

**MODIFICACION DEL PLAN ESPECIAL  
DE REFORMA INTERIOR  
PARA EL DESARROLLO DEL PGOU EN EL SECTOR  
A.P.R 19-02 DE HUESCA**

**Documento incorporando cumplimiento prescripciones para  
aprobación inicial**

**NORMAS**

**ARQUITECTOS: FRANCISCO M. LACRUZ ABAD - PEDRO CLAVER ESTEFANIA**

**ABOGADO: ANGEL AGUIRRE PARDILLOS**

**PROPIETARIO: JUNTA COMPENSACION APR 19-02 DE HUESCA**

**JULIO 2.020**

# PLAN ESPECIAL DE DESARROLLO DEL PGOU. APR -19-02

## INDICE

### III.- NORMAS

- 1.-Disposiciones Generales.
- 2.-Régimen urbanístico del suelo.
- 3.-Ambito y características
- 4.-Obras admisibles
- 5.-Condiciones estéticas
  - 5.1.-Fachadas exteriores
  - 5.2.-Fachadas interiores
  - 5.3.-Cubiertas
  - 5.4.-Tendedores
  - 5.5.-Plantas bajas
- 6.-Condiciones de la parcela edificable
  - 6.1.-Parcela mínima
- 7.-Ocupación y fondo edificable
  - 7.1.-Alineaciones
  - 7.2.-Fondo máximo edificable
  - 7.3.-Retranqueos
  - 7.4.-Separación a linderos
  - 7.5.-Ocupación
- 8.-Condiciones de volumen y forma de los edificios
  - 8.1.-Tipología edificatoria
  - 8.2.-Edificabilidad
    - 8.2.1.-Superficie edificable por planta
    - 8.2.2.-Superficie edificable total
  - 8.3.-Alturas
    - 8.3.1.-Justificación de alturas
    - 8.3.2.-Medición
  - 8.4.-Aticos, torreones y cubiertas
    - 8.4.1.-Aticos
    - 8.4.2.-Cubiertas
  - 8.5.-Planta
  - 8.6.-Salientes y vuelos
  - 8.7.-Cornisas y aleros
  - 8.8.-Terrazas entrantes
  - 8.9.-Pasajes
- 9.-Condiciones de habitabilidad de los edificios

- 9.1.-Pacios
  - 9.1.1.-Pacios de manzana
  - 9.1.2.-Patio ingles
- 9.2.-Ventilación e iluminación de piezas y locales
- 10.-Condiciones de dotación de servicios, acceso y seguridad de los edificios
- 11.-Condiciones generales de los usos
  - 11.1.-Uso característico
  - 11.2.-Usos compatibles
  - 11.3.-Usos prohibidos
  - 11.4.-Emplazamiento de los usos
  - 11.5.-Plazas de aparcamiento
  - 11.6.-Uso de infraestructuras
- 12.-Régimen de la edificación
- 13.-Régimen de las manzanas privadas
  - 13.1.-Edificación nueva
  - 13.2.-Edificación existente
- 14.-Régimen de las parcelas públicas
- 15.-Ordenanzas de la edificación
- 16.-Régimen de las obras y servicios de urbanización
  - 16.1.-Ejecución de la urbanización
  - 16.2.-Condiciones generales de la urbanización
  - 16.3.-Características de la red viaria
  - 16.4.-Características de los espacios libres y zonas verdes
  - 16.5.-Carácter orientativo del diseño de la red viaria
- 17.-Constitución de Complejos Inmobiliarios
- 18.-Cumplimiento de normas sectoriales
  - 18.1.-Prevención de incendios
  - 18.2.-Condiciones de accesibilidad

### III.- NORMAS

#### Artículo 1.- DISPOSICIONES GENERALES

1.1.- Estas ordenanzas particulares son parte integrante de la ordenación detallada del sector APR-19-02 del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca. Por su rango, tanto las ordenanzas como la ordenación pormenorizada a que se refieren pueden ser modificadas mediante un Plan Especial de reforma interior. Lo descrito en estas Normas, se considera el mínimo imprescindible para la correcta ejecución de la Ordenación

1.2.- Integración normativa. Las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca y las presentes Normas Urbanísticas constituyen las disposiciones normativas que, con sujeción a la legislación vigente y su estructura en cuanto a la ordenación jerárquica y supletoriedad, resultan de aplicación en este ámbito territorial.

1.3. LA aprobación definitiva del presente Plan Especial de desarrollo del Plan General supondrá la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios incluidos en su ámbito, a los fines expropiatorios, de conformidad con lo previsto en el artículo 81 TR L.U.A. 1/2014 de 8 de Julio

#### Artículo 2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

2.1. Los terrenos ordenados por este Plan Especial accederán a la condición de suelo urbano consolidado como consecuencia de la ejecución de los proyectos de urbanización y de obras ordinarias, a través de los que se harán efectivas las obligaciones establecidas en la normativa urbanística.

2.2.- Los deberes de cesión de dotaciones al Ayuntamiento afectan a los siguientes terrenos: El sistema general viario incluido en el ámbito reflejado en los planos de ordenación, así como los sistemas locales de espacios libres, viario local rodado y viario local peatonal.

2.3.- La Calificación, Gestión y Ordenación del suelo es la establecida en los planos P-01 a P-03 del presente Plan Especial.

Son vinculantes los planos de ordenación (P01) y de gestión (P02), así como la FICHA de ORDENACION DEL APR 19-02-BIS, siendo el resto de la documentación meramente orientativa.

2.4.- Este APR cuenta con una ficha individual que establece sus condiciones normativas concretas, según art. 3.2.15.c TR PGOU, que en la casilla “Instrucciones para la ordenación del área”, no especifica ninguna norma zonal de aplicación, pero si un condicionante fijado desde el Plan para la ordenación del área:

“El PERI que ordene el ámbito, mantendrá la edificabilidad máxima fijada en la presente ficha, una altura máxima de la edificación que de frente a la Avda. Martínez de Velasco de B+6, la funcionalidad del viario bulevar, los sistemas generales incluidos y deberá resolver la gestión del ámbito en una única Unidad de Ejecución.”

