL PALMO**

El área 2 se sitúa al norte del núcleo de la ciudad, en el espacio existente entre la carretera a Francia por Sallent y el camino Cruz del Palmo, hasta el trazado de la E-7. Está limitada al este por los espacios libres públicos propuestos como ampliación del parque del Isuela, que la separa del Área 1. Esta ubicación ha determinado que su uso sea residencial, con la adopción de un porcentaje elevado de tipología unifamiliar. Esto permite adoptar el carácter urbano próximo, pero favoreciendo una densidad de viviendas baja, aunque algo más elevada que la de la mencionada Área 1. Otra diferencia con ésta última es el aumento del porcentaje de vivienda colectiva y de intensidad de uso contemplados.

- **ÁREA 3. CAPUCHINAS**

Se sitúa entre el camino Cruz del Palmo y el Camino de la Alguardia. Es limitrofe con el suelo urbano del núcleo, y está limitado por el oeste por el trazado de la E-7. En esta área se plantea un desarrollo residencial de densidad e intensidad de uso medias, favorecido por el hecho de situarse junto a una zona existente dotacional y terciaria de entidad, y recoger en su ámbito la previsión de nuevos suelos dotacionales. La tipología mayoritaria planteada es la colectiva, en prolongación de la existente en esta zona del suelo urbano actual. Esto a su vez permitirá la creación de espacios libres privados de esponjamiento del área.

- **ÁREA 4. PADRE QUERBES**

Está ubicada entre el Camino de la Alguardia y el actual trazado ferroviario, sobre el que se propone la creación de un nuevo viario. Es limitrofe con el suelo urbano por el este y se desarrolla hasta el trazado de la E-7. En esta zona el suelo urbano actual presenta variedad tipológica, pero el número de edificaciones unifamiliares es elevado. Esto, unido al hecho de que el Área 4 tiene un importante desarrollo superficial, ha determinado una densidad e intensidad de uso inferiores a las del Área 3, para propiciar una ocupación del

terreno poco densa. En cuanto a la tipología, se ha considerado que el uso equitativo de la edificación unifamiliar y colectiva favorecerá estos fines.

- **ÁREA 5. SAN JORGE**

Éste área se desarrolla desde el actual trazado ferroviario hasta el Camino Viejo de Cuarte, y limita al este con los espacios libres públicos y equipamientos de San Jorge, y al oeste con el trazado de la E-7. Se plantean una serie de criterios en cuanto a intensidad de uso, densidad y tipologías muy similares a los del Área 4, por estar ambas en condiciones de partida similares. Se favorece algo más la tipología unifamiliar, al situarse esta área junto a una zona dotacional de gran entidad.

- **ÁREA 16. CAMINO VIEJO DE CUARTE**

Localizada al sur del Área 5, se encuentra a ambos lados de la Avenida Martínez de Velasco, colindante con el nudo de la E-7. La intensidad de uso es ligeramente inferior a la de la mencionada Área 5, manteniéndose la densidad de referencia. El porcentaje de vivienda colectiva, de localización preferente en las proximidades a la Avda. Martínez de Velasco, es ligeramente superior al de tipología unifamiliar.

- **ÁREA 6. ALCORÁZ**

Se sitúa al sur de la Calle Alcañiz y la Avenida Martínez de Velasco, y está limitada por el sur por la tercera ronda propuesta. En esta zona se plantea introducir una trama residencial que cierre el desarrollo del núcleo de la ciudad por el sur.

La proximidad de la zona dotacional de San Jorge propicia la implantación del uso residencial, y al ser limítrofe esta área con el suelo no urbanizable, se fomenta la tipología unifamiliar, frente a la colectiva, para suavizar la transición desde la ciudad consolidada a las zonas no urbanizables, conformando la fachada urbana del sur.

- **ÁREA 7. SALAS**

El área 7 se encuentra al sudeste de la ciudad y al sur del Camino de Salas. Por el oeste limita con el suelo urbano y por el este con un gran equipamiento propuesto junto a la Ermita de Nuestra Señora de Salas. Su continuidad con el suelo residencial favorece la ubicación del uso residencial, y para favorecer la transición hacia los suelos no urbanizados y dotacionales, se plantean densidad e intensidad de uso poco elevadas, y variedad en la tipología, repartida igualmente entre la unifamiliar y la colectiva.

- **ÁREA 23. RONDA DEL ISUELA**

El área 23 se encuentra localizada al este del núcleo urbano. Su ubicación colindante con el curso fluvial del Isuela favorece la implantación de un uso residencial de baja densidad, que además favorezca la transición hacia los suelos no urbanizables. Respecto a la tipología del uso residencial se plantea el 100 % como unifamiliar.

Las siguientes áreas de suelo urbanizable no delimitado se plantean para el futuro crecimiento de los barrios de Cuarte, Banariés y Huerrios, fuera del núcleo urbano de la ciudad.

- **ÁREA 8. FUENTES SANTAS**

Este área está situada al este de Cuarte. Se plantea como un área residencial de tipología unifamiliar y muy baja densidad, dado el carácter rural de la zona en que se asienta.

Este tipo de crecimiento pretende absorber la necesidad de asentamientos de segunda residencia principalmente, a través de grandes parcelaciones y condiciones volumétricas y estéticas de carácter menos rural que las existentes en la zona en la actualidad.

- **ÁREA 9. LA BARRANQUERA**

Se desarrolla entre Cuarte y Banariés. Sus características son idénticas a las del área 8, por basarse en los mismos criterios.

- **ÁREA 10. LA CORRENDERA**

Se sitúa al norte del núcleo de Banariés. Los criterios para su desarrollo son idénticos a los de las áreas 8 y 9.

- **ÁREA 22. PUENDELUNA**

Localizada al este de Huerrios, mantiene, al igual que las anteriores, el carácter residencial de tipología unifamiliar de muy baja densidad.

Las siguientes áreas de suelo urbanizable no delimitado se plantean para los nuevos desarrollos industriales:

- **ÁREA 11. BARRANCO DEL DIABLO**

Éste área se localiza en la corona norte, desde el límite del suelo urbano hasta la variante norte, y desde la carretera de Apiés hasta el suelo no urbanizable. Esta zona potencia el uso industrial tradicional actualmente establecido en el norte del núcleo urbano.

- **ÁREA 24. ERMITA DE LOS MÁRTIRES**

También localizada en la corona norte, colindante con el área 11, potencia igual que ésta el uso industrial tradicional actualmente establecido en el norte del núcleo urbano.

- **ÁREA 12. CAMINO VIEJO DE FORNILLOS**

Situada entre el suelo urbano y la variante, remata un pequeño espacio existente junto al nudo de ésta. Se plantea como ampliación del uso industrial tradicional existente en el suelo urbano limítrofe.

- **ÁREA 13. CAMINO DE LA LIBRA**
A la derecha y al sur del nudo de la variante, amplía el uso industrial del actual polígono de SEPES, completando la función de las dos áreas anteriores, y rematando la primera corona de urbanizables de uso industrial.

- **ÁREA 14. CAMINO DEL ALFAZ**
Se sitúa en la segunda corona de suelo urbanizable de uso industrial, en prolongación del área 11 hasta la futura autovía de Lérida. Esta segunda corona se propone para la posible ubicación de futuras industrias con requerimientos en cuanto a comunicaciones de índole más peculiar que los de la industria tradicional.

- **ÁREA 15. CAMINO DE SANTA CRUZ**
Situada en la segunda corona, al norte de la variante y hasta la futura autovía de Lérida, su objetivo es el mismo que el del área 14, como prolongación de las áreas urbanizables 12 y 13.

Para las dos siguientes se plantean usos de industria innovadora:

- **ÁREA 17. VALMEDIANA**
Se desarrolla a lo largo de la carretera de Zaragoza, en su margen sudeste. Su objetivo es la consolidación y potenciación de las instalaciones de industrias de servicio que se vienen ubicando en los márgenes de esta carretera, con características de producción y estéticas de alto nivel, ligadas a actividades de tecnología avanzada, investigación y desarrollo, etc.

- **ÁREA 25. TORRE DE ABAD**
Al igual que el área 17, se desarrolla a lo largo de la carretera de Zaragoza, pero en su margen noroeste. Su objetivo es la consolidación de un corredor de actividades a ambos márgenes de la referida carretera.

Para la 18 y 19, uso de Parque tecnológico:

- **ÁREA 18. PARQUE TECNOLÓGICO**
Se sitúa al sur del núcleo de Cuarte, y al norte de la E-7. Viene a recoger la intención tanto municipal como autonómica de ubicar en el término de Huesca un área de estas características, avalada por el Estudio Previo realizado por el Instituto Aragonés de Fomento.

- **ÁREA 19. EL PINCEL**
Como apoyo al futuro Parque tecnológico, Área 18 precedente, se plantea este suelo urbanizable colindante con aquél, con el mismo uso de parque tecnológico, complementario al del Parque previsto por el Instituto Aragonés de Fomento.

Por último se localiza el área 20:

- **ÁREA 20. CIUDAD DEL TRANSPORTE**

Se ubica al sur de la E-7, frente al Parque Tecnológico, y desarrollándose sobre el trazado ferroviario (variante Huesca-Canfranc). Se propone como ubicación de un Área de Servicio al Transporte, con infraestructura hotelera y terciaria.

I.6. RESOLUCIÓN DE 8 DE ENERO DE 2009, DEL INSTITUTO ARAGONÉS DE GESTIÓN AMBIENTAL.

Se incluye como Anejo 1 la RESOLUCIÓN de 8 de enero de 2009, del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, por la que se decide no someter a procedimiento de Evaluación Ambiental la Modificación Aislada del P.G.O.U. de Huesca, promovido por el Ayuntamiento de Huesca. (Nº Expte. INAGA/500201/71/2008/11122)

II. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

II.1. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN.

Tal y como se ha expuesto en apartados anteriores, este documento tiene por objeto la Modificación Aislada del PGOU de Huesca para su adaptación a los cambios legislativos, con el objetivo fundamental de poder tramitar Planes Parciales en el suelo clasificado como urbanizable.

Así, en la presente Modificación se distinguen varios órdenes de objetivos:

- Incorporar al Plan General el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio.
- Reajustar los ámbitos de suelo reclasificados como urbanizables, como consecuencia de la estimación de Recursos de Alzada por el Gobierno de Aragón, para completar zonas intersticiales que han quedado clasificadas como suelo no urbanizable, rodeadas de suelos urbanos o urbanizables.
- Aumentar la reserva de terreno para la construcción de viviendas protegidas, hasta los terrenos equivalentes, al menos, al 40% de la edificabilidad residencial en suelo urbanizable, ya que el vigente Plan General, redactado al amparo de la Ley 5/1999, establecía una reserva que en ningún caso podía superar el 20% del aprovechamiento urbanístico objetivo correspondiente, según se especifica en el artículo 3.3.10, "Condiciones generales de delimitación de sectores", de las Normas Urbanísticas.
- Reajustar los porcentajes de tipología de vivienda en determinadas áreas de suelo urbanizable. En el artículo 3.3.2, "Delimitación y parámetros de ordenación", de las Normas Urbanísticas, se especificaba para cada una de las áreas con uso global residencial, los porcentajes de viviendas de tipología unifamiliar y colectiva.

Al final del referido artículo se establece: *"la densidad de referencia y el número de viviendas aproximado tienen un carácter indicativo y no vinculante"*. Es decir, al no haber especificado que el porcentaje de tipología también era indicativo y no vinculante, se entiende que sí es una determinación de carácter vinculante.

Por otra parte, el hecho de que la entrada en vigor del Reglamento de Desarrollo Parcial de la Ley 5/1999, Decreto 52/2002, se produjera con posterioridad a la aprobación inicial del Plan General, conllevó en su momento, según se especifica en el apartado 1.1.1.2, "Normativa de la Comunidad Autónoma de Aragón", de la Memoria Descriptiva y Justificativa del Plan, a que *"la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca no está adaptada a este Decreto por ser previa la redacción del mismo a la publicación de dicho Decreto"*.

Dicho lo anterior, en el artículo 1.1.4, "Naturaleza y obligatoriedad", de las Normas Urbanísticas del Plan, se determina: *"El planeamiento de desarrollo del Plan General se ajustará al Reglamento de Desarrollo Parcial de la Ley 5/1999,*

de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, aprobado mediante decreto 52/2002, de 19 de febrero, y demás legislación complementaria.”

La aplicación del Decreto 52/2002, para los desarrollos del Plan implica la obligatoriedad de establecer mayores cesiones para dotaciones locales, que las que exigía el Reglamento de Planeamiento del 78.

Como consecuencia de todo lo anterior, en el momento de redactar los Planes Parciales, con las cesiones de la legislación vigente y los elevados porcentajes de tipología unifamiliar de parcelas de gran tamaño, que con carácter vinculante plantea el Plan, nos encontramos con importantes dificultades para poder materializar la intensidad de uso asignada a cada una de las áreas.

Todo lo anterior conduce a que otro de los objetivos de la presente Modificación sea la flexibilización de los referidos porcentajes de tipología de viviendas, que permitan ordenar adecuadamente cada uno de los ámbitos.

- Como otro de los objetivos de la presente Modificación está el de evaluar la conveniencia de pasar determinados suelos urbanizables a la categoría de “delimitados”, adaptando dicha categorización si finalmente se considerase necesario.
- Finalmente se recogen como planeamiento incorporado, aquellos ámbitos de suelo urbanizable, en los que se han ejecutado sus correspondientes Planes Parciales, reclasificándose como suelo urbano en relación al desarrollo de la ejecución y urbanización de sus respectivos ámbitos, según lo especificado en el Acuerdo del COTA del 8 de enero de 2010.

II.2. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

Según lo regulado en el mencionado artículo 73 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, en su apartado 1, las modificaciones aisladas de las determinaciones de los planes deberán contener entre otros elementos la justificación de su necesidad o conveniencia.

En la actual coyuntura, resulta primordial para el Ayuntamiento de Huesca y para el propio Gobierno de Aragón que la adaptación del PGOU a la Ley 1/2008 se lleve a cabo de la forma más ágil posible.

De ello depende que no se produzca una paralización de la práctica totalidad de los procesos urbanísticos previstos en el Plan que todavía no se han llevado a cabo: los que se refieren al Suelo Urbanizable.

Tal paralización ya sería preocupante desde una perspectiva estrictamente urbanística, habida cuenta de la consustancial duración de los procesos urbanísticos y de la consiguiente necesidad de programar con suficiente tiempo las actuaciones que ayudarán a conseguir el modelo territorial del plan y a resolver los problemas

ligados a las carencias en materia de infraestructuras. Pero lo sería aún más desde la perspectiva de las políticas de vivienda que exigen, a corto plazo, la disponibilidad en Huesca de suelo calificado, gestionado y urbanizado capaz de albergar, al menos, mil viviendas protegidas.

En este sentido, tanto el Ayuntamiento de Huesca, como la Comunidad Autónoma de Aragón, juegan un papel fundamental en el desarrollo del proceso, ya que según el artículo 3 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón:

“La dirección y el control de la actividad urbanística constituye una función pública que los órganos competentes llevarán a cabo, desarrollándola, en el caso de que se considere adecuado, en colaboración con la iniciativa privada.”

Dicho lo anterior, la necesidad y conveniencia de la presente modificación aislada se justifica en varios aspectos:

- cambio en la legislación de aplicación, que impide el desarrollo del Plan General en tanto sus determinaciones no se adapten a dicha legislación.
- necesidad de reajuste de determinados parámetros urbanísticos de carácter vinculante, contenidos en el Plan General, que impiden su adecuado desarrollo.
- necesidad de disponer suelo calificado y gestionado para vivienda sometida a algún régimen de protección.

II.3. DESCRIPCIÓN DEL MODELO TERRITORIAL.

El modelo territorial que plantea la presente modificación, mantiene el establecido en el Plan vigente.

No se trata de reclasificar nuevos suelos urbanizables, salvo los pequeños ajustes de ámbitos consecuencia de la estimación de recursos de Alzada, que se detallan en el apartado II.5 del presente documento.

La afectación al suelo urbanizable no delimitado es, en el caso del Plan de Huesca, una cuestión puramente coyuntural que no afecta estructuralmente al modelo territorial del PGOU vigente.

El motivo puramente táctico por el que todo el suelo urbanizable del Plan, se incluyó en la categoría de no delimitado, quedaba especificado en el apartado 7.3.2 de la Memoria Descriptiva y Justificativa del Plan, algunos de cuyos párrafos se transcriben a continuación:

“A la hora de plantear los suelos urbanizables residenciales, el nuevo Plan General debe optar por una de las dos categorías previstas en el artículo 27 de la LUA, es decir urbanizable delimitado o urbanizable no delimitado; previendo como delimitados, según explica claramente la Ley en el mismo artículo, aquellos

sectores de urbanización prioritaria previstos por el Plan para garantizar un desarrollo urbano racional”.

Antes de llegar a decidir si los suelos urbanizables se plantearán como delimitados, parece necesario efectuar un cálculo aproximado del número de viviendas previstas dentro del suelo urbano, ya que parece más adecuado que el desarrollo de la ciudad, se vaya produciendo mediante la consolidación del tejido existente, para evitar, lo que como el propio Avance de 1994 explicaba de una manera muy gráfica, “los procesos periféricos de crecimiento “a saltos”, que hoy configuran una ciudad con su población “centrifugada” hacia el exterior, en “Polígonos Residenciales”, carentes de una interrelación estructural, al no haberse resuelto los sistemas generales y toda la problemática del ferrocarril”.

Mediante las operaciones, tanto previstas como en ejecución, en el Suelo Urbano, el número aproximado asciende a unas 8.000 viviendas, con lo que situando el crecimiento de Huesca en unas 400 viviendas al año, tendríamos capacidad para absorber la demanda de los 20 próximos años, basándonos en la hipótesis de que se mantiene el ritmo de demanda actual.

La construcción de viviendas en la ciudad de Huesca en los últimos años, deducida la cifra del número de licencias concedidas, ha sido, de media, de 400 viviendas anuales. Aun en el caso de que se modificase, dentro de lo razonable, esta tendencia, podría considerarse en 600 viviendas anuales la demanda, con lo que se tendría capacidad en el suelo urbano para los próximos 13 años.

.....

Por todo ello, en la Revisión del Plan General, se opta para los nuevos suelos urbanizables de uso residencial, colindantes con el suelo urbano del núcleo de Huesca, por la categoría de no delimitado, ya que con la capacidad residencial del suelo urbano, no se considera necesario plantear suelo urbanizable delimitado para satisfacer las necesidades de vivienda de la nueva población, ni siquiera a medio plazo, ya que dicho objetivo se consigue ampliamente con el desarrollo del suelo urbano.

Para los suelos urbanizables residenciales planteados como ampliación de los barrios, también se opta por la categoría del no delimitado, ya que con las actuaciones previstas en el suelo urbano de los mencionados barrios, que darían cabida a un aumento de población en torno a los 1.700 habitantes, se satisfacen sobradamente las necesidades de nueva vivienda.”

El que el Plan optase por la categoría de no delimitado no implicó que se renunciase a fijar el modelo de desarrollo urbanístico que debía guiar el futuro crecimiento de la ciudad de Huesca, según se aclara en el mismo apartado de la Memoria:

“No obstante se debe aclarar el concepto de que la decisión, en cuanto a la categoría de no delimitado para el suelo urbanizable, repercute, fundamentalmente, en aspectos de gestión, y en ningún caso, esta

determinación implica renunciar a la planificación del futuro desarrollo de la ciudad, especificando para ello el modelo territorial, en todos y cada uno de los aspectos fundamentales, como son, tanto la estructura general y orgánica del territorio, como los usos, intensidades y tipologías edificatorias.

Con ello queremos aclarar, que aunque el Plan no efectúe la delimitación de los sectores de suelo urbanizable, al ser este no delimitado, si parece fundamental, establecer claramente los criterios para el desarrollo del suelo urbanizable no delimitado, en función del modelo de ciudad que se desea.”

Es decir, los suelos clasificados como urbanizables, tanto por su situación respecto a la ciudad existente, como por su estructuración mediante los sistemas generales a su cargo definidos desde el propio Plan, diferencian claramente este urbanizable “no delimitado” del Plan General de Huesca de aquellos otros que responden más bien a un tipo de “suelos de reserva” –con un alto grado de indefinición- derivados de las medidas liberalizadoras de la extinta Ley 6/1998 de Régimen Suelo, en la que esta clase y categoría de suelo constituía un auténtico “cajón de sastre” en el que se incluían por defecto todos aquellos terrenos que ni eran urbanos ni debían ser objeto de preservación como “no urbanizables”.

II.4. EFECTOS SOBRE EL TERRITORIO.

En cumplimiento de lo establecido en el apartado 1, a) del artículo 73 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, se pasa a analizar los efectos que la presente Modificación Aislada produce sobre el territorio.

En sentido estricto la Modificación Aislada carece de efectos directos sobre el territorio ya que, por su naturaleza, afecta a terrenos ya incluidos en las previsiones de crecimiento de la ciudad de Huesca, puesto que prácticamente se mantienen los terrenos ya clasificados como suelo urbanizable, como se puede apreciar en el apartado II.6 del presente documento.

Respecto al incremento de edificabilidad, viviendas y por lo tanto habitantes; como consecuencia de aumentar hasta el 40% el porcentaje de edificabilidad, para reservas de terrenos para la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección, con el correspondiente coeficiente de ponderación, conllevará una previsión de mayores espacios verdes y libres de dominio y uso público, ya que según lo regulado en el apartado 1 del artículo 74 de la LUA, “Requisitos Especiales”:

- “1. Cuando la modificación del Plan tendiera a incrementar el aprovechamiento residencial, se requerirá, para aprobarla, la previsión de los mayores espacios verdes y libres de dominio y uso público correspondientes, salvo que el incremento derive de aumentos de edificabilidad que precisen cesiones inferiores a doscientos metros cuadrados de superficie, debiendo ubicarse los nuevos espacios preferentemente en el ámbito objeto de la modificación.”*

En cuanto a la redistribución de tipología de viviendas, que se centrará fundamentalmente en la reducción del porcentaje de tipología unifamiliar y aumento de la colectiva, producirá como efecto una ciudad más densa, lo que mejorará la sostenibilidad ambiental y económica, acorde con lo expresado en el artículo nueve de la Ley 1/2008, que crea dos nuevos apartados en el artículo 32 de la LUA, de los cuales, el apartado a) del punto 3, especifica:

«3. *El Plan General de Ordenación Urbana deberá concretar el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio, ponderando desarrollo y sostenibilidad ambiental y económica, conforme a los siguientes criterios:*

a) Primará la ciudad compacta y evitará consumos innecesarios de recursos naturales y, en particular, de suelo.»

En lo relativo a los posibles efectos sobre el territorio derivados de las nuevas infraestructuras básicas y de transportes para el desarrollo de dichos suelos, hay que hacer constar: La Modificación, al tener como objeto principal la adaptación del Modelo de Evolución Urbana y Ocupación del Territorio del PGOU vigente (TR 2008), no supone prácticamente, tal y como se justifica en otros apartados del documento, nueva clasificación de suelos urbanizables por lo que no conlleva necesidad de ejecución de nueva infraestructuras más allá de las que ya están realizadas, o cuya ejecución ya se preveía en el vigente PGOU. No obstante, se analiza también la capacidad de las infraestructuras, tanto existentes como previstas para dar un adecuado servicio a las nuevas previsiones poblacionales:

1. INFRAESTRUCTURAS VIARIAS Y DEL TRANSPORTE

En relación con las infraestructuras básicas viarias y del transporte, la corona de suelos urbanizables se estructura entorno al cinturón de ronda previsto en el PGOU. Se trata de un sistema general viario de 30 m de anchura, cuya sección transversal garantiza la posible ejecución de, cuando menos, dos carriles en cada sentido de la marcha así como aceras, andenes, carriles bici, etc. Téngase en cuenta que, además, podría complementarse, si así se considerase oportuno, en el planeamiento de desarrollo, con bandas paralela de servicio, aparcamientos, etc., pertenecientes al sistema viario y de aparcamientos de carácter local. Como ejemplos similares en nuestra Comunidad Autónoma, podemos citar algunos tramos de la Z-30 que, como es sabido, da adecuado servicio a una población muy superior a la prevista en el suelo urbanizable del presente PGOU. El aumento poblacional derivado del reducido aumento porcentual del número de viviendas que la Modificación supone respecto de las previsiones del PGOU de 2003 (TR 2008) no supone un problema dada la holgada capacidad que, desde el principio, se dio al vial que ahora se mantiene.

2. INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Seguidamente se describen las características más significativas de las fuentes de abastecimiento que dispone la ciudad de Huesca y se realiza un cálculo de las demandas hídricas derivadas de la capacidad del planeamiento, con el fin de

justificar la adecuación de los recursos hídricos disponibles al modelo de evolución urbana y ocupación del territorio propuesto en el PGOU.

FUENTES DE SUMINISTRO Y CAUDALES DISPONIBLES

Tradicionalmente, el abastecimiento de agua al núcleo urbano de Huesca se ha venido realizando, básicamente, desde el embalse de Vadiello y los manantiales de San Julian de Banzo. Desde estas fuentes y mediante conducciones rodadas se transporta el agua hasta los depósitos de Montearagón y Loporzano, desde los que se distribuye a la ciudad. Estas son las únicas fuentes consideradas en el momento de la formulación del PGOU y de su aprobación definitiva (2003). Sin embargo, en la actualidad debemos considerar otras dos fuentes importantes de suministro: Por un lado, la impulsión desde el canal del Cinca, cuyas infraestructuras están ejecutadas y en uso, habiéndose recogido en la documentación gráfica de la presente Modificación. Por otro, la derivada de la inminente puesta en servicio del Embalse de Montearagón, que abre nuevas fuentes de suministro para Huesca ya que, en las hipótesis previas de construcción y explotación, se considera una reserva de 4,73 Hm³ (equivalente a un caudal continuo de 150 lts/seg) para abastecimiento de la ciudad.

- Vadiello.

El embalse de Vadiello, en el río Guatzalema, tiene una superficie de 69 Has. y una capacidad de 15,50 Hm³. Su aportación media anual es de 29,13 Hm³. Fue construido en el año 1971 con el fin de garantizar el abastecimiento de aguas a Huesca y también para la puesta en riego de 2.215,00 Has. situadas a ambos márgenes del río. La concesión de abastecimiento de aguas a Huesca es de 250 litros por segundo.

- Manantiales de Fuenmayor en San Julián de Banzo.

Son los más antiguos. Su uso data de finales del siglo diecinueve que fue cuando decididamente se estableció el suministro y distribución de agua potable a la ciudad. Las conducciones primitivas han sufrido varias renovaciones y ampliaciones, siendo su actual estado de uso y conservación satisfactorio. La aportación de estos manantiales es muy variable a lo largo del año y muy condicionado al régimen de lluvias. Caudales superiores a los 200 litros por segundo son habituales en épocas de invierno, mientras que en el estiaje apenas se superan los 10 litros por segundo. A los efectos del cálculo que nos ocupa, podemos estimar, con un criterio "conservador" un caudal medio de 25 litros por segundo.

- Impulsión desde Canal del Cinca.

Con posterioridad a la aprobación definitiva del PGOU, en el año 2005, el Ayuntamiento ejecutó importantes instalaciones de abastecimiento. Por un lado, hay que mencionar la construcción del depósito de cola (o de compensación) de Lomas de Cillas que supone una importante mejora del sistema de

abastecimiento, al posibilitar una mejor gestión y regulación de los caudales disponibles en la red urbana de distribución. Por otro, las obras de impulsión desde el canal del Cinca que, integradas en el esquema general, permiten suministrar caudales iguales a los concedidos desde Vadiello ahora aportados desde el canal del Cinca. Se trata de un bombeo que se desarrolla en dos etapas y que tiene su toma en el canal del Cinca, en un punto próximo al embalse de Valdabra. En síntesis, dichas obras de impulsión consisten en los siguientes elementos:

- Toma en el canal del Cinca, aproximadamente a la cota 400,00.
- Balsa de regulación de caudales diarios de unos 20.000 m³, que permita bombear en horas valle.
- Estación de impulsión, para un caudal de unos 20.000 m³ al día, y con una diferencia geométrica de unos 60 metros.
- Tubería de impulsión de fundición dúctil diámetro 400 mm. de 5 Km. de longitud.
- Balsas de acumulación de 60.000 y 16.000 m³ equivalentes a un volumen de unos tres días de demanda. Se sitúan a cota 460, dominante de la Plataforma Logística PLHUS.
- Grupo de presión, dotado de un variador de frecuencia, que permite alcanzar la presión manométrica de servicio, es decir, la cota 512,65 (rebosadero de los depósitos de la Lomas de Cillas y Seminario) más las pérdidas intermedias.
- Tubería de conexión en fundición dúctil diámetro 400 mm. de 2 Km. de longitud, que se desarrolla entre las balsas de acumulación y el cinturón arterial que construido por el Ayuntamiento de Huesca dotado de tubería de fundición de 400 mm que conecta en varios puntos con la red municipal.

La concesión autorizada desde este sistema es de 250 litros por segundo. El caudal, desde el punto de vista del abastecimiento, es ilimitado ya que la capacidad del canal es muy superior a la citada demanda a retraer. La concesión se autorizó para casos de emergencia pero, tanto por calidad del agua como por disponibilidad de caudales, constituye una auténtica completa alternativa al sistema de Vadiello, en el sentido de que es capaz de igualar los caudales disponibles para abastecimiento en dicho embalse. Esto posibilita llegar a duplicar el caudal total disponible por la ciudad. Tan sólo se precificaría la tramitación del cambio del carácter de la concesión a permanente, lo que si no se ha hecho hasta el momento es porque, hoy por hoy, todavía no se precisa.

- Embalse de Montearagón.

Por último, y como se ha citado al principio, la inminente puesta en servicio del embalse de Montearagón abre nuevas perspectivas de suministro ya que, desde las hipótesis previas de construcción y explotación, se consideró una reserva de 4,73 Hm³ (equivalente a un caudal continuo de 150 lts/seg) para abastecimiento de la ciudad.

DEMANDAS ACTUALES Y FUTURAS.

Dos son los factores que la determinan: Dotación y Población.

- Dotación.

Las determinaciones de carácter normativo del Plan Hidrológico del Ebro para una población del tipo de Huesca (comprendida entre 50.000 y 250.000 habitantes y con actividad industrial-comercial media), señalan que la dotación máxima admisible de abastecimiento urbano, incluidas las necesidades integradas incluidas en la red, no sobrepasará valores de 310 lts/hab.día en el primer año horizonte (2.002). Será éste el valor adoptado.

- Población.

Para determinar la población futura se han considerado los datos incluidos en la presente Modificación Aislada:

En el apartado 7.2.2. y con el fin de justificar el cumplimiento del estándar de sistema general de espacios libres, figuran los habitantes potenciales, calculados a partir del número de viviendas existente y las nuevas derivadas de la propia capacidad del Plan, tanto en suelo urbano como urbanizable. Datos concordantes figuran en el apartado 7.4., a partir de las superficies de los sectores y la densidad de viviendas en cuanto se refiere al suelo urbanizable, resultando un montante final de 9.734 nuevas viviendas en esta clase de suelo (7.739 en delimitado y 1.995 en no delimitado). Sumando a éstas la capacidad todavía disponible en API, APE y APR (4.472), tendremos una capacidad total, en el año de horizonte del plan, de 14.206 viviendas.

Calculemos la población: Para el cálculo del estándar de sistema general de espacios libres se ha adoptado un ratio de 3,1 habitantes por vivienda. Dicho ratio resulta, en realidad, francamente "conservador" (por excesivo). En efecto: Si consideramos los censos de población del año 2001 (IAE) y el censo de viviendas del mismo año (INE), tendríamos una población de 45.874 habitantes para un total de 23.525 viviendas, lo que arrojaría una ocupación media de 1,95 habitantes por vivienda. Y si consideramos el Padrón de 2008 (51.117 habitantes) y el número de viviendas en dicho año calculado en el apartado 7.4 citado de la presente Modificación (29.447 viviendas), la relación sería de 1,74 hab/viv. Y aún considerando –a estos exclusivos efectos- el total de viviendas en 2008 a base de computar tan sólo un 50% de las surgidas en suelo urbano

consolidado y en API, APE y APR desde 2001 hasta 2008, por considerar –del lado de la seguridad- que todas éstas, por las características especulativas del mercado inmobiliario en los últimos años anteriores a la crisis, tendrían un nivel de ocupación anormalmente bajo, tendríamos 26.486 viviendas lo que, con el mismo número de habitantes (51.117 habitantes) arrojaría una media de 1,93 hab/viv.

Siempre del lado de la seguridad, y sin descender a ratios tan bajos (a pesar de que -no lo olvidemos- responden a la realidad social y a los cambios de la composición familiar en nuestros días), adoptaremos un ratio de 2,50 hab/viv. Esto arrojaría, de colmatarse el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio del Plan, una total población futura potencial (P) de:

$$- P = 51.117 + (14.206 \times 2,8) = 90.893 \text{ habitantes}$$

Y las demandas a satisfacer:

- Demanda actual = $51.117 \times 0,310 = 15.846,27 \text{ m}^3/\text{dia} \Leftrightarrow 188,65 \text{ lts/seg}$
- Demanda futura = $90.893 \times 0,310 = 24.327,27 \text{ m}^3/\text{dia} \Leftrightarrow 335,44 \text{ lts/seg}$

CONCLUSIÓN

La actual disposición de caudales (250 l/sg) del sistema de Vadiello, implementada con la prevista desde el Embalse de Montearagón (150 l/sg) arrojan un caudal continuo total previsto de 400 l/sg, superior a la demanda calculada. Además, se disponen ya en la actualidad, en la impulsión desde el Canal del Cinca, de otros 250 l/sg concedidos en la actualidad para emergencias pero que pueden transformarse en dotación permanente, lo que supondría un total de 650 l/sg de caudal continuo, notablemente superior a la demanda calculada. Por tanto, el modelo de evolución urbana queda perfectamente respaldado desde el punto de vista de las dotaciones de agua para abastecimiento.

Por último, debe señalarse que, desde la aprobación del PGOU en 2003, se han ejecutado dos importantes infraestructuras que suponen una considerable mejora de la gestión, distribución y regulación de los caudales existentes: El depósito de compensación de Lomas de Cillas y la nueva arteria de distribución ejecutada a la vez que el colector oeste. Esta tubería de agua es de fundición dúctil de 400 mm de diámetro nominal y para 25 atm. de presión de servicio y se dispone en paralelo con el colector de fecales sobre el marco hormigón. Ambos conductos se instalan conjuntamente en zanjas de altura variable según perfiles, disponiéndose a distancias regulares pozos de registro y limpieza, así como arquetas que alojan las válvulas y piezas especiales. Se han dispuesto diez tomas de $\varnothing 200 \text{ mm}$ para conexión y ampliación de la red a las áreas colindantes que se van desarrollando.

3. INFRAESTRUCTURA DE SANEAMIENTO

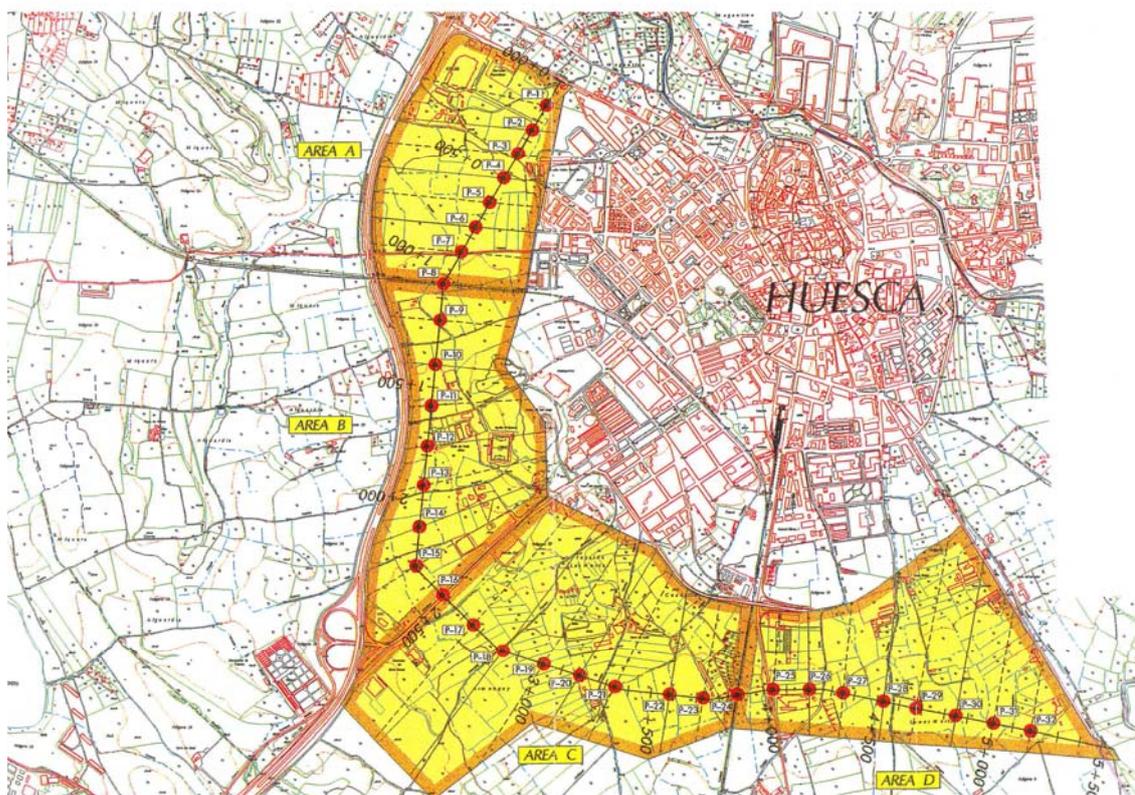
A continuación se detallarán las características más significativas de la infraestructura de saneamiento.

- Colector-emisario de la corona oeste de la ciudad.

