



# PLAN PARCIAL SUELO INDUSTRIAL AREA 13 SECTOR II (HUESCA)

Texto Refundido  
Corrección de errores



**INDICE:**

**DOCUMENTO I.- MEMORIA**

**DOCUMENTO II.- PLANOS DE INFORMACION**

**DOCUMENTO III.- PLANOS DE ORDENACION**

**DOCUMENTO IV.- NORMAS URBANISTICAS Y ORDENANZAS  
REGULADORAS**

**DOCUMENTO V.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO**

**DOCUMENTO VI.- PLAN DE ETAPAS**

**DOCUMENTO VII.- ANEXO: INFORMES SECTORIALES**

**DOCUMENTO I.- MEMORIA**

**MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA**



## INDICE

### 0.- ANTECEDENTES. OBJETO DEL TEXTO REFUNDIDO Y CUMPLIMIENTO DE PRESCRIPCIONES.

#### 1.- CONSIDERACIONES GENERALES.

- 1.1.- Objeto del Plan Parcial.
- 1.2.- Documentos que integran el Plan Parcial.
- 1.3.- Cartografía utilizada.
- 1.4.- Localización y límites.
- 1.5.- Promoción y tramitación del Plan Parcial.

#### 2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

- 2.1.- Delimitación del sector objeto de la ordenación.
- 2.2.- Características del territorio.
  - 2.2.1.- Geología y geotecnia.
  - 2.2.2.- Topografía.
  - 2.2.3.- Usos actuales del suelo.
  - 2.2.4.- Relación con las infraestructuras territoriales.
- 2.3.- La propiedad del suelo.

#### 3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- 3.1.- Justificación jurídico-urbanística.
  - 3.1.1.- Ley 5/99 Urbanística de Aragón y su Reglamento de Desarrollo.
  - 3.1.2.- Plan General de Ordenación Urbana de Huesca.
- 3.2.- Justificación de la Ordenación.
  - 3.2.1.- Objetivos y criterios de la Ordenación.
  - 3.2.2.- Justificación de la alternativa elegida. Estructura de la ordenación y su correlación con los objetivos propuestos.

#### 4.- ZONIFICACIÓN.

- 4.1.- Usos pormenorizados.
- 4.2.- Cuadro general de superficies.

#### 5.- INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS.

- 5.1.- Adaptación topográfica.

5.2.- Acceso viario.

5.3.- Red viaria interior y aparcamientos.

5.4.- Drenaje y evacuación de aguas pluviales.

5.5.- Abastecimiento de agua.

5.6.- Saneamiento de aguas negras.

5.7.- Suministro de energía eléctrica.

5.7.1.- Previsiones de potencia.

5.7.2.- Red de distribución de media tensión.

5.8.- Alumbrado público.

5.9.- Red de servicio telefónico.

#### 6.- APROVECHAMIENTO MEDIO Y CESIONES DE SUELO.

#### 7.- SISTEMA DE ACTUACIÓN.

#### 8.- PLAZO DE EJECUCIÓN Y PLAN DE ETAPAS.

#### 9.- VIABILIDAD DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN.

#### DOCUMENTACIÓN ADICIONAL



## 0.- Antecedentes: Objeto del Texto Refundido y Cumplimiento de prescripciones

### Objeto del Texto Refundido

El Plan Parcial de Suelo Industrial del Área 13 Sector II de Huesca fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno de Huesca el día 1 de marzo de 2.007 y publicadas sus Normas en el BOPH el 11 de mayo de 2007.

Se redacta el presente Texto Refundido para incorporar la corrección de los siguientes errores materiales:

- La zona de Equipamiento Polivalente en virtud de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, debe ser de titularidad pública, en lugar de privada como se había propuesto en el texto aprobado. Como consecuencia de ello se modifica la edificabilidad lucrativa del sector (disminuyéndola en la parte del equipamiento polivalente) y por tanto el aprovechamiento medio del sector, las cesiones municipales y los módulos de reserva.
- También se modifica la zona industrial ZI-2 al eliminarle la esquina suroeste para poder dar acceso y continuidad al vial planteado en las parcelas del polígono del SEPES situadas al suroeste del Sector 13. Su superficie se reduce en 144 m<sup>2</sup> y en los mismos metros aumenta el viario.

### Cumplimiento de prescripciones

El documento de Plan Parcial de Suelo Industrial del Area 13 Sector B de Huesca tras la aprobación inicial por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Huesca en fecha 29 de Diciembre de 2005 se somete a trámite de información pública de 1 mes, con su publicación en BOPH nº 29 del 13 de febrero de 2006, y a informes de Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca y sectoriales de diferentes organismos competentes en la materia.