Se cumplen todas y cada una de las Instrucciones anteriores de la ficha del PGOU.

**2.5.-** LAS cotas señaladas en el plano P01 de clasificación, calificación podrán ajustarse en el Proyecto de Urbanización a las distancias reales reflejadas sin que tal ajuste constituya modificación del Plan. Las rasantes, del mismo plano, son indicativas y se concretarán con precisión en el Proyecto de Urbanización.

### **Artículo 3.- AMBITO Y CARACTERISTICAS**

Es el área grafiadas en las hojas 19 y 23 del plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes" con la calificación de A.P.R. 19-02.

Es un área de edificación continua, cuya tipología es de edificación en manzana cerrada con patios de manzana. Su uso característico es el residencial en su categoría 2 de vivienda colectiva.

### **Artículo 4.- OBRAS ADMISIBLES**

Todas las incluidas en el Título I de las Normas del PGOU.

### **Artículo 5.- CONDICIONES ESTETICAS**

#### **5.1.- Fachadas exteriores.**

Los cerramientos, resultan necesariamente inseparables del resto de los elementos del edificio facilitando su orden estructural, su concepción energética o el control sobre las prestaciones exigidas. En definitiva nos aseguran unos parámetros de calidad que garantizan los niveles exigidos por normativas y reglamentos, y más concretamente por el Código Técnico de la Edificación

Las máquinas de climatización no se permiten en fachada e irán situadas en la cubierta.

#### **5.2.- Fachadas interiores.** Igual 5.1.

#### **5.3.- Cubiertas.** Es obligatorio el empleo de cubiertas planas.

**5.4.- Tendedores.** Se procurará que los tendedores se sitúen en las fachadas que recaigan a los patios interiores. De no ser así se emplearán soluciones que se integren con los materiales de fachada.

**5.5.-Plantas bajas.** Las plantas bajas deberán tratarse con soluciones de diseño y composición unitarias con el resto del edificio.

## Artículo 6.- CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE

### 6.1.- Parcela mínima.

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

- a) La superficie ocupable de parcela será igual o superior a ciento cuarenta (140) metros cuadrados.
- b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión igual o superior a nueve (9) metros.

## Artículo 7.- OCUPACION Y FONDO EDIFICABLE

### 7.1.- Alineaciones

Alineaciones exteriores son las líneas que figuran en el plano P-01 de clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano, estableciendo el límite de la parcela edificable con los espacios libres públicos y calles.

Alineaciones interiores son las definidas por el fondo máximo edificable definidas en el mismo plano.

En caso de existir espacio libre en todo o en parte del interior de la parcela, no ocupado por la edificación en planta baja, como sería el caso de las zonas donde se permite el uso terciario y/o viviendas con piezas habitables que recaigan a dicho espacio interior (plano P-04), la línea de edificación de dichas piezas habitables en planta baja, se separarán una distancia igual o mayor a 1/3 de la altura de coronación de la alineación interior enfrentada a ellas y con un mínimo de 3 metros.

El fondo mínimo desde la línea de fachada exterior, de los locales de uso terciario será de 8m. El resto, hasta la línea de edificación interior podrá configurarse como soporales al patio libre de manzana.

Si no hay piezas habitables en las viviendas de planta baja o el uso es terciario en las parcelas, la línea de edificación de planta baja podrá coincidir con el lindero testero.

**7.2.- Fondo máximo edificable.** Según planos.

**7.3.- Retranqueo.** El retranqueo a calles está prohibido.

**7.4.- Separación a linderos.** Es la distancia perpendicular entre cada punto de la fachada y el lindero de referencia más próximo:

- A linderos frontales: es coincidente con la alineación exterior.
- A linderos laterales: prohibida

-A lindero testero: las definida por la aplicación a cada parcela de su fondo max<sup>o</sup> edificable en plantas superiores a la baja. En planta baja, la definida por la aplicación del apartado 7.1 en el caso de existir espacio libre privado interior.

**7.5.- Ocupación.** Está definida gráficamente la línea de edificación en los planos P-01 a P-04. La ocupación máxima es la definida por aquella. Bajo rasante será la totalidad de la manzana.

## Artículo 8.- CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

**8.1.- Tipología edificatoria.** Es un área de edificación continua, cuya tipología es de edificación en manzana cerrada con patios de manzana. Tiene líneas de edificación coincidentes con los linderos laterales.

**8.2.- Edificabilidad.** El valor viene dado por la aplicación a la conjunción de las determinaciones de forma y volumen sobre cada parcela, de la superficie edificable total que puede construirse en el Sector 19-02, que el PGOU cuantifica en 149.378 m<sup>2</sup>.

**8.2.1.- Superficie edificable por planta.** Es el área de proyección horizontal de la superficie comprendida dentro del perímetro exterior de la planta considerada, excluidas de ésta las zonas o cuantías que se enumeran en el art. 6.4.3.2 de las Normas del PGOU.

**8.2.2.- Superficie edificable total.** Es la suma de las superficies edificables de todas las plantas de un edificio, calculada según el apartado anterior. En cualquier caso se respetará la edificabilidad total del Sector. Para cada manzana, la edificabilidad será la establecida en el plano P-03 con carácter orientativo y con el siguiente criterio:

Si en la planta baja no se alcanza la edificabilidad máxima establecida en las fichas, debido a portales, cuartos de instalaciones, rampas de garaje, pasajes y caso de existir, espacio libre interior en la manzana, la edificabilidad no consumida podrá ubicarse en plantas alzadas de vivienda, con este uso, hasta agotar entre todas, la edificabilidad total máxima de la manzana. Es decir, las edificabilidades orientativas expresadas en el plano P-03 son máximas en pta. baja, mínimas para las plantas alzadas, y máxima la total.

### 8.3.- Alturas.

**8.3.1.-Justificación de alturas.** Según se describe en el plano P-06. Mediante Estudio de Detalle, se podrá reducir la altura en todo o en parte de los cuerpos edificatorios de B+VII. En estos casos se podrá disminuir una o dos plantas la altura, hasta la B+V.