Con objeto de resolver las carencias de falta de capacidad de evacuación (red de alcantarillado), y caudal/presión (red de agua potable) en las áreas periféricas del núcleo urbano consolidado, posibilitando asimismo su ampliación y desarrollo urbanístico conforme al PGOU, se ejecutó, con posterioridad a la fecha de aprobación del mismo, un nuevo colector que discurre por el trazado del cinturón viario.

En aras de una mejor coordinación y economía, por el mismo trazado discurre la nueva arteria general de distribución de agua potable.

El tramo entre origen y final tiene una longitud total de 5.557,77 ml y se ha planteado de modo que pueda recoger escorrentías de todas las áreas de Huesca que tienen mayor probabilidad de desarrollarse urbanísticamente, según se aprecia en el plano adjunto.



- Características de las redes.

Tiene su origen en la acera de la Avda. Dr. Artero, la que constituye el arranque de la carretera autonómica A-123 de Huesca a Puente la Reina de Jaca.

El colector-emisario es de tipo separativo de forma que se evacuan de forma independiente las aguas de lluvia y las aguas negras.

Las aguas pluviales se vierten directamente al río Isuela, sin pasar por la EDAR a través de marcos prefabricados de hormigón de sección interior variable entre 2x2,30 y 3x2,3 m² (hay cuatro secciones tipo).

Las aguas fecales se recogen y vierten a la EDAR a través de tuberías de hormigón armado de diámetros 80 y 100 cm. que se disponen encima de los marcos de hormigón.

4. OTRAS INFRAESTRUCTURAS

Al justificar (Apdo. 7.4.1) que la alteración del PGOU que se plantea no supone causa de Revisión (Art. 17.3 de la Ley 1/2008) ya se ha señalado que, respecto del número total de viviendas existentes en Huesca, el incremento supone tan sólo un 7,47%, lo que hace prever que la modificación, por sí misma y durante se desarrollo, no conlleva ningún problema añadido respecto de las previsiones originales del PGOU en lo que se refiere al resto de infraestructuras (energéticas, telecomunicaciones, etc.).

II.5. PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

De conformidad con todo lo anteriormente expuesto, se modificará el P.G.O.U. vigente de Huesca en los siguientes términos:

1. Se incluye un nuevo apartado 7.1.1. en la Memoria Descriptiva y Justificativa en el que se concreta el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio, ponderando desarrollo y sostenibilidad ambiental y económica, conforme a los criterios fijados en el nuevo apartado 3 del artículo 32 de la Ley 5/1999:
 - a) *Primará la ciudad compacta y evitará consumos innecesarios de recursos naturales y, en particular, de suelo.*
 - b) *Se referirá a un horizonte temporal máximo de gestión de diez años.*
 - c) *Salvo que de forma expresa y específica se establezcan criterios y parámetros diferentes, al alza o a la baja, en directrices de ordenación territorial o en un Proyecto Supramunicipal, el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio no podrá modificar el sistema municipal ni supramunicipal de núcleos de población, ya sea generando nuevos núcleos o alterando los existentes de manera que se modifique significativamente su capacidad o su superficie con respecto a las iniciales, ni podrá prever desarrollos en el horizonte temporal máximo de gestión que impliquen crecimientos cuya ejecución no resulte probable dentro del mismo en función de criterios tales como las características del Municipio, su evolución previsible, la capacidad de las redes y servicios generales prestados por las diferentes Administraciones públicas y la situación de mercado. En la memoria deberán analizarse y justificarse específicamente los desarrollos previstos.*

- d) *Con carácter indicativo y sin alterar la clasificación del suelo, el Plan General podrá prever los futuros desarrollos que considere coherentes con el modelo de evolución urbana y ocupación del suelo más allá de su horizonte temporal máximo de gestión. La actuación en dichos ámbitos estará condicionada a la previa revisión del Plan General una vez concluido el horizonte máximo de gestión."*

En todo caso, se adelanta que el Plan vigente ya cumple con los requerimientos de la Ley 1/2008 en cuanto a que plantea una ciudad compacta, en la que los nuevos crecimientos son siempre colindantes con suelos urbanos, evitando vacíos intersticiales, y en ningún caso se plantean bolsas de suelo urbanizable aisladas o desconectadas del resto de la ciudad.

Igualmente mantiene el sistema municipal de núcleos de población, no generando ninguno de nueva creación, ni altera los existentes de modo significativo, ya sea en cuanto a su capacidad o su superficie.

Es decir, este nuevo apartado de la Memoria Descriptiva y Justificativa, no hará sino explicitar por escrito las características con las que ya cuenta el modelo territorial del Plan, que por otra parte no se ve alterado en la presente Modificación Aislada.

2. Se reajusta el suelo reclasificado a urbanizable, como consecuencia de la estimación de determinados Recursos de Alzada por el Gobierno de Aragón.

La justificación de la delimitación de los nuevos suelos urbanizables viene contenida en el apartado 0.3, "Cumplimiento de los recursos de alzada estimados total o parcialmente por el Gobierno de Aragón", de la Memoria Descriptiva y Justificativa del Plan General:

"Por otra parte, en las consultas efectuadas a los servicios jurídicos del C.O.T.A. con ocasión de la redacción del presente Texto Refundido, ha quedado definido el criterio de que, en los casos en los que la resolución de los recursos conlleva la necesidad de reclasificación directa de terrenos en el Texto Refundido, ésta deberá afectar exclusivamente a los que constituyen el objeto del recurso aceptado, independientemente de que, por poseer condiciones y características análogas, los mismos criterios que han inspirado la resolución pudieran haberse aplicado a terrenos colindantes o próximos. Cualquier otro cambio de clasificación exigiría –en su caso– una posterior alteración del PGOU."

Si bien la referida delimitación se ajustó, por las razones expuestas, a los terrenos objeto del recurso, lo cierto es que para garantizar un desarrollo urbano racional, parece más adecuado ajustarse a límites naturales o artificiales propios del Plan General, evitando una delimitación con el exclusivo propósito de ajustarse a límites de propiedad.

En este sentido, y en base a lo especificado por los referidos servicios jurídicos del C.O.T.A. respecto a que *"cualquier otro cambio de clasificación exigiría –en su caso- una posterior alteración del PGOU"*, en la presente modificación se procederá a reajustar la delimitación de las áreas 23, 24 y 25 a límites que no respondan exclusivamente a propiedades, incluyendo en los mismos aquellos terrenos que por poseer condiciones y características análogas, sea adecuado y conveniente que se clasifiquen como suelo urbanizable.

A continuación se procede a detallar la propuesta de ordenación para cada una de las tres áreas referidas.

ÁREA 23, "RONDA DEL ISUELA".

Su delimitación se amplía hacia el cauce del río Isuela, incluyendo un sistema general de espacios libres.

El incremento de superficie respecto al Plan vigente es de 0,46 ha, es decir:

- Superficie total del área (según Plan vigente) 3,12 ha
- Superficie total del área (según Modificación Aislada) 3,58 ha

ÁREA 24, "ERMITA DE LOS MÁRTIRES".

Su delimitación se amplía por el norte hasta el sistema general viario de la ronda norte, por el nordeste hasta el límite del área 12 del suelo urbanizable y por el sur hasta el límite del suelo urbano.

Con esta regularización se pretende evitar que queden bolsas intersticiales de reducidas dimensiones de suelo no urbanizable, rodeadas de suelo urbano y urbanizable.

El incremento de superficie respecto al Plan vigente es de 6,52 ha, es decir:

- Superficie total del área (según Plan vigente) 6,72 ha
- Superficie total del área (según Modificación Aislada) 13,24ha

ÁREA 25, "TORRE ABAD".

Su delimitación se amplía por el nordeste hasta el límite del sistema general de equipamiento del cementerio y por el sudeste hasta la Carretera de Cuarte que separará el nuevo límite del recinto de la Universidad Politécnica.

Con esta regularización se pretende, al igual que ocurre con el anterior área 24, evitar que queden bolsas intersticiales de reducidas dimensiones de suelo no urbanizable, rodeadas de suelo urbanizable.

El incremento de superficie respecto al Plan vigente es de 2,51 ha, es decir:

- Superficie total del área (según Plan vigente)14,64 ha
- Superficie total del área (según Modificación Aislada)17,14 ha

Además de reajustar el suelo reclasificado a urbanizable, como consecuencia de la estimación de determinados Recursos de Alzada por el Gobierno de Aragón, se efectúa algún ajuste más en el Área 17, "Valmediana", y Sectores 16 y 6, "Camino Viejo de Cuarte" y "Alcoraz", respectivamente, con el fin de adaptar el límite del suelo urbanizable al vial parcialmente ejecutado con motivo del desarrollo del Proyecto Supramunicipal de la Plataforma Logístico-Industrial Huesca Sur (PLHUS). Dicho vial se incorpora como Sistema General Viario.

En desarrollo del Plan vigente, y en cumplimiento del Acuerdo del COTA del 8 de enero de 2010, el Área 20, "Ciudad del Transporte", ha pasado en la presente Modificación Aislada a ser el API 20, como consecuencia de la tramitación y ejecución del "Proyecto Supramunicipal Plataforma Logístico-Industrial Huesca Sur (PLHUS)", promovido por el Gobierno de Aragón, Suelo y Vivienda de Aragón S.L., cuya aprobación definitiva aparece publicada en el B.O.A. de fecha 12 de julio de 2006.

En el apartado 2.2.3, Sistemas Generales, de la Memoria de dicho documento, se especifica:

"En materia de sistemas generales externos, el plan general de ordenación urbana de Huesca se refería al sistema general viario VG-10, que es el acceso que conecta la autovía con el sistema general viario VG-11. Los estudios realizados para la redacción del proyecto supramunicipal han puesto de manifiesto que dicho acceso resultaba problemático, ya que el giro de 180° que tendrían que realizar los vehículos pesados provenientes de la Autovía en su sentido Zaragoza-Huesca es excesivamente quebrado en la rotonda de salida a la Autovía actualmente existente.

Ello ha obligado a rediseñar la rotonda de salida a la autovía, ampliando su radio, y a proyectar una segunda entrada a la Plataforma Logística que se realizaría por un acceso paralelo a la Autovía, pero que discurriría por la parte Este de los edificios existentes frente a la autovía, y que superaría la vía férrea mediante un puente."

Es precisamente como consecuencia de la realización de dicho viario, incluido en el proyecto supramunicipal, por lo que el Área 17 y los Sectores 16 y 6, han ampliado su superficie.

Este ajuste no sólo no altera el Modelo de Ocupación del Territorio sino que lo reafirma: es el vial (Tercer Cinturón y, por extensión, su conexión con PLHUS) el que, según el modelo del PGOU, concreta el límite del suelo urbanizable en el sudeste de la ciudad.

Así fue tenido en cuenta en el momento de la Revisión del PGOU; de hecho, en el apartado 7.3.2.1, "Análisis comparativo entre el suelo clasificado como urbanizable por la Revisión y el Plan General de 1980", de la Memoria del Plan vigente, cuando se refiere el "antiguo polígono 42" del Plan del 80, se especifica:

"- Respecto al antiguo polígono 42:

En el Plan del 80 el límite sur del antiguo polígono 42 venía condicionado por el cierre de lo que en su momento se denominó como "cinturón exterior"; de hecho en el Capítulo 4 de la Memoria del Plan del 80, "Determinaciones en Suelo Urbanizable no Programado", se especificaba: "Se han determinado solo dos polígonos como urbanizable programa; AMBOS SON CONSECUENCIA DE SERVICIOS, y no de expansión residencial, evaluada suficientemente en el S.U. el cual con su capacidad actual sirve para absorber el crecimiento y el correspondiente incremento del suelo de maniobra. Son estos dos polígonos el 25 y 42".

.....

Manteniendo los criterios que inspiraron el modelo del Plan del 80, en el cual el límite del suelo urbanizable en cuestión se correspondía con el trazado del cinturón exterior, el Plan vigente ajusta dichos suelos al nuevo trazado de la tercera ronda.

Especificado lo anterior, si, como consecuencia de la ejecución de un tramo del vial que parte de PLHUS –realizada sobre la base de un expediente supramunicipal- resulta necesario algún reajuste, lo lógico, en coherencia con este modelo, es efectuarlo precisamente en esta Modificación que, repetimos, tiene por objeto adaptar el Modelo de Evolución Urbana: No podemos olvidar en dicha adaptación, la realidad a día de hoy, seis años después de aprobada la Revisión del PGOU y con un Proyecto Supramunicipal ejecutado durante ese período.

Este ajuste afecta al Área 17 del Suelo Urbanizable no Delimitado y a los Sectores 16 y 6 del Suelo Urbanizable Delimitado que se ensanchan ligeramente hacia el sudeste -hasta coincidir con el citado vial- ya que de mantenerse el suelo urbanizable en su actual límite, quedarían absurdamente separados por una franja de suelo no urbanizable.

En todo caso, los aumentos de superficie de suelo neto originados son 3,32 ha en el Área 17, 4,92 ha en el Sector 16 y 1,02 ha, en el Sector 6; que asciende a un total de 9,26 ha, que a su vez representa un 1,0080 % de las 918,62 ha que constituyen la totalidad del suelo urbanizable.

3. Se aumenta la reserva de terreno para la construcción de viviendas protegidas, en cumplimiento de la mencionada modificación del artículo 5 apartado 1.a) de la Ley 24/2003, que especifica que los Planes Generales deberán efectuar las reservas de terrenos para la construcción de viviendas protegidas, equivalentes,

al menos, al cuarenta por ciento de la edificabilidad residencial prevista en suelo urbanizable.

Dicho incremento, sobre el máximo del veinte por ciento que fijaba la Ley 5/1999 en su artículo 33 apartado f), implica que al aplicar sobre la edificabilidad el coeficiente de ponderación para uso residencial de vivienda sometida a algún régimen de protección, que el Plan General de Huesca establece en el apartado 8.5.1 de la Memoria Descriptiva y Justificativa, en 0,75, el aprovechamiento urbanístico objetivo se reduciría sustancialmente si se mantiene fija la edificabilidad.

Según se ha especificado en apartados anteriores, el que el Plan de Huesca opte por la categoría de no delimitado para su suelo urbanizable, no implica que se renuncie a fijar el modelo de desarrollo y evolución urbana, así, según se incorpora en el apartado 7.3.2, "El suelo urbanizable" de la Memoria:

"La consecución del modelo territorial planteado en la Revisión, se basa entre otros muchos aspectos ligados con la gestión, en la viabilidad de las actuaciones planteadas, es por ello, que desde el Plan se ha efectuado una aproximación numérica para comprobar que los Sistemas Generales propuestos son viables en función de las intensidades de uso planteadas en el suelo urbanizable residencial.

El método seguido para la asignación del índice de la superficie de suelo de sistemas generales, que deben ser incluidos o adscritos a cada uno de los sectores que se delimiten en el suelo urbanizable no delimitado, se ha efectuado de tal manera, que en función de las intensidades de uso de cada uno de ellos, se les han asignado índices de Sistemas Generales que sean capaces de asumir."

Para poder mantener la obtención de los sistemas generales a cargo de los suelos urbanizables, la presente Modificación Aislada ajusta las edificabilidades asignadas por el Plan, de tal manera que se mantenga en valores similares el aprovechamiento urbanístico objetivo.

En todo caso, el incremento de edificabilidad siempre queda por debajo de los límites fijados en el nuevo apartado 3 del artículo 72, de la Ley 5/1999, en el que se establecen los parámetros según los cuales se considerará que la alteración del Plan es sustancial, y por lo tanto requiere la tramitación de Revisión de Plan General, no pudiendo llevarse a cabo mediante Modificación Aislada, como es el caso que nos ocupa.

4. Se reajustan los porcentajes de tipología de vivienda unifamiliar y colectiva fijados para los suelos urbanizables. En el momento de redacción del Plan vigente, diversos criterios de índole económica, social y, se podría decir que, hasta cultural, motivaron que los porcentajes de tipología unifamiliar fueran muy elevados. Mantener estos porcentajes de vivienda unifamiliar, unido al dato de que las parcelas que se fijaron eran de gran tamaño, implicaría un gran consumo

de suelo lo que no resultaría acorde con los actuales criterios sobre sostenibilidad económica y medioambiental.

Si nos referimos a las densidades fijadas por el Plan:

- Con una densidad de referencia de 30 viv/ha, tenemos las áreas 2, 4, 5, 6, 7 y 16.
- Únicamente aumenta ligeramente la densidad a 50 viv/ha, en el área 3.
- Para el resto de áreas, localizadas fundamentalmente en torno a los barrios de Cuarte, Banariés y Huerrios, se fija una densidad de 10 viv/ha.

Respecto a los porcentajes de tipología:

- Si analizamos las nueve áreas de suelo urbanizable colindantes con el núcleo de Huesca, las áreas 23, 6 y 1, tienen unos porcentajes de tipología unifamiliar del 100%, 70% y 60%, respectivamente. Las áreas 2, 5 y 7 tienen un 50%; y la 4 y la 16 un 45% y un 40%. Únicamente el área 3 tiene un porcentaje sensiblemente inferior, con sólo un 20%. Es decir de la totalidad del suelo urbanizable colindante con la ciudad, el 66% tiene un 50% o más de tipología unifamiliar.
- Respecto a las cuatro áreas ubicadas junto a Cuarte, Banariés y Huerrios, todas ellas tienen el 100% de tipología unifamiliar.

Por último, si analizamos los tamaños de parcela, encontramos que la mayoría de ellas son de gran superficie, ya que de las 13 áreas, cuatro de ellas tienen superficie de parcela de 600 m², cinco de 400 m² y 2 de 300 m².

Además, hay que añadir el dato, ya apuntado en el apartado II.1 del presente documento, de que el Decreto 52/2002, Reglamento de Desarrollo Parcial de la Ley 5/1999, aumenta las cesiones respecto a las que fijaba el Reglamento de Planeamiento del 78.

El consumo de suelo necesario para poder mantener los elevados porcentajes de tipología unifamiliar, los tamaños de parcela y el aumento de cesiones, concluyen en la gran dificultad que se plantea para poder efectuar una adecuada ordenación de los suelos urbanizables, llegando en algunos casos a la imposibilidad de poder materializar las edificabilidades asignadas por el Plan.

Por todo lo expuesto, y con el fin último de primar una ciudad compacta, evitando consumos innecesarios de recursos naturales y, en particular, de suelo, la presente modificación eleva los porcentajes de vivienda de tipología colectiva, favoreciendo con ello la sostenibilidad ambiental y económica.

Al igual que se ha especificado en el punto 3 anterior, el aumento del número de viviendas, siempre queda por debajo de los límites regulados para las modificaciones aisladas en los nuevos apartados 2 y 3 del artículo 72, de la Ley 5/1999, que fija:

- “2. Tendrá la consideración de revisión del Plan General de Ordenación Urbana cualquier alteración del mismo que afecte sustancialmente al modelo de evolución urbana y ocupación del territorio o a la estructura general y orgánica del territorio, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, el sistema de núcleos de población y los sistemas generales de comunicación, equipamiento comunitario, espacios libres y otros.
3. Se considerará sustancial en todo caso la alteración que determine, por sí misma o en unión de las aprobadas en los últimos dos años, sin computar a estos efectos las modificaciones para la delimitación y ordenación de sectores residenciales de suelo urbanizable delimitado concertado, la superación del treinta por ciento de incremento de las viviendas o de la superficie urbanizada residencial existentes incrementados, siempre que se hubiesen aprobado definitivamente los instrumentos de gestión que habilitan la ejecución del planeamiento, con las viviendas o la superficie urbanizada residencial previstas conforme al mismo. Este límite no será de aplicación respecto de las modificaciones para la delimitación y ordenación de sectores residenciales de suelo urbanizable delimitado concertado.”
5. Por último tras analizar en detalle la situación y parámetros de los suelos urbanizables, se ha decidido incluir determinadas áreas en la categoría de delimitado, efectuándose el correspondiente calculo del aprovechamiento medio.

La decisión del cambio de categoría se ha tomado tras ponderar las ventajas e inconvenientes que conllevan tal cambio, centrándose en determinados suelos urbanizables con uso global residencial.

Los usos globales que fija el Plan vigente para las diferentes áreas de suelo urbanizable son:

- Residencial, para las áreas 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,16,22 y 23.
- Industrial, para las áreas 11, 12, 13, 14, 15 y 24.
- Industria Innovadora, para las áreas 17 y 25.
- Parque Tecnológico, para las áreas 18 y 19.
- Ciudad del Transporte, para el área 20.

II.6. CUADROS COMPARATIVOS DE SUPERFICIES DE SUELO Y USOS.

A continuación se incluye un cuadro comparativo en el que se incorporan las superficies de las tres clases de suelo, según el Plan vigente, y las que propone la Modificación Aislada.

CLASIFICACIÓN	SUPERFICIE (ha)	
	PLAN VIGENTE	MODIFICACIÓN AISLADA
Suelo Urbano	694,05 ha	694,76 ha
Suelo Urbanizable	893,11 ha	918,62 ha
Suelo No Urbanizable	14.563,45 ha	14.537,23 ha
TOTAL	16.150,61 ha	16.150,61 ha

Según se aprecia en el cuadro, la superficie de suelo clasificado como urbano permanece prácticamente constante aumentando en 0,71 ha, debido a pequeños reajustes como el efectuado en el Campo de Fútbol, reduciéndose el suelo no urbanizable en 26,22 ha y aumentando el urbanizable en 25,51 ha.

Si calculamos el porcentaje que representa dicha superficie sobre cada una de las clases de suelo, tenemos que el suelo no urbanizable se reduce en un 0,18%, y el suelo urbanizable y urbano aumentan respectivamente en un 2,85% y en un 0,10%.

El cambio de clasificación de suelo no urbanizable a urbanizable respecto a la totalidad del término municipal supone un porcentaje de un 0,157%.

Si en cumplimiento del Acuerdo del COTA incluimos las Áreas 12, 18.1 y 20 como API, en suelo urbano, tendremos:

CLASIFICACIÓN	SUPERFICIE (ha)	
	PLAN VIGENTE	MODIFICACIÓN AISLADA
Suelo Urbano	694,05 ha	871,86 ha
Suelo Urbanizable	893,11 ha	741,52 ha
Suelo No Urbanizable	14.563,45 ha	14.537,23 ha
TOTAL	16.150,61 ha	16.150,61 ha

Por otra parte si analizamos los cambios según el uso global de las áreas de suelo urbanizable que regularizan sus límites, tenemos:

SUELO URBANIZABLE					
USO GLOBAL	ÁREAS	SUELO NETO		SISTEMAS GENERALES	
		PLAN VIGENTE	MODIFICACIÓN AISLADA	PLAN VIGENTE	MODIFICACIÓN AISLADA
Residencial	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,16,22 y 23	279,38 ha	284,79 ha	130,69 ha	133,59 ha
Industrial	11, 12, 13, 14, 15 y 24	206,58 ha	208,16 ha	0,00 ha	0,00 ha
Industria Innovadora	17 y 25	68,99 ha	74,81 ha	0,94 ha	0,94 ha
Parque Tecnológico	18 y 19	91,20 ha	93,00 ha	0,00 ha	0,00 ha
Ciudad del Transporte	20	113,35 ha	109,82 ha	2,24 ha	0,00 ha
TOTAL		759,50 ha	770,58 ha	133,87 ha	134,52 ha

Es decir, que analizados los suelos urbanizables que se regularizan tenemos, según el cuadro adjunto, que de las 11,73 ha que cambian de clasificación, 5,41 ha son de suelo neto de uso global residencial, 1,58 ha de uso industrial, 5,82 ha de industria innovadora, 1,80 de Parque Tecnológico, 3,53 de Ciudad del Transporte y 0,65 ha tienen la calificación de sistema general.

Si en cumplimiento del Acuerdo del COTA incluimos las Áreas 12, 18.1 y 20 como API, tendremos:

SUELO URBANIZABLE					
USO GLOBAL	ÁREAS	SUELO NETO		SISTEMAS GENERALES	
		PLAN VIGENTE	MODIFICACIÓN AISLADA	PLAN VIGENTE	MODIFICACIÓN AISLADA
Residencial	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,16,22 y 23	279,38 ha	284,79 ha	130,69 ha	133,59 ha
Industrial	11, 13, 14, 15 y 24 (12 pasa a API)	206,58 ha	203,17 ha	0,00 ha	0,00 ha
Industria Innovadora	17 y 25	68,99 ha	74,81 ha	0,94 ha	0,94 ha
Parque Tecnológico	18.2 y 19 (18.1 pasa a API)	91,20 ha	39,34 ha	0,00 ha	0,00 ha
Ciudad del Transporte	(20 pasa a API)	113,35 ha	0,00 ha	2,24 ha	0,00 ha
TOTAL		759,50 ha	602,11 ha	133,87 ha	134,52 ha

II.7. CRITERIOS SOBRE LOS ASPECTOS TEMPORALES, PROGRAMÁTICOS Y ECONÓMICOS.

Según lo especificado en el nuevo apartado 3, b) del artículo 32 de la Ley 5/1999, el Plan General se referirá a *“un horizonte temporal máximo de gestión de diez años”*.

En el apartado c) del mismo artículo también se fija que no *“podrá prever desarrollos en el horizonte temporal máximo de gestión que impliquen crecimientos cuya ejecución no resulte probable dentro del mismo en función de criterios tales como las características del Municipio, su evolución previsible, la capacidad de las redes y servicios generales prestados por las diferentes Administraciones públicas y la situación de mercado. En la memoria deberán analizarse y justificarse específicamente los desarrollos previstos.*

En este sentido se incluye un nuevo apartado 7.1.1 de la Memoria del Plan, en el que se detallan los referidos criterios.

Respecto a las características del municipio:

- Se reincide en la importancia de Huesca en el sistema de núcleos de población de Aragón, ya referido en la Memoria del Plan que en su apartado 7.1, “Planteamiento conceptual” ya especifica:

“El término municipal de Huesca cuenta con un doble carácter de capital comarcal y provincial, que unido tanto a su estratégica localización geográfica, en la encrucijada de caminos que forman el encuentro del E-7 (N-330), con la N-240 a Barbastro y Lérida; como a su situación entre dos polos económica y políticamente pujantes, como son el País Vasco al oeste y Cataluña al este, demandan la asunción por parte de Huesca, de un decidido carácter de subcapital regional, a mitad de camino entre la metrópolis y las regiones francopirenaicas.

La potenciación de Huesca debe ir encaminada al reequilibrio del sistema urbano aragonés, cuya configuración de asentamientos urbanos revela una estructura monoconcéntrica muy compacta en un espacio regional prácticamente vacío, así el Área Metropolitana de Zaragoza concentra más de la mitad del total de la población, contando el resto de la provincia zaragozana con una densidad media de 16 hab/Km², siendo de 14 hab/Km² la de la provincia de Huesca.

Solo este reequilibrio, que contrarreste la tendencia centripeta zaragozana, negativa no solamente para el territorio regional, sino para la propia metrópoli que soporta gastos diferidos provenientes de su excesivo tamaño relativo, podrá aproximar Aragón a un espacio regional más acorde con un modelo mínimamente desarrollado.”

- Se profundiza, en la repercusión positiva que tiene para Huesca su proximidad a Zaragoza, también apuntado en la Memoria, en el mismo apartado, que especifica:

“Por otra parte, también es cierto que la proximidad a Zaragoza, situada a unos 70 Km, favorece la aparición de sinergias que deben ser aprovechadas para el desarrollo y crecimiento de Huesca.”

- En el Estudio Económico se efectúa un análisis de los presupuestos municipales, y de la capacidad de gestión del municipio, teniendo en cuenta tanto los recursos humanos como técnicos para el adecuado desarrollo de la gestión prevista por el Plan.

Respecto a la evolución previsible:

- Se analiza en detalle el desarrollo que ha tenido el Plan desde su aprobación definitiva, ya que según se ha apuntado en el apartado I.5, la mayor parte de las actuaciones en suelo urbano están ejecutadas o en avanzado estado de ejecución, quedando pendientes sólo aquellas que presentan unas especiales dificultades de gestión.

En este sentido, se pueden poner como ejemplo dos grandes Áreas de Planeamiento Incorporado, como son el API 23-01, “Modificación Aislada al PGOU de Huesca en el ámbito del Cuartel Alfonso I” y el API 24-01, “Modificación Aislada del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca en el Polígono 29”,

que si bien sus figuras de planeamiento estaban aprobadas en el momento de redacción del Plan General, su desarrollo se ha producido durante los años de vigencia del mismo.

También debe mencionarse el APE 27-01, "Ronda Sur", que con una superficie aproximada de 200.000 m² y una edificabilidad de 120.000 m², está prácticamente desarrolla en su totalidad.

Así mismo también hay que mencionar la inclusión de algunos suelos urbanizables como incorporados, como es el caso del área industrial Camino de la Libra (Área 13); así como la inclusión de suelos urbanos incorporados como el Camino Viejo de Fornillos (Área 12) y la Ciudad del Transporte (Área 20), en cumplimiento del Acuerdo del COTA de 8 de enero de 2010; y el Parque Tecnológico Walqa (Área 18.1), que se encuentra con el mismo grado de desarrollo y ejecución que las dos anteriores.

- Otro dato que se considera es el crecimiento poblacional de los últimos años, efectuando las correspondientes proyecciones de población.

Respecto a la consideración de las proyecciones de cara a fijar el crecimiento probable en un horizonte temporal máximo de gestión de diez años, se tendrá también en cuenta que además de los estrictos datos numéricos, se debe propiciar la fluidez en el mercado inmobiliario, evitando retenciones especulativas, por lo que los suelos elegidos para el desarrollo previsible en el referido horizonte temporal no deben ser los estrictamente necesarios.

En cuanto a las redes y servicios generales:

- Se incluirán las características de las mismas actualizadas a día de hoy, ya que desde la aprobación provisional del Plan (3 de diciembre de 2002), todos los cambios efectuados en el documento responden a cumplimiento de prescripciones y recursos, pero no se han actualizado datos.

En relación a la situación del mercado:

- Aún teniendo en cuenta la situación actual, enmarcada en el escenario de una importante crisis económica y financiera, no deberíamos ofuscarnos en una visión estrictamente coyuntural. Más bien, al contrario: Incluso admitiendo que ni sería deseable ni resulta probable que, una vez superada la crisis, el sector inmobiliario vuelva a sufrir nuevos ciclos expansionistas como los recientemente vividos, dado que se ha demostrado que eran claramente inflacionistas e insostenibles, no se debe olvidar que los procesos necesarios, desde que se inicia la redacción del planeamiento hasta que el suelo está en el mercado, gestionado y urbanizado requieren mucho tiempo, por lo que el Plan de Huesca debe estar preparado, con suficiente antelación, para el momento en que el ciclo económico cambie.

Por último, se tiene en cuenta el apartado 3, d) del artículo 32 de la Ley 5/1999, que especifica:

"Con carácter indicativo y sin alterar la clasificación del suelo, el Plan General podrá prever los futuros desarrollos que considere coherentes con el modelo de evolución urbana y ocupación del suelo más allá de su horizonte temporal máximo de gestión. La actuación en dichos ámbitos estará condicionada a la previa revisión del Plan General una vez concluido el horizonte máximo de gestión".

En este sentido, si no fuera previsible que en los diez años que fija la Ley como horizonte temporal máximo, se desarrollara la totalidad del suelo urbanizable del Plan General vigente, se mantendría tal clasificación, aunque su desarrollo quedaría condicionado a la previa revisión del Plan General.

III. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL QUE SE MODIFICA.

III.1. MEMORIA.

La modificación de la Memoria del Plan consiste en la actualización de una serie de puntos. Algunos por tratar diversas cuestiones sobre el suelo urbanizable; otros por su referencia a los porcentajes de edificabilidad residencial para reserva de viviendas sometidas a algún tipo de protección, otros por la evolución del marco legislativo de aplicación y otros por la actualización y el desarrollo que el Plan ha sufrido desde su aprobación.

Los puntos a modificar son los siguientes:

En el CAPÍTULO 1, ANTECEDENTES.

- 1.1.1.1. Normativa del Estado
- 1.1.1.2. Normativa de la Comunidad Autónoma de Aragón

En el CAPÍTULO 5, OBJETIVOS.

- 5.2.2. Objetivos específicos en las áreas para nuevos asentamientos
- 5.2.6. Objetivos en relación con los problemas de las infraestructuras de transporte y comunicación

En el CAPÍTULO 6, CRITERIOS.

- 6.1. CRITERIOS DE CARÁCTER GENERAL
- 6.3. SUELO URBANIZABLE
- 6.5.3. Criterios de gestión en suelo urbanizable

En el CAPÍTULO 7, DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO

- 7.1. PLANTEAMIENTO CONCEPTUAL
- 7.2.1.1. La red viaria
- 7.2.2. El sistema general de espacios libres
- 7.3. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.
- 7.3.1.3. Justificación general.
- 7.3.1.4. Justificación pormenorizada.
- 7.3.1.5. Análisis comparativo entre el suelo clasificado como urbano por la Revisión y el Plan General de 1980.
- 7.3.2. El suelo urbanizable
- 7.3.2.2. Justificación de la asignación de la intensidad de uso y de las cargas de sistemas generales.
- 7.3.3. El suelo no urbanizable
- 7.4. CALIFICACIÓN DEL SUELO. USOS GLOBALES
- 7.7. ESTUDIO ECONÓMICO

En el CAPÍTULO 8, LA GESTIÓN URBANÍSTICA.

- 8.1. CRITERIOS GENERALES
- 8.3.2.1. Urbanizable delimitado
- 8.3.2.2. Urbanizable no delimitado
- 8.4.2. Suelo urbanizable
- 8.5. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

8.5.1. Establecimiento de los coeficientes de ponderación

Finalmente se incluyen algunos nuevos apartados necesarios para recoger dichas modificaciones y actualizaciones.

En el CAPÍTULO 6, CRITERIOS.

- 6.5.8. La delimitación de sectores en suelo urbanizable delimitado como técnica de equidistribución de cargas y beneficios
- 6.5.9. Criterios generales para los sectores

En el CAPÍTULO 7, DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO

- 7.1.1. Modelo de evolución urbana y ocupación del territorio
- 7.4.1. Usos pormenorizados del suelo urbanizable delimitado
- 7.4.2. Estudio sobre las necesidades de vivienda
- 7.7.1. Sostenibilidad económica del mantenimiento de las infraestructuras

En el CAPÍTULO 8, LA GESTIÓN URBANÍSTICA.

- 8.5.3. Justificación de la asignación de intensidades de uso e índices de aprovechamiento medio de los suelos urbanizables

Se incluyen dos nuevos anejos a la Memoria:

- ANEJO 2. PARCELAS CATASTRALES QUE SE RECLASIFICAN DE SUELO NO URBANIZABLE A URBANIZABLE EN LA MODIFICACIÓN AISLADA.
- ANEJO 3. INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA DEL GOBIERNO DE ARAGÓN.

III.2. NORMATIVA.

La modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca consiste, básicamente, en la actualización de las mismas al nuevo marco legislativo. Al tiempo se establecerán normas concretas que recojan la inclusión de suelo urbanizable incorporado como nueva categoría del suelo urbanizable En Huesca.

Los artículos que sufren modificaciones son los siguientes:

En el TÍTULO III, RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

En el CAPÍTULO 3.1, CLASES Y RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO

- Artículo 3.1.1. Por razón de la clasificación del suelo
- Artículo 3.1.4. Por razón del planeamiento aplicable

En el CAPÍTULO 3.3, RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

- Artículo 3.3.1. Definición
- Artículo 3.3.2. Delimitación y parámetros de ordenación

- Artículo 3.3.4. Régimen del Suelo Urbanizable Delimitado
- Artículo 3.3.7. Desarrollo del suelo urbanizable delimitado
- Artículo 3.3.10. Condiciones generales de delimitación de sectores
- Artículo 3.3.11. Condiciones particulares de delimitación de sectores
- SECCIÓN QUINTA. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE INCORPORADO
- Artículo 3.3.12. Ámbito y características
- Artículo 3.3.13. Contenido de las Fichas de Ordenación de las UZI
- Artículo 3.3.14. Régimen urbanístico de las UZI
- Artículo 3.3.15. Fichero de las UZI

III.3. NORMATIVA. FICHAS.

La modificación de las fichas del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca consiste en, la inclusión de nuevas fichas donde se recogen los parámetros urbanísticos tanto de los suelos urbanizables delimitados como de los suelos urbanizables incorporados.

III.4. ESTUDIO ECONÓMICO.

La modificación del Estudio Económico del Plan se fundamenta en el cambio de categoría de áreas de suelo urbanizable no delimitado a suelo urbanizable delimitado. Con base en este cambio de categoría de suelo, se han actualizado las inversiones necesarias y los recursos obtenibles de las acciones ejecutadas y pendientes de ejecutar, adaptándose al nuevo horizonte temporal de gestión máximo de diez años definido por la el nuevo marco legislativo en vigor, la Ley 1/2008, de 4 de abril, por la que se establecen medidas urgentes para la adaptación del ordenamiento urbanístico a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, garantías de sostenibilidad del planeamiento urbanístico e impulso a las políticas activas de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Aragón.

El nuevo estudio económico incluye además, en cumplimiento de lo regulado por el artículo 40 de la Ley Urbanística de Aragón, modificado por la citada Ley 1/2008, una memoria de sostenibilidad económica en la que se analiza el impacto de los nuevos desarrollos en las haciendas públicas afectadas por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.

