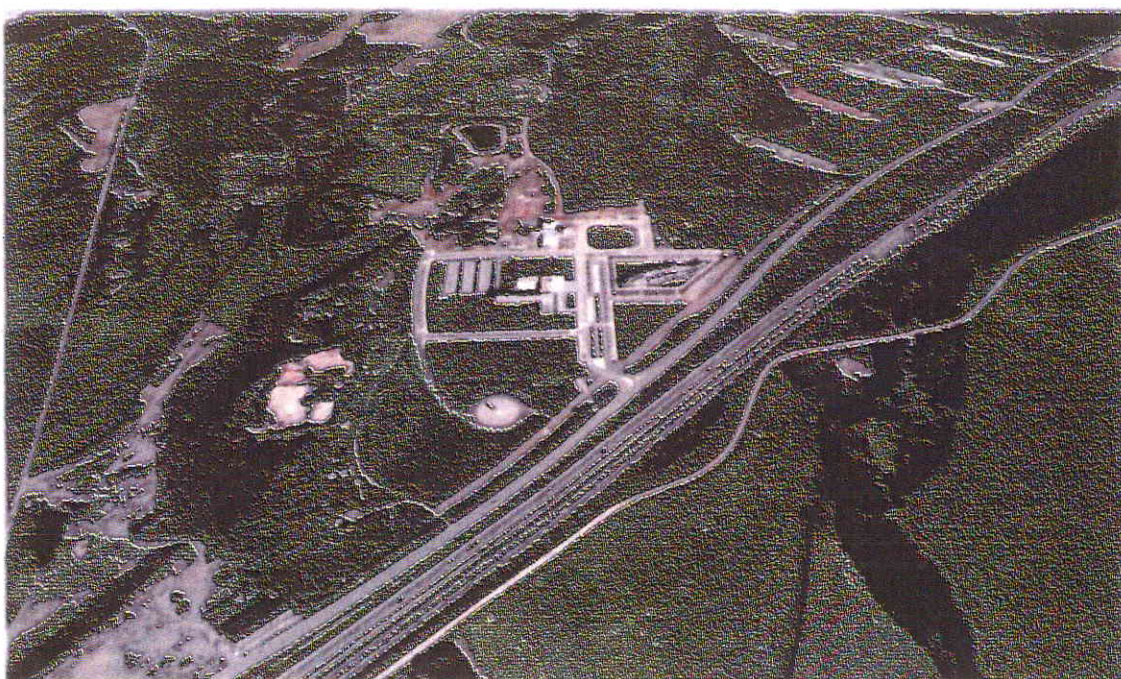
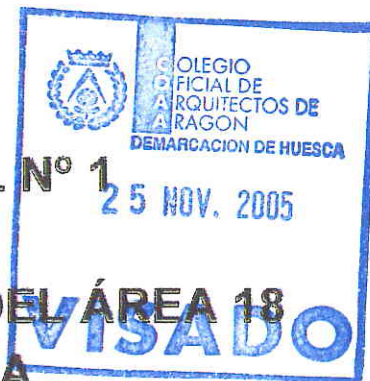


**MODIFICACION PUNTUAL Nº 1
DEL
PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 DEL ÁREA 18
DEL PGOU DE HUESCA
PARQUE TECNOLÓGICO WALQA.**



Equipo redactor:

Mariano Romeo Sus. Arquitecto.
José Luis Romeo Martín. Abogado.



ED.00
Ref.1233
Noviembre 2005.

0.- INDICE

0.- INDICE	2
I.- ANTECEDENTES.-	3
II.- PROCEDIMIENTO	5
III.- JUSTIFICACION DE SU NECESIDAD Y CONVENIENCIA.....	9
III.A.- Acerca de la modificación referida a las plazas de aparcamiento.	9
III.A.1.- La problemática del terreno: Existencia de un freatico muy alto..	9
III.A.2.- La problemática del terreno: Subsuelo rocoso.....	10
III.A.3.- La problemática de las plazas de aparcamiento en relación con su ubicación interior.	11
III.A.4.- Propuesta de solución.	11
III.B.- Acerca de la modificación referida a la altura de los edificios.....	13
III.B.1.- La problemática de la altura entre plantas requerida por determinadas actividades.....	13
III.B.2.- La problemática de la altura total de las instalaciones requerida por determinadas actividades.	13
III.B.3.- Propuesta de solución.	14
IV.- CONTENIDO DE LA MODIFICACION.....	15
IV.A.- Propuesta de modificación en cuanto a las plazas de parking.	15
IV.B.- Propuesta de modificación en cuanto a las alturas.....	17
IV.C.- Modificación del uso permitido en sótanos y semisótanos.	18

IV.- CONTENIDO DE LA MODIFICACION.