Igualmente, también mediante Estudio de Detalle, se podrá disminuir la altura en los cuerpos de B+IX y B+XI, en todo o en parte de los mismos, hasta la B+VII.

En todos los casos de disminución de altura, se mantendrá la edificabilidad mínima establecida para las plantas de vivienda.

Se tenderá a igualar las cotas de los distintos forjados de planta baja en el ámbito de la totalidad de cada manzana. Esta condición no será necesaria entre las parcelas C-1N y C-1E.

En cualquier caso se estará a lo indicado en el artículo 6.4.5. Altura, de las Normas Urbanísticas de PGOU.

**8.3.2.- Medición.** La medición de alturas en los edificios en esquina a espacios libres públicos que permiten distintas alturas de edificación, se refleja con detalle en el plano P-06.

#### **8.4.- Áticos, torreones y cubiertas.**

**8.4.1.- Aticos.** Se prohíben los áticos en todas las edificaciones del ámbito a excepción del frente de B+VI a calle Martínez de Velasco y de los cuerpos edificatorios de B+IX y de B+XI., en los cuales se permite la construcción de un solo ático retranqueado tres (3) metros desde la línea de edificación exterior, por encima de la altura máxima señalada.

Se prohíben los torreones y cualquier otra construcción por encima de la altura permitida regulada por este Plan Especial.

Los antepechos y barandillas, podrán rebasar la altura de cornisa lo necesario para dar cumplimiento al C.T.E. y podrán situarse en la línea que define el saliente de los vuelos en las zonas en que estén permitidos.

**8.4.2.- Cubiertas.** Las cubiertas serán planas en todos los casos no permitiéndose soluciones abuhardilladas

**8.5.- Planta.** Se cumplirá lo reflejado en el art. 6.4.7 de las Normas del PGOU. Se obliga a enrasar con la misma cota todos los forjados de techo planta baja de una manzana.

La rasante de los forjados de planta baja deberá permitir la accesibilidad a los locales de uso terciario en un punto cada 10m. de línea de fachada.

Las viviendas ubicadas en las zonas permitidas de planta baja, podrán tener acceso independiente, separado del principal del edificio, pudiendo estar la cota del forjado en planta baja a la misma cota que la rasante de la acera.

**8.6.- Salientes y vuelos.** En la fachada exterior de los edificios, abiertos o cerrados y con saliente máximo de 1,50 m., sin modificarse este parámetro respecto del PERI del año 2.009.

La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado de cualquier tipo de vuelo y la rasante de la acera en cualquier punto de la misma será igual o superior a la altura de la planta baja, con un mínimo de 4,20 m. en todos los casos.

**8.7.- Cornisas y aleros.** Se permiten horizontales.



### 8.8.- Terrazas entrantes.

Se admiten las terrazas entrantes, con una profundidad no superior a su altura, medida desde el plano de fachada. A efectos de cómputo de edificabilidad, computará el cien por cien (100%) en plantas superiores a la baja y no computarán en planta baja.

### 8.9.- Pasajes.

 La línea de fachada de planta baja será continua y sin retranqueos.

En la manzana C-2 dicha línea podrá seguir la alineación de la calle Martínez de Velasco en toda su longitud, tal y como figuraba en el Proyecto aprobado que ahora se modifica.

Se podrán abrir pasajes de acceso a portales y/o al patio libre de manzana con las siguientes condiciones:

-El ancho máximo de embocadura será de 5m.

-La superficie máxima de los pasajes (desde línea de fachada exterior hasta el fondo máximo edificable), será el 20% de la superficie ocupable máxima sobre rasante (indicada en el plano P-04).

## Artículo 9.- CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LOS EDIFICIOS

**9.1.- Patios.** Los patios abiertos, situados en el perímetro de las fachadas exteriores de la edificación están prohibidos

**9.1.1.- Patios de manzana.** Tienen definida gráficamente por este planeamiento su forma y posición en la manzana según el fondo máximo edificable que define su anchura para formar un espacio libre en el conjunto de la manzana. Podrán edificarse sobre rasante hasta la misma altura que la planta baja de la edificación de la manzana y sus cubiertas planas, podrán servir a las viviendas de planta primera.

Los patios abiertos a un patio de manzana tendrán un ancho mínimo en su encuentro con dicho patio de manzana de seis (6) metros, y su fondo máximo será igual a su anchura.

Se permite el uso de garaje-aparcamiento. Si tienen uso comercial, serán como prolongación de los locales en planta baja y con acceso desde la calle. Si tienen el uso de vivienda en planta baja en las zonas en que se permiten, cumplirán lo expresado en los artículos 7.1 y 8.5 de estas Normas.

**9.1.2.- Patio inglés.** No se permite

### 9.2.- Ventilación e iluminación de piezas y locales.

Serán según las Normas del PGOU y el CTE.

## Artículo 10.- CONDICIONES DE DOTACION DE SERVICIOS, ACCESO Y SEGURIDAD DE LOS EDIFICIOS

Serán según las Normas del PGOU y el CTE.

## Artículo 11.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS -

Clasificación y condiciones de los usos permitidos:

### 11.1.- Uso característico.

#### Residencial

Clase a) Vivienda categoría 2 -vivienda colectiva-

Clase b) Residencia comunitaria

### 11.2.-Usos compatibles.

Se estará a lo indicado en las Normas Urbanísticas del PGOU, artículo 8.4.12 con la siguiente consideración:

Clase b): Oficinas en categorías 1ª y 2ª, en situación 1ª en edificio exclusivo y 3ª, no existiendo límite de continuidad de la actividad y con acceso independiente al residencial si la superficie total del uso oficinas ocupa el 50% o más del total del edificio; y categoría 3ª, en situación 3ª, en cualquier planta. No obstante, la exigencia de escalera independiente para el acceso a oficinas y a viviendas se realizará siempre para obra nueva, no en rehabilitación de edificios, que se exigirá, en este caso, siempre y cuando las características del edificio a rehabilitar lo permitan.