Los epígrafes que se modifican son los siguientes:

En el CAPÍTULO 1, INTRODUCCIÓN

1.1. MARCO LEGAL

El CAPÍTULO 2, ENFOQUE ADOPTADO

En el CAPÍTULO 3, PREVISIONES ESPECÍFICAS

1.1. DEFINICIÓN DE LAS ACCIONES DE PLANEAMIENTO

EL CAPÍTULO 4, METODOLOGÍA

En el CAPÍTULO 5, DESARROLLO DEL ESTUDIO ECONÓMICO

- 5.1. INFORMACIÓN BÁSICA DEL ESTUDIO ECONÓMICO
- 5.2. ASIGNACIÓN DEL COSTE DE LAS ACTUACIONES AL AYUNTAMIENTO
- 5.3. ESTIMACIÓN DE LOS RECURSOS DE INVERSIÓN DEL AYUNTAMIENTO DURANTE LA VIGENCIA DEL ESTUDIO ECONÓMICO DEL PLAN GENERAL
- 5.4. COMPARACIÓN ENTRE NECESIDADES DE INVERSIÓN A CARGO DEL AYUNTAMIENTO Y RECURSOS ESTIMADOS

En el CAPÍTULO 6, FICHAS DE ACCIÓN

Se modifica el título del apartado 6.2.3.4. Acciones en el SGEL no incluidas en unidades de ejecución adscritas al Suelo Urbanizable Delimitado

6.3. ACCIONES EN SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

Se modifica el título del apartado 6.3.1. ACCIONES EN EL SISTEMA GENERAL DE VIARIO

Se modifica el título del apartado 6.3.2. ACCIONES EN EL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

Se eliminan los apartados ACCIONES EN EL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS y ACCIONES EN EL SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS.

Se modifica el título del apartado 6.4. ACCIONES EN SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

- 6.4.1. ACCIONES EN EL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS
- 6.4.2. ACCIONES EN EL SISTEMA GENERAL DE VIARIO
- 6.4.3. ACCIONES EN EL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
- 6.4.4. ACCIONES EN EL SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS

Se crea un nuevo apartado 6.5. ACCIONES EN SISTEMAS GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE

- 6.5.1. ACCIONES EN EL SISTEMA GENERAL DE VIARIO
- 6.5.2. ACCIONES EN EL SISTEMA GENERAL FERROVIARIO

Se crea un capítulo 7, MEMORIA DE SOTENIBILIDAD ECONÓMICA

III.5. PLANOS.

Los planos y hojas del Texto Refundido de la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana que se modifican son los que se relacionan a continuación:

- Plano 1: "Estructura general y orgánica del territorio. Clasificación del suelo y sistemas generales", a escala 1/20.000.
- Plano 2: "Categorías del suelo no urbanizable", a escala 1/20.000.
- Plano 3: "Estructura general y orgánica del territorio. Clasificación del suelo y sistemas generales. Clasificación del suelo urbanizable y transformado en suelo urbano por estar ya ejecutado", a escala 1/5.000. En sus hojas 1, 2, 3, 4 y 5.
- Plano 4: "Gestión del suelo urbanizable y transformado en suelo urbano por estar ya ejecutado", a escala 1/5.000. En sus hojas 1, 2, 3, 4 y 5.
- Plano 5: "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes", a escala 1/1.000. En sus hojas 2 y 21.
- Plano 6: "Gestión del suelo urbano", a escala 1/1.000. En sus hojas 2 y 21.
- Plano 9: "Infraestructuras en Suelo Urbano. Red de Abastecimiento y red de saneamiento", a escala 1/25.000.

IV. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA.

IV.1. MEMORIA.

Como antes se indicó la modificación de la Memoria del Plan consiste en la actualización de una serie de puntos de la misma en relación con la existencia de un nuevo marco legislativo y la evolución del desarrollo del Plan General desde su aprobación.

A continuación se transcriben, en negrita, las principales novedades respecto del Texto Refundido.

IV.1.1. CAPÍTULO 1, ANTECEDENTES.

1.1.1.1. Normativa del Estado

Se eliminan los siguientes párrafos:

~~— Real Decreto Ley 4/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes, y su Corrección de errores.~~

~~— Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones (en adelante Ley del Suelo del 98).~~

~~— Real Decreto Ley 5/1996, de 7 de junio, y su Corrección de errores, de Medidas Liberalizadoras en Materia de Suelo y Colegios Profesionales. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados, de 20 de junio de 1996 (B.O.E. de 26 de junio) y la proveniente Ley 7/1997, de 14 de abril, de Medidas Liberalizadoras en Materia de Suelo y de Colegios Profesionales (B.O.E. de 15 de abril de 1997) (en adelante Ley 7/97) de la que está vigente su artículo 4 en virtud de la Disposición derogatoria única de la Ley del Suelo de 1998.~~

Se añade un nuevo párrafo:

- **Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley 8/2007, de 28 de mayo de suelo.**

1.1.1.2. Normativa de la Comunidad Autónoma de Aragón

Se añade dos nuevos párrafo:

Ley 1/2008, de 4 de abril, por la que se establecen medidas urgentes para la adaptación del ordenamiento urbanístico a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, garantías de sostenibilidad del planeamiento urbanístico e impulso a las políticas activas de vivienda y suelo de la Comunidad Autónoma de Aragón.

Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón. (La presente Modificación Aislada no está adaptada a esta Ley, ya que el acuerdo de Aprobación Inicial de la Modificación, se adoptó antes de la entrada en vigor de la Ley 3/2009. No obstante

será aplicable al planeamiento de desarrollo y gestión, y la futura proyección de la Modificación).

IV.1.2. CAPÍTULO 5, OBJETIVOS.

5.2.2. Objetivos específicos en las áreas para nuevos asentamientos

Se modifica la redacción y se añaden un nuevo apartado d):

- b) **Incluir en suelo urbanizable delimitado, aquellos ámbitos con uso global residencial-vivienda cuyo desarrollo se considera necesario en un horizonte temporal de gestión de diez años, de cara a alcanzar los objetivos planteados en la Revisión del Plan General y en las políticas de vivienda protegida del Ayuntamiento y la Comunidad Autónoma de Aragón, adscribiendo a los mismos los suelos de sistemas generales que se consideran prioritarios, a efectos de su obtención a través de la aplicación de los instrumentos equidistributivos de la Ley Urbanística de Aragón. Todo ello previendo la lógica secuencial de su desarrollo que siempre garantice la sostenibilidad del crecimiento, tal y como indica la LUA.**
- c) **Incluir dentro del Horizonte Temporal de diez años previsto en la Ley aragonesa 1/2008 aquellos ámbitos con uso global residencial-vivienda de baja densidad situados en la corona inmediata del núcleo urbano de la ciudad (Áreas 1, 2.1 y 2.2.), así como aquellas áreas planteadas para el futuro crecimiento de los barrios de Cuarte, Banariés y Huerrios, fuera del núcleo urbano de la ciudad (Áreas 8, 9, 10 y 22). Dicha inclusión en el horizonte temporal de gestión se realiza sin perjuicio del mantenimiento de estos ámbitos en su actual categoría de urbanizables no delimitados, con el fin de proporcionarles una mayor flexibilidad en su desarrollo, dado el carácter específico de las previsiones globales para su ordenación, basadas en un estándar de baja densidad que les diferencia de los sectores de urbanizable delimitado previstos en la presente Modificación, lo que proporciona a estas Áreas un carácter estratégico.**
- d) **Incluir dentro del Horizonte Temporal de diez años previsto en la Ley aragonesa 1/2008 aquellos ámbitos con uso global productivo cuyo desarrollo se considera previsible y conveniente de cara a alcanzar los objetivos planteados en la Revisión del Plan General y en las políticas de sostenibilidad del empleo promovidas por Ayuntamiento y la Comunidad Autónoma de Aragón. Dicha inclusión se realiza sin perjuicio del mantenimiento de estos ámbitos en su actual categoría de urbanizables no delimitados, con el fin de proporcionar a estos ámbitos la mayor flexibilidad en su desarrollo, dado el carácter estratégico de los usos previstos. Por otra parte, en el caso de estas Áreas caracterizadas por su uso global productivo, el mantenimiento de su actual categoría tiene por objeto evitar una distorsión del aprovechamiento medio intersectorial del suelo urbanizable delimitado, habida cuenta de que la carga principal de sistemas generales, lejos de gravar los ámbitos productivos, recaerá sobre los sectores y áreas de uso residencial-vivienda.**

5.2.6. Objetivos en relación con los problemas de las infraestructuras de transporte y comunicación

Se modifica la redacción del apartado e):

- e) Incorporar el desdoblamiento de la autovía Huesca-Lérida, asumiendo el carácter estructurante del mismo en el territorio, como límite al crecimiento de los suelos urbanizables de la primera corona industrial por el norte de la ciudad.**

IV.1.3. CAPÍTULO 6, CRITERIOS.

6.1. CRITERIOS DE CARÁCTER GENERAL

En el apartado c) en el que se especifica que *"la política urbanística municipal se dirige hacia la consecución de un Plan general en el que:"* se modifica la redacción del cuarto párrafo y se añade uno nuevo:

Todo esto condicionó, en el documento de Revisión y Adaptación del PGOU de Huesca, aprobado definitivamente por Acuerdo del COTA de 9 de mayo de 2003, Texto Refundido, junio de 2008, la voluntad de la Corporación, en el sentido de no querer incorporar en la Revisión suelos urbanizables delimitados, cuyo desarrollo pudiera ser concurrente con las operaciones de "remate" del suelo urbano, para evitar el crecimiento "a saltos", fenómeno que podría reproducir lo sucedido con el Plan de 1980.

Sin embargo, con los cambios de la legislación aplicable, y una vez realizadas las operaciones de "remate" del suelo urbano, se produce la necesidad de incorporar suelos urbanizables delimitados en el PGOU, con los que cubrir las necesidades a corto y medio plazo, especialmente en materia de vivienda protegida. Al tiempo que se mantienen suelos urbanizables no delimitados para tener cubiertas las necesidades a largo plazo, así como poder cumplir una serie de objetivos como:

- **Generar la posibilidad de oferta concurrente de suelo, es decir, no es deseable que el posible crecimiento quede monopolizado en un número muy reducido de propietarios.**
- **Evitar en el futuro posibles problemas de desarrollo en alguno de los suelos urbanizables delimitados, cuestión imponderable que debe tenerse en cuenta para la previsión de la dimensión de los futuros crecimientos.**
- **Tener en cuenta que las condiciones del mercado inmobiliario son muy sensibles a los cambios, incluso coyunturales, de la situación económica, por lo que conviene una cierta "holgura" en la oferta de suelo que pueda dar respuesta a posibles demandas inesperadas, previendo no obstante la lógica secuencial de su desarrollo que siempre garantice la sostenibilidad del crecimiento, tal y como indica la LUA.**

6.3. SUELO URBANIZABLE

Se modifica la redacción del apartado a):

- a) **Realismo en la selección de las áreas para nuevos asentamientos residenciales, industriales y de equipamientos, previendo en los nuevos suelos residenciales la obligatoriedad de la reserva de terreno para la construcción de viviendas protegidas, hasta los terrenos susceptibles de albergar, al menos, el 40% de la edificabilidad residencial y del número de viviendas en suelo urbanizable.**

6.5.3. Criterios de gestión en suelo urbanizable

Se modifica la redacción del segundo párrafo:

Para el suelo que el Plan clasifica como urbanizable se ha optado por incluir parte en la categoría de delimitado y el resto en la de no delimitado, atendiendo a las necesidades y prioridades en el desarrollo de los mismos, y teniendo en cuenta lo que la Corporación ha estimado más acertado en cada uno de los ámbitos para la consecución de un desarrollo urbano racional, según lo expuesto en el punto 6.1, Criterios Generales. Así mismo se ha considerado como suelo urbanizable incorporado aquel que teniendo tramitada la correspondiente figura de planeamiento no ha culminado su proceso de ejecución.

Se incluye un nuevo epígrafe 6.5.8:

6.5.8. La delimitación de sectores en suelo urbanizable delimitado como técnica de equidistribución de cargas y beneficios

El Plan General de Huesca, en cumplimiento de lo regulado en el artículo 37 de la LUA, delimita sectores como los ámbitos territoriales en los que se divide el suelo urbanizable delimitado a efectos del cálculo y fijación del aprovechamiento medio correspondiente a cada uno de ellos y del todo el suelo urbanizable delimitado.

Se incluye un nuevo epígrafe 6.5.9:

6.5.9. Criterios generales para los sectores de suelo urbanizable

Según especifica el artículo 99.1 de la LUA, la ejecución del planeamiento urbanístico se realizará mediante las unidades de ejecución que se delimiten, salvo en los supuestos de obras aisladas y de remodelación en suelo urbano consolidado y cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o alguno de sus elementos.

El propio Plan general establecerá las condiciones para el desarrollo del suelo urbanizable delimitado. La reserva para dotaciones locales y la densidad máxima serán en todo caso los establecidos en la legislación urbanística para los Planes Parciales.

La Ley Urbanística de Aragón en el artículo 99.2 establece que las unidades de ejecución se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, de la totalidad de su superficie.

En el suelo urbanizable, la delimitación de estas unidades se contendrá, normalmente, en los correspondientes planes parciales.

IV.1.4. CAPÍTULO 7, DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO.

Se incluye un nuevo apartado 7.1.1, en el que se concreta el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio, ponderando desarrollo y sostenibilidad ambiental y económica, conforme a los criterios fijados en el nuevo apartado 3 del artículo 32 de la Ley 5/1999:

7.1.1. Modelo de evolución urbana y ocupación del territorio.

Respecto a lo especificado en el epígrafe a) del apartado 3 del artículo 32 de la LUA se adopta un modelo urbano que potencie la facilidad en el intercambio y la comunicación, disminuyendo el consumo de recursos naturales para que se reduzcan las disfunciones ambientales, sociales y económicas más importantes que las ciudades presentan en la actualidad. El modelo de ordenación del territorio que se propone consiste en el mantenimiento de una cierta estructura y un nivel de explotación sostenible de los sistemas no urbanos (rurales y naturales) y una ciudad compacta –si bien diversa- en todas sus partes en los sistemas urbanos. La reducción de la distancia para mantener el mismo número de contactos y de intercambios significa reducir sustancialmente los recursos consumidos.

En el sentido de tender a una ciudad compacta que evite consumos innecesarios de recursos naturales y en particular de suelo, se plantea un modelo territorial con un porcentaje elevado de viviendas de tipología colectiva que, frente a la tipología unifamiliar, presenta entre otros, los siguientes valores de eficiencia ecológica, debido a la “concentración” de la edificación:

- Optimización de la ocupación del territorio permitiendo salvaguardar áreas naturales de interés.
- Reducción de la superficie de viario.
- Optimización de las infraestructuras y servicios.
- Posibilidad de implantación, con un bajo coste, de medios de transporte público de gran capacidad.
- Reducción del porcentaje de ocupación de los suelos para usos lucrativos, con lo que se aumenta el suelo de cesión para espacios libres y equipamientos, mejorando con ello la calidad urbana de los nuevos asentamientos.
- Mejora de la relación entre suelo ocupado y suelo libre en el interior de las parcelas privadas.

Según lo fijado en el epígrafe b), los desarrollos previstos como suelo urbanizable delimitado de uso residencial así como algunos no delimitados de uso característico

no residencial, según se concreta en el Estudio Económico, se refieren a un horizonte temporal máximo de gestión de diez años.

Respecto a lo regulado en el epígrafe c) el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio no modifica el sistema municipal ni supramunicipal de núcleos de población, ya que los nuevos crecimientos se plantean colindantes con el suelo urbano existente, considerados como crecimiento natural de la ciudad, sin proponer en ningún caso nuevos suelos urbanizables aislados y desconexos de la estructura urbana actualmente existente.

Respecto a las características del municipio, hoy día se da cada vez más importancia al sistema de ciudades como vertebradoras de los territorios y configuradoras de nuevos ejes de crecimiento. En este marco de planteamientos de policentrismo y complementariedad entre los territorios, se presta cada vez más atención a las políticas locales, reforzándose el protagonismo de las ciudades dentro de las políticas de desarrollo territorial sostenible.

Por todo ello, las ciudades medias están pasando de una etapa de cierta infravaloración económica, política y cultural, a ser consideradas como piezas clave de la política de reequilibrio territorial. Las ciudades refuerzan su protagonismo como impulsoras de desarrollo económico, como centros de innovación social, cultural y técnica y como núcleos vertebradores del territorio.

Huesca debe ser capaz de contener una interesante oferta de servicios que aproveche las sinergias de la proximidad de Zaragoza, sin que ello acabe conllevando para Huesca un rol de "ciudad dormitorio" de la metrópolis regional. Más bien, al contrario Huesca debe contribuir al reequilibrio del área Metropolitana de Zaragoza ayudando a configurar, en un tramo tan significado del eje constituido por la Autovía Mudéjar, un sistema policéntrico bipolar y aportando una oferta complementaria de servicios. Es en esta línea y en este sentido que para los sectores de suelo urbanizable delimitado se fija un porcentaje de un 25% de la edificabilidad lucrativa para usos terciarios y dotacionales privados.

En lo referente a la evolución previsible, nos basaremos en el desarrollo que ha tenido el Plan durante su vigencia, en el que se han gestionado la práctica totalidad de las actuaciones en suelo urbano, pudiendo mencionar como ejemplos representativos dos grandes Áreas de Planeamiento Incorporado, como son el API 23-01, "Modificación Aislada al PGOU de Huesca en el ámbito del Cuartel Alfonso I" y el API 24-01, "Modificación Aislada del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca en el Polígono 29", que si bien sus figuras de planeamiento estaban aprobadas en el momento de redacción del Plan General, su desarrollo se ha producido durante los años de vigencia del mismo.

También debe mencionarse el APE 27-01, "Ronda Sur", que con una superficie aproximada de 200.000 m² y una edificabilidad de 120.000 m², está prácticamente desarrollada en su totalidad.

Así mismo también hay que mencionar la inclusión de algunos suelos urbanizables como incorporados, como es el caso del área industrial Camino de la Libra (Área 13); así como la inclusión de suelos urbanos incorporados como el Camino Viejo de Fornillos (Área 12) y la Ciudad del Transporte (Área 20), en cumplimiento del Acuerdo del COTA de 8 de enero de 2010; y el Parque Tecnológico Walqa (Área 18.1), que se encuentra con el mismo grado de desarrollo y ejecución que las dos anteriores.

Según el referido desarrollo del Plan vigente, parece previsible que la evolución continúe en esos términos, aclarando no obstante, que siempre hay cierta incertidumbre cuando se establecen hipótesis de crecimiento, directamente vinculadas con los ciclos económicos.

Respecto a las redes y servicios generales su actualización aparece grafiada en los planos 17, "Infraestructuras en Suelo Urbano. Red de Abastecimiento" y 18 "Infraestructuras en Suelo Urbano. Red de Saneamiento".

Para la justificación de lo requerido en el apartado 3.c) del artículo 32 respecto a la situación de mercado se considera que aún teniendo en cuenta la situación actual, enmarcada en el escenario de una importante crisis económica y financiera, no deberíamos ofuscarnos en una visión estrictamente coyuntural. Más bien, al contrario: Incluso admitiendo que ni sería deseable ni resulta probable que, una vez superada la crisis, el sector inmobiliario vuelva a sufrir nuevos ciclos expansionistas como los recientemente vividos, dado que se ha demostrado que eran claramente inflacionistas e insostenibles, no se debe olvidar que los procesos necesarios, desde que se inicia la redacción del planeamiento hasta que el suelo está en el mercado, gestionado y urbanizado se necesita mucho tiempo, por lo que el Plan de Huesca debe estar preparado, con suficiente antelación, para el momento en que el ciclo económico cambie.

Por último tomando como base lo permitido en el apartado d), que especifica *"Con carácter indicativo y sin alterar la clasificación del suelo, el Plan General podrá prever los futuros desarrollos que considere coherentes con el modelo de evolución urbana y ocupación del suelo más allá de su horizonte temporal máximo de gestión. La actuación en dichos ámbitos estará condicionada a la previa revisión del Plan General una vez concluido el horizonte máximo de gestión"*, el Plan de Huesca clasifica una serie de áreas como suelo urbanizable no delimitado, que si bien no tienen previsto su desarrollo en el referido horizonte temporal, definen el modelo de ciudad a largo plazo.

7.2.1.1. La red viaria.

Se modifica la redacción del siguiente párrafo del apartado b):

Localizada al norte, y partiendo del cruce de la HU-324 a Apiés con la variante norte, el Plan General incorpora el trazado de la nueva autovía a Lérida. **Este trazado, que según un primer estudio informativo transcurría al norte de la variante, se ha fijado, en el**

último estudio realizado por el Ministerio de Fomento, como un desdoblamiento de dicha variante actual.

7.2.2. El sistema general de espacios libres.

Se diferencian los incluidos y los adscritos tanto al suelo urbanizable delimitado como al no delimitado.

CUANTIFICACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

- EXISTENTES:	
- En Suelo Urbano	28,89 Ha
- En Suelo no Urbanizable	18,67 Ha
TOTAL	47,56 Ha
- DE NUEVA CREACIÓN:	
- En Suelo Urbano	15,19 Ha
- Incluidos en Suelo Urbanizable Delimitado	19,06 Ha
- Adscritos al Suelo Urbanizable Delimitado	27,64 Ha
- Incluidos en Suelo Urbanizable no Delimitado	2,00 Ha
- Adscritos al Suelo Urbanizable no Delimitado	25,43 Ha
TOTAL.....	89,32 Ha
Total de Sistema General de Espacios Libres.....	136,88 Ha

La capacidad de nuevas viviendas, en el núcleo de Huesca, sería:

- Áreas de Planeamiento Incorporado.....	502 viv.
- Áreas de Planeamiento Específico.....	1.614 viv.
- Áreas de Planeamiento Remitido	2.356 viv.
- Áreas de Suelo Urbanizable Delimitado.....	7.739 viv.
- Áreas de Suelo Urbanizable no Delimitado.....	1.995 viv.
TOTAL.....	14.206 viv.

En cuanto a la capacidad de viviendas en los crecimientos planteados para los núcleos, sería:

- Áreas de Planeamiento Específico	563 viv.
- Áreas de Suelo Urbanizable no Delimitado.....	518 viv.
TOTAL.....	1.081 viv.

En consecuencia el número total de viviendas de nueva creación sería de 14.206, y considerando 3,1 habitantes por vivienda, tendríamos un total de **44.039** habitantes.

Si sumamos a la nueva población, la existente, que según los datos, a **1 de enero de 2008**, del Instituto Nacional de Estadística, asciende a **51.117 habitantes** de

derecho, obtendríamos un total de población de **95.156 habitantes**, considerando una ocupación total como primera residencia, de todas las viviendas.

Por lo tanto, dado que la superficie de sistemas generales de espacios libres asciende a un total de **136,88 ha** obtendríamos una proporción de **catorce con treinta y ocho (14,38)** metros cuadrados por habitante, que supera ampliamente los cinco (5) mínimos, fijados por la Ley Urbanística de Aragón, en su artículo 33.c).

Dado que **parte de** los suelos urbanizables que plantea la Revisión del Plan General, pertenecen a la categoría del no delimitado, y por lo tanto no se han establecido desde el Plan los plazos para su desarrollo, **se calcula el estándar de zona verde de sistema general de espacios libres, sin computar ni los habitantes ni las zonas verdes correspondientes al suelo urbanizable no delimitado.**

La superficie de sistema general de zona verde quedaría en **109,45 ha**, y la población en **88.971**, por lo que la proporción sería de **doce con treinta (12,30)** metros cuadrados por habitante, que sigue cumpliendo sobradamente los mínimos fijados por Ley.

7.3. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Se modifica el cuadro del apartado 7.3:

Como resumen de la clasificación del suelo se adjunta a continuación un cuadro resumen de las superficies de las diferentes clases de suelo.

CLASIFICACIÓN	SUPERFICIE (ha)
Suelo Urbano	694,76 ha
Suelo Urbanizable	918,62 ha
Suelo No Urbanizable	14.537,23 ha
TOTAL	16.150,61 ha

Si en cumplimiento del Acuerdo del COTA incluimos las Áreas 12, 18.1 y 20 como API, en suelo urbano, tendremos:

CLASIFICACIÓN	SUPERFICIE (ha)
	MODIFICACIÓN AISLADA
Suelo Urbano	871,86 ha
Suelo Urbanizable	741,52 ha
Suelo No Urbanizable	14.537,23 ha
TOTAL	16.150,61 ha

7.3.1.3. Justificación general

Debido a pequeños reajustes, como el efectuado en el Campo de Fútbol y en el equipamiento "Monjas del Pilar" de la Avenida de Doctor Artero, se modifican ligeramente las superficies de suelo urbano:

- **Superficie total de suelo urbano** **694,76 ha**
- **Superficie de suelo urbano consolidado** **503,42 ha**
- Superficie de suelo urbano no consolidado 191,34 ha
- **Porcentaje del consolidado respecto al total** **72,46 %**

Dicho porcentaje del **72,46 %**, es superior a las dos terceras partes fijadas por la LUA, y por lo tanto el Plan General de Huesca cumple con el requisito legalmente establecido.

- **Ámbito Sur:**

- **Superficie total de suelo urbano** **428,78 ha**
- **Superficie de suelo urbano consolidado** **287,33 ha**
- Superficie de suelo urbano no consolidado 141,45 ha
- **Porcentaje del consolidado respecto al total** **67,01 %**

Dicho porcentaje del **67,01 %**, es superior a las dos terceras partes fijadas por la LUA, y por lo tanto el Plan General de Huesca cumple con el requisito legalmente establecido.

Si en cumplimiento del Acuerdo del COTA incluimos las Áreas 12, 18.1 y 20 como API, en suelo urbano, tendremos:

- **Superficie total de suelo urbano** **863,23 ha**
- **Superficie de suelo urbano consolidado** **671,89 ha**
- Superficie de suelo urbano no consolidado 191,34 ha
- **Porcentaje del consolidado respecto al total** **77,83 %**

Dicho porcentaje del **77,83 %**, es superior a las dos terceras partes fijadas por la LUA, y por lo tanto el Plan General de Huesca cumple con el requisito legalmente establecido.

Si analizamos los ámbitos norte y sur, tenemos:

- **Ámbito Norte:**

- Superficie total de suelo urbano..... 245,03 Ha
- Superficie de suelo urbano consolidado..... 195,30 Ha
- Superficie de suelo urbano no consolidado 49,73 Ha
- **Porcentaje del consolidado respecto al total**..... **79,70 %**

Dicho porcentaje del **79,70 %**, es superior a las dos terceras partes fijadas por la LUA, y por lo tanto el Plan General de Huesca cumple con el requisito legalmente establecido.

- **Ámbito Sur:**

- **Superficie total de suelo urbano** **592,26 ha**
- **Superficie de suelo urbano consolidado** **450,81 ha**
- Superficie de suelo urbano no consolidado 141,45 ha
- **Porcentaje del consolidado respecto al total** **76,10 %**

Dicho porcentaje del **76,10 %**, es superior a las dos terceras partes fijadas por la LUA, y por lo tanto el Plan General de Huesca cumple con el requisito legalmente establecido.

7.3.1.4. Justificación pormenorizada

Se modifica la justificación por usos:

Como resultado de las ampliaciones analizadas en párrafos anteriores, el suelo urbano del núcleo de Huesca ocupa un total de **624,88 ha** del Término Municipal, destinándose al uso global residencial, aproximadamente unas 135,55 Has, y al uso industrial un total de 142,02 Has.

El sistema general de espacios libres supone 44,08 Has; el de equipamientos, **73,95 ha**; el de viario, 67,93 Has; el sistema general ferroviario 2,17 Has y el de infraestructuras 1,45 Has.

El resto de suelo urbano lo constituyen las dotaciones locales, con 26,62 Has de espacios libres, 23,47 Has de equipamientos y 107,64 Has de viario local.

Además de lo especificado en párrafos anteriores, como consecuencia de incluir como incorporados en suelo urbano, en cumplimiento del Acuerdo del COTA del 8 de enero de 2010, las Áreas 12, 18.1 y 20, el suelo industrial pasa a 310,49 ha, y el total a 793,35 ha.

CUADRO RESUMEN DEL SUELO URBANO DEL NÚCLEO DE HUESCA	
Uso	SUPERFICIE (HAS)
Residencial	135,55
Industrial	310,49
Sistema General de Espacios Libres	44,08
Sistema General de Equipamientos	73,95
Sistema General de Viario	67,93
Sistema General Ferroviario	2,17
Infraestructuras	1,45
Sistema local de espacios libres	26,62
Sistema local de equipamientos	23,47
Sistema local de viario	107,64
TOTAL DE SUELO URBANO	793,35

Por otro lado, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 14 del a LUA, **modificado por artículo 2 punto uno de la Ley 1/2008**, en el suelo urbano se han diferenciado las categorías del consolidado y no consolidado, de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) Tienen la consideración de no consolidados, los terrenos del suelo urbano que el Plan General defina **expresamente como tales por estar sometidos a procesos de urbanización, renovación o reforma interior y, en todo caso, los sometidos a actuaciones de dotación conforme a lo establecido en la normativa estatal.** Dichos suelos aparecen grafiados en plano nº 3 de "Estructura general y orgánica del territorio. Clasificación del suelo y sistemas generales. Calificación del suelo urbanizable y transformado en suelo urbano por estar ya ejecutado", a escala 1/5.000.
- b) Todo el suelo urbano **que el Plan General no defina expresamente como no consolidado** se considerará suelo urbano consolidado.

7.3.1.5. Análisis comparativo entre el suelo clasificado como urbano por la Revisión y el Plan General de 1980

Se ajusta el dato de suelo clasificado como urbano.

De todo lo anterior se concluye que la Revisión del Plan General amplía la superficie de suelo urbano del núcleo de Huesca, de 513,57 has clasificadas en el Plan del 80, a **624,88 ha.**

Incluyendo las Áreas 12, 18.1 y 20 del Texto Refundido, como consecuencia del citado Acuerdo del COTA del 8 de enero de 2010, pasamos a 793,35 ha.

7.3.2. El suelo urbanizable

Se modifica la redacción de algunos párrafos, eliminándose otros, quedando el apartado completo como se especifica a continuación:

Según lo regulado en el artículo 26, modificado por el artículo 2, punto siete de la Ley 1/2008, "Tendrán la consideración de suelo urbanizable los terrenos que sean clasificados como tales en el planeamiento por prever su posible transformación, a través de su urbanización, en las condiciones establecidas en el mismo, de conformidad con el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio."

A la hora de plantear los suelos urbanizables residenciales, el nuevo Plan General debe optar por una de las dos categorías previstas en el artículo 27 de la LUA, es decir urbanizable delimitado o urbanizable no delimitado; previendo como delimitados, según explica claramente la Ley en el mismo artículo, "aquellos sectores de urbanización prioritaria previstos por el Plan General para garantizar un desarrollo urbano racional".

El desarrollo llevado a cabo, desde la entrada en vigor del Plan, de gran parte de las actuaciones previstas en suelo urbano, unido a la entrada en vigor de la Ley 1/2008 de 4 de abril, hace necesaria la clasificación de determinados suelo urbanizables como delimitados. Por ello, se han incluido en la categoría de delimitados aquellos suelos necesarios y apropiados para el racional crecimiento de la ciudad de Huesca a corto y medio plazo.

En este sentido se incluyen en dicha categoría aquellos suelos de uso residencial colindantes con el suelo urbano, concretamente los sectores S-3, S-4, S-5.1, S-5.2, S-6, S-7, S-16 y S-23.

Por otra parte, atendiendo a la regulación de la LUA vigente en su momento, se desarrollaron en algunos de los suelos urbanizables no delimitados, planes parciales de manera que los mismos se incluyen como suelos urbanizables incorporados, caso del área industrial 13.

Así mismo, debido al grado de desarrollo y ejecución de sus respectivos ámbitos, se incluyen como suelo urbano incorporado el Camino Viejo de Fornillos (Área 12), Parque Tecnológico Walqa (Área 18.1) y Plataforma Logística PLHUS (Área 20).

Para las áreas de uso residencial próximas al núcleo de Huesca, A-1, A-2.1 y A-2.2, así como para aquellas áreas planteadas para el futuro crecimiento de los barrios de Cuarte, Banariés y Huerrios, A-8, A-9, A-10 y A-22, se opta por la categoría de no delimitado, pero incluidas en el horizonte temporal máximo de gestión.

Por último, en lo referente a los suelos urbanizables de uso industrial, una vez colmatado el Polígono Industrial de SEPES, unido a las nuevas Unidades de Ejecución de uso industrial aún no ejecutadas, planteadas en la Revisión del Plan, y las áreas desarrolladas (UZIs) hacen que la oferta de suelo industrial para las necesidades a medio plazo queden cubiertas a corto plazo, por lo que para los mencionados suelos urbanizables se opta, igualmente, por la categoría del no delimitado. No obstante, las áreas A.14, A.15, A.17, A.18-2, A.19, A.25 y A.11-24, se incluyen en el horizonte temporal de gestión para cubrir las necesidades estratégicas a medio plazo.

La consecución del modelo territorial planteado en la Revisión, se basa entre otros muchos aspectos ligados con la gestión, en la viabilidad de las actuaciones planteadas, es por ello, que desde el Plan se ha efectuado una aproximación numérica para comprobar que los Sistemas Generales que se adscriben al suelo urbanizable no delimitado son viables en función de las intensidades de uso planteadas en el suelo urbanizable residencial.

El método seguido para la asignación del índice de la superficie de suelo de sistemas generales, que deben ser incluidos o adscritos a cada una de las áreas de suelo urbanizable no delimitado, se ha efectuado de tal manera, que en función de las intensidades de uso de cada una de ellas, se les han asignado índices de Sistemas Generales que sean capaces de asumir.

Respecto a los sectores de suelo urbanizable delimitado, otro criterio del Plan General es que salvo los sistemas generales, que por su ubicación, deben ser incluidos en determinados sectores, fundamentalmente sistemas generales de viario, el resto de suelo de sistemas se ha calculado en cuanto a su superficie, pero sin llegar a adscribirlos a sectores concretos, salvo en el caso del S-5.1 al que se le adscribe la acción EG-A.2, colindante con el mismo, y que de hecho no se incluye por tener la clasificación de suelo urbano

Este método de trabajo presenta una importante ventaja, en cuanto a la flexibilidad que introduce en la posterior gestión municipal de los suelos urbanizables, ya que teniendo el dato de la cantidad de suelo que debe obtenerse de cada uno de los sectores, el Ayuntamiento puede, en el momento del desarrollo de cualquier suelo urbanizable, decidir, entre los asignados a la categoría correspondiente, cuales de los sistemas generales a obtener, son los más necesarios en ese preciso momento.

A continuación, una vez determinados los criterios que han conformado la totalidad del territorio propuesto, se va a hacer una descripción de los motivos que han llevado a definir cada una de las áreas y sectores, en cuanto a su uso, ubicación, tipología edificatoria, etc.

- ÁREA 1. LOMA VERDE

Está situada entre la carretera de Apiés y la carretera a Francia por Sallent. Esta área, ubicada en una zona privilegiada dentro del modelo propuesto, tiene unas características específicas derivadas de esta ubicación. Está rodeada de una serie de espacios libres públicos y equipamientos propuestos de gran entidad, en el margen este del Isuela. Se ha considerado que esta situación requería un suelo urbanizable de uso residencial, que vitalizará el ámbito pero con una intensidad de uso y una densidad bajas, en comparación con otras áreas, favoreciendo a su vez el predominio de la tipología unifamiliar. De esta forma, la parcelación futura será generosa, y se configurará un área que actúa como charnela entre las zonas residenciales más densas y el suelo no urbanizable, y a su vez suficientemente separada de las zonas industriales existentes en el norte del núcleo.

- ÁREA 2.1. CRUZ DEL PALMO I

El Área 2.1 se sitúa al norte del núcleo de la ciudad, en el espacio existente entre los espacios libres públicos propuestos como ampliación del parque del Isuela, que la separa del Área 1 y el camino Cruz del Palmo, limitando al norte con el cierre de la tercera ronda. Esta ubicación ha determinado que su uso sea el residencial, con la adopción de un porcentaje elevado de tipología colectiva, acorde con su proximidad al casco urbano, pero estableciendo también un porcentaje de tipología unifamiliar.

- ÁREA 2.2. CRUZ DEL PALMO II

El Área 2.2 se sitúa al norte de la anterior, en continuidad con la misma y separada de ella por el referido viario de cierre norte de la tercera ronda. En este caso se considera oportuno aumentar el porcentaje de tipología de vivienda unifamiliar respecto al Área 2.1, por encontrarse esta más alejada del núcleo urbano.

- SECTOR 3. CAPUCHINAS

Se sitúa entre el camino Cruz del Palmo y el Camino de la Alguardia. Es limítrofe con el suelo urbano del núcleo, y está limitado por el oeste por el trazado de la

E-7. En esta área se plantea un desarrollo residencial de densidad e intensidad de uso medias, favorecido por el hecho de situarse junto a una zona existente dotacional y terciaria de entidad, y recoger en su ámbito la previsión de nuevos suelos dotacionales. La tipología mayoritaria planteada es la colectiva, en prolongación de la existente en esta zona del suelo urbano actual. Esto a su vez permitirá la creación de espacios libres privados de esponjamiento del área.

- **SECTOR 4. PADRE QUERBES**

Está ubicada entre el Camino de la Alguardia y el actual trazado ferroviario, sobre el que se propone la creación de un nuevo viario. Es limítrofe con el suelo urbano por el este y se desarrolla hasta el trazado de la E-7. En esta zona el suelo urbano actual presenta variedad tipológica, pero el número de edificaciones unifamiliares es elevado. Esto, unido al hecho de que el Área 4 tiene un importante desarrollo superficial, ha determinado una densidad e intensidad de uso inferiores a las del Área 3, para propiciar una ocupación del terreno menos densa.

- **SECTOR 5.1. SAN JORGE I**

Éste área se desarrolla desde el actual trazado ferroviario hasta el Camino Alto del Cocorón, y limita al este con los espacios libres públicos de San Jorge, los cuales se han incluido como adscritos, y al oeste con el trazado de la E-7. Se plantean una serie de criterios en cuanto a intensidad de uso, densidad y tipologías muy similares a los del Área 4, por estar ambas en condiciones de partida similares.

- **SECTOR 5.2. SAN JORGE II**

Éste área se desarrolla desde el Camino Alto del Cocorón hasta el Camino Viejo de Cuarte, y limita al este con los equipamientos y espacios libres públicos de San Jorge, y al oeste con el trazado de la E-7. Para este sector se plantean los mismos parámetros urbanísticos que para el Sector-5.1.