IV.A.- Propuesta de modificación en cuanto a las plazas de parking.

El art. 26, 2 de las Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial dispone actualmente lo siguiente:

Texto actual:

Art. 26. Usos permitidos en la zona de Uso Industrial.

2. En el interior de las parcelas de esta Zona destinadas al uso principal se deberá prever el uso de aparcamiento de vehículos hasta un montante mínimo de tres (3) plazas de aparcamiento por cada 100 m². El número de aparcamientos indicado se deberá cumplimentar con la suma de los aparcamientos a situar al aire libre y en las edificaciones; El número de plazas de aparcamiento a situar en edificación no será inferior al 50% del número total preciso en cada parcela.

Se propone la siguiente modificación:

2. En el interior de las parcelas de esta Zona destinadas al uso principal se deberá prever el uso de aparcamiento de vehículos hasta un montante mínimo de **dos y media (2,5) plazas** de aparcamiento por cada 100 m². El número de aparcamientos indicado se deberá cumplimentar con la suma de los aparcamientos a situar al aire libre y en las edificaciones. Las plazas de aparcamiento podrán ser en su totalidad exteriores.

Las plazas de aparcamiento exteriores deberán observar las siguientes condiciones:

- **Deberá plantarse un árbol cada dos plazas, distribuyéndose de forma homogénea en toda la superficie destinada a aparcamiento.**
- **Deberá asegurarse el mantenimiento y protección de los árboles plantados mediante un riego por goteo y colocación de alcorques.**

- El pavimento de la zona de aparcamiento no será de asfalto, debiendo realizarse con material menos duro visualmente, como pueden ser hormigón estampado, adoquines, albero, gravilla o similares, u otros mixtos con césped.
- El perímetro de la zona de aparcamiento deberá tener un fondo o seto vegetal para reducir su visión desde el exterior de las parcelas.

Con el fin de fomentar la construcción de plazas de
aparcamiento interiores, se permitirá aumentar
la superficie edificada, siempre y cuando no se supere el porcentaje
máximo de ocupación previsto para la parcela de que se trate. La
superficie ocupada por las plazas de aparcamiento interiores no
computara a efectos de edificabilidad.

~~En casos justificados de soluciones arquitectónicas que agoten la edificabilidad, se admitirá aumentar la ocupación en un 10% para destinarlo a plazas de aparcamiento interiores.~~

IV.B.- Propuesta de modificación en cuanto a las alturas.

El art. 30 de las Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial dispone actualmente lo siguiente:

Texto actual:

Art. 30. Señalamiento de Alturas.

1. La altura máxima permitida es de dos plantas (B + 1) y 8,5 m. en las zonas industriales.
2. La altura máxima permitida es de tres plantas (B + 2) y 12,5 m. en las parcelas destinadas a equipamiento.
3. La altura libre mínima de las plantas bajo rasante se establece en 2,30 metros y en plantas sobre rasante en 2,75 metros. La altura libre máxima en cualquier planta es libre, siempre que se respete la altura máxima de los edificios.

Se propone la siguiente modificación:

Art. 30. Señalamiento de Alturas.

1. La altura máxima permitida es de dos plantas (B + 1) y 8,5 m. en las zonas industriales. **Excepcionalmente y previa justificación técnica podrán admitirse alturas mayores.**
2. La altura máxima permitida es de tres plantas (B + 2) y **15,00 m.** en las parcelas destinadas a equipamiento.
3. La altura libre mínima de las plantas bajo rasante se establece en 2,30 metros y en plantas sobre rasante en 2,75 metros. La altura libre máxima en cualquier planta es libre, siempre que se respete la altura máxima de los edificios.
4. **Se permitirán, previa justificación técnica y estudio de impacto visual, el desarrollo y construcción de elementos puntuales de mayor altura a la prevista en los números anteriores.**

IV.C.- Modificación del uso permitido en sótanos y semisótanos.