**11.3.-Usos prohibidos.** Todos los restantes, no incluidos como característicos o compatibles.

**11.4.- Emplazamiento de los usos.** En plantas alzadas, uso característico residencial y usos compatibles. En planta baja, usos compatibles y vivienda en las zonas permitidas (ver plano P-04).

### 11.5.- Plazas de aparcamiento.

Se estará a lo indicado en las Normas Urbanísticas del PGOU.

**11.6.- Uso de Infraestructuras.** Los centros de transformación de energía eléctrica, se instalarán en locales de planta baja de los edificios, según se determine en el Proyecto de Urbanización.

## Artículo 12.- RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN

Los tipos de la edificación, condiciones de posición y aprovechamiento son los establecidos en el plano P-01.

### Artículo 13.- RÉGIMEN DE LAS MANZANAS PRIVADAS

**13.1.- Edificación nueva.** Las manzanas privadas residenciales nuevas, quedan definidas en los planos P-01 a P-04 y en los términos de las presentes Normas.

**13.2.- Edificación existente.** El edificio existente en la calle San Urbez N° 2 se consolida y mantiene su aprovechamiento, alineación, altura, patio y demás condiciones existentes. Los nuevos edificios colindantes propuestos en la manzana C1, se adosan a sus medianeras, integrándolo en la manzana resultante.

La finca que acoge el edificio en la calle San Urbez n° 2 ha patrimonializado el aprovechamiento desarrollado, de manera que el proyecto de reparcelación deberá mantenerlo efectuando la adjudicación sobre la parcela aportada, sin que se le impute coste de urbanización alguno.

### Artículo 14.- RÉGIMEN DE LAS PARCELAS PÚBLICAS

Se estará a lo establecido en el PGOU.

### Artículo 15.- ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

La edificación se regirá por lo establecido en las presentes Normas e indicaciones gráficas de los planos de ordenación para las distintas manzanas. Se estará en lo establecido en el PGOU en todo aquello que no esté regulado por ellas y por la Norma Zonal 4.2

### Artículo 16.- RÉGIMEN DE LAS OBRAS Y SERVICIOS DE URBANIZACIÓN

**16.1.- Ejecución de la urbanización.** El proyecto de urbanización comprenderá la urbanización de todo el espacio público previsto en el plano P-02. En cuanto a los sistemas generales el ámbito, la urbanización, la superficie, etc., se estará a lo dispuesto en el convenio firmado en el año 2008 y formalizado en el año 2009 y sus anexos.

**16.2.- Condiciones generales de urbanización.** Se regirá por lo establecido en el PGOU y en la normativa específica relativa a las distintas infraestructuras.

**16.3.- Características de la red viaria.** EL diseño de los elementos de urbanización de la red viaria tiene carácter orientativo. En el futuro proyecto de urbanización deberá establecerse con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas; en todo caso, el proyecto de urbanización cumplirá las condiciones contenidas en este artículo.

Las 353 plazas propuestas se ubican en superficie. La reserva de aparcamiento en espacio público queda justificada en el plano de ordenación P-04 (tráfico). Se indica la ubicación de los accesos a garajes, las zonas reservadas a la ubicación de contenedores y

los pasos peatonales. Las plazas de aparcamiento ubicadas anteriormente al paso de cebra en el sentido de la marcha, se sitúan a una distancia igual o mayor de 3m. de dichos pasos de cebra.

El suelo del viario local peatonal deberá solucionarse en continuidad con el espacio público colindante (rasantes, pendientes pavimentos), y la consistencia del firme o en su caso la capacidad portante de los forjados de los posibles complejos inmobiliarios, será como mínimo de 20KN/m<sup>2</sup> (CTE), para posibilitar el acceso de vehículos de bomberos. En los casos que se realicen sobre forjados, la parte superior de los mismos estará 30 cm. bajo la rasante de viario terminado.

Se amplía la malla del carril bici a la totalidad del Sector, incluida la Ronda Estación, con un ancho de 2 metros, excepto en el Paseo Bulevar que tendrán 1,50 m. en ambas aceras.

**16.4.- Características de los espacios libres y zonas verdes.-** EL diseño de los elementos de urbanización de los espacios libres y zonas verdes se definirá en el proyecto de urbanización donde se justificarán adecuadamente las soluciones adoptadas.

**16.5.-Carácter orientativo del diseño de la red viaria.-** No obstante lo anterior y dado el carácter orientativo del diseño de los elementos de urbanización de la red viaria, la concreción de las características de la red viaria, las obras a realizar, el trazado del carril bici y su ubicación se contendrán en el proyecto de urbanización.

#### **Artículo 17.- CONSTITUCIÓN DE COMPLEJOS INMOBILIARIOS.**

**17.1.-** De conformidad con lo que se señala en el artículo anterior y también de acuerdo con lo que se determina en el apartado 3.2.2 de la Memoria de Ordenación de este documento, el Ayuntamiento de Huesca, si se cumple la normativa de aplicación, autorizará a los propietarios de parcelas resultantes de la reparcelación del ámbito, a petición de éstos, la constitución de complejos inmobiliarios urbanísticos que permitan a los propietarios de las parcelas privativas colindantes la utilización del subsuelo de los viarios locales perimetrales de las manzanas grafiados en el plano P-03 para la construcción de las plazas de estacionamiento que resulten necesarias para evitar que el tercer sótano de garaje que resultare eventualmente necesario para obtener la licencia, se hubiere se situar bajo el nivel freático.

**17.2.-** Del mismo modo y en los supuestos descritos en el apartado anterior el Ayuntamiento, de ser necesario, tramitará de conformidad con la normativa de aplicación, las modificaciones de la reparcelación, o las operaciones jurídicas complementarias que pudiesen ser necesarias para posibilitar la constitución y operatividad efectivas de dichos complejos inmobiliarios.

**Artículo 18.- CUMPLIMIENTO DE NORMAS SECTORIALES.**

**18.1.- Prevención de Incendios.** El Proyecto de Urbanización cumplimentara las determinaciones establecidas el CTE DB SI señalando a tal efecto en el plano de abastecimiento de agua los hidrantes reglamentarios. El trazado de los viarios peatonales se ha proyectado con la previsión de anchuras y radios de giro para acceso de camiones de bomberos. A tal efecto se proyectan los siguientes recorridos que garantizan las distancias máximas de aproximación fijadas en CTE:

1.- Corredores con acceso y salida desde la Avda. Martínez de Velasco, dando servicio a las manzanas C-1 y C-2.