- **SECTOR 16. CAMINO VIEJO DE CUARTE**

Localizada al sur del Sector 5.2, se encuentra a ambos lados de la Avenida Martínez de Velasco, entre el Camino Viejo de Cuarte y el nuevo viario que conectará la "Ciudad del Transporte" con el núcleo urbano, y colindante con el nudo de la E-7. La intensidad de uso es ligeramente inferior a la del mencionado Sector 5.2, reduciéndose también la densidad de referencia.

- **SECTOR 6. ALCORAZ**

Se sitúa al sur de la Calle Alcañiz y la Avenida Martínez de Velasco, y está limitada por el sur por la tercera ronda propuesta. En esta zona se plantea introducir una trama residencial que cierre el desarrollo del núcleo de la ciudad por el sur.

- **SECTOR 7. SALAS**

El área 7 se encuentra al sudeste de la ciudad y al sur del Camino de Salas. Por el oeste limita con el suelo urbano y por el este con un gran equipamiento propuesto junto a la Ermita de Nuestra Señora de Salas. Su continuidad con el suelo residencial favorece la ubicación del uso residencial.

- **SECTOR 23. RONDA DEL ISUELA**

El área 23 se encuentra localizada al este del núcleo urbano. Su ubicación próxima al curso fluvial del Isuela favorece la implantación de una banda de sistema general de espacios libres que amplíe el previsto Parque Fluvial del Isuela, como continuidad del existente en suelo urbano.

Las siguientes áreas de suelo urbanizable no delimitado se plantean para el futuro crecimiento de los barrios de Cuarte, Banariés y Huerrios, fuera del núcleo urbano de la ciudad.

- **ÁREA 8. FUENTES SANTAS**

Este área está situada al este de Cuarte. Se plantea como un área residencial de tipología unifamiliar y muy baja densidad, dado el carácter rural de la zona en que se asienta.

Este tipo de crecimiento pretende absorber la necesidad de asentamientos de segunda residencia principalmente, a través de grandes parcelaciones y condiciones volumétricas y estéticas de carácter menos rural que las existentes en la zona en la actualidad.

- **ÁREA 9. LA BARRANQUERA**

Se desarrolla entre Cuarte y Banariés. Sus características son idénticas a las del área 8, por basarse en los mismos criterios.

- **ÁREA 10. LA CORRENDERA**

Se sitúa al norte del núcleo de Banariés. Los criterios para su desarrollo son idénticos a los de las áreas 8 y 9.

- **ÁREA 22. PUENDELUNA**

Localizada al este de Huerrios, mantiene, al igual que las anteriores, el carácter residencial de tipología unifamiliar de muy baja densidad.

Las siguientes áreas de suelo urbanizable no delimitado, así como aquellas que han pasado a API por su grado de desarrollo y ejecución, se plantean para los nuevos desarrollos industriales:

- **ÁREA 11-24. BARRANCO DEL DIABLO-ERMITA DE LOS MÁRTIRES**

Este área se localiza en la corona norte, desde el límite del suelo urbano hasta la variante norte, y desde la carretera de Apiés hasta el UZI-12. Esta zona potencia el uso industrial tradicional actualmente establecido en el norte del núcleo urbano.

- **API 12. CAMINO VIEJO DE FORNILLOS**

Situado entre el suelo urbano y la variante, remata un pequeño espacio existente junto al nudo de ésta. Se plantea como ampliación del uso industrial tradicional existente en el suelo urbano limítrofe.

Por su grado de desarrollo y ejecución, se incluye como incorporado en suelo urbano API 12, según el Acuerdo del COTA de 8 de enero de 2010.

- **UZI 13.1. CAMINO DE LA LIBRA I**

A la derecha y al sur del nudo de la variante, y hasta un hipotético eje que uniera el camino de Santa Cruz con el camino de La Libra en su intersección con el límite del suelo urbano amplía el uso industrial del actual polígono de SEPES, continuando la función de las dos áreas anteriores.

- **UZI 13.2. CAMINO DE LA LIBRA II**

Al este del anterior hasta el límite del término, y al sur de la variante norte, amplía el uso industrial del actual polígono de SEPES, y completa la primera corona de urbanizables de uso industrial.

- **ÁREA 14. CAMINO DEL ALFAZ**

Se sitúa en la segunda corona de suelo urbanizable de uso industrial, en prolongación del área 11 hasta la futura autovía de Lérida el antiguo trazado previsto para la autovía de Lérida. Esta segunda corona se propone para la posible ubicación de futuras industrias con requerimientos en cuanto a comunicaciones de índole más peculiar que los de la industria tradicional.

- **ÁREA 15. CAMINO DE SANTA CRUZ**

Situada en la segunda corona, al norte de la variante y hasta la futura autovía de Lérida el antiguo trazado previsto para la autovía de Lérida, su objetivo es el mismo que el del área 14, como prolongación de las áreas urbanizables 12 y 13 de los U.Z.I. 12, 13.1 y 13.2.

- **ÁREA 17. VALMEDIANA**

Se desarrolla a lo largo de la carretera de Zaragoza, en su margen sudeste. Su objetivo es la consolidación y potenciación de las instalaciones de industrias de

servicio que se vienen ubicando en los márgenes de esta carretera, con características de producción y estéticas de alto nivel, ligadas a actividades de tecnología avanzada, investigación y desarrollo, etc.

- **ÁREA 25. TORRE DE ABAD**

Al igual que el área 17, se desarrolla a lo largo de la carretera de Zaragoza, pero en su margen noroeste. Su objetivo es la consolidación de un corredor de actividades a ambos márgenes de la referida carretera.

- **API 18.1. PARQUE TECNOLÓGICO. WALQA**

Se sitúa al sur del núcleo de Cuarte, y al norte de la E-7. Viene a recoger la intención tanto municipal como autonómica de ubicar en el término de Huesca un área de estas características, avalada por las actuaciones ya llevadas a cabo por el Instituto Aragonés de Fomento.

Por su grado de desarrollo y ejecución, se incluye como incorporado en suelo urbano API 18.1.

- **ÁREA 18.2 PARQUE TECNOLÓGICO**

Se sitúa al sur del núcleo de Cuarte, y al norte del anterior, del que formaba parte. Cerraría el Parque Tecnológico por el norte.

- **ÁREA 19. EL PINCEL**

Como apoyo al futuro Parque tecnológico, se plantea este suelo urbanizable colindante con aquél, con el mismo uso de parque tecnológico, complementario al del Parque previsto por el Instituto Aragonés de Fomento.

- **API 20. CIUDAD DEL TRANSPORTE. PLHUS**

Se ubica al sur de la E-7, frente al Parque Tecnológico, y desarrollándose sobre el trazado ferroviario (variante Huesca-Canfranc). Se propone como ubicación de un Área de Servicio al Transporte, con infraestructura hotelera y terciaria.

Por su grado de desarrollo y ejecución, se incluye como incorporado en suelo urbano API 20, según el Acuerdo del COTA de 8 de enero de 2010.

De la totalidad de las áreas de suelo urbanizable agrupadas según el uso global, obtendríamos el siguiente cuadro:

USO GLOBAL	ÁREAS, SECTORES Y UZI	SUELO NETO	SISTEMAS GENERALES
Residencial	1,2.1, 2.2,3,4,5.1,5.2,6,7,8,9,10,16,22 y 23	284,79 ha	135,35 ha
Industrial	11, 12, 13.1, 13.2, 14, 15 y 24	208,16 ha	2,18 ha
Industria Innovadora	17 y 25	74,81 ha	5,59 ha
Parque Tecnológico	18.1, 18.2 y 19	93,00 ha	1,41 ha
Ciudad del Transporte	20	109,82 ha	8,63 ha
TOTAL		770,58 ha	153,16 ha

Es decir tendríamos una superficie total de 923,74 ha. Si a esta superficie le restamos la de los sistemas generales que estando clasificados como suelo urbano se adscriben al urbanizable para su obtención, es decir 13,08 ha, y le sumamos los sistemas generales existentes, que sin estar incluidos en ningún sector ni área, si están incluidos en el suelo urbanizable, es decir 7,97 ha, obtendríamos un total de 918,63 de suelo clasificado como urbanizable.

Si en cumplimiento del Acuerdo del COTA, incluimos las Áreas 12, 18.1 y 20 como suelo urbano, con la nueva denominación API, tendremos:

USO GLOBAL	ÁREAS, SECTORES Y UZI	SUELO NETO	SISTEMAS GENERALES
Residencial	1,2.1, 2.2,3,4,5.1,5.2,6,7,8,9,10,16,22 y 23	284,79 ha	135,35 ha
Industrial	11, 13.1, 13.2, 14, 15 y 24	203,17 ha	2,18 ha
Industria Innovadora	17 y 25	74,81 ha	5,59 ha
Parque Tecnológico	18.2 y 19	39,34 ha	1,41 ha
TOTAL		602,11 ha	144,53 ha

7.3.2.2. Justificación de la asignación de la intensidad de uso y de las cargas de sistemas generales

Se modifica la redacción de algunos párrafos, eliminándose otros, quedando el apartado completo como se especifica a continuación:

Las diferencias entre las correspondientes intensidades de uso fijadas para cada uno de **los sectores** y áreas responden a que para su establecimiento se han seguido criterios de relación tanto con el entorno, especialmente con los tejidos urbanos próximos, como también con el paisaje no urbano de cada área.

En este sentido, en párrafos anteriores del presente apartado se han justificado pormenorizadamente, los criterios y las motivaciones que han llevado a definir cada uno de **los sectores** y áreas de suelo urbanizable, en cuanto a su uso, ubicación, tipología edificatoria, etc.

Para los sectores, mediante la técnica del cálculo del aprovechamiento medio, se ha cuantificado la carga de sistemas generales incluidos y adscritos a cada uno de ellos, en función de la intensidad de uso sobre suelo neto asignada.

Por último, respecto a las cargas asignadas a cada una de las áreas, y reincidiendo en el hecho de que la consecución del modelo territorial planteado en la Revisión, se basa entre otros muchos aspectos ligados con la gestión, en la viabilidad de las actuaciones planteadas, se ha efectuado una aproximación numérica para comprobar que los Sistemas Generales propuestos son viables en función de las intensidades de uso planteadas en el suelo urbanizable.

Es decir, los referidos parámetros urbanísticos han servido de base para que aquellos **sectores** y áreas susceptibles, por dichas características, de absorber mayores intensidades de uso, puedan asumir mayores cargas de cesión de sistemas generales.

7.3.3. El suelo no urbanizable

Se modifica la superficie del suelo no urbanizable genérico, en función de los ajustes de clasificación del suelo urbanizable.

Las superficies correspondientes a cada una de las categorías de no urbanizable son:

- Suelo no Urbanizable Especial	6.253,49 ha
- Suelo no urbanizable Genérico	8.297,50 ha
- Total de suelo no Urbanizable	14.550,99 ha

Es decir, de la totalidad de las 16.150,61 ha de suelo del término municipal el **90,09 %** están clasificados como suelo no urbanizable.

7.4. CALIFICACIÓN DEL SUELO. USOS GLOBALES

Se sustituye el octavo párrafo por el siguiente:

Para primar la ciudad compacta evitando consumos innecesarios de recursos naturales y, en particular de suelo, según se ha especificado en el nuevo apartado 7.1.1. "Modelo de evolución urbana y ocupación del territorio" de la Memoria, se plantea un elevado porcentaje de vivienda de tipología colectiva para los nuevos suelos urbanizables delimitados.

Se modifica la redacción del párrafo en que se describen los suelos urbanizables de la zona norte, por haberse desarrollado algunos planes parciales, que se incluyen como urbanizables incorporados, UZI, y como urbanos, API:

a) Zona Norte.

Los nuevos suelos industriales se localizan en dos coronas que continúan y potencian la direccionalidad del uso industrial hacia el norte: una primera banda, desde el límite del suelo urbano hasta la variante norte, de la que 89,87 ha se mantienen como suelo urbanizable no delimitado y 36,06 ha corresponde a los urbanizables y urbanos incorporados; y una segunda banda situada entre la variante norte y el suelo que se había reservado para la futura autovía a Lérida, cuya materialización se configura ahora mediante el desdoblamiento de la existente, planteada también como suelo urbanizable no delimitado, con una superficie total de 82,23 Has, pero considerada conceptualmente como un "suelo de oportunidad", para posibles ubicaciones de industrias que necesiten unos requerimientos con características peculiares.

7.4.1. Usos pormenorizados del suelo urbanizable delimitado.

Se crea un nuevo apartado para detallar los usos del suelo urbanizable delimitado:

Según el criterio de primar la ciudad compacta y sostenible, se establece la siguiente distribución porcentual por usos y tipologías:

- Terciario/dotacional privado: 25% del total
- Residencial sometido a algún régimen de protección: 40% del 75% restante, es decir un 30% del total.
- Residencial libre: 60% del 75% restante, es decir un 45% del total. Del cual:
 - 95% del 45% colectiva, que supone un 42,75% del total
 - 5% del 45% unifamiliar, que supone un 2,25% del total

En todo, caso según está regulado en el documento de Normas Urbanísticas, los únicos porcentajes que se fijan como mínimos son los de uso terciario/dotacional privado y el de vivienda sometida a algún régimen de protección, pudiendo, en el momento de redacción de los correspondientes Planes Parciales, aumentar cualquiera de ellos, reduciendo el de vivienda libre.

Igualmente la distribución porcentual entre tipología colectiva y unifamiliar, no se fija como vinculante, pudiéndose modificar en el Plan Parcial, siempre que no se supere el número máximo de viviendas que resulta de aplicar la densidad máxima, que sí tiene carácter vinculante.

A continuación se incluye un cuadro comparativo de las viviendas previstas en el Plan vigente, aprobado definitivamente por Acuerdo del COTA de 9 de mayo de 2003, Texto Refundido, junio de 2008, y las que se fijan ahora:

USO RESIDENCIAL	PLAN VIGENTE			MODIFICACIÓN AISLADA		
	Áreas y Sectores	Suelo Neto	Dens.	Nº vivi.	Suelo Neto	Dens.
1 (A) LOMA VERDE	24,67	20	493	24,67	20	493
2.1 (A) CRUZ DEL PALMO 1	33,06	30	992	6,68	38	254
2.2 (A) CRUZ DEL PALMO 2				26,38	28	738
3 (S) CAPUCHINAS	23,55	50	1.177	22,87	53	1.212
4 (S) PADRE QUERBES	40,43	30	1.213	40,43	43	1.738
5.1 (S) SAN JORGE.1	39,06	30	1.172	21,33	46	981
5.2 (S) SAN JORGE.2				17,73	46	815
6 (S) ALCORAZ	14,84	30	445	15,86	46	730
7 (S) SALAS	25,62	30	769	25,62	43	1.102
8 (A) FUENTES SANTAS	10,69	10	107	10,69	10	107
9 (A) LA BARRANQUERA	28,45	10	284	28,45	10	284
10 (A) LA CORRENDERA	7,36	10	74	7,36	10	74
16 (S) CAMINO VIEJO DE CUARTE	24,60	30	738	29,52	36	1.063
22 (A) PUENDELUNA	4,49	10	45	4,49	10	45
23 (S) RONDA DEL ISUELA	2,56	10	26	2,71	36	98
TOTAL	279,38		7.535	284,79		9.734

A continuación se calcula el incremento según lo regulado literalmente en el apartado 2. b) del artículo 77 de la Ley 3/2009, coincidente con el artículo Diecisiete 3º de la Ley 1/2008:

“Tendrán la consideración de revisión del plan general de ordenación urbana cualquier alteración del mismo que afecte sustancialmente a la ordenación estructural. Se considerarán afecciones sustanciales las siguientes:

a) ...

b) Las que determinen, por sí mismas o en unión de las aprobadas en los últimos dos años.../...la superación del treinta por ciento de incremento de las viviendas... existentes...”

No existen modificaciones en los últimos dos años que supongan aumento de viviendas. Por tanto, se trata de calcular el incremento que la presente alteración del PGOU determina “por sí misma”. La alteración sólo afecta a este respecto al suelo urbanizable del PGOU vigente. En éste, la capacidad residencial en el conjunto del suelo urbanizable es de 7.535 viviendas (ver cuadro anterior).

Se calculará, en el ámbito territorial de la Modificación, el incremento que ésta supone respecto al número de viviendas actualmente previstas. Dicho incremento, se calcula como expresa el Artículo 77.2 b) citado, respecto de las existentes incrementadas con la capacidad de los suelos ya gestionados.

CÁLCULO DE VIVIENDAS EXISTENTES

Para el cómputo de las viviendas existentes, incrementadas con la capacidad de los ámbitos de suelo urbano no consolidado que cuentan con instrumentos de gestión

habilitadores para la ejecución del planeamiento (Artículo Diecisiete 3º de la Ley 1/2008 (BOA de 7 de abril), coincidente con el Apartado 2. b) del Art. 77 de la Ley 3/2009), se ha considerado:

- El Censo de 2001 del INE	23.525 viv
- Total de viviendas 2000-2008 de nueva construcción (sin incluir rehabilitación) y no incluidas en API, APE o APR, según base de datos del Servicio de Urbanismo de licencias concedidas.....	2.114 viv
- Viviendas edificadas y capacidad de solares en API, APE y APR	3.808 viv
- TOTAL VIVIENDAS EXISTENTES a efectos del Artículo 77.2.b.....	29.447 viv

El total de viviendas edificadas y capacidad de solares en API, APE y APR, es decir las 3.808 viviendas, se ha calculado con la relación pormenorizada por ámbitos de planeamiento.

A continuación se incluye dicha relación, especificándose el número de viviendas desarrolladas en cada uno de los ámbitos:

Áreas de Planeamiento Incorporado:

- API 07-01, PE Puerta del Pirineo	650 viv
- API 07-02, MA PGOU Padre Querbes	350 viv
- API 08-04, MA Convento de San Miguel.....	200 viv
- API 24-01, MA Polígono 29.....	1.155 viv
- TOTAL viviendas ejecutadas en API	2.355 viv

Áreas de Planeamiento Específico:

- APE 19-04, Cámara de Comercio	210 viv
- APE 22-02, Prolong. Avda. Martínez Velasco	120 viv
- APE 27-01, Ronda Sur (Pol 41)	738 viv
- TOTAL viviendas ejecutadas en APE	1.068 viv

Áreas de Planeamiento Remitido:

- APR 29-01, (DENTRO DEL API 24-01)	385 viv
- TOTAL viviendas ejecutadas en APR.....	385 viv

Así en el apartado 7.2.2. El sistema general de espacios libres, se han descontado las viviendas existentes, con lo que queda:

La capacidad de nuevas viviendas, en el núcleo de Huesca, sería:

- Áreas de Planeamiento Incorporado	502 viv
- Áreas de Planeamiento Específico.....	1.614 viv
- Áreas de Planeamiento Remitido	2.356 viv

En definitiva, a partir de estos datos, tenemos:

El porcentaje del 30% a aplicar sobre las viviendas existentes, es decir sobre las 29.447 viviendas antes señaladas, que no puede superarse por ley, sin incurrir en revisión de Plan, equivaldría a 8.834 viviendas.

El incremento que la Modificación Aislada determina por sí misma, respecto de la capacidad prevista en el suelo urbanizable residencial, por el Texto Refundido del PGOU, sería de $9.734 - 7.535 = 2.199$, cifra sensiblemente inferior al máximo permitido de 8.834 viviendas.

De hecho, dicha cifra equivale al 7,47% del número total de viviendas existentes, por lo que queda justificado que no se supera, en ningún caso, el límite del 30% del Artículo Diecisiete 3º de la Ley 1/2008 (BOA de 7 de abril), coincidente con el Apartado 2. b) del Art. 77 de la Ley 3/2009, en lo referente al incremento del número de viviendas que la Modificación supone.

7.4.2. ESTUDIO SOBRE LAS NECESIDADES DE VIVIENDA

7.4.2.1. CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE PREVISIONES EN MATERIA DE DEMANDA DE VIVIENDA EN EL MUNICIPIO

Para el análisis de las necesidades de vivienda en la ciudad de Huesca se han tenido en cuenta tanto los procesos del sector en los últimos años, como la situación actual, de cara a fijar su previsible evolución y por consiguiente la previsión sobre necesidades futuras. Todo ello, teniendo en cuenta que se trata de una previsión desde la óptica del planeamiento urbanístico, lo que conlleva no tanto calcular una demanda concreta y absolutamente cuantificada –pretensión que, por otra parte, resultaría ilusoria -y hasta pretenciosa- tras la experiencia de las últimas décadas que ha venido a demostrarnos la imposibilidad de prever determinadas transformaciones sociales, políticas y económicas, sino programar, razonadamente y con un cierto margen, una posibilidad de desarrollo urbanístico: En efecto, no podemos olvidar que la propia naturaleza de los procesos de gestión y ejecución del planeamiento conlleva unas dosis apreciables de incertidumbre, lo que obliga a realizar previsiones de planeamiento suficientemente amplias –dentro de los límites impuestos por los criterios de sostenibilidad- con el fin de dotarnos de un margen suficiente. Este criterio no contradice –todo lo contrario- la exigencia de programación temporal de las actuaciones. Radica en el convencimiento de que una adecuada planificación debe contar con las dosis suficientes de prudente flexibilidad que le permitan no caer en la paradoja de llegar a comprometer –por su excesiva rigidez- la gestión de sus propias previsiones.

Por otra parte, la claridad del modelo de evolución urbana y ocupación del territorio que el PGOU expresa, así como su adecuación a los criterios legales de sostenibilidad exigidos por nuestra legislación urbanística, garantizan la satisfacción de la demanda de vivienda; no de una manera improvisada y ausente de visión urbanística y territorial, sino encauzada hacia los suelos previstos en el planeamiento, con el fin de dotar de coherencia al modelo territorial previsto en el plan.

A la hora de dimensionar la demanda previsible de vivienda en Huesca –y, en cualquier caso, a la hora de considerar las previsiones de suelo que el planeamiento debe tener en cuenta para no comprometer negativamente la satisfacción de tal demanda por insuficiencia de suelo planificado y gestionado, uno de los datos significativos a tener en cuenta, es la condición de capital de provincia y capital comarcal que la ciudad ostenta. En este sentido, desde una perspectiva de reequilibrio territorial, cobra cada vez más importancia el sistema de ciudades, considerando éstas como vertebradoras de los territorios y configuradoras de nuevos ejes de crecimiento. En este marco de planteamientos de policentrismo y complementariedad entre las ciudades y sus territorios, se presta cada vez más atención a las políticas locales, reforzándose el protagonismo de las ciudades dentro de las estrategias de desarrollo territorial sostenible. Huesca sería, en el caso de Aragón, un ejemplo paradigmático de ciudad a potenciar, especialmente, aunque no sólo, en el sector residencial, como elemento de vertebración del territorio de la Comunidad Autónoma.

En este sentido, en las últimas décadas, las ciudades medias están pasando de una etapa de cierta infravaloración económica, política y cultural, a ser consideradas como piezas clave de la política de reequilibrio territorial. Las ciudades refuerzan su protagonismo como impulsoras de desarrollo económico, como centros de innovación social, cultural y técnica y como núcleos vertebradores del territorio.

Huesca, segunda ciudad de Aragón, debe por una parte aprovechar las sinergias de la proximidad de Zaragoza, y por otra contribuir al reequilibrio de su área Metropolitana, ayudando a configurar, en un tramo tan significado del eje constituido por la Autovía Mudéjar, un sistema policéntrico bipolar de gran trascendencia en el modelo territorial de la Comunidad Autónoma de Aragón.

En este sentido, además de ofrecer suelo de actividades económicas, y de servicios, debe contar con una adecuada oferta de viviendas, para que el empleo que se genere en el municipio, pueda residir en el mismo.

Otro dato que apoya las necesidades de previsión de suficiente suelo para vivienda en el Municipio de Huesca es que, durante los años de vigencia del Plan General (2003-2010), se han desarrollado la mayoría de los ámbitos de nuevo suelo previstos. Ello quiere decir que Huesca muestra una pujanza en la demanda de vivienda que confirma los planteamientos territoriales antes comentados. Y ello, incluso teniendo en cuenta que esos años han coincidido con un período expansivo del sector.

Por otra parte, razones sociales y económicas han ido ocasionando en los últimos años una evolución de la tipología de vivienda, tendiéndose progresivamente a más unidades pero de menor tamaño. Confluye este hecho con los nuevos criterios de sostenibilidad que obligan a reducir el consumo innecesario de suelo a ocupar por la edificación. La conjunción de dichos criterios nos lleva a la ciudad “densa y compacta”, tendente a reducir no sólo los consumos de suelo mencionados sino, además, los gastos económicos y medioambientales derivados de las infraestructuras de transporte, del ciclo del agua y de todo tipo necesarias. En este

sentido, las tipologías de vivienda colectiva deben preponderar sobre las urbanizaciones de vivienda unifamiliar. De este modo, al disminuir hasta quedar prácticamente como residual la obligación de construcción de unifamiliares y, dado que se parte de unos determinados parámetros de edificabilidad –los del Plan vigente- en la presente Modificación ha debido replantearse el ratio de superficie construida media por vivienda con el fin de que resulte coherente y adecuado a los criterios tipológicos descritos. Y ello, a pesar de haberse impuesto, además, en la Modificación la obligación de destinar un 25% de la edificabilidad de cada sector a usos no residenciales de vivienda. Esto conlleva un aumento del número total de viviendas previsto inicialmente que, como se verá, resulta coherente con las previsiones del Plan, de cara a garantizar la posibilidad de puesta en marcha de los suelos necesarios para satisfacer una previsión razonable de demanda de viviendas en el próximo decenio.

Debe tenerse finalmente en cuenta que, además de todo lo anterior, y como resultado de los cambios legislativos, se ha aumentado la reserva de terreno para la construcción de viviendas protegidas, hasta los terrenos equivalentes, al menos, al 40% de la edificabilidad residencial y del número de viviendas, en suelo urbanizable, en el municipio de Huesca. Dicho aumento del porcentaje de vivienda protegida con un tamaño máximo muy pequeño, conllevaría, que manteniendo la edificabilidad total, como así se ha hecho, las viviendas libres tendrían un tamaño inadecuado por excesivo.

El PGOU de Huesca apostó desde el principio por la ciudad compacta. Su suelo urbanizable se encuentra en contacto con el suelo urbano ya urbanizado en su totalidad. Ello asegura una adecuada integración con la ciudad existente de los nuevos tejidos urbanos que resultarán del desarrollo en esta clase de suelo. Resulta por tanto imprescindible, una vez constatada la validez del modelo de evolución urbana y ocupación del territorio, que el planeamiento tenga perfectamente concretadas las pautas para este desarrollo, con capacidad suficiente para, asumiendo el margen de incertidumbre que la ejecución de todo plan conlleva por su propia naturaleza, posibilitar la satisfacción de una demanda social evidente. Así lo exige nuestra Constitución al proclamar el derecho a la vivienda entre los derechos básicos de los ciudadanos. El planeamiento, en este sentido, debe dar cabida, en sus previsiones, a las políticas de vivienda del Gobierno de Aragón. Téngase en cuenta que las previsiones de planeamiento se refieren a la dotación de suelo susceptible de ser urbanizado y que los procesos de ejecución del planeamiento son largos, por lo que éste debe ir por delante de las previsiones.

En este sentido, la Modificación mantiene básicamente las previsiones del PGOU actualmente en vigor, corregidas, ligeramente al alza, en cuanto al número de viviendas que tendría cabida en los suelos incluidos en el horizonte temporal de gestión del Plan, como consecuencia de las circunstancias antes apuntadas: Adecuación de la ratio edificabilidad residencial al tamaño de las viviendas desde un criterio de predominio de la vivienda colectiva –de menor tamaño por lo general que la unifamiliar-, consideración en este sentido de los tamaños máximos definidos por la normativa de VPA habida cuenta del aumento de reservas hasta el 40%, etc.

Por todo lo anterior, se considera que las previsiones de suelo clasificado como urbanizable dentro del horizonte temporal de gestión del plan son coherentes con el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio, de cara a dar satisfacción a la previsible demanda de vivienda en la ciudad.

7.4.2.1. DEMANDA DE VPA

En materia de vivienda libre no existe propiamente un registro oficial de demandantes. Sí existe tal registro en el caso de la vivienda protegida: Se adjunta como Anejo 3 el resumen de datos sobre demanda de vivienda protegida que, en relación con este tema, ha proporcionado la Dirección General de Vivienda del Gobierno de Aragón. De los citados datos ("Toc-Toc"), se deduce que, en la actualidad, existe en la ciudad una demanda, seleccionada como fiable, cifrada en 3.591 viviendas. Se insiste en que se trata de demandantes ya "filtrados", en el sentido de que sus circunstancias subjetivas son las adecuadas para considerarlos como solicitantes "reales". Por tanto, aún considerando un posible índice de fallo, tendríamos una demanda, en el momento actual, muy importante. Dado el actual estado de desarrollo del PGOU de 2003 en suelo urbano, esta demanda sólo puede ser satisfecha en su verdadera magnitud en el suelo urbanizable.

Por otra parte, se constata que la realidad viene a confirmar las previsiones: En el cuadro que se adjunta a continuación, se exponen los datos proporcionados por técnicos del Servicio Provincial de Huesca (GA), relativos a las viviendas calificadas en el período transcurrido desde 2004 hasta nuestros días. En él, los datos se refieren a las viviendas protegidas realmente ejecutadas o a punto de iniciarse, dado que se recogen calificaciones definitivas y provisionales. Se observará que, en los seis años que van desde 2004 a nuestros días, se han calificado en Huesca 1.616 viviendas. De dichos datos, se deduce que la demanda de vivienda protegida, en Huesca, es constante y mantenida.

HUESCA: VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN				
(1 DE ENERO DE 2004 A 13 DE MAYO DE 2010)				
DATOS: SERVICIO PROVINCIAL DE VIVIENDA DE HUESCA				
(GOBIERNO DE ARAGÓN)				
AÑO	VPA RG	RE	ALQUILER	TOTAL
Calificadas definitivamente				
2004	209	38		247
2005	248	67	72	387
2006	64			64
2007	50			50
2008	333	52		385
2009	10			10
Calificadas provisionalmente				
2009	234			234
2010	239	(*)		239
TOTAL VIVIENDAS				1.616

(*) Hasta la fecha, (210 calificadas definitivamente y 65 a calificar de inmediato)

Obsérvese que la distribución anual no es homogénea. Ello deriva de la disponibilidad efectiva de suelo adecuadamente calificado para VPA en cada período. Los períodos en los que se produce el mayor número de calificaciones guardan relación con la oferta de suelo derivada de desarrollos urbanísticos anteriores (Polígono Puerta del Pirineo, APR 29-01 dentro del APR 24-01, etc.). Por tanto, sin perjuicio de la demanda latente, la experiencia de estos años de gestión del Plan demuestra la incidencia favorable de la existencia de suelo destinado a vivienda protegida, como medida de fomento para la promoción de este tipo de vivienda. Llegamos a la conclusión de que la oferta de suelo de estas características debe ser suficientemente amplia y mantenida en el tiempo.

Se adjunta como Anejo 3 el Informe que, en relación con este tema, ha emitido la Dirección General de Vivienda del Gobierno de Aragón.

7.7. ESTUDIO ECONÓMICO

Se crea un nuevo apartado 7.7.1 Sostenibilidad económica del mantenimiento de las infraestructuras, para dar cumplimiento a lo regulado en el nuevo apartado 4 del artículo 32 y en el punto 1 del artículo 40 de la LUA:

7.7.1 Sostenibilidad económica del mantenimiento de las infraestructuras

Una vez analizado específicamente el impacto de las actuaciones previstas, en las haciendas públicas afectadas por la implantación de las nuevas infraestructuras, en este nuevo apartado del Estudio Económico se analiza y justifica el nuevo concepto introducido por la ley estatal, de sostenibilidad económica, no solo de la implantación, sino del mantenimiento de las nuevas infraestructuras.

IV.1.5. CAPÍTULO 8, LA GESTIÓN URBANÍSTICA.

8.3.2.1. Urbanizable delimitado

Se modifica la redacción del apartado, por haberse incluido algunos ámbitos de suelo urbanizable en la categoría de delimitado:

El suelo urbanizable incluido en la categoría de delimitado, se ha dividido en sectores para su desarrollo mediante los correspondientes Planes Parciales, estableciéndose tanto el aprovechamiento medio de cada sector, como el de todo el suelo urbanizable delimitado.

Según especifica la LUA, *“El sector es el ámbito de ordenación propio de un Plan Parcial o de un Plan de Reforma Interior. Cada uno de estos Planes abarcará uno o varios sectores completos”*, por lo que en el momento de su desarrollo se podrán redactar Planes Parciales que incluyan varios sectores completos.

El Plan asume que será la iniciativa privada la que impulse el desarrollo de estos suelos.

8.3.2.2. Urbanizable no delimitado

Se modifica la redacción del apartado, por haberse incluido algunos ámbitos de suelo urbanizable en la categoría de delimitado:

El Plan General clasifica como suelo urbanizable aquellos ámbitos que por su aptitud considera susceptibles de ser transformados en suelo urbano, y que por lo tanto incluye en el horizonte temporal de gestión, pero que al no considerarse su ejecución o desarrollo prioritaria, se mantienen en la categoría de no delimitados.

Dentro del Capítulo 8.4 "Delimitación de Unidades de Ejecución", se modifica la redacción del apartado 8.4.2, por haberse incluido suelos urbanizables en la categoría de delimitados.

8.4.2. Suelo urbanizable

Se elimina el último párrafo y se añade uno nuevo:

Para lo suelos urbanizables delimitados, según lo permitido en el apartado 3 del artículo 99 del LUA, el Plan General de Huesca ha optado por no delimitar las unidades de ejecución, por lo que serán los correspondientes Planes Parciales los que efectúen dicha delimitación.

8.5. Cálculo del aprovechamiento medio

Se modifica la redacción del apartado, por haberse incluido algunos ámbitos de suelo urbanizable en la categoría de delimitado, eliminándose el último párrafo y añadiéndose los siguientes:

- **El aprovechamiento medio de cada sector de suelo urbanizable delimitado se ha calculado dividiendo por su superficie el aprovechamiento objetivo asignado por el Plan General a los terrenos de dicho sector.**
- **En el suelo urbanizable delimitado se ha calculado dividiendo por su superficie el aprovechamiento objetivo asignado por el Plan General a los distintos sectores incluidos en el mismo, ponderando las circunstancias urbanísticas que afecten a cada sector en relación con los demás. Se han incluido los terrenos destinados a sistemas generales incluidos en los mismos y aquellos terrenos o aprovechamientos que, aun hallándose en otra clase de suelo, se han adscritos a ellos por el Plan para su obtención.**
- **En el suelo urbanizable no delimitado no se ha determinado el aprovechamiento medio de los sectores ni del suelo urbanizable. Estos se determinarán en los planes parciales de los correspondientes sectores.**

8.5.1. Establecimiento de los coeficientes de ponderación

Se modifica la redacción del apartado manteniéndose los coeficientes del Plan vigente para el suelo urbano, y fijando nuevos coeficientes para el urbanizable.

Los coeficientes de ponderación relativa entre usos y tipologías que se establecen para el suelo urbanizable, son los siguientes:

- Residencial sometida a algún régimen de protección pública 0,65
- Residencial colectiva 1,00
- Residencial unifamiliar 1,10
- Terciario/Dotacional privado..... 1,15

Tras analizar la situación actual del mercado inmobiliario en la ciudad de Huesca, se comprueba que la actual crisis en el sector residencial, ha provocado una tendencia al alza de los precios del terciario.

Esta situación ha motivado que a la hora de fijar los coeficientes de ponderación por usos, se haya fijado un coeficiente ligeramente superior a la unidad para el uso terciario/dotacional privado.

En el mismo supuesto se encuentra el uso residencial unifamiliar.

A continuación se incluye un cuadro en el que se especifican los parámetros considerados para establecer los coeficientes de ponderación.

Los parámetros analizados son el valor en venta del metro cuadrado tanto de superficie útil como construida, y la repercusión de suelo sobre el precio final del inmueble.

De dichos valores, asignando el valor de la unidad a la vivienda libre en tipología colectiva, se deducen el resto de coeficientes.

Para los precios de vivienda protegida se han considerado los datos facilitados por el Gobierno de Aragón.

JUSTIFICACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN ADOPTADOS					
USO/TIPOLOGÍA	VALOR EN VENTA M2 ÚTIL (2)	VALOR EN VENTA M2 CONSTRUIDO	RS % (2)	RS (€)	K
VIVIENDA LIBRE					
VL COLECTIVA	1.500,00 €	1.185,83 €	30%	355,75 €	1,00
VL UNIFAMILIAR	1.500,00 €	1.153,85 €	34%	392,31 €	1,10
VIV. PROTEGIDA(1)					
RÉGIMEN GENERAL	1.273,00 €	1.060,83 €	20%	212,17 €	0,60
PRECIO TASADO	1.559,06 €	1.299,22 €	20%	259,84 €	0,73
MEDIA PONDERADA VPA				231,24 €	0,65
TERCIARIO (3)	1.461,12 €	1.168,89 €	35%	409,11 €	1,15

(1) La vivienda de Régimen Especial no se considera, dado que, ciertamente, el valor del suelo no puede repercutirse en esta tipología pues, en la práctica, el escaso valor en venta y los costos de construcción no lo permiten.

(2) En vivienda libre, se ha partido de valores de mercado y de repercusión del suelo habituales actualmente en la ciudad. En vivienda protegida, los valores son los regulados en la normativa específica.

(3) La práctica totalidad de la demanda de suelo constatada por el ayuntamiento, en relación con las iniciativas inmobiliarias particulares, se concentra en la actualidad, en estos usos.