El art. 26, 4 de las Ordenanzas dispone lo siguiente:

Texto actual:

4. En plantas bajo rasante, -sótano y semisótano según la definición del PGOU -, sólo se permite el uso de garaje al servicio de los demás usos permitidos y la ubicación de locales que alojen los elementos técnicos de las instalaciones de la edificación.

Modificación propuesta:

4. En locales en semisótano y sótano primero podrán ubicarse actividades con las siguientes condiciones:

- a) No podrán ser independientes del local inmediatamente superior situado en planta baja, cuya superficie será como mínimo la de aquéllos.
- b) Su uso estará subordinado al principal que se desarrolle sobre rasante y tendrá respecto de éste un carácter secundario o complementario.

c) Se completan las condiciones de las actividades 6.5.11 y 6.5.15 de las Normas del Plano

IV.D.- Modificación de uso de Parcelas

En la redacción del Plan Parcial, se situó las parcelas de equipamiento proporcionalmente a lo largo del Parque Tecnológico. En el crecimiento y desarrollo del Parque tecnológico, existe la posibilidad de implantación de un Centro de Investigación de la Universidad, siendo necesaria la agrupación de diferentes parcelas de equipamiento para obtener la superficie necesaria para el centro.

Se ha optado por la modificación de uso y agrupación de las parcelas de equipamiento sobre las actuales parcelas, 29,30 y 31, situadas todas ellas en una única manzana.

La modificación de los usos, ocupación y edificabilidad quedaría de la siguiente forma:

Estado actual

Parcela	Uso	Sup	Ocupación	Edificabilidad
29	IN-14	4.086,65	1.634,66	2.406,99
31	IN-15	4.197,80	1.679,12	2.472,46
32	IN-16/C	4.416,15	1.766,46	2.601,07
		12.700,60	5.080,24	7.480,52
30	EQ-1	3.195,27	1.278,11	2.656,53
40	EQ-2	3.060,21	1.224,08	2.544,24
70	EQ-3	4.116,45	1.646,58	3.422,39
72	EQ-4	2.301,56	920,62	1.913,50
		12.673,49	5.069,40	10.536,67

Modificación Propuesta

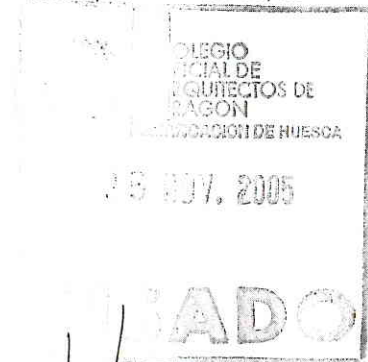
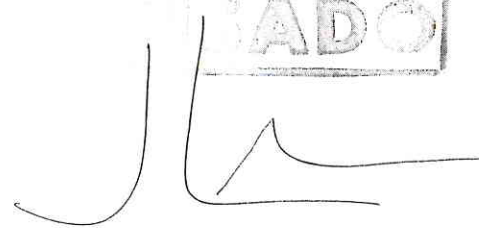
Parcela	Uso	Sup	Ocupación	Edificabilidad
29	EQ-1	4.086,65	1.634,66	3.390,37
31	EQ-2	4.197,80	1.679,12	3.482,58
32	EQ-3	4.416,15	1.766,46	3.663,73
		12.700,60	5.080,24	10.536,67
30	IN-14	3.195,27	1.278,11	1.886,01
40	IN-15	3.060,21	1.224,08	1.806,29
70	IN-16-a	4.116,45	1.646,58	2.429,73
72	IN-16-b	2.301,56	920,62	1.358,49
		12.673,49	5.069,40	7.480,52

Huesca, noviembre de 2005.

El equipo redactor,



Mariano Romeo Sus
Arquitecto

José Luis Romeo Martín.
Abogado.