2.- Corredores con acceso y salida desde la calle Gil Cávez y Bulevar Central al 2ª Cinturón de Ronda, dando servicio a las manzanas C-3, C-4, C5 y C-6

3.- Corredores con acceso desde el Bulevar Central y accesos desde la calle Ronda Estación y con salidas a la calle Ronda Estación, dando servicio a las manzanas C-7, C-8, C-9 y C-10. El viario rodado complementa los recorridos descritos y da servicio a totalidad de las manzanas del Sector.

**18.2.- Condiciones de accesibilidad.** Según normativa vigente.

Huesca, Julio de 2020

Los arquitectos:

Francisco M. Lacruz Abad    Pedro Claver Estefanía

**MODIFICACION DEL PLAN ESPECIAL  
DE REFORMA INTERIOR  
PARA EL DESARROLLO DEL PGOU EN EL SECTOR  
A.P.R 19-02 DE HUESCA**

**Documento incorporando cumplimiento prescripciones para  
aprobación inicial**

**GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO.  
PLAN DE ETAPAS.**

**ARQUITECTOS: FRANCISCO M. LACRUZ ABAD - PEDRO CLAVER ESTEFANIA**

**ABOGADO: ANGEL AGUIRRE PARDILLOS**

**PROPIETARIO: JUNTA COMPENSACION APR 19-02 DE HUESCA**

**JULIO 2.020**

#### IV. GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO. PLAN DE ETAPAS

- 0.- Preliminar
- 1.-Sistema de actuación
- 2.-Compromisos de gestión
- 3.-Plazos

## IV. GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO. PLAN DE ETAPAS

### 0.- PRELIMINAR.

En puridad podría decirse que, como consecuencia de esta modificación, no se introducen variaciones propiamente dichas respecto de la gestión del Plan especial.

Ello es así en la medida que se mantiene el sistema de actuación y los compromisos de gestión, así como las cargas de urbanización<sup>1</sup>. Estas se mantienen por lo que hace a las indemnizaciones por bienes ajenos al suelo que, constituyendo el componente principal de las cargas urbanizadoras en ese ámbito, siguen siendo las mismas que fueron convenidas origen (e incorporadas después al Plan especial aprobado en 2009). Y, por otro lado, también se mantienen el resto de las cargas de urbanización por lo que hace a los *costes de urbanización propiamente dichos* (obra urbanizadora) pues se siguen considerando nominalmente los mismos<sup>2</sup>, aunque en relación con ellos, como ya específicamente recogía el Plan Especial de 2009, se sigue haciendo constar con esta Modificación que, a diferencia de lo que ocurre con las indemnizaciones por bienes ajenos al suelo convenidas a origen (que están cerradas), estos otros costes son indicativos, a resultas de lo que determine el proyecto de urbanización (y el ulterior desarrollo efectivo de la obra urbanizadora).

En relación con los plazos, se plantean meros ajustes que resultan ser necesarios porque se contraen principalmente a la fijación del *dies a quo* para el inicio del cómputo de algunos de ellos, manteniéndose iguales aquellos que no empezaron a correr (y, por lo tanto, no se incumplieron) y reajustándose en lo necesario aquellos incumplidos por sobrepasados.

Por último puede resultar novedoso que esta modificación del plan sí incluya expresamente una referencia a la posibilidad de articular el pago en especie de las indemnizaciones por bienes ajenos al suelo y traslados de las industrias, a materializar en la reparcepción, que es cierto que no estaba contemplada expresamente en el plan anterior pero sí tenía cabida en su gestión (por lo que tampoco supone una innovación *strictu sensu*).

Tras este apartado introductorio o preliminar se sigue el esquema que ya figuraba en el apartado IV de la memoria del Plan especial todavía vigente.

<sup>1</sup> Adaptadas a la modificación propuesta que ya no precisa de la construcción de un aparcamiento subterráneo.

<sup>2</sup> Ver nota anterior



## 1.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

Todo el ámbito calificado como zona APR 19-02 constituye una única unidad de ejecución de forma que su gestión debe abordarse de forma unitaria y sistemática. La concreción de las condiciones de ordenación y gestión se produce mediante este Plan Especial, quedando pendiente únicamente su gestión mediante el sistema de COMPENSACIÓN, estando la Junta ya constituida.

## 2.- COMPROMISOS DE GESTIÓN.

Estos compromisos de gestión no varían con respecto a lo que ya contemplaba el Plan especial antes de su modificación. No obstante, aun a riesgo de ser reiterativos, se vuelven a señalar a continuación.

Dada su situación de consolidación por la edificación y grado de patrimonialización de derechos, la finca de la comunidad de propietarios del edificio nº. 2 de la calle San Urbez mantendrá su aprovechamiento edificado de 2.063 m2. en el proceso reparcelatorio, coincidente con el aprovechamiento consumido en al actualidad, al no resultar de la reordenación ninguna incidencia negativa alguna en el mismo. Por las mismas razones, no soportará coste alguno de urbanización. Se mantiene dentro del ámbito de ordenación como señala el Plan General.

En cuanto a los Sistemas Generales del APR 19-02 se estará a lo dispuesto en el Convenio Urbanístico aprobado en el 2.008 formalizado en el 2.009 y sus anexos.

Como ya contempla el Plan especial de 2009, con carácter normativo y para su incorporación al proyecto de reparcelación, se siguen recogiendo los costes de urbanización e indemnizaciones por extinción de bienes y derechos ajenos al suelo existentes sobre el ámbito conforme a la evaluación recogida en el Convenio Urbanístico.