En todo caso, según se ha regulado en el artículo 3.3.2. Delimitación y parámetros de ordenación, de las Normas Urbanísticas del Plan, debe tenerse en cuenta que para el planeamiento de desarrollo, será de aplicación el artículo 133.4 de la Ley 3/2009:

“Con la finalidad de garantizar la equitativa distribución de beneficios y cargas, siempre que quede acreditado objetivamente mediante riguroso estudio de mercado avalado por los servicios técnicos municipales o por sociedad de tasación independiente que los coeficientes de homogeneización previstos en el planeamiento o en el proyecto de reparcelación no se corresponden con la realidad de mercado, podrán determinarse y aplicarse coeficientes de homogeneización específicos y actualizados conforme al señalado estudio de mercado. Para ello, respetándose el derecho al aprovechamiento subjetivo que les corresponda a los propietarios de la actuación en función del establecido en la fase de planeamiento general, se aplicarán a la superficie edificable derivada de aquél los diferentes coeficientes de homogeneización correspondientes a cada uso pormenorizado, procediéndose, posteriormente, a la adjudicación de las edificabilidades, así ponderadas, a los diferentes titulares de acuerdo a sus respectivos derechos.”

Es decir que, si en el momento de desarrollo de los suelos urbanizables la situación actual del mercado hubiera sufrido cambios, se podrán modificar, justificadamente, los coeficientes de ponderación.

8.5.3. Justificación de la asignación de intensidades de uso e índices de aprovechamiento medio de los suelos urbanizables delimitados

Se añade un nuevo apartado de justificación de la asignación de las intensidades de uso del suelo urbanizable delimitado.

Para la asignación de las diferentes intensidades de uso de los sectores delimitados en suelo urbanizable, y redundando en lo especificado en el anterior apartado 8.5.2 de la Memoria, en el sentido de que “la calificación responde a criterios de pura discrecionalidad técnica y no tiene espacios cerrados, pues cumpliendo los estándares mínimos fijados por la legislación, el planificador es libre de asignar usos e intensidades”, matizado con el criterio de que la “discrecionalidad técnica propia del planificador” debe quedar sometida a “las limitaciones inherentes al principio de interdicción de la arbitrariedad”, de tal manera que “cualquier opción elegida, ha de atender necesariamente a la satisfacción del interés general, que supone primar la adecuada ordenación territorial sobre los intereses particulares”, se han fijado unas intensidades de uso basadas tanto en criterios de localización de los sectores, como en la decisión planificadora del resultado de ciudad que se quiere para cada uno de los sectores.

Dicho lo anterior, y según consta en el acuerdo del COTA, también es cierto que la referida “discrecionalidad técnica propia del planificador” debe quedar sometida a “las limitaciones inherentes al principio de interdicción de la arbitrariedad”, de tal manera que “cualquier opción elegida, ha de atender necesariamente a la satisfacción del interés general, que supone primar la adecuada ordenación territorial sobre los intereses particulares.”

8.7. CUADROS DE ÁREAS DE REPARTO DEL SUELO URBANIZABLE.

Se incluye un nuevo apartado en el que se incorpora el cuadro del cálculo del aprovechamiento medio de los sectores de suelo urbanizable delimitado.

A continuación se incluyen los cuadros con el cálculo de aprovechamiento medio de cada una de los sectores del suelo urbanizable delimitado.

Según lo regulado en el artículo 40 del Reglamento de Desarrollo Parcial de la Ley 5/1999, “Fijación de aprovechamientos medios”, que especifica:

“1. Para el cálculo de los aprovechamientos medios de cada ámbito se establecerá:

a) Para cada zona, un coeficiente mediante el cual se exprese el valor que el Plan atribuye a cada uso y tipología con relación al uso y tipología característicos.

b) Para cada sector, un coeficiente mediante el cual se reflejen globalmente las diferencias existentes entre los distintos sectores, determinadas por las siguientes circunstancias:

- *Situación respecto a los sistemas generales y demás elementos urbanos significativos.*
- *Características del suelo y su incidencia en el coste de la urbanización y de la edificación.*
- *Cualquier otra circunstancia que a estos efectos se considere de particular relevancia.”*

Se ha calculado el aprovechamiento medio tanto de cada uno de los sectores, aplicando coeficientes a cada uso y tipología, como de la totalidad del suelo urbanizable delimitado, aplicando a su vez coeficientes mediante los cuales se reflejan globalmente las diferencias existentes entre los sectores, con arreglo a lo previsto en el artículo 101.4 de la LUA.

Se han aplicado estos coeficientes que afectan al aprovechamiento medio de los sectores 3 y 7, por tener incluido en sus respectivos ámbitos unas importantes cargas de bienes ajenos al suelo que necesitan su traslado, y que representan una carga de particular relevancia, concretamente una subestación eléctrica y unas edificaciones entre las que se encuentra una industria cárnica en funcionamiento.

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO DE USO RESIDENCIAL (SECTORES 3, 4, 5, 6, 7, 16 y 23)

Sector nº	Superf bruta (neta + SG inclu)(m2)	QG (m ²)	IG (m ²)	EG (m ²)	VG (m ²)	total SG incluidos (m ²)	SG adscri (m ²)	Sup. Neta (sin SG) (m ²)	Intens uso Edif/Sup Neta (m ² /m ²)	edi lucrativ (m ²)	edif lucr Porcent (m ²)	Tipol	Coef de homog	Aprovech lucrat homogen (ua)	AM del SECTOR sin ponderar	Coef pond AM Art.40 RD LUA	AM del SECTOR ponderado
S-3	285.307	17.515	2.201	9.772	27.077	56.565	78.000	228.742	0,75	171.557	73.340	Lc	1,00	73.340	0,441390	0,8338	0,368036
											3.860	Lu	1,10	4.250			
											51.467	VP	0,65	33.450			
											42.889	T_Dp	1,15	49.320			
S-4	457.485	0	0	21.312	31.818	53.130	183.645	404.355	0,60	242.613	103.717	Lc	1,00	103.720	0,353719	1,0405	0,368036
											5.459	Lu	1,10	6.000			
											72.784	VP	0,65	47.310			
											60.653	T_Dp	1,15	69.750			
S-5.1	250.273	0	0	19.729	17.274	37.003	116.035	213.270	0,65	138.626	59.262	Lc	1,00	59.260	0,353719	1,0405	0,368036
											3.119	Lu	1,10	3.430			
											41.588	VP	0,65	27.030			
											34.656	T_Dp	1,15	39.850			
S-5.2	283.451	0	0	79.838	26.264	106.102	21.169	177.349	0,65	115.277	49.281	Lc	1,00	49.280	0,353719	1,0405	0,368036
											2.594	Lu	1,10	2.850			
											34.583	VP	0,65	22.480			
											28.819	T_Dp	1,15	33.140			
S-6	184.979	0	0	0	26.383	26.383	87.440	158.596	0,65	103.087	44.070	Lc	1,00	44.070	0,353720	1,0405	0,368036
											2.319	Lu	1,10	2.550			
											30.926	VP	0,65	20.100			
											25.772	T_Dp	1,15	29.640			
S-7	304.688	0	0	9.358	39.095	48.453	80.000	256.235	0,60	153.741	65.724	Lc	1,00	65.720	0,373575	0,9852	0,368036
											3.459	Lu	1,10	3.810			
											46.122	VP	0,65	29.980			
											38.435	T_Dp	1,15	44.200			
S-16	363.261	0	0	41.845	26.165	68.010	26.851	295.251	0,50	147.626	63.110	Lc	1,00	63.110	0,353719	1,0405	0,368036
											3.322	Lu	1,10	3.650			
											44.288	VP	0,65	28.790			
											36.906	T_Dp	1,15	42.440			
S-23	35.791	0	0	8.710	0	8.710	0	27.081	0,50	13.541	5.789	Lc	1,00	5.790	0,353720	1,0405	0,368036
											305	Lu	1,10	340			
											4.062	VP	0,65	2.640			
											3.385	T_Dp	1,15	3.890			
VG adsc.						50.330											
EG adsc.						306.137											
QG adsc.						236.673											
IG adsc.						0											
Total SG adsc.						593.140	593.140										
TOTAL	2.165.235	17.515	2.201	190.564	194.076	997.496		1.760.879		1.086.066				1.015.180			

Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Delimitado = 0,368036

IV.2. NORMATIVA.

IV.2.1. CAPÍTULO 3.1, CLASES Y RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO

Como antes se indicó la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General consiste en la actualización de una serie de puntos de las mismas en relación con la existencia de un nuevo marco legislativo y la evolución del desarrollo del Plan General desde su aprobación.

A continuación se transcriben, en negrita, las principales novedades respecto del Texto Refundido.

Artículo 3.1.1. Por razón de la clasificación del suelo

- b) **Suelo urbanizable:** constituido, según el artículo 26 de la LUA, por aquellos terrenos que no tengan la condición de suelo urbano, ni de Suelo no Urbanizable y sean *“clasificados como tales en el planeamiento, por prever su posible transformación, a través de su urbanización, en las condiciones establecidas en el mismo, de conformidad con el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio”*.

En él, y según el artículo 27 de la LUA, se distinguen dos categorías:

- b.1) **Suelo urbanizable delimitado**
- b.2) **Suelo urbanizable no delimitado**

Artículo 3.1.4. Por razón del planeamiento aplicable

Se añaden dos nuevos apartados b.2) y b.3):

- b) En el **SUELO URBANIZABLE:**

- b.1) Áreas de suelo urbanizable no delimitado (A-nº), pendientes de la delimitación de sectores y su posterior desarrollo por medio de los Planes Parciales correspondientes.
- b.2) **Sectores de suelo urbanizable delimitado (Sector-nº), pendientes de su posterior desarrollo por medio de los Planes Parciales correspondientes.**
- b.3) **Sectores con planeamiento incorporado (U.Z.I.-nº), caracterizadas por incorporar, las determinaciones concretas del planeamiento y gestión inmediatamente antecedente; de esta forma el Plan mantiene e integra este planeamiento en su cuerpo normativo, en algunos casos con ligeras adaptaciones.**

Artículo 3.1.5. Por razón de la gestión urbanística

Se añade un nuevo apartado c) en el punto 1:

1. Por razón de la gestión urbanística el Plan General distingue:

- a) Los ámbitos constituidos por las unidades de ejecución (UE) delimitadas en las distintas clases de suelo, cuyo objeto es el cálculo del aprovechamiento medio de cada una de ellas.
- b) Los ámbitos de suelo urbano no consolidado, constituidos por sectores (S), precisados de Plan Especial de Reforma Interior, cuyo objeto es el cálculo del aprovechamiento medio de cada uno de ellos.
- c) Los ámbitos de suelo urbanizable delimitado, constituidos por sectores, cuyo objeto es el cálculo del aprovechamiento medio de cada uno de ellos y del aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado.**

IV.2.2. CAPÍTULO 3.3, RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 3.3.1. Definición

Se añade un nuevo apartado c) en el punto 2:

2. Dentro del suelo urbanizable el Plan establece las siguientes categorías:

- a) Suelo urbanizable delimitado
- b) Suelo urbanizable no delimitado
- c) Suelo urbanizable incorporado**

Artículo 3.3.2. Delimitación y parámetros de ordenación

Se modifica el artículo para contemplar los nuevos sectores de suelo urbanizable delimitado, así como los urbanizables incorporados.

Integran el suelo urbanizable aquellos terrenos delimitados en el plano nº 3 de "Estructura general y orgánica. Clasificación del suelo y sistemas generales. Calificación del suelo urbanizable y transformado en suelo urbano por estar ya ejecutado", E: 1/5.000, señalados con los códigos **S. Uble. D (delimitado)**, **S. Uble. N.D. (no delimitado)** y **U.Z.I. (incorporado)**.

Los sectores de suelo urbanizable delimitado, grafiados en el plano nº 4 de "Gestión del suelo urbanizable y transformado en suelo urbano por estar ya ejecutado", E: 1/5.000, y los parámetros para los mismos, están recogidos en las fichas del suelo urbanizable identificadas con las siglas **S-nº**.

Las fichas deben interpretarse del siguiente modo:

1. Las determinaciones particulares contenidas en las fichas y cuadros de condiciones urbanísticas de los sectores delimitados tienen el alcance que a continuación se señala:

- a) **Delimitación:** los límites de los Planes Parciales, "abarcarán uno o varios sectores completos", de los delimitados preliminarmente, en cumplimiento del artículo 39 de la LUA, por el Plan General de Ordenación Urbana.
- b) **Superficie:** La superficie del sector es una cifra estimativa de referencia, que deberá ser evaluada con mayor precisión en el momento de redactar el Plan Parcial, pudiendo producirse una variación en más menos un cinco por ciento, de la asignada en su ficha de sector. Variaciones superiores al cinco por ciento (5%) requerirán la tramitación de una modificación de elementos del Plan General.

La superficie de los sistemas generales exteriores del sector constituye una cifra inalterable.

A partir de esta nueva "superficie total" se reelaborará el cuadro originario de condiciones generales del sector, para lo cual, manteniendo inalterables el aprovechamiento medio, y los porcentajes medios utilizados en la situación originaria, se recalculará la nueva edificabilidad total resultante y su distribución por usos.

Respecto a los coeficientes de ponderación y según lo regulado en el artículo 133.4 de la Ley 3/2009, que será de aplicación en los instrumentos de desarrollo del PGOU, hay que considerar lo siguiente: *"con la finalidad de garantizar la equitativa distribución de beneficios y cargas, siempre que quede acreditado objetivamente mediante riguroso estudio de mercado avalado por los servicios técnicos municipales o por sociedad de tasación independiente que los coeficientes de homogeneización previstos en el planeamiento o en el proyecto de reparcelación no se corresponden con la realidad de mercado, podrán determinarse y aplicarse coeficientes de homogeneización específicos y actualizados conforme al señalado estudio de mercado."*

- c) El Plan General podrá indicar las condiciones que estime necesarias para la viabilidad del desarrollo de determinado sector de suelo urbanizable delimitado, distinguiéndolas en la ficha correspondiente como "observaciones".

2. Márgenes de edificabilidad de usos lucrativos:

- a) En ningún caso se podrá superar el aprovechamiento medio asignado en la ficha, que será el originario del Plan General.

- b) En el caso de plantearse en el sector algún cambio de uso o tipología respecto a los planteados en el Plan, se justificará la necesidad de esta modificación, y se valorará su adecuación al modelo global del Plan.
- c) Los únicos porcentajes de edificabilidad que se fijan como mínimos son los de uso terciario/dotacional privado y el de vivienda sometida a algún régimen de protección, pudiendo, en el momento de redacción de los correspondientes Planes Parciales, aumentar cualquiera de ellos, reduciendo el de vivienda libre.
- d) La distribución porcentual entre tipología colectiva y unifamiliar, no se fija como vinculante, pudiéndose modificar en el Plan Parcial, siempre que no se supere el número máximo de viviendas que resulta de aplicar la densidad máxima al suelo neto del sector, que sí tiene carácter vinculante, ni la intensidad de uso ni el aprovechamiento medio.

Las áreas de suelo urbanizable no delimitado, grafiadas en el plano nº 4 de "Gestión del suelo urbanizable y transformado en suelo urbano por estar ya ejecutado", E: 1/5.000, y los parámetros para las mismas, son los siguientes:

ÁREA 1. LOMA VERDE.

- Superficie neta (sin Sistemas Generales) 24,67 Ha
- **Superficie de Sistemas Generales** **5,89 Ha**
- Intensidad de uso 0,45 m²/m²
- Densidad 20 viv /Ha
- Uso global Residencial
- Uso incompatible Industrial
- Nº de viviendas 493 viv

ÁREA 2.1 CRUZ DEL PALMO I.

- **Superficie neta (sin Sistemas Generales)**..... **6,68 Ha**
- **Superficie de Sistemas Generales** **5,08 Ha**
- **Intensidad de uso** **0,64 m²/m²**
- Densidad..... 38 viv /Ha
- Uso global Residencial
- Uso incompatible Industrial
- **Nº de viviendas** **254 viv**

ÁREA 2.2. CRUZ DEL PALMO II.

- **Superficie neta (sin Sistemas Generales)**..... **26,38 Ha**
- **Superficie de Sistemas Generales** **16,46 Ha**
- **Intensidad de uso** **0,59 m²/m²**
- **Densidad**..... **28 viv /Ha**
- Uso global Residencial
- Uso incompatible Industrial
- **Nº de viviendas** **739 viv**

ÁREA 8. FUENTES SANTAS.

- Superficie neta (sin Sistemas Generales) 10,69 Ha
- Superficie de Sistemas Generales 1,38 Ha
- Intensidad de uso 0,35 m²/m²
- Densidad..... 10 viv /Ha
- Uso global Residencial
- Uso incompatible Industrial
- Nº de viviendas..... 107 viv

ÁREA 9. LA BARRANQUERA.

- Superficie neta (sin Sistemas Generales) 28,45 Ha
- Superficie de Sistemas Generales 3,06 Ha
- Intensidad de uso 0,35 m²/m²
- Densidad..... 10 viv /Ha
- Uso global Residencial
- Uso incompatible Industrial
- Nº de viviendas 284 viv

ÁREA 10. LA CORRENDERA.

- Superficie neta (sin Sistemas Generales) 7,36 Ha
- Superficie de Sistemas Generales 1,13 Ha
- Intensidad de uso 0,35 m²/m²
- Densidad..... 10 viv /Ha
- Uso global Residencial
- Uso incompatible Industrial
- Nº de viviendas..... 74 viv

ÁREA 11-24. BARRANCO DEL DIABLO-ERMITA DE LOS MÁRTIRES.

- **Superficie neta (sin Sistemas Generales)..... 89,87 Ha**
- Superficie de Sistemas Generales 0,00 Ha
- Intensidad de uso 0,70 m²/m²
- Uso global Industrial
- Uso incompatible Residencial

ÁREA 14. CAMINO DEL ALFAZ.

- **Superficie neta (sin Sistemas Generales)..... 18,05 Ha**
- Superficie de Sistemas Generales 0,00 Ha
- Intensidad de uso 0,70 m²/m²
- Uso global Industrial
- Uso incompatible Residencial

ÁREA 15. CAMINO DE SANTA CRUZ.

- **Superficie neta (sin Sistemas Generales)..... 64,18 Ha**
- Superficie de Sistemas Generales 0,00 Ha
- Intensidad de uso 0,70 m²/m²
- Uso global Industrial
- Uso incompatible Residencial

ÁREA 17. VALMEDIANA.

- Superficie neta (sin Sistemas Generales)..... **57,67 Ha**
- Superficie de Sistemas Generales 0,94 Ha
- Intensidad de uso 0,60 m²/m²
- Uso global Industria innovadora
- Uso incompatible Residencial

ÁREA 18.2. PARQUE TECNOLÓGICO.

- Superficie neta (sin Sistemas Generales)..... **12,46 Ha**
- Superficie de Sistemas Generales 0,00 Ha
- Intensidad de uso 0,30 m²/m²
- Uso global Parque tecnológico
- Uso incompatible Residencial

ÁREA 19. EL PINCEL.

- Superficie neta (sin Sistemas Generales)..... **26,88 Ha**
- Superficie de Sistemas Generales 0,00 Ha
- Intensidad de uso 0,30 m²/m²
- Uso global Parque tecnológico
- Uso incompatible Residencial

ÁREA 22. PUENDELUNA.

- Superficie neta (sin Sistemas Generales) 4,49 Ha
- Superficie de Sistemas Generales 0,84 Ha
- Intensidad de uso 0,35 m²/m²
- Densidad..... 10 viv /Ha
- Uso global Residencial
- Uso incompatible Industrial
- Nº de viviendas..... 45 viv

ÁREA 25. TORRE DE ABAD.

- Superficie neta (sin Sistemas Generales) 17,14 Ha
- Superficie de Sistemas Generales 0,00 Ha
- Intensidad de uso 0,60 m²/m²
- Uso global Industria innovadora
- Uso incompatible Residencial

Se entiende por superficie neta, la superficie del área sin incluir los sistemas generales, que en un futuro puedan estar incluidos o adscritos.

La superficie de sistemas generales comprende la totalidad de los mismos que deberá recoger el área, sean incluidos o adscritos.

La intensidad de uso, **de la que se obtiene la edificabilidad global**, define la edificabilidad en metro cuadrado sobre metro cuadrado de superficie neta del área.

La densidad indica, para las áreas con uso residencial, el número de viviendas por hectárea que tendrá la ordenación futura.

El uso global indica el destino mayoritario que tendrá la edificabilidad del área, aun cuando se puedan contemplar otros usos compatibles.

El uso incompatible indica aquél que no podrá contemplar la ordenación futura.

El número de viviendas máximo tiene un carácter vinculante.

No se establece porcentaje de viviendas por tipología.

En cuanto a los suelos urbanizables incorporados, grafiados en el plano nº 4 de "Gestión del suelo urbanizable y transformado en suelo urbano por estar ya ejecutado", E: 1/5.000, y enumerados a continuación, aparecen tratados en la SECCIÓN QUINTA, DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE INCORPORADO, artículos 3.3.12 y siguientes.

- **UZI 13.1. Camino de la Libra I.**
- **UZI 13.2. Camino de la Libra II.**

Artículo 3.3.4. Régimen del Suelo Urbanizable Delimitado

Según lo regulado en el apartado 5 del artículo 30 de la LUA, modificado por la Ley 1/2008, en el suelo urbanizable delimitado, en tanto no se haya aprobado la correspondiente ordenación detallada que permita la urbanización, sólo excepcionalmente podrá otorgarse licencia municipal para usos y obras de carácter provisional no prohibidos por el Plan General, que habrán de cesar en todo caso y ser demolidas sin indemnización alguna cuando lo acordare el Ayuntamiento. La licencia, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad.

Artículo 3.3.7. Desarrollo del suelo urbanizable delimitado

1. El suelo urbanizable delimitado se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores **delimitados en el presente Plan General, que aparecen grafiados en el plano nº 4 de "Gestión del suelo urbanizable y transformado en suelo urbano por estar ya ejecutado", E: 1/5.000.**

Artículo 3.3.10. Condiciones generales de delimitación de sectores

Se modifica el apartado 7 para ajustarlo a la nueva legislación.

7. **Según lo regulado en el artículo 3 de la Ley 1/2008, "Modificaciones de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida", referido a su artículo 5, el Plan General, establece en los sectores de suelo urbanizable con uso característico residencial, las reservas de terrenos para la construcción de viviendas protegidas, habilitando a la Administración para tasar su precio o renta, equivalentes, al menos, al cuarenta por ciento de la**

edificabilidad residencial prevista en suelo urbanizable y al cuarenta por ciento del número de viviendas.

Artículo 3.3.11. Condiciones particulares de delimitación de sectores

Para la delimitación de sectores en cada una de las áreas de suelo urbanizable no delimitado se establecen las siguientes condiciones:

ÁREA 1. LOMA VERDE

- **Índice de sistemas generales: 0,2387 m² sistemas generales/m² suelo neto de sector.**
- **Sistemas generales a incluir: VG-02.**
- **Prioridades: deberá delimitarse en primer lugar el sector más próximo al suelo urbano.**
- **Superficie neta mínima: 12 Ha.**

ÁREA 2.1 CRUZ DEL PALMO I

- **Índice de sistemas generales: 0,7605 m² sistemas generales/m² suelo neto de sector.**
- **Sistemas generales a incluir: no se especifican.**
- **Prioridades: ---**
- **Superficie neta mínima: 5 Ha.**

ÁREA 2.2 CRUZ DEL PALMO II

- **Índice de sistemas generales: 0,6239 m² sistemas generales/m² suelo neto de sector.**
- **Sistemas generales a incluir: EG-06.**
- **Prioridades: deberá delimitarse en primer lugar el sector más próximo al suelo urbano.**
- **Superficie neta mínima: 13 Ha.**

ÁREA 8. FUENTES SANTAS

- **Índice de sistemas generales: 0,1291 m² sistemas generales/m² suelo neto de sector.**
- **Sistemas generales a incluir: tramo correspondiente del VG-12.**
- **Prioridades: deberá delimitarse en primer lugar el sector más próximo a Cuarte.**
- **Superficie neta mínima: 5 Ha.**

ÁREA 9. LA BARRANQUERA

- **Índice de sistemas generales: 0,1075 m² sistemas generales/m² suelo neto de sector.**
- **Índice de sistemas generales: ---**
- **Sistemas generales a incluir: tramo correspondiente del VG-13.**
- **Prioridades: deberá delimitarse en primer lugar el sector más cercano a Cuarte o a Banariés indistintamente. A continuación deberán delimitarse los colindantes con el suelo urbano o urbanizable con sector delimitado.**
- **Superficie neta mínima: 5 Ha.**

ÁREA 10. LA CORRENDERA

- Índice de sistemas generales: 0,1535 m² sistemas generales/m² suelo neto de sector.
- Sistemas generales a incluir: tramo correspondiente del VG-14.
- Prioridades: ---
- Superficie neta mínima: 5 Ha.

ÁREA 11-24. BARRANCO DEL DIABLO- ERMITA DE LOS MÁRTIRES

- Índice de sistemas generales: ---
- Sistemas generales a incluir: ---
- Prioridades: **deberán delimitarse los sectores sucesivamente desde el suelo urbano hacia el exterior.**
- Superficie neta mínima: **20 Ha.**

ÁREA 14. CAMINO DEL ALFAZ

- Índice de sistemas generales: ---
- Sistemas generales a incluir: ---
- Respecto a las prioridades y a la superficie neta mínima: no se establecen condiciones particulares debido a que, según se especifica en la Memoria Descriptiva y Justificativa del Plan General, este área se incluye en una segunda corona de suelo urbanizable industrial, que se propone para la posible ubicación de futuras industrias con requerimientos en cuanto a comunicaciones de índole más peculiar que los de la industria tradicional, considerada conceptualmente como un "suelo de oportunidad", para posibles ubicaciones de industrias que necesiten unos requerimientos con características peculiares.

ÁREA 15. CAMINO DE SANTA CRUZ

- Índice de sistemas generales: ---
- Sistemas generales a incluir: ---
- Prioridades: **deberán delimitarse los sectores sucesivamente desde el enlace de la variante norte hacia el este.**
- Superficie neta mínima: 20 Ha.

ÁREA 17. VALMEDIANA

- Índice de sistemas generales: **0,0162 m² sistemas generales/m² suelo neto de sector.**
- Sistemas generales a incluir: **no se especifican.**
- Prioridades: ---
- Superficie neta mínima: 10 Ha.
- Observaciones: los Planes Parciales deberán localizar preferentemente los sistemas locales de espacios libres de manera que configuren pasillos verdes dispuestos secuencialmente, de modo que se permita la conexión transversal mediante perspectivas visuales entre la autovía y el suelo no urbanizable.

El uso de Industria Innovadora comprende un uso industrial que hace referencia a sectores avanzados y que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones relacionadas con las nuevas tecnologías y el desarrollo, como ingeniería y

sistemas de comunicación, electrónica, informática, automática avanzada, biotecnología, etc.

ÁREA 19. EL PINCEL

- Índice de sistemas generales: ---
- Sistemas generales a incluir: ---
- Prioridades: ---
- Superficie neta mínima: 15 Ha.

ÁREA 22. PUENDELUNA

- Índice de sistemas generales: 0,1871 m² sistemas generales/m² suelo neto de sector.
- Sistemas generales a incluir: VG-21.
- Prioridades: deberá delimitarse en primer lugar el sector más próximo al suelo urbano.
- Superficie neta mínima: 5 Ha.

ÁREA 25. TORRE DE ABAD

- Índice de sistemas generales: ---
- Sistemas generales a incluir: ---
- Prioridades: ---
- Superficie neta mínima: 10 Ha.

- Observaciones: El planeamiento Parcial deberá garantizar el control ambiental, paisajístico y arquitectónico de la actuación, especialmente en lo que se refiere al entorno de la Alberca de Loreto y a las visuales que, desde la Autovía, ofrecen el Santuario de Ntra. Sra. de Loreto y las Sierras Exteriores. Se evitará, en todo caso, el efecto pantalla en relación con las visuales desde la Autovía. A tal fin, se limitará normativamente el tamaño de los edificios y los índices de ocupación sobre parcela. Contendrá normas estéticas que aseguren la calidad arquitectónica de los edificios mediante el control de los proyectos, materiales y soluciones arquitectónicas generales. Localizará los sistemas locales de espacios libres, al menos en su mayor parte, en la banda noroeste del ámbito, de modo que se garantice una correcta transición entre éste y el suelo no urbanizable, en un entorno tan caracterizado paisajística y medioambientalmente.

El uso de Industria Innovadora comprende un uso industrial que hace referencia a sectores avanzados y que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones relacionadas con las nuevas tecnologías y el desarrollo, como ingeniería y sistemas de comunicación, electrónica, informática, automática avanzada, biotecnología, etc.

SECCIÓN QUINTA. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE INCORPORADO

Se añade una nueva sección en el Capítulo 3.3, Régimen del Suelo Urbanizable, para incluir la regulación de los suelos urbanizables incorporados.

Artículo 3.3.12. Ámbito y características

1. En este tipo de áreas, el Plan General asume con carácter general las determinaciones concretas del planeamiento y su gestión inmediatamente antecedente; de esta forma el Plan mantiene e integra este planeamiento en su cuerpo normativo, en su caso, con ligeras adaptaciones.
2. Los sectores de suelo urbanizable incorporado aparecen grafiados en el plano nº 4, "Gestión del suelo urbanizable y transformado en suelo urbano por estar ya ejecutado", E: 1/5.000, con las siglas UZI.
3. Cada UZI cuenta con una ficha individual, que particulariza su régimen normativo concreto, en las condiciones que se detallan en los artículos siguientes.

Artículo 3.3.13. Contenido de las Fichas de Ordenación de las UZI

1. Las fichas de Ordenación de las UZI contienen las condiciones particulares de cada una de estas áreas.
2. La ficha de condiciones particulares establece:
 - a) En los epígrafes "Planeamiento básico del área" y "Desarrollos y/o modificaciones", la referencia precisa del planeamiento, o planeamientos sucesivos en su caso, que conforman el planeamiento inmediatamente antecedente, que se incorpora al Plan General.
 - b) La casilla de "Observaciones y determinaciones complementarias" detalla las variaciones que el Plan General ha introducido expresamente en el planeamiento que se incorpora, así como matizaciones o aclaraciones, que ayudan a conocer el proceso de planeamiento que se asume.
3. En cada una de las fichas de ordenación se incluye fotocopia de los parámetros urbanísticos relevantes de cada uno de los planeamientos que se incorporan.

Artículo 3.3.14. Régimen urbanístico de las UZI

1. Las condiciones particulares por las que se rigen las UZI, son las correspondientes al planeamiento inmediatamente anterior que se asume, detalladas en los documentos de planeamiento originales, cuyas referencias se relacionan en la Ficha de Ordenación del Suelo Urbanizable Incorporado, y con las modificaciones o adaptaciones que, en su caso, se especifican en la casilla de "Observaciones y determinaciones complementarias".
2. A efectos de una interpretación de las determinaciones del Suelo Urbanizable Incorporado y para todos aquellos aspectos de detalle relativos a temas puntuales de las mismas, que de un análisis directo de la documentación no quedaran suficientemente explicitados, se utilizarán las determinaciones que

sobre estos temas están contenidas en los antecedentes administrativos correspondientes.

3. Cuando la casilla de "Observaciones y determinaciones complementarias" esté en blanco, se sobreentiende que el planeamiento inmediatamente antecedente se asume íntegramente.
4. En caso de discrepancia entre el planeamiento antecedente y el plano nº 4 de "Gestión del suelo urbanizable y transformado en suelo urbano por estar ya ejecutado", E: 1/5.000, se consideran predominantes las determinaciones específicas de los expedientes de origen, en todo lo que no figure expresamente indicado en la casilla de "Observaciones y determinaciones complementarias".
5. Las UZI quedan sometidas al cumplimiento de las condiciones generales definidas en las presentes Normas Urbanísticas, asumiéndose la compatibilidad de usos expresamente regulada en las ordenanzas reguladoras de los planeamientos incorporados.
6. Las parcelas destinadas a usos dotacionales pueden acogerse asimismo, de modo opcional, al régimen definido por el plano nº 5 y el Título IV de las Normas Urbanísticas del presente Plan General o a las determinaciones establecidas en el UZI correspondiente.

Artículo 3.3.15. Fichero de las UZI

Las condiciones particulares de los Suelos Urbanizable Incorporados se recogen en el documento de "Normas Urbanísticas. Fichas", Tomo II.

IV.3. NORMATIVA. FICHAS.

A continuación se incluyen las fichas de los Suelos Urbanizables Incorporados por contar con Plan Parcial aprobado (UZI); las de los suelos urbanizables que, además de contar con Plan Parcial aprobado definitivamente, están ya ejecutados y que se incorporan al suelo urbano en cumplimiento del acuerdo del COTA de 8 de enero de 2010 (API 12, API 18.1 y API 20) y la de los sectores de suelo urbanizable delimitado.

**IV.3.1. SUELO URBANIZABLE INCORPORADO POR CONTAR CON
PLAN PARCIAL (U.Z.I.) Y TRANSFORMADO EN SUELO URBANO POR
ESTAR YA EJECUTADO, POR LO QUE PASAN A INCORPORARSE COMO
A.P.I.**

FICHA DE ORDENACIÓN**SUELO URBANIZABLE INCORPORADO YA TRANSFORMADO EN SUELO URBANO****A.P.I. 12**FIGURA DE ORDENACIÓN: **PLAN PARCIAL**

PLANO/HOJA:

4/4**PLANEAMIENTO BÁSICO DEL ÁREA:**

REFERENCIA Nº DE EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN
SERVICIO URBANISMO	- Plan Parcial Área 12 Camino Viejo de Fornillos. - Publicación Aprobación Definitiva B.O.A. de fecha 11 de diciembre de 2006.	DEFINITIVA 16/11/2006

DESARROLLOS Y/O MODIFICACIONES:

REFERENCIA Nº DE EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN

OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

--

FICHA DE ORDENACIÓN**SUELO URBANIZABLE INCORPORADO****U.Z.I. 13-1**FIGURA DE ORDENACIÓN: **PLAN PARCIAL**

PLANO/HOJA:

4/4**PLANEAMIENTO BÁSICO DEL ÁREA:**

REFERENCIA Nº DE EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN
SERVICIO URBANISMO	- Plan Parcial Área 13, Sector 1. Camino de La Libra I. - Publicación Aprobación Definitiva B.O.A. de fecha 16 de abril de 2007.	DEFINITIVA 01/03/2007

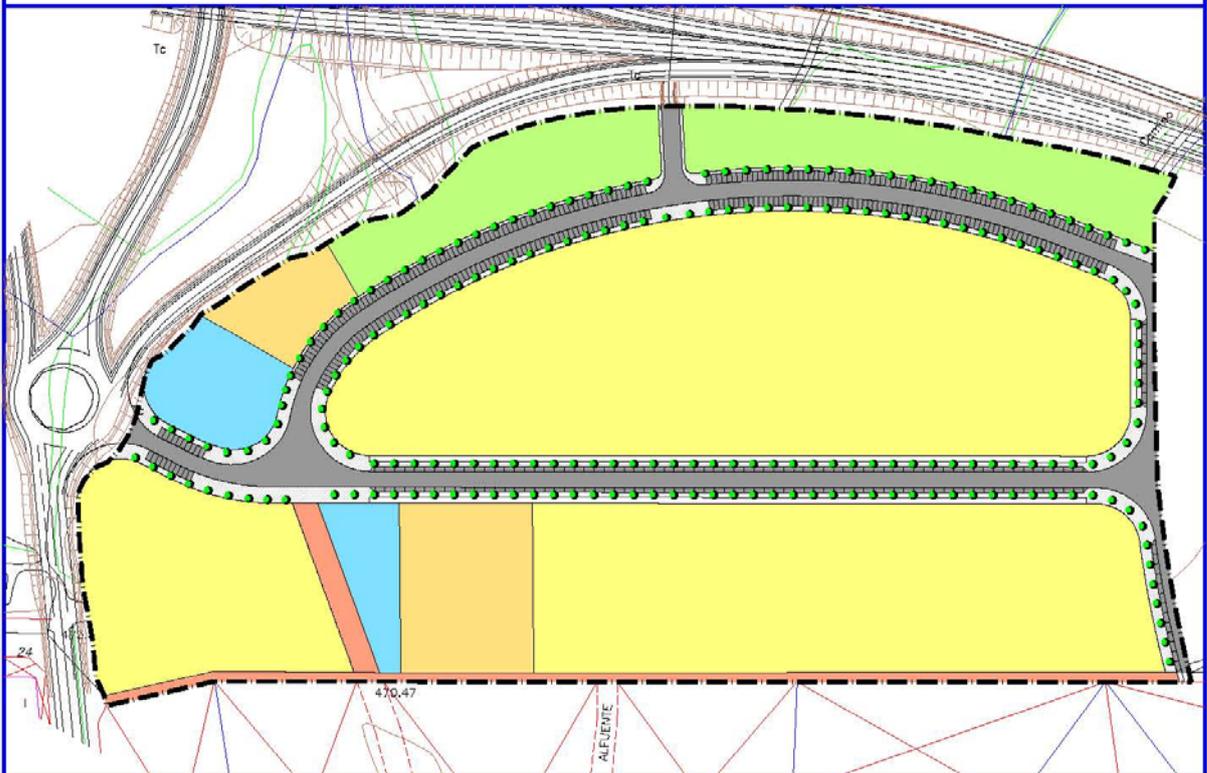
DESARROLLOS Y/O MODIFICACIONES:

REFERENCIA Nº DE EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN

OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

--

PLAN PARCIAL DEL SECTOR INDUSTRIAL 13-1 DEL AREA 13 "CAMINO DE LA LIBRA" DEL P.G.O.U. DE HUESCA



MEMORIA JUSTIFICATIVA

EMPRESA CONSULTORA:



FEBRERO 2007

*Plan Parcial del Sector Industrial 13-1 del Área 13 "Camino de La Libra"**del P.G.O.U. de HUESCA***6. PLANEAMIENTO VIGENTE Y JUSTIFICACIÓN DE SU CUMPLIMIENTO**

El Plan Parcial que se describe a continuación, se desarrolla en el Suelo Urbanizable No Delimitado del Area 13 "Camino de la Libra" del P.G.O.U. de Huesca y corresponde al Sector 13.1. de los delimitados dentro del mencionado Area 13.

El P.G.O.U. fija los siguientes parámetros para el Area:

- Superficie neta (sin Sistemas Generales) 31,07 ha
- Superficie de Sistemas Generales0,00 ha
- Intensidad de uso0,70 m²/m²
- Uso globalIndustrial
- Uso incompatible.....Residencial

El Plan Parcial fija los siguientes parámetros para el Sector 13.1.:

- Superficie13,65 ha
- EdificaciónIndustrial
- Edificabilidad0,55 m²/m²
- DesarrolloSector completo
- EtapasÚnica etapa

7. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN

El Sector 13.1. del Area 13 Camino de la Libra, se desarrolla al Sur del Sistema General Viario que proporciona la Variante de la N-240 que dispone en este punto de un enlace que proporciona acceso a la zona industrial.



Memoria justificativa/21

*Plan Parcial del Sector Industrial 13-1 del Área 13 "Camino de La Libra"**del P.G.O.U. de HUESCA***9. RESUMEN DE SUPERFICIES DEL PLAN PARCIAL**

A continuación se adjunta un resumen de las superficies de unos pormenorizadas:

Zona industrial	78.327,00 m ²
Equipamiento Educativo y Social.....	8.100,00 m ²
Equipamiento Polivalente	5.500,00 m ²
Espacios libres de uso y dominio público	13.663,00 m ²
Viales	26.696,00 m ²
Reserva para infraestructuras	4.209,00 m ²
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	136.495,00 m²

*Plan Parcial del Sector Industrial 13-1 del Área 13 "Camino de La Libra"**del P.G.O.U. de HUESCA*

El plazo se contará a partir de la fecha de aprobación definitiva del Plan Parcial.

13. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

El Artículo 45 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón dispone que los Planes Parciales contendrán, entre otras determinaciones, la determinación del aprovechamiento medio.

El Artículo 101 establece que el aprovechamiento medio de una Unidad de Ejecución en Suelo Urbanizable, se calculará dividiendo por su superficie el aprovechamiento objetivo asignado por el planeamiento.

En este Plan Parcial el aprovechamiento será:

$$78.327,00 \times 0,75 \times 1 + 78.327,00 \times 0,25 \times 0,69 = 72.256,88$$

$$\text{Aprovechamiento medio} = \frac{78.327 \times 0,75 \times 1 + 78.327 \times 0,25 \times 0,69}{136.495,00} = 0,5294 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

14.- DOCUMENTACIÓN ADICIONAL

De conformidad con el artículo 52 de la Ley 5/99 Urbanística de Aragón y el artículo 99 del Reglamento para su desarrollo parcial, se incorpora al Plan Parcial la siguiente documentación adicional por tratarse de Plan Parcial de iniciativa privada.

- a) Acreditación de la voluntad del Promotor del Plan Parcial de ejercer la iniciativa.
- b) Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.

*Plan Parcial del Sector Industrial 13-1 del Área 13 "Camino de La Libra"**del P.G.O.U. de HUESCA*

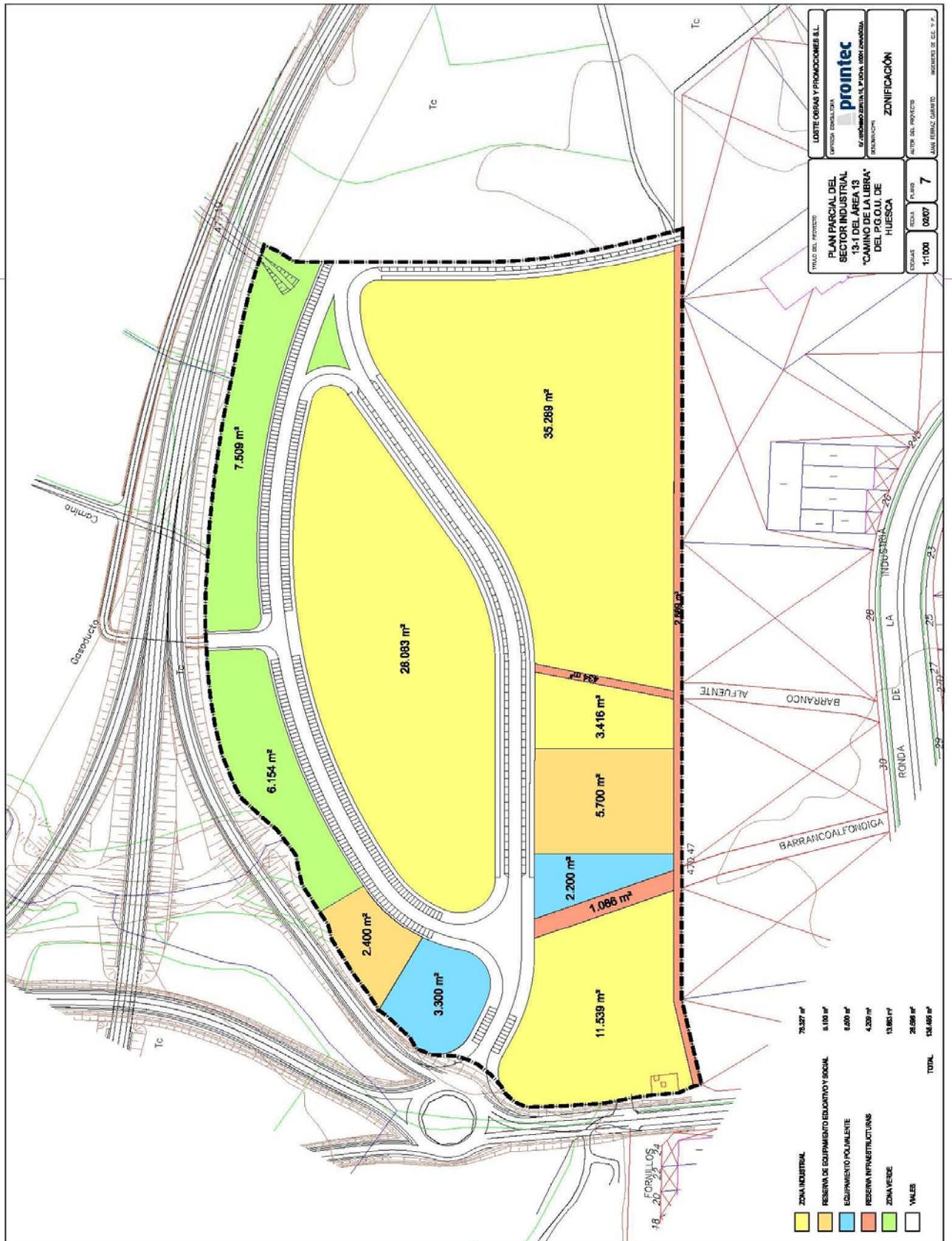
- El Proyecto de Reparcelación determinará y localizará las cesiones gratuitas al Ayuntamiento de Huesca de las siguientes superficies:
 - Viales públicos: 26.696,00 m²
 - Zonas verdes:..... 13.663,00 m²
 - Equipamiento educativo y social: 8.100,00 m²
 - Equipamiento polivalente: 5.500,00 m²
 - Reserva para infraestructuras: 4.209,00 m²

Cesión del 10 % del aprovechamiento medio, a determinar en el Proyecto de Compensación.

Con carácter particular, en la venta de solares por el Promotor se otorgará al comprador aval equivalente al costo de las obras de urbanización no certificadas proporcional a la superficie objeto de la compraventa.

d) GARANTÍAS DE CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS

Con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial, por el Promotor se prestará garantía por importe del seis por ciento del coste de implantación de los servicios y obras de urbanización. De acuerdo con el artículo 99 del Reglamento de Desarrollo Parcial de la Ley 5/99, la garantía se prestará en las formas previstas en el artículo 36 de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.



FICHA DE ORDENACIÓN	
SUELO URBANIZABLE INCORPORADO	U.Z.I. 13-2
FIGURA DE ORDENACIÓN: PLAN PARCIAL	PLANO/HOJA: 4/4

PLANEAMIENTO BÁSICO DEL ÁREA:

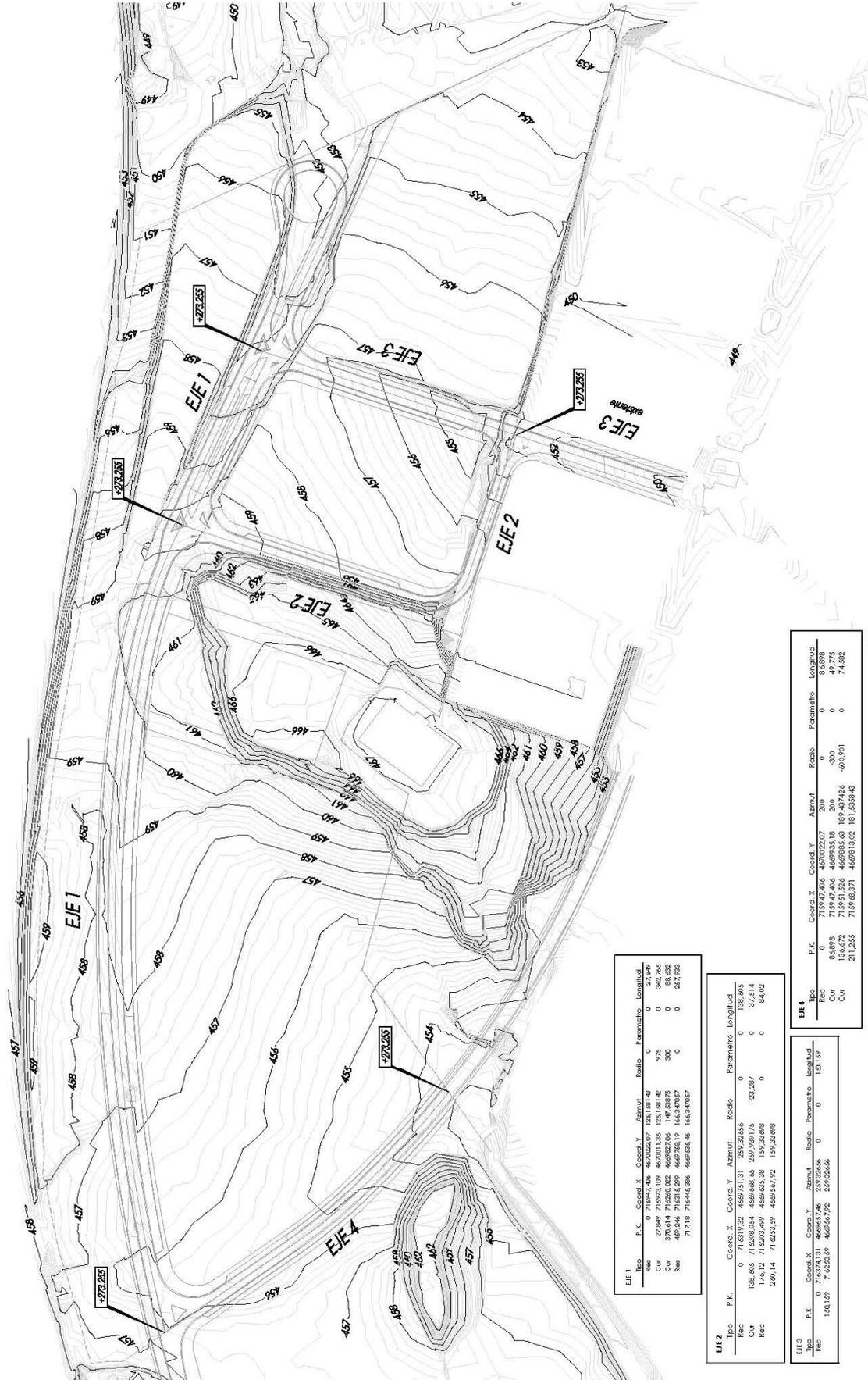
REFERENCIA Nº DE EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN
SERVICIO URBANISMO	<p>- Plan Parcial Área 13, Sector 2. Camino de La Libra II.</p> <p>- Publicación Aprobación Inicial B.O.A. de fecha 13 de febrero de 2006.</p>	INICIAL 29/12/2005

DESARROLLOS Y/O MODIFICACIONES:

REFERENCIA Nº DE EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN
SERVICIO URBANISMO	- Corrección de errores.	EN ESTUDIO

OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

--



EJE 1

Tipo	P.K.	Coord. X	Coord. Y	Altitud	Radio	Parametro	Longitud
Rec	0	715947,406	4670222,07	124,18142	0	0	27,947
Cur	27,947	715973,109	4670011,335	124,18142	975	0	342,745
Cur	370,614	716260,022	4669827,056	147,52875	300	0	85,632
Rec	456,246	717118	716443,306	4669525,46	164,37027	0	257,753

EJE 2

Tipo	P.K.	Coord. X	Coord. Y	Altitud	Radio	Parametro	Longitud
Rec	0	715947,406	4670222,07	124,18142	0	0	27,947
Cur	138,405	716208,654	4669688,45	259,930735	203,287	0	32,514
Cur	176,12	716203,499	4669635,38	159,23698	0	0	84,02
Rec	260,14	716253,59	4669547,92	159,23698	0	0	257,753

EJE 3

Tipo	P.K.	Coord. X	Coord. Y	Altitud	Radio	Parametro	Longitud
Rec	0	715947,406	4670222,07	124,18142	0	0	27,947
Cur	130,159	716253,59	4669547,92	159,23698	0	0	151,159

EJE 4

Tipo	P.K.	Coord. X	Coord. Y	Altitud	Radio	Parametro	Longitud
Rec	0	715947,406	4670222,07	124,18142	0	0	27,947
Cur	84,698	715947,406	4669335,18	200	-300	0	49,775
Cur	136,672	715931,526	4669355,8	189,427426	-600,901	0	74,582
Rec	217,255	71596201	46691302	181,585646	0	0	257,753

RED VIERA. PLANTA GENERAL.
DEFINICIÓN GEOMÉTRICA

INDICADAS 05.00.00

FICHA DE ORDENACIÓN**SUELO URBANIZABLE INCORPORADO YA TRANSFORMADO EN SUELO URBANO****A.P.I. 18-1**FIGURA DE ORDENACIÓN: **PLAN PARCIAL**

PLANO/HOJA:

4/5**PLANEAMIENTO BÁSICO DEL ÁREA:**

REFERENCIA Nº DE EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN
SERVICIO URBANISMO	- Plan Parcial del Sector 1 del Área 18 del Suelo Urbanizable (Parque Tecnológico WALQA). - Publicación Aprobación Definitiva B.O.A. de fecha 9 de marzo de 2004.	DEFINITIVA 09/02/2004

DESARROLLOS Y/O MODIFICACIONES:

REFERENCIA Nº DE EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN
SERVICIO URBANISMO	- Modificación Nº 1. - Publicación Aprobación Definitiva B.O.A. de fecha 7 de septiembre de 2006.	DEFINITIVA 25/08/2006

OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

--



RELACION DE PARCELAS 5 FASE

PARCELA	SUP. PARCELAS	OCUPACION	EDIFICABILIDAD	%
93 ZV-16	2.256,34			
94 IN-54	3.159,33	1.263,73	1.860,81	1,4735%
95 IN-55	3.432,46	1.372,98	2.021,68	1,6009%

RELACION DE PARCELAS 5 FASE

PARCELA	SUP. PARCELAS	OCUPACION	EDIFICABILIDAD	%
76 ZV-14	2.493,20			
77 AP-4	1.834,61			
78 IN-42	2.580,35	1.032,14	1.519,80	1,2035%

RELACION DE PARCELAS 4 FASE

PARCELA	SUP. PARCELAS	OCUPACION	EDIFICABILIDAD	%
56 ZV-11	4.414,48			
57 IN-30	3.459,57	1.383,83	2.037,65	1,6135%
58 IN-31	2.649,21	1.059,68	1.560,36	1,2356%

RELACION DE PARCELAS 3 FASE

PARCELA	SUP. PARCELAS	OCUPACION	EDIFICABILIDAD	%
36 ZV-8	3.178,87			
37 RE-EQ-1	8.058,89	3.322,62	1.681,06	1,3312%
38 IN-17	2.854,15	1.141,66		

RELACION DE PARCELAS 2 FASE

PARCELA	SUP. PARCELAS	OCUPACION	EDIFICABILIDAD	%
16 CB-3	1.030,43			
17 ZV-6	9.217,98			
18 IF-2	1.952,07			
19 IN-5	7.252,58			



RELACION DE PARCELAS 5 FASE

PARCELA	SUP. PARCELAS	OCUPACION	EDIFICABILIDAD %
106	IN-66	Sup= 3.312,47 m ²	
107	EQ-5	Sup= 3.364,69 m ²	
108	ZV-17	Sup= 2.881,11 m ²	
109	IN-67	Sup= 2.375,92 m ²	
110	IN-68	Sup= 2.131,30 m ²	
111	AP-5	Sup= 2.864,41 m ²	
112	ZV-18	Sup= 6.890,28 m ²	

RELACION DE PARCELAS 5 FASE

PARCELA	SUP. PARCELAS	OCUPACION	EDIFICABILIDAD %
102	IN-52	Sup= 3.333,34 m ²	
98	IN-58	Sup= 3.436,91 m ²	
94	IN-54	Sup= 3.156,33 m ²	
103	IN-63	Sup= 3.435,37 m ²	
99	IN-59	Sup= 3.436,91 m ²	
95	IN-55	Sup= 3.432,49 m ²	
115	VI-6		
100	IN-60	Sup= 2.943,72 m ²	
96	IN-56	Sup= 3.433,70 m ²	
101	IN-61	Sup= 2.727,39 m ²	
97	IN-57	Sup= 3.273,69 m ²	
90	IN-53	Sup= 3.200,45 m ²	
86	IN-49	Sup= 3.279,63 m ²	
81	IN-45	Sup= 3.050,02 m ²	
80	IN-44	Sup= 2.719,05 m ²	
85	IN-48	Sup= 2.878,83 m ²	
89	IN-52	Sup= 2.705,98 m ²	
84	IN-47	Sup= 2.965,32 m ²	
83	IN-46	Sup= 2.665,30 m ²	
87	IN-50	Sup= 2.660,95 m ²	
78	IN-42	Sup= 2.580,35 m ²	
77	AP-4	Sup= 1.834,81 m ²	
76	ZV-15	Sup= 2.493,23 m ²	

RELACION DE PARCELAS 4 FASE

PARCELA	SUP. PARCELAS	OCUPACION	EDIFICABILIDAD %
66	IN-38	Sup= 2.805,96 m ²	
62	IN-34	Sup= 3.266,69 m ²	
57	IN-30	Sup= 3.459,27 m ²	
67	IN-39	Sup= 2.678,02 m ²	
63	IN-35	Sup= 2.979,02 m ²	
58	IN-31	Sup= 2.649,21 m ²	
71	ZV-13	Sup= 3.822,74 m ²	
68	IN-40	Sup= 2.498,70 m ²	
64	IN-36	Sup= 2.466,63 m ²	
59	IN-32	Sup= 2.494,23 m ²	
69	IN-41	Sup= 2.468,63 m ²	
65	IN-37	Sup= 2.468,63 m ²	
60	IN-33	Sup= 2.395,05 m ²	
72	IN-16/b	Sup= 2.301,56 m ²	
73	AP-3	Sup= 1.480,88 m ²	
61	ZV-12	Sup= 6.621,04 m ²	
53	IN-28	Sup= 2.917,89 m ²	
48	IN-24	Sup= 2.922,33 m ²	
44	IN-20	Sup= 2.920,30 m ²	
54	IN-29	Sup= 2.068,11 m ²	
49	IN-25	Sup= 2.375,54 m ²	
45	IN-21	Sup= 2.375,54 m ²	
40	IN-15	Sup= 3.060,21 m ²	
50	ZV-10	Sup= 2.493,95 m ²	
41	IF-4	Sup= 1.448,91 m ²	

RELACION DE PARCELAS 3 FASE

PARCELA	SUP. PARCELAS	OCUPACION	EDIFICABILIDAD %
37	RE-EQ-1	Sup= 3.118,87 m ²	
36	ZV-8	Sup= 3.058,59 m ²	
38	IN-18	Sup= 2.748,98 m ²	
42	IN-18	Sup= 2.748,98 m ²	
46	IN-22	Sup= 2.744,69 m ²	
51	IN-26	Sup= 3.028,28 m ²	
52	IN-27	Sup= 2.952,65 m ²	
47	IN-23	Sup= 2.364,98 m ²	
43	IN-19	Sup= 2.364,98 m ²	
38	IN-17	Sup= 2.954,19 m ²	
39	ZV-9	Sup= 3.450,61 m ²	
30	IN-14	Sup= 3.185,27 m ²	
28	IN-13	Sup= 3.627,55 m ²	
21	IN-7	Sup= 3.443,30 m ²	
20	IN-5	Sup= 3.025,53 m ²	
19	IN-5	Sup= 3.025,53 m ²	
26	IN-11	Sup= 3.629,48 m ²	
17	ZV-6	Sup= 9.217,98 m ²	
18	IF-2	Sup= 2.304,28 m ²	
25	IN-2	Sup= 1.048,64 m ²	
35	VI-2		
33	IF-3	Sup= 31.152,54 m ²	
34	ZV-1	Sup= 5.948,99 m ²	
14	IF-1	Sup= 1.128,79 m ²	

RELACION DE PARCELAS 2 FASE

PARCELA	SUP. PARCELAS	OCUPACION	EDIFICABILIDAD %
11	ZV-5	Sup= 2.887,87 m ²	
12	IN-3	Sup= 3.711,16 m ²	
13	IN-4	Sup= 6.347,64 m ²	
22	IN-8	Sup= 3.474,53 m ²	
23	IN-9	Sup= 4.028,94 m ²	
24	IN-10	Sup= 3.975,25 m ²	
10	IN-2	Sup= 10.147,95 m ²	

FICHA DE ORDENACIÓN**SUELO URBANIZABLE INCORPORADO YA TRANSFORMADO EN SUELO URBANO****A.P.I. 20**FIGURA DE ORDENACIÓN: **PROYECTO SUPRAMUNICIPAL**

PLANO/HOJA:

4/5**PLANEAMIENTO BÁSICO DEL ÁREA:**

REFERENCIA Nº DE EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN
SERVICIO URBANISMO	- Proyecto Supramunicipal Plataforma Logístico-Industrial Huesca Sur (PLHUS). - Publicación Aprobación Definitiva B.O.A. de fecha 12 de julio de 2006.	DEFINITIVA 20/06/2006

DESARROLLOS Y/O MODIFICACIONES:

REFERENCIA Nº DE EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN
SERVICIO URBANISMO	- Modificación Nº 1. - Publicación Aprobación Definitiva B.O.A. de fecha 29 de abril de 2009.	DEFINITIVA 27/04/2009

OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

--

PROYECTO SUPRAMUNICIPAL DE LA PLATAFORMA "LOGÍSTICO – INDUSTRIAL" DE HUESCA.



TOMO II: MEMORIA Y NORMATIVA URBANÍSTICA

AUTORES

eid
Consultores

Enrique García Vicente
El Ingeniero de Caminos Canales y Puertos

ROM VIII
INGENIERIA, S.L.

Mariano Romeo Sus
Arquitecto:

PROMOTOR



Suelo y Vivienda
de Aragón S.L.



**GOBIERNO
DE ARAGON**
Suelo y Vivienda de Aragón



Noviembre de 2005
ED.03
REF. 1313

2. DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DEL TERRENO.

2.1. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO OBJETO DE PLANEAMIENTO. RELACIÓN CON EL ENTORNO Y SINERGIAS.

2.1.1. Delimitación del ámbito objeto de planeamiento.

El terreno objeto del presente Proyecto Supramunicipal se sitúa al Sur de la ciudad de Huesca, al Este de la autovía Zaragoza-Huesca A-23, perteneciente al eje Somport - Sagunto.

La superficie objeto de la actuación, entendida como superficie interna de la plataforma, se correspondía *inicialmente* con la siguiente:

- De una parte, la totalidad de Área 20 "Ciudad del Transporte", del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca. Dicha área tiene una superficie de 1.155.001 m², de los cuales 22.400 m² estarían reservados a Sistemas Generales, quedando un resto de 1.132.601 m². Dicho suelo tiene la clasificación de Suelo Urbanizable

No Delimitado.

- Y de otra parte, se añade un triángulo de 67.831 m² situada al NO, que queda delimitada por el Área 20 y por el límite de la zona de afección de la autovía. Esta área se clasifica en el Plan General de Ordenación Urbana como Suelo No Urbanizable Genérico.

Posteriormente, una vez se ha determinado el trazado definitivo de la variante ferroviaria, y por tanto, el área definitivamente señalada como Dominio Público Ferroviario, la *superficie definitiva* de actuación ha resultado ser la siguiente:

Superficie de actuación (interior): 1.174.505 m²

Esta superficie incluye un sistema general denominado VG-11 que tiene una superficie de 34.455,13 m²; y un sistema general ferroviario, denominado ZF, con una superficie de 103.500,33 m².

Por lo tanto, la superficie de actuación, sin sistemas generales es de 1.036.549,54 m²

Como se ha indicado, el proyecto contempla sistemas generales exteriores al polígono como son:

- El acceso desde la autovía Sagunto – Somport a través del sistema general viario VG-10 que enlaza con el VG-11, que se refuerza con la creación de un nuevo acceso desde la Autovía, que discurrirá paralelo a la misma, por la parte Este de las edificaciones existentes.
- El sistema general de abastecimiento de agua a la plataforma.
- El sistema general de saneamiento de la plataforma.
- Y el sistema general de suministro eléctrico.

El área constituye una planicie ondulada limitada por el NorEste por el barranco del Píncel. Tiene una altitud media que varía entre la cota 445 y la 455 . La línea férrea prevista disminuirá aproximadamente a la cota 447, 5 m.

La zona propuesta no se encuentra incluida en la delimitación de ningún Lugar de Interés Comunitario (LIC) ni Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA).

Por el Sur y el Oeste, se encuentra el Carrascal de Pebredro, calificado en el Plan General de Ordenación Urbana de Huesca como Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Para garantizar una afección medioambiental mínima al mismo, se recoge en la ordenación la prescripción impuesta a la aprobación de la Declaración de Interés Supramunicipal, de situar lindando con estos terrenos, zonas verdes de la actuación.

Esta entidad es una sociedad anónima pública con participación mayoritaria del Instituto Aragonés de Fomento, y tiene el objetivo de promover iniciativas innovadoras en su entorno.

Hospital "San Jorge" (Servicio Aragonés de Salud).

Este hospital es el mayor equipado de la provincia de Huesca y se encuentra a 4 minutos en coche desde la Plataforma.

2.2. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL Y DE DECLARACIÓN DE INTERÉS SUPRAMUNICIPAL RESPECTO AL ÁREA DE ACTUACIÓN.

2.2.1. Usos.

El uso global que el Plan General de Ordenación Urbana de Huesca establece para el área 20 es el siguiente:

"Ciudad del transporte-Terciario-Industria compatible."

En la ordenación propuesta los usos se concretan en:

- Industriales ligados al ferrocarril:
 - o Grandes empresas que necesitan el ferrocarril para su logística.
 - o Graneles: tratamientos, almacenamiento y distribución.
 - o Harineras.

- Logístico-Industriales:

- o Ciudad del transporte.
- o Usos logísticos, almacenamiento, distribución.
- o Industria compatible y complementaria de la logística.
- Terciario y servicios complementarios de los anteriores.
- Equipamientos:
 - o Polivalente
 - o Educativo y social.

2.2.2. Edificabilidad.

El Plan General de Ordenación Urbana de Huesca establece en su art. 3.3.2 una intensidad de uso sobre la superficie neta (sin sistemas generales) para el área 20 "Ciudad del Transporte" de 0,25 m²/m².

El documento para la Declaración del Interés Supramunicipal considero que dicha edificabilidad era escasa, estableciendo una edificabilidad de 0,50 m²/m². En el desarrollo del Proyecto Supramunicipal la edificabilidad se ha ajustado en 0,51 m²/m², con arreglo a la cual se han calculado los módulos de reserva.

La edificabilidad media de las manzanas de aprovechamiento lucrativo queda así en 0,79 m²/m² aunque, la distribución de dicha edificabilidad ha sido repartida de forma diferente en función de los usos atribuidos a los diversos tipos de suelo en los planos de ordenación.

De acuerdo con esta idea la edificabilidad se distribuye del siguiente modo:

APR. LUCRATIVO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	INTENSIDAD
----------------	------------	----------------	------------

L.I.-P	71.429,96 m ²	85.715,95 m ²	1,20 m ² / m ²
I .I.-M	171.918,06 m ²	171.918,06 m ²	1,00 m ² / m ²
L.I.-F	406.708,16 m ²	244.024,90 m ²	0,60 m ² / m ²
T.S.	9.072,37 m ²	23.588,16 m ²	2,60 m ² / m ²
SUMA (A)	659.128,55 m²	525.247,07 m²	--
APR. PÚBLICO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	INTENSIDAD
EQ	95.589,00 m ²	--	--
IP	15.090,83 m ²	--	--
VG-11	34.455,13 m ²	--	--
VI	132.249,62 m ²	--	--
ZF	103.500,33 m ²	--	--
ZV	134.491,64 m ²	2.022,47 m ²	0,02 m ² / m ²
SUMA (B)	515.376,45 m²	2.022,47 m²	--
TOTAL (A + B)	1.174.505,00 m²	527.269,54 m²	--

2.2.3. Sistemas Generales.

En el análisis de los sistemas generales previstos en el Plan General de Ordenación Urbana de Huesca y que afectan a la Plataforma Logística, podemos distinguir entre sistemas internos y sistemas externos a la plataforma.

En materia de sistemas generales internos, el Plan General de Ordenación Urbana asignaba al área un sistema general denominado VG-11 para el que preveía una superficie de 22.400 m². Ese sistema general viario ha sido reemplazado por el sistema general VG-11 de la Plataforma Logística, con una superficie de 34.455,13 m².

Esta actuación mejora el anterior sistema general sustituyéndolo por un eje que, con las estructura de un boulevard, tiene dos viales en cada sentido, separados por una amplia zona verde. Y además crea un nuevo acceso que conecta con el refuerzo efectuado al sistema general viario VG-10.

En materia de sistemas generales externos, el plan general de ordenación urbana de Huesca se refería al sistema general viario VG-10, que es el acceso que conecta la autovía con el sistema general viario VG-11. Los estudios realizados para la redacción del proyecto supramunicipal han puesto de manifiesto que dicho acceso resultaba problemático, ya que el giro de 180º que tendrían que realizar los vehículos pesados provenientes de la Autovía en su sentido Zaragoza – Huesca es excesivamente quebrado en la rotonda de salida de la Autovía actualmente existente.

Ello ha obligado a rediseñar la rotonda de salida de la autovía, ampliando su radio, y a proyectar una segunda entrada a la Plataforma Logística que se realizaría por un acceso paralelo a la Autovía, pero que discurriría por la parte Este de los edificios existentes frente a la autovía, y que superaría la vía férrea mediante un puente.

Por lo que se refiere al documento para la Declaración del Interés Supramunicipal, en materia de sistemas generales distingue una zona reservada a apartadero ferroviario, que en dicho documento se establecía con una superficie de 152.191 m². Finalmente ha quedado fijado en 103.500,33 m².

Dicha superficie se califica en dicho documento como Sistema General, y por tanto, debe ser excluido su cómputo a efectos del cálculo de los módulos de reserva.

6. CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO.

El Aprovechamiento medio del sector situado en suelo urbanizable no delimitado se obtendrá dividiendo su aprovechamiento objetivo por su superficie total, incluyendo los sistemas generales que formen parte del mismo o que estén adscritos al mismo.

El aprovechamiento urbanístico objetivo o permitido por el planeamiento es el que deriva de la aplicación directa de la ordenación urbanística, la superficie susceptible de apropiación privada de un terreno, homogeneizada respecto al uso y a la tipología características.

Se aplican los siguientes coeficientes de Homogenización para las superficies objeto de aprovechamiento privado o lucrativo:

-	Logística Inds. Pequeña	2,00
-	Logística Inds. Mediana	1,00
-	Logística Ind. Ferroviaria	0,50
-	Terciario – Servicio	1,50

Las parcelas de uso público o perteneciente a sistemas generales se aplican un coeficiente de homogeneización de 0.

PLATAFORMA LOGISTICA - PLHUS		Edif.	Superficie por Usos	Edificabilidad por Usos	Coef. de Homog.	Area Obj.
USOS / HIPOTECAS						
SUP. ARFA	1.174.605,00	1,20	71.429,98	85.715,95	2,00	171.431,90
Plataforma Ferroviaria (ZF)	103.600,93	1,00	171.910,06	171.910,06	1,00	171.910,06
Sistema General VG 11	34.465,13	0,60	406.708,15	244.024,90	0,50	122.012,45
Superficie PLHUS sin SG	1.036.549,54	2,50	9.072,37	23.988,16	1,50	35.382,24
USOS / HIPOTECAS						
Log. Inds. Pequeña		0,00	14.930,73	0,00	0,00	0,00
Log. Ind. Mediana		0,02	134.291,64	2.022,47	0,00	0,00
Terciario Servicio			96.889,00			
Infraestructuras			132.749,62			
Zonas Verdes			380,00			
Sis. Equipamiento						
Viales y Aparcamiento						
Centros transform.						
Total	1.036.549,54		527.260,54			500.744,63
APROVECHAMIENTO MEDIO						
	Sup. Aprovechamiento			0,4831 m ² /m ²		
	Sup. Total del Sector					

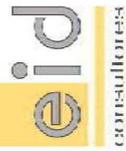
Zaragoza, Diciembre de 2005

El Arquitecto

Fdo.: Mariano Romeo Sus

El abogado

Fdo.: José Luis Romeo Martín

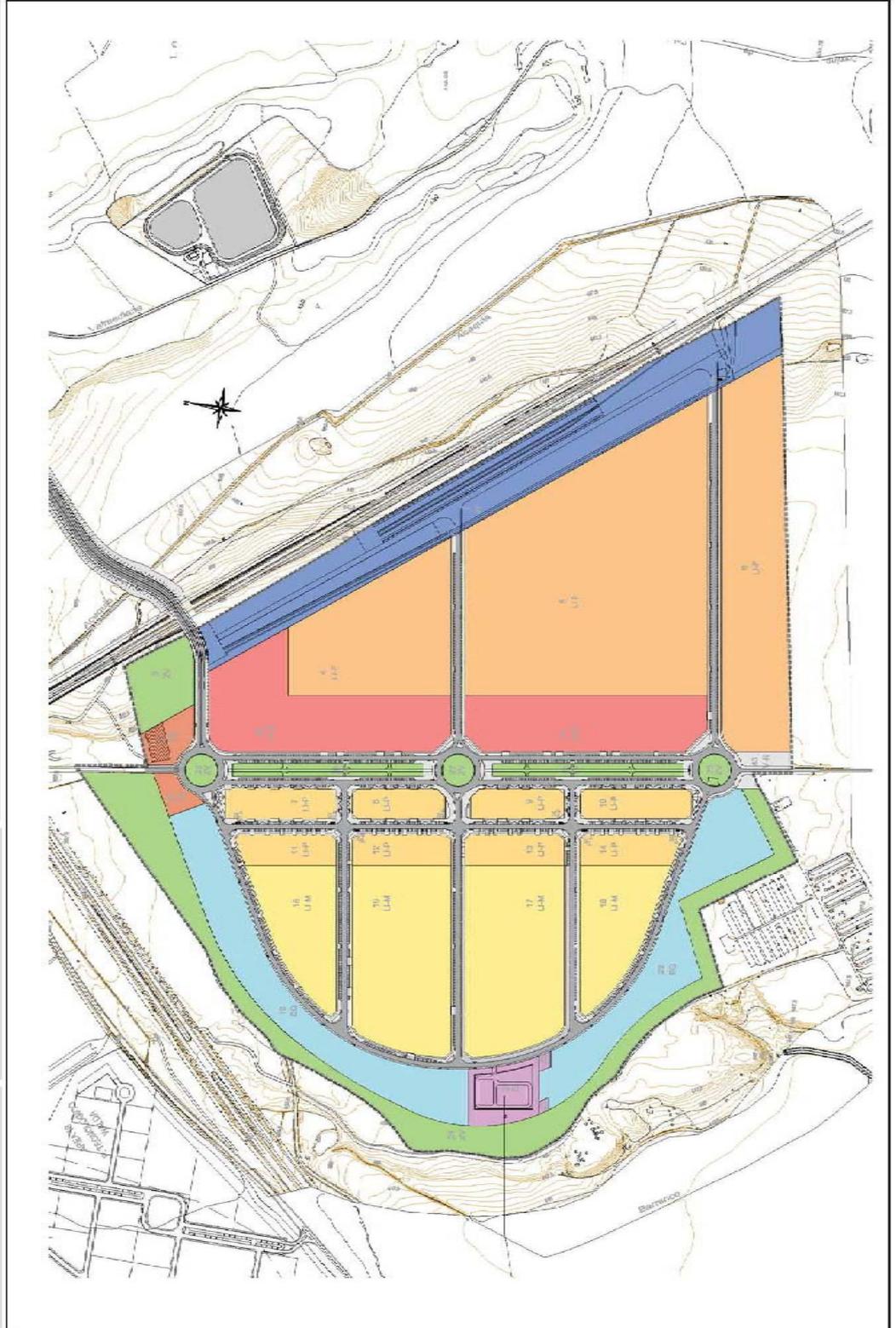


Avenida de la Ilustración 11-34
50012 Zaragoza
C.I.F. B-50173308
Tel. 976 76 12 62
Fax. 976 75 11 61
info@eid.es

FEBRERO 2008

PROYECTO MODIFICADO Nº1

PROYECTO SUPRAMUNICIPAL DE LA PLATAFORMA
“LOGÍSTICO-INDUSTRIAL” DE HUESCA



PLATAFORMA LOGISTICA - PLHUS					
SUP. AREA					
Pletaforma Ferroviaria (ZF)		1.157.062,00			
Sistema General VG-11		102.991,43			
Superficie PLHUS sin SG		35.275,01			
		1.018.795,56			
USOS / TIPOLOGIAS					
Log. Inds. Pequeña	Edif.	Superficie por Usos	Eficabilidad por Usos	Coef de Homog.	Aprov. Objetos
Log. Ind. Mediana	1,20	74.776,74	89.732,09	2,00	179.464,18
Log. Ind. Grande	1,00	168.571,32	168.571,32	1,00	168.571,32
Log. Ind. Ferroviaria	0,60	84.379,10	56.627,46	0,50	28.313,73
Tercario Servicio	2,60	309.840,45	185.904,27	0,50	92.952,14
Infraestructuras	0,00	9.994,74	25.986,32	1,50	38.979,49
Zonas Verdes	0,00	13.956,32	0,00	0,00	0,00
Sis. Equipamiento	0,01	115.456,42	1.154,56	0,00	0,00
Viales y Aparcamiento		97.293,44			
Reserva de viales		131.415,19			
		3.112,84			
Total		1.018.795,56	527.976,03		508.280,85
APROVECHAMIENTO MEDIO					
		Sup.Aprov.Objetivo	0,4988	M2/M2	
		Sup. Total del Sector			

3.3.5 Suministro eléctrico provisional.

Se incluye el suministro eléctrico provisional mediante una tema de media tensión desde el centro de transformación situado frente al CEEI hasta el C.T 1 del Proyecto Supramunicipal, lo que permitirá la puesta en servicio de algunas redes eléctricas en un plazo más reducido.