Dichas indemnizaciones por bienes ajenos al suelo son las que ya recogía el Plan especial anterior que (sin perjuicio de lo que hayan podido ser las alteraciones de propiedad (que se tendrán en cuenta en la reparcelación) ha de recordarse que eran las siguientes) :

HARINERAS VILLAMAYOR S.A.....	16.796.946 €
<i>Bienes, infraestructuras e instalaciones: .....</i>	<i>12.717.136 €</i>
<i>Indemnización por traslado:.... ..</i>	<i>4.079.810 €</i>
HARINAS PORTA S.A. Y H. PORTA ALIMENTARIA S L.....	15.606.168 €
<i>Bienes, infraestructuras e instalaciones: .....</i>	<i>11.360.073 €</i>
<i>Indemnización por traslado:.....</i>	<i>4.246.095 €<sup>3</sup></i>
- LA CORUÑESA	
-Nave de 558,38 m2	
-Comercio (pescados y conservas)	
-Valoración (420,2 – 17,70 – 128,8) 291.380 Euros	
-AUTO – PRECISIÓN S.L.	
-Arrendamiento nave de 454,72 m2	
-Taller de reparación vehículos	
-Valoración (135,6 instalac. y traslado – depreciación) 135.600 Euros.	
-Diferencia rentas (72,10 E. 600.000 pts. cap. al 5%) ....72.100 Euros	
-Total.207.700 Euros	
- PABLO MARTÍN ESPERANZA	
-Arrendador nave de 454,72 m2	
-Valoración (46.600 pts/m2) 125.700 Euros	
- COMERCIAL VIAS, C.B.	
-Arrendatario nave 304 m2 y 842,56 de terreno libre	
-Valoración del traslado 180.000.- Euros	
-Diferencia rentas (841,42 E.)	
(Valoración actual en la zona 7 Euros/m2 x mes)	
-Capitalización al 7% 298.902,85 E. 58.900 Euros	
Pérdida de clientela, nuevas instalaciones, etc.38.590 Euros	
-Total 277.490 Euros	
- D. PRUDENCIO BORAU GIMENEZ	
-Vivienda en Avda. Martínez de Velasco nº 17	
-Valoración. 150.600 Euros	
-Valoración del traslado 9.000 Euros.	
-Total 159.600 Euros.	
-Realojo 60.000 Euros	
- DESPACHO PROFESIONAL BERNUÉS – BORAU	
-Oficinas técnicas de Arquitectura en Avda. Martínez de Velasco nº 15.	
-Valoración del traslado 18.000 Euros	
-Valoración diferencia de rentas (capit. 2.400 E/7%) 34.300 Euros.	
-Total 52.300 Euros.	
-Realojo 60.000 Euros	
- COMUNIDAD DE BIENES HERMANOS BORAU	

<sup>3</sup> La indemnización por traslado de la factoría de Harinas Porta no se incluye finalmente en el apartado indemnizatorio porque no se cumplieron las condiciones fijadas en el convenio para indemnizar el traslado ya que no se realizó en el municipio de Huesca o su entorno inmediato.

- Vivienda en Avenida Martínez de Velasco nº 15.
- Valoración total 115.238 Euros.
- INMOBILIARIA BUIL S.A.
- Valor construcciones parcelas 35 y parte de la 42:  
Total 833.400 euros.
- DON JOSÉ VILLAMAYOR LLORO
- Valor construcciones parcelas 12 a 16  
Total 246.354 euros
- CONSTRUCCIONES SARVISÉ S.A.
- Valor construcciones parcela 33  
Total 89.254 euros

En ese contexto la valoración de costes es la que sigue

### COSTES DE URBANIZACIÓN

Las cargas urbanísticas que integran el conjunto de la operación como costes de urbanización, son las siguientes:

CONCEPTO	IMPORTE (Millones de euros)
Viales (1)	4,7
Zonas Verdes	1,0 “
Indemnizaciones por B.A.S. (2)	33,5 “
Gastos de gestión	2,3 “
Total Costes de Urbanización	41,5 “

(1\*) Pendiente de evaluación la conexión a los sistemas generales de los anexos 3 y 4 del convenio urbanístico municipal asumido por los promotores originarios del Plan Especial.

(2\*) No se han incorporado las indemnizaciones por los bienes y derechos ajenos al suelo de los no adheridos a este Convenio, que se añadirán a las antedichas.

Los costes de la urbanización de los espacios públicos tienen carácter indicativo y habrán de ajustarse en el correspondiente Proyecto de Urbanización. En cualquier caso el aumento de los costes de urbanización no llevará implícito que dicho aumento de los mismos, por exigencias de la propia urbanización, sean costeados por el Ayuntamiento de Huesca.

Los gastos de gestión se estiman gastos máximos y serán los que resulten efectivamente del proceso de urbanización; dentro de este concepto de gastos se incluirán, entre

otros, los costes de redacción de los diferentes documentos urbanísticos (Proyectos de Reparcelación y de Urbanización), así como todos aquellos que resulten de este Plan Especial y del proceso de planeamiento y gestión urbanística, y dirección de obra de urbanización, tasas e impuestos municipales y gastos de avales.

Finalmente, la compensación de aprovechamiento a particulares por la cesión anticipada de viales interiores del ámbito que se acredite, se asume y se efectuará a cargo del aprovechamiento del ámbito.

### 3.- PLAZOS.

Los plazos para la constitución de la Junta de compensación, la aprobación del proyecto de urbanización y la demolición de las factorías harineras, ya se cumplieron.

Los restantes plazos para la gestión y urbanización serán los que se contienen en el convenio urbanístico del APR 19-02 aprobado el 7 de noviembre de 2008, con las siguientes matizaciones:

El proyecto de reparcelación se presentará en el plazo de seis meses a contar desde el día siguiente al de la firmeza en vía administrativa del acuerdo de aprobación de la modificación del Plan Especial.

El plazo para la presentación de la modificación del proyecto de urbanización adaptado a esta modificación del Plan especial será de 6 meses desde su aprobación definitiva.