3.3.6 Cambio de poste eléctrico de una línea.

Se desvía un poste eléctrico situado en el camino de servicio que soporta al emisorio principal.

4 PROGRAMACIÓN TEMPORAL DE LA EJECUCIÓN.

Esta Modificación N.º1 no implica modificación de la programación temporal de la ejecución de la obra.

5 ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

Esta Modificación N.º1 no implica modificación significativa del estudio económico financiero de la obra.

6 CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO.

Se mantiene la superficie total y la superficie edificable previstos en el Proyecto Supramunicipal en vigor.

Se ha asignado a las parcelas segregadas (LI-G 40 y LI-G 41) la misma edificabilidad que tenían las parcelas originales LI-F 4 y LI-F 5.

El balance final se presenta en la tabla siguiente:

7 DOCUMENTOS QUE SE MODIFICAN.

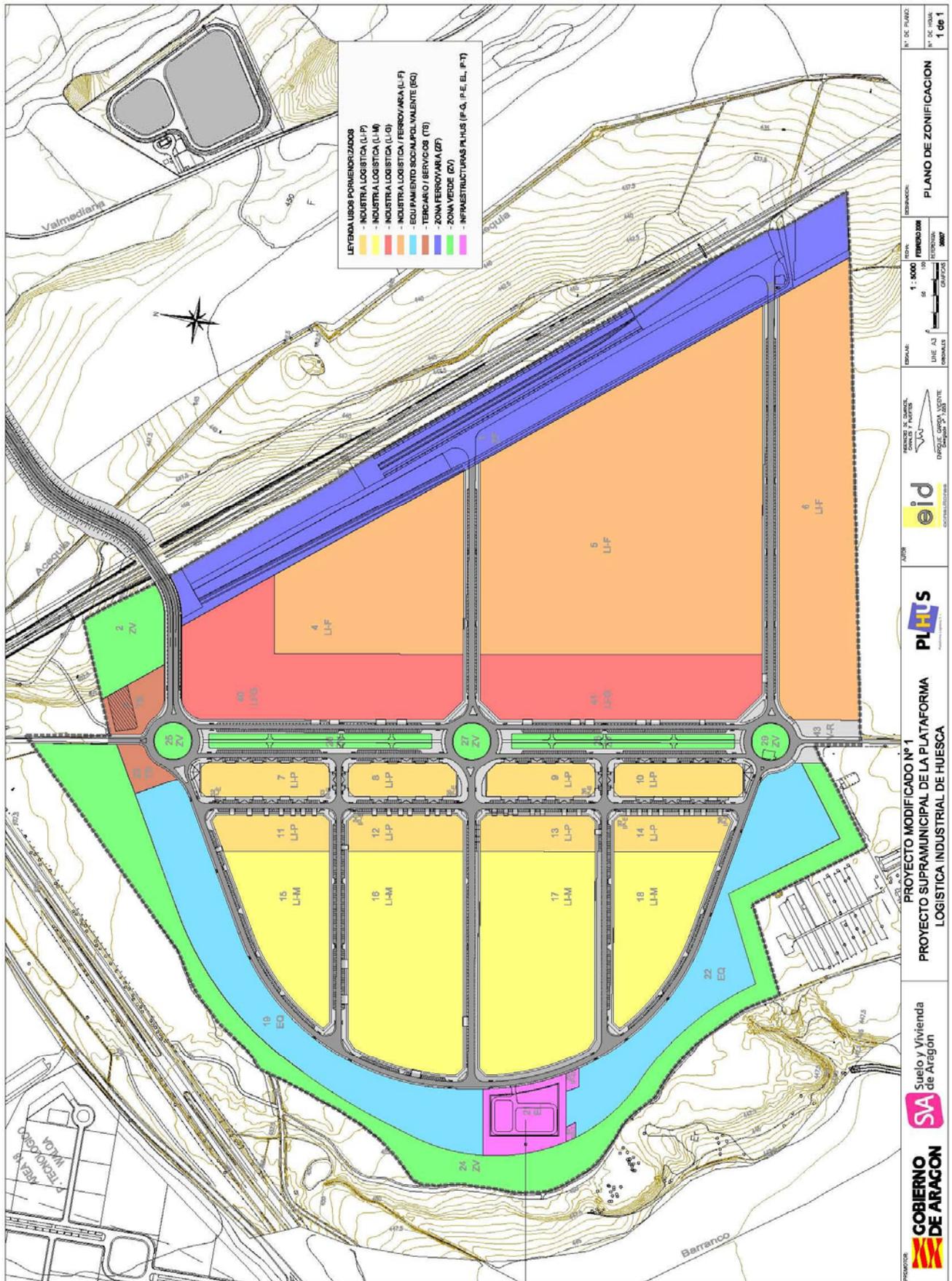
El proyecto Supramunicipal de la Plataforma "Logístico-Industrial" de Huesca consta de 10 tomos.

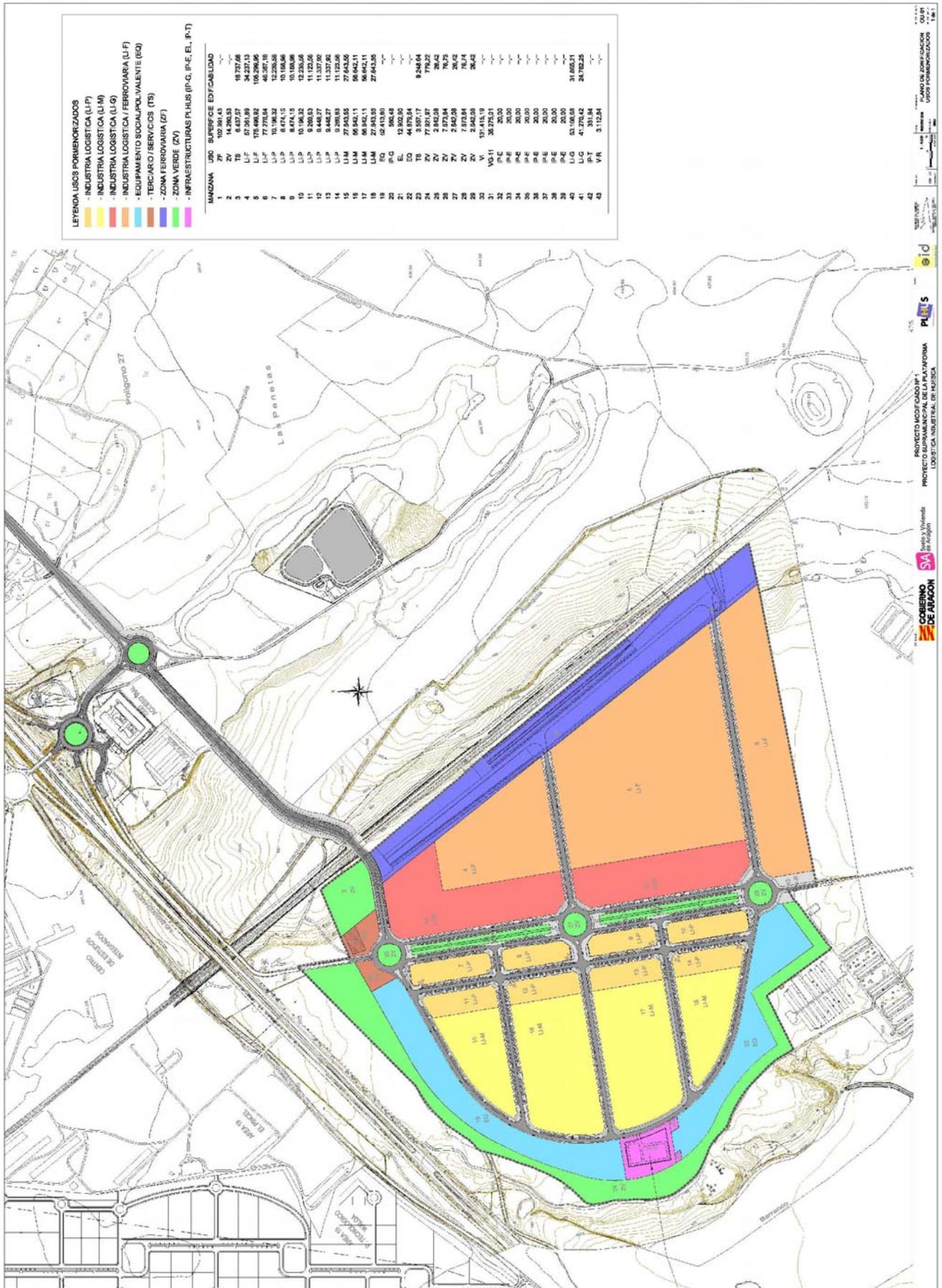
En este documento se han actualizado tanto los planos de ordenación, como las fichas de parcelas y los planos de ordenación urbana en los que se define la geometría de la urbanización y las redes de servicios, que se presentan actualizados incluyendo las pequeñas modificaciones y adaptaciones introducidas e el curso de las obras.

No se incluyen, por economía de medios, los documentos del Proyecto Supramunicipal que no han sido modificados, remitiendo a dicho documento para su eventual consulta.

A continuación se enumeran los documentos que han sufrido modificaciones, y que por tanto se incluyen expresamente en este Proyecto Modificado N.º 1, y los que no se han modificado y siguen estando vigentes.

- Tomo N.º1: Estudios previos. No se modifica.





IV.3.2. SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO. SECTOR

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

DENOMINACIÓN:	CAPUCHINAS	SECTOR:	3
LOCALIZACIÓN EN EL PLANO N°:	4	PLANO/HOJA:	4/1, 2

FIGURA DE PLANEAMIENTO:	PLAN PARCIAL
PRIORIDAD:	I
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	PRIVADA
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR (ua/m ²):	0,441390

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR A EFECTOS CÁLCULO AM (S _N + S _{G_I} + S _{G_A}):	363.307 M ²
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S _N + S _{G_I}):	285.307 M ²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S _N):	228.742 M ²
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO (S _{G_E}):	0 M ²
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (S _{G_A}):	78.000 M ²

INTENSIDAD DE USO GLOBAL:	0,75 m ² /m ²
DENSIDAD:	53 Viv/ha
NÚMERO DE VIVIENDAS:	1.212 Vivien.
USO CARACTERÍSTICO:	RESIDENCIAL
USOS COMPATIBLES:	TERCIARIO
USOS INCOMPATIBLES:	INDUSTRIAL

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS

RESIDENCIAL:	77.200 m ²
VIVIENDA PROTEGIDA:	51.468 m ²
INDUSTRIAL:	0 m ²
TERCIARIO:	42.889 m ²
TOTAL EDIFICABILIDAD:	171.557 m ²

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO INCLUIDO

	LOCALES	GENERALES
RED VIARIA:	m ²	27.077 m ²
ESPACIOS LIBRES:	m ²	9.772 m ²
EQUIPAMIENTO:	m ²	17.515 m ²
INFRAESTRUCTURAS:	m ²	2.201 m ²
TOTALES:	m²	56.565 m ²

OBJETIVOS Y OBSERVACIONES:

- Sector situado entre el camino Cruz del Palmo y el camino de la Alguardia, y límite con el suelo urbano y la autovía E-7.
- La tipología es mayoritariamente residencial colectiva.
- En el Plan Parcial se podrá modificar la ubicación del QG-03, manteniéndose la superficie establecida para el mismo.
- **Dado que la ubicación del QG-03 es indicativa, previamente a la ordenación detallada que establezca el correspondiente Plan Parcial, se elaborará un estudio de inundabilidad que analice su localización definitiva en relación con posibles riesgos de inundabilidad.**
- Los módulos de reserva mínimos de suelo dotacional público serán los establecidos en el artículo 47 "Módulos de Reserva" de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, modificada por la Ley 1/2008, de 4 de abril, por la que se establecen medidas urgentes para la adaptación a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, Garantías de Sostenibilidad del Planeamiento Urbanístico e Impulso de las Políticas Activas de Vivienda y Suelo en la Comunidad Autónoma de Aragón.

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

DENOMINACIÓN:	PADRE QUERBES	SECTOR:	4
LOCALIZACIÓN EN EL PLANO N°:	4	PLANO/HOJA:	4/1, 2, 3, 4

FIGURA DE PLANEAMIENTO:	PLAN PARCIAL
PRIORIDAD:	I
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	PRIVADA
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR (ua/m ²):	0,353719

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR A EFECTOS CÁLCULO AM (S _N + SG _I + SG _A):	641.130 M ²
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S _N + SG _I):	457.485 M ²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S _N):	404.355 M ²
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO (SG _E):	0 M ²
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (SG _A):	183.645 M ²

INTENSIDAD DE USO GLOBAL:	0,60 m ² /m ²
DENSIDAD:	43 Viv/ha
NÚMERO DE VIVIENDAS:	1.738 Vivien.
USO CARACTERÍSTICO:	RESIDENCIAL
USOS COMPATIBLES:	TERCIARIO
USOS INCOMPATIBLES:	INDUSTRIAL

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS

RESIDENCIAL:	109.176 m ²
VIVIENDA PROTEGIDA:	72.784 m ²
INDUSTRIAL:	0 m ²
TERCIARIO:	60.653 m ²
TOTAL EDIFICABILIDAD:	242.613 m ²

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO INCLUIDO

	LOCALES	GENERALES
RED VIARIA:	m²	31.818 m ²
ESPACIOS LIBRES:	m²	21.312 m ²
EQUIPAMIENTO:	m²	0 m ²
INFRAESTRUCTURAS:	m²	0 m ²
TOTALES:	m²	53.130 m ²

OBJETIVOS Y OBSERVACIONES:

- Sector situado entre el camino de la Alguardia y el trazado ferroviario, límite por el este con el suelo urbano y con la autovía E-7 por el oeste.
- La tipología es mayoritariamente residencial colectiva.
- Los módulos de reserva mínimos de suelo dotacional público serán los establecidos en el artículo 47 "Módulos de Reserva" de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, modificada por la Ley 1/2008, de 4 de abril, por la que se establecen medidas urgentes para la adaptación a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, Garantías de Sostenibilidad del Planeamiento Urbanístico e Impulso de las Políticas Activas de Vivienda y Suelo en la Comunidad Autónoma de Aragón.

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

DENOMINACIÓN:	SAN JORGE I	SECTOR:	5.1
LOCALIZACIÓN EN EL PLANO N°:	4	PLANO/HOJA:	4/3, 4

FIGURA DE PLANEAMIENTO:	PLAN PARCIAL
PRIORIDAD:	I
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	PRIVADA
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR (ua/m ²):	0,353719

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR A EFECTOS CÁLCULO AM (S _N + SG _I + SG _A):	366.308 M ²
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S _N + SG _I):	250.273 M ²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S _N):	213.270 M ²
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO (SG _E):	0 M ²
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (SG _A):	116.035 M ²

INTENSIDAD DE USO GLOBAL:	0,65 m ² /m ²
DENSIDAD:	46 Viv/ha
NÚMERO DE VIVIENDAS:	981 Vivien.
USO CARACTERÍSTICO:	RESIDENCIAL
USOS COMPATIBLES:	TERCIARIO
USOS INCOMPATIBLES:	INDUSTRIAL

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS

RESIDENCIAL:	62.382 m ²
VIVIENDA PROTEGIDA:	41.588 m ²
INDUSTRIAL:	0 m ²
TERCIARIO:	34.656 m ²
TOTAL EDIFICABILIDAD:	138.626 m ²

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO INCLUIDO

	LOCALES	GENERALES
RED VIARIA:	m²	17.274 m ²
ESPACIOS LIBRES:	m²	19.729 m ²
EQUIPAMIENTO:	m²	0 m ²
INFRAESTRUCTURAS:	m²	0 m ²
TOTALES:	m²	37.003 m ²

OBJETIVOS Y OBSERVACIONES:

- Sector situado entre el trazado ferroviario hasta el camino Alto del Cocorón, y limítrofe por el este con los espacios libres públicos y dotaciones de San Jorge y por el oeste con el trazado de la autovía E-7.
- La tipología es mayoritariamente residencial colectiva.
- A este sector se adscribe la totalidad de la acción EG-A.2.
- Los módulos de reserva mínimos de suelo dotacional público serán los establecidos en el artículo 47 "Módulos de Reserva" de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, modificada por la Ley 1/2008, de 4 de abril, por la que se establecen medidas urgentes para la adaptación a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, Garantías de Sostenibilidad del Planeamiento Urbanístico e Impulso de las Políticas Activas de Vivienda y Suelo en la Comunidad Autónoma de Aragón.

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

DENOMINACIÓN:	SAN JORGE II	SECTOR:	5.2
LOCALIZACIÓN EN EL PLANO N°:	4	PLANO/HOJA:	4/3, 4

FIGURA DE PLANEAMIENTO:	PLAN PARCIAL
PRIORIDAD:	I
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	PRIVADA
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR (ua/m ²):	0,353719

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR A EFECTOS CÁLCULO AM (S _N + S _{G_I} + S _{G_A}):	304.620 M ²
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S _N + S _{G_I}):	283.451 M ²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S _N):	177.349 M ²
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO (S _{G_E}):	0 M ²
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (S _{G_A}):	21.169 M ²

INTENSIDAD DE USO GLOBAL:	0,65 m ² /m ²
DENSIDAD:	46 Viv/ha
NÚMERO DE VIVIENDAS:	816 Vivien.
USO CARACTERÍSTICO:	RESIDENCIAL
USOS COMPATIBLES:	TERCIARIO
USOS INCOMPATIBLES:	INDUSTRIAL

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS

RESIDENCIAL:	51.875 m ²
VIVIENDA PROTEGIDA:	34.583 m ²
INDUSTRIAL:	0 m ²
TERCIARIO:	28.819 m ²
TOTAL EDIFICABILIDAD:	115.277 m ²

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO INCLUIDO

	LOCALES	GENERALES
RED VIARIA:	m²	26.264 m ²
ESPACIOS LIBRES:	m²	79.838 m ²
EQUIPAMIENTO:	m²	0 m ²
INFRAESTRUCTURAS:	m²	0 m ²
TOTALES:	m²	106.102 m ²

OBJETIVOS Y OBSERVACIONES:

- Sector situado entre el camino Alto del Cocoron y el camino Viejo de Cuarte, y limítrofe por el este con los estadios "Alcaraz" y dotaciones del área de San Jorge y por el oeste con el trazado de la autovía E-7.
- La tipología es mayoritariamente residencial colectiva.
- Los módulos de reserva mínimos de suelo dotacional público serán los establecidos en el artículo 47 "Módulos de Reserva" de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, modificada por la Ley 1/2008, de 4 de abril, por la que se establecen medidas urgentes para la adaptación a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, Garantías de Sostenibilidad del Planeamiento Urbanístico e Impulso de las Políticas Activas de Vivienda y Suelo en la Comunidad Autónoma de Aragón.

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

DENOMINACIÓN:	ALCORAZ	SECTOR:	6
LOCALIZACIÓN EN EL PLANO N°:	4	PLANO/HOJA:	4/4
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	PLAN PARCIAL		
PRIORIDAD:	I		
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	PRIVADA		
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN		
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR (ua/m ²):	0,353719		
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR A EFECTOS CÁLCULO AM (S _N + SG _I + SG _A):	272.419 M²		
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S _N + SG _I):	184.979 M²		
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S _N):	158.596 M²		
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO (SG _E):	0 M²		
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (SG _A):	87.440 M²		
INTENSIDAD DE USO GLOBAL:	0,65	m²/m²	
DENSIDAD:	46	Viv/ha	
NÚMERO DE VIVIENDAS:	730	Vivien.	
USO CARACTERÍSTICO:	RESIDENCIAL		
USOS COMPATIBLES:	TERCIARIO		
USOS INCOMPATIBLES:	INDUSTRIAL		

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS

RESIDENCIAL:	46.389	m²
VIVIENDA PROTEGIDA:	30.926	m²
INDUSTRIAL:	0	m²
TERCIARIO:	25.772	m²
TOTAL EDIFICABILIDAD:	103.087	m²

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO INCLUIDO

	LOCALES	GENERALES
RED VIARIA:	m²	26.383 m²
ESPACIOS LIBRES:	m²	0 m²
EQUIPAMIENTO:	m²	0 m²
INFRAESTRUCTURAS:	m²	0 m²
TOTALES:	m²	26.383 m²

OBJETIVOS Y OBSERVACIONES:

- Sector situado al sur de la calle Alcañiz y la avenida Martínez de Velasco, limita al sur con la tercera ronda propuesta y supone la fachada urbana de la ciudad de Huesca por el sur.
- La tipología es mayoritariamente residencial colectiva.
- Los módulos de reserva mínimos de suelo dotacional público serán los establecidos en el artículo 47 "Módulos de Reserva" de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, modificada por la Ley 1/2008, de 4 de abril, por la que se establecen medidas urgentes para la adaptación a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, Garantías de Sostenibilidad del Planeamiento Urbanístico e Impulso de las Políticas Activas de Vivienda y Suelo en la Comunidad Autónoma de Aragón.

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

DENOMINACIÓN:	SALAS	SECTOR:	7
LOCALIZACIÓN EN EL PLANO N°:	4	PLANO/HOJA:	4/4

FIGURA DE PLANEAMIENTO:	PLAN PARCIAL
PRIORIDAD:	I
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	PRIVADA
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR (u_a/m^2):	0,373575

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR A EFECTOS CÁLCULO AM ($S_N + S_{G_i} + S_{G_A}$):	384.688 M ²
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR ($S_N + S_{G_i}$):	304.688 M ²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S_N):	256.235 M ²
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO (S_{G_E}):	0 M ²
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (S_{G_A}):	80.000 M ²

INTENSIDAD DE USO GLOBAL:	0,60 m ² /m ²
DENSIDAD:	43 Viv/ha
NÚMERO DE VIVIENDAS:	1.102 Vivien.
USO CARACTERÍSTICO:	RESIDENCIAL
USOS COMPATIBLES:	TERCIARIO
USOS INCOMPATIBLES:	INDUSTRIAL

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS

RESIDENCIAL:	69.184 m ²
VIVIENDA PROTEGIDA:	46.122 m ²
INDUSTRIAL:	0 m ²
TERCIARIO:	38.435 m ²
TOTAL EDIFICABILIDAD:	153.741 m ²

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO INCLUIDO

	LOCALES	GENERALES
RED VIARIA:	m²	39.095 m ²
ESPACIOS LIBRES:	m²	9.358 m ²
EQUIPAMIENTO:	m²	0 m ²
INFRAESTRUCTURAS:	m²	0 m ²
TOTALES:	m²	48.453 m ²

OBJETIVOS Y OBSERVACIONES:

- Sector situado al sudeste de la ciudad y al sur del camino de Salas, limita al oeste con el suelo urbano y al este con un gran equipamiento polivalente propuesto junto a la ermita de Nuestra Señora de Salas.
- La tipología es mayoritariamente residencial colectiva.
- Los módulos de reserva mínimos de suelo dotacional público serán los establecidos en el artículo 47 "Módulos de Reserva" de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, modificada por la Ley 1/2008, de 4 de abril, por la que se establecen medidas urgentes para la adaptación a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, Garantías de Sostenibilidad del Planeamiento Urbanístico e Impulso de las Políticas Activas de Vivienda y Suelo en la Comunidad Autónoma de Aragón.

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

DENOMINACIÓN:	CAMINO VIEJO DE CUARTE	SECTOR:	16
LOCALIZACIÓN EN EL PLANO N°:	4	PLANO/HOJA:	4/3, 4

FIGURA DE PLANEAMIENTO:	PLAN PARCIAL
PRIORIDAD:	I
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	PRIVADA
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR (u_a/m^2):	0,353719

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR A EFECTOS CÁLCULO AM ($S_N + S_{G_i} + S_{G_A}$):	390.112 M ²
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR ($S_N + S_{G_i}$):	363.261 M ²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S_N):	295.251 M ²
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO (S_{G_E}):	17.600 M ²
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (S_{G_A}):	26.851 M ²

INTENSIDAD DE USO GLOBAL:	0,50 m ² /m ²
DENSIDAD:	36 Viv/ha
NÚMERO DE VIVIENDAS:	1.063 Vivien.
USO CARACTERÍSTICO:	RESIDENCIAL
USOS COMPATIBLES:	TERCIARIO
USOS INCOMPATIBLES:	INDUSTRIAL

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS

RESIDENCIAL:	66.432 m ²
VIVIENDA PROTEGIDA:	44.288 m ²
INDUSTRIAL:	0 m ²
TERCIARIO:	36.906 m ²
TOTAL EDIFICABILIDAD:	147.626 m ²

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO INCLUIDO

	LOCALES	GENERALES
RED VIARIA:	m²	26.165 m ²
ESPACIOS LIBRES:	m²	41.845 m ²
EQUIPAMIENTO:	m²	0 m ²
INFRAESTRUCTURAS:	m²	0 m ²
TOTALES:	m²	68.010 m ²

OBJETIVOS Y OBSERVACIONES:

- Sector situado a ambos lados de la avenida Martínez de Velasco, entre el camino Viejo de Cuarte y el nuevo viario propuesto que conectará al núcleo urbano con la "Ciudad del Transporte"; así mismo es colindante con el nudo de la autovía E-7 y el actual suelo urbano.
- La tipología es mayoritariamente residencial colectiva.
- Los módulos de reserva mínimos de suelo dotacional público serán los establecidos en el artículo 47 "Módulos de Reserva" de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, modificada por la Ley 1/2008, de 4 de abril, por la que se establecen medidas urgentes para la adaptación a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, Garantías de Sostenibilidad del Planeamiento Urbanístico e Impulso de las Políticas Activas de Vivienda y Suelo en la Comunidad Autónoma de Aragón.

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

DENOMINACIÓN:	RONDA DEL ISUELA	SECTOR:	23
LOCALIZACIÓN EN EL PLANO N°:	4	PLANO/HOJA:	4/4

FIGURA DE PLANEAMIENTO:	PLAN PARCIAL
PRIORIDAD:	I
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	PRIVADA
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR (ua/m ²):	0,353719

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR A EFECTOS CÁLCULO AM (S _N + S _{G_I} + S _{G_A}):	35.791 M ²
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S _N + S _{G_I}):	35.791 M ²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S _N):	27.081 M ²
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO (S _{G_E}):	0 M ²
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (S _{G_A}):	0 M ²

INTENSIDAD DE USO GLOBAL:	0,50 m ² /m ²
DENSIDAD:	36 Viv/ha
NÚMERO DE VIVIENDAS:	98 Vivien.
USO CARACTERÍSTICO:	RESIDENCIAL
USOS COMPATIBLES:	TERCIARIO
USOS INCOMPATIBLES:	INDUSTRIAL

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS

RESIDENCIAL:	6.094 m ²
VIVIENDA PROTEGIDA:	4.062 m ²
INDUSTRIAL:	0 m ²
TERCIARIO:	3.385 m ²
TOTAL EDIFICABILIDAD:	13.541 m ²

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO INCLUIDO

	LOCALES	GENERALES
RED VIARIA:	m²	0 m ²
ESPACIOS LIBRES:	m²	8.710 m ²
EQUIPAMIENTO:	m²	0 m ²
INFRAESTRUCTURAS:	m²	0 m ²
TOTALES:	m²	8.710 m ²

OBJETIVOS Y OBSERVACIONES:

- Sector situado al este del suelo urbano y colindante con el río Isuela.
- La tipología es mayoritariamente residencial colectiva.
- Los módulos de reserva mínimos de suelo dotacional público serán los establecidos en el artículo 47 "Módulos de Reserva" de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, modificada por la Ley 1/2008, de 4 de abril, por la que se establecen medidas urgentes para la adaptación a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, Garantías de Sostenibilidad del Planeamiento Urbanístico e Impulso de las Políticas Activas de Vivienda y Suelo en la Comunidad Autónoma de Aragón.

IV.4. ESTUDIO ECONÓMICO.

IV.4.1. CAPÍTULO 1, INTRODUCCIÓN

1.1. MARCO LEGAL

Al final de este epígrafe se actualizan las referencias al nuevo marco legislativo definido por la Ley 1/2008, de 4 de abril.

Posteriormente, la Ley 1/2008, de 4 de abril, por la que se establecen medidas urgentes para la adaptación del ordenamiento urbanístico a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, en su artículo 2, apartado nueve, de modificación del artículo 32 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, ha establecido un nuevo horizonte temporal en el cuál el estudio económico deberá concretar el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio, de acuerdo a la redacción siguiente:

Artículo 32. Concepto.

“3. El Plan General de Ordenación Urbana deberá concretar el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio, ponderando desarrollo y sostenibilidad ambiental y económica, conforme a los siguientes criterios:

- a) Primará la ciudad compacta y evitará consumos innecesarios de recursos naturales y, en particular, de suelo.*
- b) Se referirá a un horizonte temporal máximo de gestión de diez años.*
- c) La memoria deberán analizarse y justificarse específicamente los desarrollos previstos.*
- d) Con carácter indicativo y sin alterar la clasificación del suelo, el Plan General podrá prever los futuros desarrollos que considere coherentes con el modelo de evolución urbana y ocupación del suelo más allá de su horizonte temporal máximo de gestión. La actuación en dichos ámbitos estará condicionada a la previa revisión del Plan General una vez concluido el horizonte máximo de gestión.”*

IV.4.2. CAPÍTULO 2, ENFOQUE ADOPTADO

Se modifica el párrafo segundo que se redacta del modo siguiente:

De acuerdo con lo regulado en el artículo Nueve de la Ley 1/2008, por la que se modifica el artículo 32 de la Ley Urbanística de Aragón se ha considerado para la vigencia del Estudio Económico y Financiero, un horizonte temporal máximo de gestión de diez años, a partir de la entra en vigor de esta modificación aislada. Sobre la hipótesis de partida de que la Aprobación Definitiva del Plan General se

produzca en el año 2009, la duración temporal del Estudio Económico será entre los años 2010 y 2019.

Se actualiza el horizonte temporal descrito en el último párrafo de este epígrafe en el sentido de sustituir el plazo de inversión de ocho años por uno nuevo de **diez años**.

IV.4.3. CAPÍTULO 3, PREVISIONES ESPECÍFICAS

3.1. DEFINICIÓN DE LAS ACCIONES DE PLANEAMIENTO

Se modifica este epígrafe en el sentido de incluir las previsiones de los nuevos suelos urbanizables delimitados. Su redacción queda del modo siguiente:

Para el suelo urbano se prevé la necesaria redacción de los Planes Especiales de Reforma Interior de los sectores previstos; para el suelo urbanizable delimitado se redactarán los correspondientes Planes Parciales de iniciativa privada. El sistema de actuación será en ambos casos el de compensación por lo que los costes no serán imputables al Ayuntamiento. Para el suelo urbanizable no delimitado, si bien se establece una previsión temporal concreta para algunas de sus áreas, no se concreta el sistema de actuación, que deberá establecerse cuando se delimite el sector, por lo que no se contemplan en este Estudio Económico.

IV.4.4. CAPÍTULO 4, METODOLOGÍA

Se modifican los apartados numerados como 4 y 5 para adaptar su redacción al horizonte temporal que establece la Ley 1/2008. Su nueva redacción es la siguiente:

4. Estimación de los recursos de inversión durante el horizonte temporal máximo de diez años de gestión del Plan General.

Se trata, en este capítulo, de analizar la base presupuestaria y financiera del Ayuntamiento, cuantificar cuál ha sido su capacidad inversora en los últimos años, determinar su carga financiera y su capacidad de ahorro, para, finalmente, estimar cuál puede ser su capacidad de drenar recursos hacia la inversión en los diez años a que se extiende el Estudio Económico.

5. Comparación entre necesidades de inversión a cargo del Ayuntamiento y recursos estimados.

El objeto de este capítulo es constatar la viabilidad financiera del Plan General para el Ayuntamiento. Los compromisos o "necesidades" de inversión a cargo del Ayuntamiento –punto 3 anterior– se confrontan con los "recursos" previsiblemente disponibles por el Ayuntamiento –punto 4– en los diez años de duración del Estudio Económico.

Se actualiza el horizonte temporal descrito en el último párrafo de este epígrafe en el sentido de sustituir el plazo de inversión de ocho años por uno nuevo de **diez años**.

IV.4.5. CAPÍTULO 5, DESARROLLO DEL ESTUDIO ECONÓMICO

5.1. INFORMACIÓN BÁSICA DEL ESTUDIO ECONÓMICO

Se añade un nuevo párrafo justificativo de la no consideración de las áreas de suelo urbanizable no delimitado A-1, A-2.1, A-2.2, A-8, A-9, A-10, A-11.24, A-14, A-15, A-17, A-18.2, A-19, A-22 y A-25, como parte del estudio económico. Su redacción es la siguiente:

Las áreas de suelo urbanizable no delimitado A-1, A-2.1, A-2.2, A-8, A-9, A-10, A-11.24, A-14, A-15, A-17, A-18.2, A-19, A-22 y A-25 si bien han sido incluidas dentro del horizonte temporal máximo de gestión de diez años, para cuya justificación se remite a la Memoria de Plan General, no se han considerado en el presente estudio económico por los factores siguientes:

- **Las determinaciones de Plan General, no establecen el sistema de actuación de los futuros sectores, por lo que no es posible estimar si existen costes imputables al Ayuntamiento derivados de la redacción de los necesarios instrumentos de planeamiento.**
- **Aunque dichas áreas han sido incluidas en el horizonte temporal de gestión, ya que de otra forma, y según fija la Ley, su desarrollo habría estado condicionado a la Revisión del Plan, lo cierto es que se mantienen como no delimitados, por lo que dicho desarrollo está condicionado a la consulta sobre la viabilidad de la delimitación y transformación urbanística. En este sentido, aunque el Plan no imposibilita su desarrollo en el horizonte temporal de gestión, no fija la forma de gestión de la actividad de ejecución, que según el artículo 25 de la Ley 3/2009, se propondrá por los interesados en promover la urbanización del suelo urbanizable no delimitado, en el momento de la consulta urbanística.**
- **Por otra parte analizando las características de las referidas áreas: a las de uso global industrial, industria innovadora y parque tecnológico, (A-11.24, A-14, A-15, A-17, A-18.2, A-19 y A-25), el Plan les asigna una carga de sistemas generales de apenas una hectárea; y a las de uso residencial-vivienda (A-1, A-2.1, A-2.2, A-8, A-9, A-10, A-22), les corresponde una carga de unas treinta hectáreas, frente a un aprovechamiento lucrativo total de, aproximadamente, unos dos millones doscientos mil metros cuadrados.**
- **De este modo, la estimación de los recursos obtenibles por cesiones obligatorias frente a los costes de ejecución de sistemas generales, supondría una situación poco realista, dado el grado de incertidumbre de su desarrollo, en la que los ingresos superarían exponencialmente a los gastos, con lo cual, el no incluir en**

el presente estudio económico los referidos ingresos va del lado de la seguridad, dado que aún no teniéndolos en cuenta, del estudio económico se concluye que el Ayuntamiento tiene capacidad económica para asumir la repercusión sobre la hacienda pública municipal de los desarrollos previstos.

5.2. ASIGNACIÓN DEL COSTE DE LAS ACTUACIONES AL AYUNTAMIENTO

Se actualiza el horizonte temporal descrito en el segundo párrafo de este epígrafe en el sentido de sustituir el período de vigencia del estudio económico de ocho años por uno nuevo de **diez años**.

Resultado de los nuevos suelos urbanizables delimitados se actualiza la distribución de costes del programa de actuación, quedando el **cuadro I** como sigue:

Cuadro I. DISTRIBUCION DEL COSTE DEL PROGRAMA DE ACTUACION

(miles euros)

Subsectores	Costes Ayuntamiento		
	suelo	proyecto y ejecución	total
A. Actuaciones en el sistema general de comunicaciones	2.850	38.533	41.383
B. Actuaciones en el sistema general de equipamientos	0	sc	0
C. Actuaciones en el sistema general de espacios libres	547	26.536	27.084
D. Actuaciones en el sistema local de comunicaciones en S. U.	1.092	392	1.484
E. Actuaciones en el sistema local de equipamientos en S. U.	0	sc	0
F. Actuaciones en el sistema local de espacios libres en S. U.	20	4	25
G. Otros	0	0	0
TOTAL	4.511	65.465	69.976

5.3. ESTIMACIÓN DE LOS RECURSOS DE INVERSIÓN DEL AYUNTAMIENTO DURANTE LA VIGENCIA DEL ESTUDIO ECONÓMICO DEL PLAN GENERAL

Se modifica el párrafo primero en el sentido de adaptar su redacción al nuevo marco legislativo:

Los recursos para inversión de que dispondrá el Ayuntamiento durante el horizonte temporal máximo de gestión de diez años, se obtienen estimando cada uno de los siguientes componentes.

3. Ingresos procedentes de las cesiones obligatorias del aprovechamiento urbanístico, en suelo urbano y urbanizable. Cuadros VI, VII y VIII.