Las obras de urbanización se desarrollarán en el plazo de los 3 años siguientes a la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

Una vez que ya han sido desmanteladas y demolidas las dos factorías harineras, los titulares las pequeñas industrias, viviendas, actividades y comercios, existentes en el ámbito deberán poner a disposición del órgano gestor de la operación urbanística para su derribo los inmuebles y bienes ajenos al suelo no trasladables en el plazo máximo de seis meses, contados a partir del día siguiente al de la aprobación definitiva de esta modificación del Plan Especial. A estos efectos, los titulares de las actividades e instalaciones mencionadas acordarán lo pertinente con el resto de propietarios en el seno de la Junta de Compensación. En todo caso, deberá haber sido previamente aprobado e inscrito en el registro de la propiedad el Proyecto de Reparcelación, recogiendo las cuan-

tías indemnizatorias previstas en el Convenio Urbanístico aprobado además de las derivadas del propio Proyecto de Reparcelación<sup>4</sup>.

El derribo de todas las edificaciones incluidas en el área correspondiente a las industrias, actividades, viviendas y comercios, que se han mencionado deberá producirse en el plazo de máximo de 18 meses contados a partir del siguiente a aquel en que finalice el plazo anterior.

La construcción de las edificaciones privadas se producirá dentro del plazo de los 10 años siguientes a la terminación de la urbanización del ámbito.

#### 4.- ESPECIALIDADES A CONSIDERAR RESPECTO DE PAGO DE LAS INDEMNIZACIONES POR BIENES AJENOS AL SUELO.

Como ya se indicó al abordar en la memoria de este documento la justificación y conveniencia de la modificación propuesta, en relación con esta última se aludía a que esta modificación del Plan especial sirve directamente a un objetivo de desbloqueo de esta actuación urbanística actuación, ya que se inserta en un marco de actuación estratégica<sup>5</sup> que va unido a la habilitación, en lo posible, de un mecanismo para el pago en especie de las indemnizaciones por bienes ajenos al suelo, lo que conjuntamente servirá para el relanzamiento de esta actuación.

Así las cosas, en este documento de modificación del Plan especial, y dentro de este apartado de gestión del Plan, se contempla expresamente que en su ejecución se intentará habilitar un mecanismo, [preferentemente intrarparcelatorio, cuya regulación específica, de ser necesaria, se podrá llevar a cabo en una ulterior modificación de las bases y estatutos de la Junta de compensación, o en el seno de la misma], para posibilitar el pago en especie de las indemnizaciones por bienes ajenos al suelo.

Huesca, Julio de 2020

Los arquitectos:

Francisco M. Lacruz Abad

Pedro Claver Estefanía

<sup>4</sup> En cualquier caso, las pequeñas industrias podrán permanecer con el desarrollo de sus industrias y negocios actuales hasta que se produzca la adjudicación de la obra a la empresa urbanizadora y, en todo caso, hasta que sea necesario el suelo donde se emplazan para la ejecución de la urbanización.

<sup>5</sup> Aprobado por la Asamblea de la Junta de compensación en su sesión de 24 de julio de 2019

**MODIFICACION DEL PLAN ESPECIAL  
DE REFORMA INTERIOR  
PARA EL DESARROLLO DEL PGOU EN EL SECTOR  
A.P.R 19-02 DE HUESCA**

**Documento incorporando cumplimiento prescripciones para  
aprobación inicial**

**ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.**

**ARQUITECTOS: FRANCISCO M. LACRUZ ABAD - PEDRO CLAVER ESTEFANIA**

**ABOGADO: ANGEL AGUIRRE PARDILLOS**

**PROPIETARIO: JUNTA COMPENSACION APR 19-02 DE HUESCA**

**JULIO 2.020**

**Estudio Económico financiero.**

0.- Preliminar

1.- Costes de urbanización y viabilidad económica

**0.- PRELIMINAR.-**

Como ya se señalara en la Memoria informativa de esta propuesta de Modificación aislada del Plan Especial del APR 19-02, el Estudio económico, posiblemente, no sería aquí ni siquiera necesario, de conformidad con la legislación de aplicación.

En efecto, si bien el artículo 55 del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, *por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón*<sup>1</sup> establece que en la documentación del planeamiento se incluirá una *Evaluación de los costes de urbanización y de implantación de servicios, analizando de manera detallada 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 la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos y residenciales*, que es lo que tradicionalmente se denominó como Estudio económico, ha de tenerse en cuenta que aquí no se está ante la elaboración de un Plan Especial nuevo sino, solamente, ante la modificación puntal de uno ya existente, para lo que la misma norma, ahora en su artículo 85, establece que la documentación de estas modificaciones aisladas se limita a la *definición del nuevo contenido del plan con un grado de precisión similar al modificado, tanto en lo que respecta a los documentos informativos como a los de ordenación*.

Y, en ese contexto, ha de señalarse que esta modificación aislada del Plan especial **no** genera impacto económico alguno que no viniera ya contemplado en el Plan Especial anterior, lo que, como se ha dicho, en principio podría relevar incluso de incluir este estudio económico que, por lo demás, se contraerá a una reiteración, en lo básico, del ya incorporado al Plan todavía vigente.

<sup>1</sup> relativo a los planes parciales pero aplicable [en lo necesario en cada caso] a los Planes especiales por remisión del artículo 65 del mismo texto legal

## 1.- COSTES DE URBANIZACIÓN Y VIABILIDAD ECONÓMICA

La necesidad de eliminar las dos actuales industrias harineras<sup>2</sup>, así como las demás instalaciones existentes sobre este ámbito, planteó y plantea un muy significativo coste añadido para la gestión urbanística que, en el marco de la vigente legislación, se traduce en la incorporación al proceso urbanizador, como coste de urbanización y en concepto de indemnización por bienes y derechos ajenos al suelo, de muy importantes cantidades que, en términos urbanísticos, vienen a gravar la propiedad del suelo de este ámbito.

El capítulo de costes más relevante era (y sigue siendo con esta modificación) el correspondiente a bienes y derechos ajenos al suelo, cuyos importes fueron asumidos por la propiedad, en el Convenio aprobado definitivamente en diciembre de 2.008 por el Ayuntamiento, y nuevamente en el Plan Especial de 2009, sin que ello se altere ahora (como ya se indicó en ese mismo proyecto de modificación aislada del plan especial en el documento antecedente relativo a la Gestión del Plan)

Su reflejo, como ya se ha indicado es el que sigue:

HARINERAS VILLAMAYOR S.A.....	16.796.946 €
<i>Bienes, infraestructuras e instalaciones:</i> .....	12.717.136 €
<i>Indemnización por traslado:....</i> .....	4.079.810 €
HARINAS PORTA S.A. Y H. PORTA ALIMENTARIA S L.....	15.606.168 €
<i>Bienes, infraestructuras e instalaciones:</i> .....	11.360.073 €
<i>Indemnización por traslado:.....</i> .....	4.246.095 €
- LA CORUÑESA	
-Nave de 558,38 m2	
-Comercio (pescados y conservas)	
-Valoración (420,2 – 17,70 – 128,8) 291.380 Euros	
-AUTO – PRECISIÓN S.L.	
-Arrendamiento nave de 454,72 m2	
-Taller de reparación vehículos	
-Valoración (135,6 instalac. y traslado – depreciación) 135.600 Euros.	
-Diferencia rentas (72,10 E. 600.000 pts. cap. al 5%) ....72.100 Euros	
-Total.207.700 Euros	
- PABLO MARTÍN ESPERANZA	
-Arrendador nave de 454,72 m2	
-Valoración (46.600 pts/m2) 125.700 Euros	
- COMERCIAL VIAS, C.B.	
-Arrendatario nave 304 m2 y 842,56 de terreno libre	

<sup>2</sup> Ya eliminadas físicamente aunque jurídicamente pendientes del pago de las indemnizaciones correspondientes a tal circunstancia



- Valoración del traslado 180.000.- Euros
- Diferencia rentas (841,42 E.)  
(Valoración actual en la zona 7 Euros/m2 x mes)
- Capitalización al 7% 298.902,85 E. 58.900 Euros
- Pérdida de clientela, nuevas instalaciones, etc.38.590 Euros
- Total 277.490 Euros
- D. PRUDENCIO BORAU GIMENEZ
- Vivienda en Avda. Martínez de Velasco nº 17
- Valoración. 150.600 Euros
- Valoración del traslado 9.000 Euros.
- Total 159.600 Euros.
- Realojo 60.000 Euros
- DESPACHO PROFESIONAL BERNUÉS – BORAU
- Oficinas técnicas de Arquitectura en Avda. Martínez de Velasco nº 15.
- Valoración del traslado 18.000 Euros
- Valoración diferencia de rentas (capit. 2.400 E/7%) 34.300 Euros.
- Total 52.300 Euros.
- Realojo 60.000 Euros
- COMUNIDAD DE BIENES HERMANOS BORAU
- Vivienda en Avenida Martínez de Velasco nº 15.
- Valoración total 115.238 Euros.
- INMOBILIARIA BUIL S.A.
- Valor construcciones parcelas 35 y parte de la 42:  
Total 833.400 euros.
- DON JOSÉ VILLAMAYOR LORO
- Valor construcciones parcelas 12 a 16  
Total 246.354 euros
- CONSTRUCCIONES SARVISÉ S.A.
- Valor construcciones parcela 33  
Total 89.254 euros

CONCEPTO	IMPORTE (Millones)
<i>Viales (1*)</i> .....	<i>4,7 euros</i>
<i>Zonas Verdes</i> .....	<i>1,0 euros</i>
<i>Indemnizaciones por B. y D.A.S.(2*)</i> .....	<i>33,5 euros</i>
<i>Gastos de gestión</i> .....	<i>2,3 euros</i>
<i>Total Costes Urbanísticos</i> .....	<i>41,5 euros</i>

*(1\*) Pendiente de evaluación la conexión a los sistemas general de los anexos 3 y 4 del convenio urbanístico municipal asumido por los promotores del Plan Especial.*

*(2\*) No se han incorporado las indemnizaciones por los bienes y derechos ajenos al suelo de los no adheridos a este Convenio, que se añadirán a las antedichas, si bien se aceptan las previsiones del informe unido como anejo 2 que se considerarán mínimas, sin perjuicio de lo que determine el Proyecto de Parcelación.*

Tales costes fueron asumidos por los propietarios del ámbito a partir y con fundamento en el estudio que encargó el Ayuntamiento de Huesca, consciente de la complejidad que presenta el área, sometiéndolos a la consideración de todos los propietarios y titulares de bienes y derechos sobre el ámbito de referencia. Así, la determinación de las cuantías indemnizatorias por bienes y derechos ajenos al suelo se asumió en su día por la propiedad tomando como base las valoraciones y estudios de viabilidad realizados por *Mur&Clusa* por encargo del Ayuntamiento de Huesca, fechado en enero de 2005.

Y todo ello se incorporó al Plan especial hoy vigente, y fue aceptado por la Junta de Compensación, sin que quede afectado por la modificación aislada que ahora se propone, y ello sin perjuicio de que, tras esta modificación puntual del Plan especial, que facilitará la gestión con su nueva ordenación, esté previsto que en la etapa de ejecución del Plan se llegue a habilitar un mecanismo, [preferentemente intrarparcelatorio], cuya regulación específica, de ser necesaria, se podrá llevar a cabo en una ulterior modificación de las bases y estatutos de la Junta de compensación, o en el seno de la misma, para posibilitar el pago en especie de las indemnizaciones por bienes ajenos al suelo, lo que sin alterar el montante global de las cargas por estos conceptos sí podrá facilitar que los propietarios hagan frente a las mismas sin problemas de liquidez.

Pero en cualquier caso, las coordenadas del estudio económico originario no varían en lo sustancial por lo que, como se indicó al inicio, este documento relativo al estudio económico de la Modificación del Plan especial que ahora se propone puede, en puridad, reputarse superfluo en el contexto de lo que se propone que no es sino una simple modificación aislada de la ordenación de un Plan especial que, en el plano económico, no contempla impactos o esfuerzos que no hubiese ya contemplado el Plan anterior.

Huesca, Julio de 2020

Los arquitectos:

Francisco M. Lacruz Abad

Pedro Claver Estefanía