En el párrafo segundo, se sustituyen las referencias a presupuestos municipales proyectados para los años 2000, 2001 y 2002, quedando su redacción:

No habiéndose obtenido los presupuestos definitivos del año 2009, se ha realizado una proyección de los presupuestos para este año, por lo que los resultados obtenidos podrían variar.

Se modifica la descripción de los datos contenido del cuadro II, dada la actualización disponible de presupuestos municipales. Su redacción es la siguiente:

El Cuadro II tiene por objeto extraer de los Presupuestos definitivos en años anteriores (se han considerado los presupuestos definitivos de los años 2002 a 2008, siendo para el 2009, una proyección) aquellos datos que sirven de base para estimar alguno de los componentes antes mencionados.

Se actualizan las referencias a euros constantes del año 2002 por referencias a euros constantes del año 2009.

Dados los nuevos datos relativos a presupuestos municipales así como los datos de población relativa al padrón municipal de habitantes y disponibles en la página web del Instituto Nacional de Estadística se actualizan los datos relativos al cuadro II:

Cuadro II. DATOS E INDICADORES BÁSICOS DE PRESUPUESTOS E INVERSIONES MUNICIPALES

(miles euros)

Variables		2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009*
euros corrientes	A. Total Presupuesto	35.689	32.085	42.648	50.067	46.025	51.795	50.299	53.636
	B. Gastos corrientes	26.773	27.854	29.763	30.719	34.143	36.590	38.967	39.818
	C. Ingresos corrientes	26.848	26.885	30.958	34.871	37.035	40.578	33.859	40.803
	D. Carga financiera	4.307	4.723	4.881	3.031	2.992	2.873	2.998	3.398
	E. Ahorro neto	75	-970	1.195	4.152	2.892	3.988	-5.108	985
euros constantes	A. Total Presupuesto	42.725	37.881	48.919	56.023	50.147	54.950	51.808	53.636
	B. Gastos corrientes	32.051	32.886	34.139	34.373	37.200	38.818	40.136	39.818
	C. Ingresos corrientes	32.140	31.741	35.510	39.019	40.351	43.049	34.875	40.803
	D. Carga financiera	5.156	5.576	5.598	3.392	3.260	3.048	3.088	3.398
	E. Ahorro neto	89	-1.145	1.371	4.646	3.150	4.231	-5.261	985
1. Gastos corrientes per cápita		0,58	0,59	0,62	0,63	0,69	0,73	0,76	0,77
2. Ingresos corrientes per cápita		0,58	0,56	0,65	0,72	0,75	0,81	0,66	0,79
3. % Ahorro neto		0,28	-3,61	3,86	11,91	7,81	9,83	-15,09	2,41

* proyección

Se sustituyen las referencias a proyección de los ingresos corrientes y del ahorro neto en euros constantes del año 2002, por referencias a euros constantes del año 2009.

De acuerdo con el nuevo marco legislativo, se adapta el horizonte temporal máximo de gestión a diez años; se modifica el párrafo previo al cuadro III y los datos relativos al mismo:

En el Estudio Económico se ha considerado el período de diez años desde el año 2010 al año 2019.

Cuadro III. PROYECCIÓN DE MAGNITUDES PRESUPUESTARIAS

(miles euros)

AÑO	Ingresos corrientes (euros constantes)	Ahorro neto (euros constantes)	Ingresos corrientes (euros corrientes)	Ahorro neto (euros corrientes)	% Ahorro neto
2009	40.803	985	40.803	985	2,41
2010	42.557	3.896	43.834	4.013	9,16
2011	43.750	4.306	46.415	4.569	9,84
2012	44.944	4.717	49.111	5.154	10,49
2013	46.137	5.127	51.928	5.770	11,11
2014	47.331	5.537	54.869	6.419	11,70
2015	48.524	5.947	57.941	7.101	12,26
2016	49.718	6.357	61.147	7.819	12,79
2017	50.911	6.768	64.493	8.573	13,29
2018	52.105	7.178	67.985	9.365	13,78
2019	53.298	7.588	71.628	10.198	14,24
Total	520.079				

En el párrafo relativo a la hipótesis mínima y máxima, de los cuadros IV y V, se actualizan las referencias de porcentaje de ahorro neto del año 2002, sustituyéndolas por el **año 2009**.

Se actualizan los siguientes párrafos descriptivos del contenido de los **cuadros IV y V**, quedando su redacción:

- La primera columna numérica contiene los ingresos corrientes estimados para los diez años de horizonte temporal de gestión, así como los del presupuesto del año 2009 expresado en euros corrientes de cada año.
- [...]
 - Se ha considerado un interés (r) del 4% y un plazo de amortización de 10 años, sin período de carencia.

En la última columna de la tabla se convierten las cantidades así estimadas a euros constantes del año 2009, único medio de obtener unas valoraciones homogéneas y sumables.

Cuadro IV. CALCULO DE LOS RECURSOS PROCEDENTES DEL CRÉDITO
HIPÓTESIS MÍNIMA: PORCENTAJE AHORRO NETO CONSTANTE

(miles euros)

AÑO	Ingresos corrientes (euros corrientes)	% Ahorro neto	Ahorro neto	Sobrante respecto al año anterior	Credito obtenible	
					euros corrientes	euros constantes
2009	40.803	2,41	985			
2010	43.834	2,41	1.058	73	593	576
2011	46.415	2,41	1.120	62	505	476
2012	49.111	2,41	1.185	65	528	483
2013	51.928	2,41	1.253	68	551	490
2014	54.869	2,41	1.324	71	576	497
2015	57.941	2,41	1.398	74	601	504
2016	61.147	2,41	1.476	77	628	510
2017	64.493	2,41	1.557	81	655	517
2018	67.985	2,41	1.641	84	684	524
2019	71.628	2,41	1.729	88	713	531
Total						5.108

Cuadro V. CALCULO DE LOS RECURSOS PROCEDENTES DEL CRÉDITO
HIPÓTESIS MÁXIMA: PORCENTAJE AHORRO NETO CRECIENTE

(miles euros)

AÑO	Ingresos corrientes (euros corrientes)	% Ahorro neto	Ahorro neto	Sobrante respecto al año anterior	Credito obtenible	
					euros corrientes	euros constantes
2009	40.803	2,41	985			
2010	43.834	9,16	4.013	3.028	24.562	23.847
2011	46.415	9,84	4.569	556	4.506	4.248
2012	49.111	10,49	5.154	585	4.747	4.344
2013	51.928	11,11	5.770	616	4.999	4.441
2014	54.869	11,70	6.419	649	5.261	4.538
2015	57.941	12,26	7.101	682	5.535	4.635
2016	61.147	12,79	7.819	718	5.820	4.732
2017	64.493	13,29	8.573	754	6.117	4.829
2018	67.985	13,78	9.365	792	6.427	4.926
2019	71.628	14,24	10.198	832	6.750	5.023
Total						65.563

Consecuencia de los nuevos suelos urbanizables delimitados, para estimar los recursos obtenibles por las cesiones obligatorias de aprovechamiento urbanístico en esta clase de suelo, se introduce un nuevo **cuadro VIII**, quedando la descripción de los cuadros VI, VII y VII, como sigue:

En los cuadros números VI, VII y VIII se estiman los recursos obtenibles, por las cesiones obligatorias de aprovechamiento urbanístico.

Se realiza un cuadro para las Áreas de Planeamiento Remitido, otro para las Áreas de Planeamiento Específico en suelo urbano y un tercero para los sectores de suelo urbanizable delimitado que se proponen. No se realiza cuadro correspondiente para el suelo urbanizable no delimitado por las razones expuestas en el apartado 5.1 anterior.

Cuadro VI. ESTIMACION DE LOS RECURSOS OBTENIBLES POR LAS CESIONES OBLIGATORIAS EN
ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO EN SUELO URBANO

(miles euros ctes)

APR Nº	Superficie neta m ²	Aprovechamiento medio m ² / m ²	10 % Aprovechamiento m ²	Valores de Repercusión	Recursos Obtenibles
14-01	67.017	1,300043	8.712	0,541	4.713
15-01	191.237	0,500000	9.562	0,541	5.173
19-02	69.252	2,157020	14.938	0,800	11.950
23-01	114.730	0,838891	9.625	0,065	626
Total					22.462

Cuadro VII. ESTIMACION DE LOS RECURSOS OBTENIBLES POR LAS CESIONES OBLIGATORIAS EN ÁREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO EN SUELO URBANO

(miles euros ctes)

U.E. E Nº	Superficie neta m ²	Aprovechamiento medio m ² / m ²	10 % Aprovechamiento m ²	Valores de Repercusión	Recursos Obtenibles
03-01	60.021	0,640995	3.847	0,065	250
08-01	37.679	0,824517	3.107	0,065	202
09-01	149.413	0,729421	10.898	0,065	708
09-02	14.058	1,362925	1.916	0,540	1.035
09-03	24.188	1,364313	3.300	0,540	1.782
14-01	8.672	2,248616	1.950	0,541	1.055
14-03	781	2,596671	203	0,540	110
18-01	46.254	1,408029	6.513	0,720	4.689
22-03	6.965	0,960230	669	0,650	435
AP-01	34.122	0,370553	1.264	0,042	53
AP-02	13.732	0,396810	545	0,042	23
AP-03	11.938	0,415898	496	0,042	21
AP-04	3.166	0,697410	221	0,042	9
AP-05	9.986	0,434608	434	0,042	18
AP-06	8.938	0,568920	509	0,042	21
FO-01	14.087	0,382551	539	0,042	23
FO-02	9.943	0,382782	381	0,042	16
TA-01	11.013	0,535367	590	0,042	25
BU-01	22.660	0,412621	935	0,042	39
BU-02	10.635	0,433192	461	0,042	19
CU-01	17.120	0,418282	716	0,042	30
CU-02	27.591	0,420064	1.159	0,042	49
CU-03	13.089	0,542379	710	0,042	30
BA-01	8.638	0,476499	412	0,042	17
BA-03	22.081	0,311625	688	0,042	29
BA-04	6.525	0,354482	231	0,042	8
HU-01	15.332	0,430211	660	0,042	22
HU-02	16.002	0,468753	750	0,042	25
HU-03	12.997	0,497192	646	0,042	22
HU-04	24.911	0,375326	935	0,042	31
HU-05	23.815	0,378836	902	0,042	30
Total					10.826

Cuadro VIII. ESTIMACION DE LOS RECURSOS OBTENIBLES POR LAS CESIONES OBLIGATORIAS EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

(miles euros ctes)

SECTOR Nº	Superficie neta m ²	Aprovechamiento medio m ² / m ²	10 % Aprovechamiento m ²	Valores de Repercusión	Recursos Obtenibles
S-3	228.742	0,441390	10.096	0,540	5.452
S-4	404.355	0,353719	14.303	0,540	7.724
S-5.1	213.270	0,353719	7.544	0,540	4.074
S-5.2	177.349	0,353719	6.273	0,540	3.388
S-6	158.596	0,353720	5.610	0,540	3.029
S-7	256.235	0,373575	9.572	0,540	5.169
S-16	295.251	0,353719	10.444	0,540	5.640
S-23	27.081	0,353720	958	0,540	517
Total					34.992

Se renumera el antiguo cuadro VIII, pasando a denominarse **cuadro IX**.

En el párrafo descriptivo del nuevo cuadro IX, se sustituyen las referencias a cifras relativas a euros constantes del año 2002, por referencias a euros constantes del **año 2009**.

Cuadro IX. ESTIMACION DE LOS RECURSOS DE INVERSION DEL AYUNTAMIENTO

(miles euros ctes)

Año	Ingresos corrientes	Ingresos por cesiones	Credito obtenible		Total recursos	
			hip. mínima	hip. máxima	hip. mínima	hip. máxima
2010	42.557	6.828	576	23.847	7.404	30.675
2011	43.750	6.828	476	4.248	7.304	11.076
2012	44.944	6.828	483	4.344	7.311	11.172
2013	46.137	6.828	490	4.441	7.318	11.269
2014	47.331	6.828	497	4.538	7.325	11.366
2015	48.524	6.828	504	4.635	7.332	11.463
2016	49.718	6.828	510	4.732	7.338	11.560
2017	50.911	6.828	517	4.829	7.345	11.657
2018	52.105	6.828	524	4.926	7.352	11.754
2019	53.298	6.828	531	5.023	7.359	11.851
Total	479.276	68.281	5.108	65.563	73.388	133.844

5.4. COMPARACIÓN ENTRE NECESIDADES DE INVERSIÓN A CARGO DEL AYUNTAMIENTO Y RECURSOS ESTIMADOS

Se renumera el antiguo cuadro IX, pasando a denominarse **cuadros X**.

Se actualiza la referencia al horizonte temporal de vigencia del Estudio Económico de acuerdo con marco legislativo de aplicación, sustituyendo ocho años por **diez años**.

Cuadro X. COMPARACION ENTRE NECESIDADES DE INVERSION A CARGO DEL AYUNTAMIENTO Y RECURSOS ESTIMADOS

(miles euros ctes)

Año	Necesidades	Recursos		Diferencia		Situación financiera	
		hip. mínima	hip. máxima	hip. mínima	hip. máxima	hip. mínima	hip. máxima
2010	6.998	7.404	30.675	406	23.678		
2011	6.998	7.304	11.076	307	4.078	713	27.755
2012	6.998	7.311	11.172	314	4.175	1.027	31.930
2013	6.998	7.318	11.269	320	4.272	1.347	36.202
2014	6.998	7.325	11.366	327	4.369	1.674	40.571
2015	6.998	7.332	11.463	334	4.466	2.008	45.036
2016	6.998	7.338	11.560	341	4.563	2.349	49.599
2017	6.998	7.345	11.657	348	4.659	2.697	54.258
2018	6.998	7.352	11.754	354	4.756	3.051	59.015
2019	6.998	7.359	11.851	361	4.853	3.412	63.868
Total	69.976	73.388	133.844	3.412	63.868		

IV.4.6. CAPÍTULO 6, FICHAS DE ACCIÓN

6.2.2.5. Acciones en el SGV no incluidas en unidades de ejecución adscritas al **Suelo Urbanizable Delimitado**

Se modifica la siguiente acción en el sentido de adscribirla al suelo urbanizable delimitado:

- Código en plano: VG-A.1
Denominación: Conexión entre C/ Fraga y Pº Lucas Mallada.
Plano/hoja: 4/2; 5/7,8
Superficie total: 12.974 m²

6.2.3.4. Acciones en el SGEL no incluidas en unidades de ejecución adscritas al **Suelo Urbanizable Delimitado**

Se modifican las siguientes acciones en el sentido de adscribirlas al suelo urbanizable delimitado:

- Código en plano: EG-A.1
Denominación: Espacio libre al sur del cierre de la segunda ronda.
Plano/hoja: 4/2; 5/8
Superficie total: 23.650 m²
- Código en plano: EG-A.2
Denominación: Ampliación al norte del Parque de San Jorge.
Plano/hoja: 4/2; 5/12, 17, 18.
Superficie total: 94.256 m²

6.3. ACCIONES EN SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

6.3.1. ACCIONES EN EL SISTEMA GENERAL DE VIARIO

Se elimina la acción VG-20 "Mejora de la carretera de Sariñena" por estar incluida en el Área 21 que se ha desclasificado y se mantienen las siguientes en el no delimitado:

- Código en plano: VG-12
Denominación: Nuevo viario al este de Cuarte.
Plano/hoja: 4/3
Superficie total: 14.837 m²
- Código en plano: VG-13
Denominación: Ampliación de la Ctra. de Cuarte a Banariés.
Plano/hoja: 4/3
Superficie total: 30.620 m²

- Código en plano: VG-14
Denominación: Ampliación de la Ctra. de Banariés a Huerrios.
Plano/hoja: 4/3
Superficie total: 11.429 m²
- Código en plano: VG-21
Denominación: Variante al este de Huerrios.
Plano/hoja: 4/1
Superficie total: 8.442 m²

6.3.2. ACCIONES EN EL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

- Código en plano: EG-01
Denominación: Espacio libre al oeste de la Ctra. de Apiés.
Plano/hoja: 4/2
Superficie total: 11.533 m²
- Código en plano: EG-02
Denominación: Espacio libre al este del C^o de Igríes.
Plano/hoja: 4/2
Superficie total: 53.808 m²
- Código en plano: EG-04
Denominación: Espacio libre en torno al Isuela, al norte de la tercera ronda.
Plano/hoja: 4/2
Superficie total: 96.137 m²
- Código en plano: EG-05
Denominación: Espacio libre en torno al Isuela, al sur de la tercera ronda.
Plano/hoja: 4/2
Superficie total: 92.876 m²
- Código en plano: EG-06
Denominación: Banda de protección de la E-7, al norte de la Avda. Doctor Artero.
Plano/hoja: 4/1,2
Superficie total: 20.014 m²

Se modifica el apartado 6.4, refiriéndose ahora al suelo urbanizable delimitado.

6.4. ACCIONES EN SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

6.4.1. ACCIONES EN EL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

- Código en plano: QG-01
Denominación: Equipamiento en torno a la residencia psiquiátrica.
Plano/hoja: 4/2
Superficie total: 17.190 m²

- Código en plano: QG-02
Denominación: Granja de la Diputación
Plano/hoja: 4/2
Superficie total: 114.594 m²
- Código en plano: QG-03
Denominación: Equipamiento al oeste de la tercera ronda.
Plano/hoja: 4/2
Superficie total: 11.527 m²
- Código en plano: QG-04
Denominación: Equipamiento al este de la tercera ronda.
Plano/hoja: 4/2
Superficie total: 5.988 m²
- Código en plano: QG-05
Denominación: Equipamiento al sur del C^o de Salas.
Plano/hoja: 4/4
Superficie total: 104.889 m²

6.4.2. ACCIONES EN EL SISTEMA GENERAL DE VIARIO

Se eliminan las acciones VG-10, "Ampliación de la vía de servicio de la E-7" y VG-11 "Ampliación de Camino Vecinal de Pebredo" por estar ejecutadas.

- Código en plano: VG-02
Denominación: Tercera ronda, tramo entre la Ctra. De Apiés y la Ctra. a Francia por Sallent.
Plano/hoja: 4/2
Superficie total: 22.388 m²
- Código en plano: VG-03
Denominación: Tercera ronda, tramo entre la Ctra. a Francia por Sallent y la Avda. Doctor Artero.
Plano/hoja: 4/2
Superficie total: 14.968 m²
- Código en plano: VG-04
Denominación: Tercera ronda, tramo entre la Avda. Doctor Artero y el C^o de la Alguardia, y ampliación de Avda. Doctor Artero.
Plano/hoja: 4/2
Superficie total: 27.077 m²
- Código en plano: VG-05
Denominación: Tercera ronda, tramo entre el C^o de la Alguardia y el actual trazado ferroviario Huesca-Canfranc, nuevo viario sobre dicho trazado y reurbanización de la Ctra. A Huerrios.
Plano/hoja: 4/1, 2, 3
Superficie total: 31.818 m²

- **Código en plano: VG-06.01**
Denominación: Tercera ronda, tramo entre el actual trazado ferroviario Huesca-Canfranc y el Cº Alto del Cocoron.
Plano/hoja: 4/3,4
Superficie total: 17.274 m²
- **Código en plano: VG-06.02**
Denominación: Tercera ronda, tramo entre el Cº Alto del Cocoron y el Camino Viejo de Cuarte.
Plano/hoja: 4/3,4
Superficie total: 26.264 m²
- **Código en plano: VG-07**
Denominación: Tercera ronda, tramo entre la Avda. Martínez de Velasco y la C/ Alcañiz.
Plano/hoja: 4/4
Superficie total: 26.383 m²
- **Código en plano: VG-08**
Denominación: Tercera ronda, tramo entre el Cº Viejo de Lérida y la prolongación de la C/ Zona Deportiva.
Plano/hoja: 4/4
Superficie total: 29.750 m²
- **Código en plano: VG-09**
Denominación: Desdoblamiento de la Avda. de los Danzantes.
Plano/hoja: 4/4
Superficie total: 9.345 m²
- **Código en plano: VG-19**
Denominación: Tercera Ronda, tramo desde Cº Viejo de Cuarte hasta Cº de Armengoy.
Plano/hoja: 4/3,4
Superficie total: 26.165 m²

6.4.3. ACCIONES EN EL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

- **Código en plano: EG-03**
Denominación: Espacio libre al norte de la Granja de la Diputación.
Plano/hoja: 4/2
Superficie total: 12.022 m²
- **Código en plano: EG-07**
Denominación: Banda de protección de la E-7, al sur de la Avda. Doctor Artero.
Plano/hoja: 4/1
Superficie total: 9.772 m²

- Código en plano: EG-08
Denominación: Banda de protección de la E-7, al norte del actual trazado ferroviario Huesca-Canfranc.
Plano/hoja: 4/1,3
Superficie total: 21.312 m²
- Código en plano: EG-09.1
Denominación: Banda de protección de la E-7, desde el actual trazado ferroviario Huesca-Canfranc, hasta el C^o Alto del Cocoron.
Plano/hoja: 4/3
Superficie total: **19.729 m²**
- Código en plano: EG-09.2
Denominación: Banda de protección de la E-7, desde el C^o Alto del Cocoron, hasta el C^o Viejo de Cuarte.
Plano/hoja: 4/3
Superficie total: **20.121 m²**
- Código en plano: EG-10
Denominación: Ampliación por el sur del Parque de San Jorge.
Plano/hoja: 4/3,4
Superficie total: 59.717 m²
- Código en plano: EG-11
Denominación: Ampliación del parque lineal del Isuela al sur del P^o Ramón y Cajal.
Plano/hoja: 4/4
Superficie total: 9.358 m²
- Código en plano: EG-12
Denominación: Espacio libre de acompañamiento al C^o de Salas.
Plano/hoja: 4/4
Superficie total: 23.677 m²
- Código en plano: EG-13
Denominación: Espacio libre en torno a la Ermita de Nuestra Señora de Salas.
Plano/hoja: 4/4
Superficie total: 122.785 m²
- Código en plano: EG-14
Denominación: Banda de protección de la E-7 al sur del C^o Viejo de Cuarte.
Plano/hoja: 4/3
Superficie total: 8.760 m²
- Código en plano: EG-15
Denominación: Banda de protección de la prolongación de la Avda. Martínez de Velasco.
Plano/hoja: 4/3
Superficie total: **33.085 m²**

- **Código en plano: EG-16**
 Denominación: Ampliación del parque lineal del Isuela.
 Plano/hoja: 4/4
 Superficie total: **8.710 m²**

- **Código en plano: EG-17**
 Denominación: Prolongación del parque lineal del Isuela.
 Plano/hoja: 4/4
 Superficie total: **29.748 m²**

6.4.4. ACCIONES EN EL SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS

- Código en plano: IG-01
 Denominación: Nueva Subestación Eléctrica.
 Plano/hoja: 4/2
 Superficie total: 2.201 m²

El antiguo apartado 6.4, Acciones en sistemas generales en suelo no urbanizable se renumera a 6.5.

6.5. ACCIONES EN SISTEMAS GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE

6.5.1. ACCIONES EN EL SISTEMA GENERAL DE VIARIO

Se elimina la acción VG-16 "Tramo de la Avenida Martínez de Velasco en suelo no urbanizable" por estar ejecutada.

- Código en plano: VG-15
 Denominación: Viario sobre el antiguo trazado del ferrocarril en suelo no urbanizable.
 Plano/hoja: 4/3
 Superficie total: 9.539 m²
 Este viario se gestionará y ejecutará a través de un Convenio entre el Ayuntamiento y el Ministerio de Fomento, en prolongación del tramo previsto en el suelo urbano.

- Código en plano: VG-17
 Denominación: Conexión entre Cuarte y el nuevo Parque Tecnológico.
 Plano/hoja: 4/3,5
 Superficie total: **18.918 m²**
 Este viario se gestionará y ejecutará por el Ayuntamiento, como ampliación y prolongación del viario existente. La superficie a obtener es aproximadamente de **10.592 m²**.

- Código en plano: VG-18
Denominación: Autovía a Lérida (**desdoblamiento de la variante norte**).
Plano/hoja: 4/1,2.
Superficie total: **62.854 m²**
Este viario se gestionará y ejecutará por el Ministerio de Fomento, y el Plan General recoge el trazado del Estudio Previo aprobado.

6.5.2. ACCIONES EN EL SISTEMA GENERAL FERROVIARIO

Se elimina la acción FG-01 "Nuevo trazado ferroviario" por estar ejecutado.

IV.4.7. CAPÍTULO 7, MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Se introduce un nuevo capítulo 7 para analizar la sostenibilidad económica del mantenimiento de las infraestructuras.

7.1. Introducción

Se redacta este epígrafe en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 1/2008 de 4 de abril, por la que se establecen medidas urgentes para la adaptación del ordenamiento urbanístico a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, garantías de sostenibilidad del planeamiento urbanístico e impulso a las políticas activas de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Aragón, cuyo apartado 1 del punto catorce del artículo 2, que modifica el artículo 40 de la LUA, es el siguiente:

"1. (...) En el estudio económico se analizará específicamente el impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos y residenciales."

De este modo, con objeto de tratar pormenorizadamente los diferentes requerimientos de que consta el artículo mencionado, la presente memoria se ha estructurado en dos partes:

- Impacto de la actuación en las diferentes Haciendas Públicas, con un estudio pormenorizado de los costes e ingresos derivados de la puesta en servicio del suelo urbanizable delimitado.
- Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos en donde se recogen las disposiciones al efecto previstas en el Plan General.

Así, la sostenibilidad económica del suelo urbanizable delimitado se ha realizado sobre la base de la verificación de que los costes de funcionamiento del mismo (mantenimiento y prestación de servicios) en ningún caso sobrepasarán los ingresos derivados de su puesta en servicio.

Para proceder a su análisis, los costes se han dividido en dos tipos: directos, que incluyen aquellos derivados de la puesta en servicio de las diferentes infraestructuras y servicios, e indirectos, derivados del mantenimiento de los mismos.

Los datos de costes de la urbanización se han analizado en apartados anteriores de este estudio económico. En cuanto a los costes de mantenimiento de la urbanización, dada la imposibilidad de su cálculo exacto, se ha optado por una hipótesis de trabajo basada en el siguiente algoritmo:

- Cálculo de la repercusión de las partidas de los presupuestos municipales relativas al mantenimiento de infraestructuras y servicios urbanos sobre la superficie de suelo urbano, con objeto de hallar un valor unitario de coste de mantenimiento de la urbanización.
- Extrapolación de dicho dato a la superficie de los suelos urbanizables delimitados.

Asimismo, los ingresos se dividen en directos, que incluyen las aportaciones para la urbanización del suelo, tanto las que forman parte de los deberes urbanísticos de la propiedad, establecidos legalmente, como las derivadas de otras cargas establecidas sobre el suelo urbanizable delimitado o de aportaciones para la implantación de servicios; e indirectos, derivados de las aportaciones en forma de impuestos municipales.

7.2. Costes Directos a la Hacienda Pública.

Son los derivados de la ejecución de las redes públicas, compuestas por equipamientos, infraestructuras, servicios urbanos y zonas verdes. Dentro de ellas podemos diferenciar sistemas locales y sistemas generales.

Los sistemas locales serán ejecutados y entregados al Ayuntamiento libres de cargas por las promociones privadas que desarrollen los distintos suelos urbanizables. El único coste municipal posible que pudiera generar el desarrollo de los suelos urbanizables sería el derivado de la construcción de los equipamientos, que den servicio a los mismos, cuya financiación se considera incluida en el porcentaje de aprovechamiento apropiable por el Ayuntamiento. En consecuencia, se considera un balance equilibrado para la hacienda pública municipal derivado de la instalación de las citadas redes.

Aunque el suelo destinado al desarrollo de los sistemas generales será entregado al Ayuntamiento libres de cargas, será dicho ayuntamiento el encargado de la ejecución de los sistemas generales de espacios libres y viarios. Los costes planteados por dicha ejecución son:

- Sistema General de Espacios Libres496.702 m² a 50 €/m² = 24.835.100 €

- Sistema General de Viario244.406 m² a 90 €/m² = 21.996.540 €

En cuanto a los sistemas generales de equipamiento, el Ayuntamiento recepcionará el suelo y su urbanización de forma gratuita, siendo el organismo supramunicipal competente el encargado de su ejecución, por lo que no se consideran costes para las arcas municipales.

En todo caso en apartados anteriores se ha efectuado el estudio económico referido al coste de implantación de los servicios, por lo que en este apartado únicamente se analiza el coste de mantenimiento de las referidas infraestructuras.

7.3. Costes indirectos a la hacienda pública derivados del mantenimiento y desarrollo de los nuevos suelos urbanizables delimitados.

Los costes indirectos a la Hacienda Pública derivados de la puesta en servicio de los nuevos desarrollos se circunscriben al mantenimiento municipal de la urbanización: equipamientos, infraestructuras y zonas verdes.

En el artículo 11 "Cuotas de participación" del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, se plantea la posibilidad de la participación de los propietarios en la obligación de conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de los servicios públicos.

En cualquier caso, para la estimación de los costes indirectos, se ha definido el coste anual unitario de manteniendo de la urbanización en suelo urbano que posteriormente se extrapolará a la superficie del sector. Para ello se han realizado las siguientes hipótesis:

- El coste de mantenimiento de la urbanización se ha definido considerando los datos al respecto extraídos del presupuesto municipal.
- La superficie de suelo urbano es de 694,76 ha.

**ESTIMACIÓN DE LA REPERCUSIÓN DEL COSTE MUNICIPAL DE MANTENIMIENTO
DEL DESARROLLO URBANÍSTICO**

COSTES DE MANTENIMIENTO	TOTAL EUROS *	€/HA DE SUELO URBANO **
ASIGNACION DE GASTOS		
EDUCACIÓN	998.141,11	1.436,67
Conservación de colegios	998.141,11	1.436,67
BIENESTAR COMUNITARIO	3.448.771,29	4.963,98
Conservación de redes de saneamiento y agua	96.524,97	138,93
Desratización y desinfectación	30.489,24	43,88
Limpieza viaria	1.245.972,66	1.793,39
Punto Limpio	60.000,00	86,36
Servicio Basuras: pago a Consorcio	2.015.784,42	2.901,41
INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS	3.014.699,43	4.339,20
Conservación vías públicas	288.048,57	414,60
Conservación alumbrado público	1.189.554,17	1.712,18
Conservación parques y jardines	1.537.096,69	2.212,41
TOTAL MUNICIPIO: GASTO DIRECTO DE URBANISMO	7.461.611,83	10.739,84

(*) Fuente: Ayuntamiento

(**) La superficie del suelo urbano es de 694,76 ha.

De la aplicación del coste unitario de mantenimiento de la urbanización el suelo urbano existente (10.739,84 €/ha) a la superficie total del suelo urbanizable delimitado (275,83 ha) resulta un coste total anual de:

COSTE DE MANTENIMIENTO ANUAL= 10.739,84/ha x 275,83 ha = 2.962.370,30 €

Ingresos derivados de la puesta en servicio del suelo urbanizable delimitado

En el análisis de los ingresos se han tenido en cuenta dos factores:

- Los costes de implantación de infraestructuras y servicios locales serán financiados íntegramente por los propietarios con coste cero para las administraciones. Respecto a la implantación de los generales, ya se ha analizado en párrafos anteriores.
- Los costes de mantenimiento y prestación de servicios son exclusivamente municipales.

Ello lleva a considerar que la sostenibilidad económica puede basarse exclusivamente en la consideración de los ingresos municipales y, en concreto, del Impuesto de Bienes Inmuebles de la edificación privada (IBI).

Para calcular los ingresos que el Ayuntamiento recaudará anualmente en concepto de IBI necesitaríamos:

- Superficie edificable de cada uso previsto en el Plan General:
 - Residencial: 814.550 m².
 - Actividades Económicas. Terciario y Dotacional Privado: 271.517 m².
- Valor Catastral del m² edificable de cada uso (media estimada de valores de zonas aledañas).
 - Uso residencial valorada en 375 €/m².
 - Uso terciario/dotacional privado valorado en 125 €/m².
- Cálculo de los ingresos anuales por IBI.

Aplicando el tipo impositivo del 0,90 establecido por el Ayuntamiento de Huesca para el año 2008, al valor catastral de los inmuebles previstos en el suelo urbanizable delimitado, se obtiene que los ingresos anuales a percibir por el Ayuntamiento de Huesca asciende a:

- IBI anual residencial
 $IBI = 814.550 \text{ m}^2 \times 375 \text{ €/m}^2 \times 0,90/100 = 2.749.106,25 \text{ €}$
- IBI anual actividades económicas
 $IBI = 271.516,56 \text{ m}^2 \times 125 \text{ €/m}^2 \times 0,90/100 = 305.456,13 \text{ €}$

Por lo tanto los ingresos anuales en concepto de IBI son de 3.054.562,38 €

Se podrían tener en cuenta el resto de aportaciones municipales (ICIO, Impuesto de Circulación) y los beneficios económicos indirectos derivados de la puesta en servicio de las actividades económicas presentes en los nuevos desarrollos. Pero aquí se justificará que la viabilidad queda suficientemente garantizada con la aportación del IBI, quedando, por tanto el resto de ingresos mencionados, como fondos adicionales.

7.4. Garantía de sostenibilidad económica del suelo urbanizable delimitado.

La sostenibilidad económica del sector queda garantizada por el balance previsto entre costes de mantenimiento e ingresos municipales, que queda como sigue:

1	Gasto municipal anual equivalente para el suelo urbanizable	2.962.370,30 €
2	Ingreso anual procedente del ibi	3.054.562,38 €
(2-1)	DIFERENCIA	92.192,08 €

En cuanto a la proyección en el tiempo, se puede asumir, sin incurrir en hipótesis aventuradas, que el incremento de los gastos de mantenimiento, derivados de la inflación, quedarán compensados por el correspondiente aumento de los ingresos procedentes del IBI.

Se concluye, por tanto, que se produce un superávit de 92.192,08 € anuales, derivados de la puesta en servicio de los nuevos desarrollos por lo que su sostenibilidad económica está garantizada.

7.5. Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos y residenciales

El Plan General ha calificado suelo suficiente para el desarrollo de la actividad productiva prevista. En este sentido, en los sectores de suelo urbanizable residencial se ha establecido un porcentaje mínimo de dicho uso, del 25% del total de la edificabilidad lucrativa.

En el suelo urbanizable que se incluye en la categoría de delimitado, se destinan a usos productivos un total de 271.517 m²e.

Por otra parte, si bien en suelos urbanizables delimitados no se califica suelo industrial, se debe tener en cuenta que los UZI, con su planeamiento aprobado pero aún no desarrollados, prevén 837.815 m²e de dicho uso y 24.798 m²e de actividades terciarias.

De dichas superficies parciales se obtiene un total por usos de:

- Actividades Terciarias/dotacional privado: 306.315 m²e
- Uso industrial 837.815 m²e

Para calcular el número de empleos que podrán asumir las nuevas actividades a implantar en suelos calificados con dicho uso, se ha fijado una superficie media, aclarando, no obstante, la dificultad que plantea establecer una media para un uso global terciario, que incluye, entre sus pormenorizados, usos tan diferentes en cuanto a metros cuadrados por empleo, como son el comercial, hotelero, oficinas, etc; o en el caso del industrial, tipologías que van desde la industria nido hasta grandes naves industriales.

Se han considerado los índices de empleo siguientes:

- Actividades terciarias/dotacional privado:
1 empleo/50 m²e, por tanto $306.315/50 = 6.126$ empleos.
- Industrial:
1 empleo/100 m²e, por tanto $837.815/100 = 8.378$ empleos.

Por lo que en total se crearán total aproximado de 14.504 empleos en los suelos urbanizables.

El número estimado de viviendas a construir en los nuevos desarrollos asciende a 7.739 viviendas, y considerando un ratio de 3,1 hab/viv, se obtiene un total de 23.991 habitantes.

Según datos del Observatorio Socioeconómico de la Provincia de Huesca, del estudio "Mercado laboral en la provincia de Huesca" de fecha febrero de 2009, obtenidos por elaboración del propio Observatorio a partir del INE y del IAEST, la tasa de actividad, definida por el INE como las personas de 16 años o más, que la EPA incluye entre las personas ocupadas o paradas, es decir sin incluir aquellas que no buscan empleo (amas de casa, estudiantes, etc), se sitúa en un 53,64 %.

Aplicando dicha tasa a la población de las nuevas viviendas obtendríamos un total de 12.869 habitantes, que comparado con los 14.504 nuevos empleos que se generan, demuestran la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos y residenciales, requerido en el artículo 2 punto 14 de la Ley1/2008, que modifica el artículo 40 de la LUA.

IV.5. PLANOS.

Los planos y hojas del Texto Refundido de la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana que se modifican son los que se relacionan a continuación:

- Plano 1: "Estructura general y orgánica del territorio. Clasificación del suelo y sistemas generales", a escala 1/20.000.
- Plano 2: "Categorías del suelo no urbanizable", a escala 1/20.000.
- Plano 3: "Estructura general y orgánica del territorio. Clasificación del suelo y sistemas generales. Calificación del suelo urbanizable y transformado en suelo urbano por estar ya ejecutado", a escala 1/5.000. En sus hojas 1, 2, 3, 4 y 5.
- Plano 4: "Gestión del suelo urbanizable y transformado en suelo urbano por estar ya ejecutado", a escala 1/5.000. En sus hojas 1, 2, 3, 4 y 5.
- Plano 5: "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes", a escala 1/1.000. En sus hojas 2 y 21.
- Plano 6: "Gestión del suelo urbano", a escala 1/1.000. En sus hojas 2 y 21.
- Plano 9: "Infraestructuras en Suelo Urbano. Red de Abastecimiento y red de saneamiento", a escala 1/25.000.

IV.5.1. PLANOS DE INFORMACIÓN.

Los planos del Texto Refundido que se modifican, se encuadernan en el tomo "PLANOS. TOMO I".

IV.5.2. PLANOS DE ORDENACIÓN.

Los planos modificados, se encuadernan en el tomo "PLANOS. TOMO II".