En este periodo se obtienen los siguientes informes y alegaciones:

- Informe de la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento con fecha 9 de Marzo de 2006
- Informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca con fecha 10 de Abril de 2006
- Alegación de un propietario con fecha 10 de marzo de 2006
- Informe de la Compañía Eléctrica ERZ-ENDESA con fecha 23 de Mayo de 2006

- Informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro con fecha 7 de Julio de 2006

El documento para la aprobación definitiva de Plan Parcial de Suelo Industrial del Area 13 Sector B de Huesca contiene las correcciones según los informes anteriormente citados, aclarando las siguientes cuestiones:

#### Sobre el informe del Ayuntamiento de Huesca:

- La propiedad presentará ante el Ayuntamiento los documentos necesarios para acreditar la voluntad de las personas que ejercen la iniciativa privada y dar las garantías del exacto cumplimiento de los compromisos entre el promotor y ayuntamiento y entre el promotor y los futuros propietarios.
- Se incluye las direcciones postales actualizadas de los propietarios en apartado 2.3 de la memoria. Se realizará en futuro proyecto de reparcelación un ajuste más preciso de las superficies de cada propietario efectuando el deslinde de cada parcela. Por lo que se comprobarán las superficies de cada propietario, entre ellas la del propietario que expone una alegación sobre su superficie.
- El modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión de la futura conservación de las mismas serán iguales en ambos sectores contiguos del Area 13, es decir mediante cesión al Ayuntamiento que se encargará de su mantenimiento, y la ejecución se llevará a cabo por empresas constructoras con capacidad técnica y solvencia suficientes.
- La delimitación del sector llega hasta la zona de dominio público en la zona colindante con la N-240. A una distancia de 8 m desde la arista exterior de explanación.
- La delimitación del sector se modifica en el extremo Sureste según los límites establecidos en el PGOU Aprobado definitivamente. Se modifica el Plano de Información nº I-3.
- La rotonda que se hace mención en el informe del Ayuntamiento se entiende que no es necesaria por lo que se resuelve la conexión entre los dos sectores mediante una intersección.
- Las cotas y rasantes se encuentran en el plano de Alineaciones y Rasante plano nº O-3
- Se graña la línea máxima de edificación, según informe de la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento, de 70 m. desde la línea blanca exterior de la Ronda Norte de Huesca, y el resto de servidumbres de infraestructuras, dentro del plano de Alienaciones y Rasantes plano nº O-3. Dichas zonas de servidumbre son: las servidumbres eléctricas correspondientes a la Línea Aérea de Alta Tensión que será de 6 m. a cada lado de la línea, según el informe de la Compañía Eléctrica ERZ-ENDESA y la servidumbre del gasoducto



*que aunque no afecta a las edificaciones puesto que se encuentra bajo la mediana del vial y en zonas verdes, se grafía en dicho plano, la distancia será de 2m a cada lado del eje del gasoducto, como servidumbre permanente y de 10 m como línea de edificación. (Se adjunta esquema de la Compañía ENAGAS incluido dentro del ANEXO)*

- *La instalación de los centros de transformación deberán ubicarse siempre dentro de parcela en edificio exclusivo sobre rasante o dentro de zonas verdes adoptando soluciones estéticas características de la zona o bien bajo rasante. (se indica en memoria y normas)*
- *Los planos de ordenación y parte de los de información se elaborarán a escala mínima de 1:2000*
- *Se indica el número de plazas de aparcamientos por manzanas dentro de la memoria en apartado 4.2 de la memoria.*
- *El coeficiente de homogeneización en nuestro caso es 1 puesto que el uso característico es industrial.*
- *Se aplica en las normas urbanísticas la norma zonal 7 grado 2*

*Sobre el Informe de la Comisión de Provincial de Ordenación del Territorio:*

- *Se añade en las normas urbanísticas las condiciones de parcela mínima indivisible de 250 m<sup>2</sup> aplicable desde el Proyecto de Reparcelación sin que sea necesario la redacción de un Estudio de Detalle. Carácter potestativo no obligatorio de la elaboración de los Estudios de Detalle.*
- *Se incluyen todos los documentos que completan el expediente en su fase de aprobación inicial e información pública: los informes sectoriales preceptivos, así como de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y el Informe Técnico del Ayuntamiento en un anexo.*
- *Se añade un nuevo plano de infraestructuras de red de gas.. Plano nº O-12*
- *El límite máximo de edificabilidad sobre el cual se han calculado los módulos de reserva es de 82.343 m<sup>2</sup>. Y se indica en el apartado 4.2.- Cuadro General de Superficies.*
- *Se cambia la denominación del Area 13 sector II para unificar la identificación con el Sector colindante I del mismo Area 13*



## **1.- Consideraciones generales**

### **1.1.- Objeto del Plan Parcial**

El presente Plan Parcial tiene por objeto la ordenación detallada y completa de un sector de Suelo Urbanizable colindante con el Polígono Industrial Sepes en Huesca, de acuerdo con las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana aprobado por Acuerdo del Consejo de Ordenación del Territorio con fecha 9 de mayo de 2003, publicado en el Boletín Oficial de Aragón con fecha 19 de mayo de 2003.

Previamente a la redacción del Plan Parcial se ha formulado un Avance de Planeamiento de la totalidad del área 13 de Suelo Urbanizable No Delimitado. Dicho Avance que fue sometido a la consideración del Ayuntamiento de Huesca, delimita dos sectores denominados A y B. El presente Plan Parcial tiene como ámbito de ordenación Area 13 y sector B. Para unificar criterios de denominación con el sector colindante del mismo Area se cambia la denominación a Area 13 sector II.

Los técnicos redactores del Plan Parcial son el ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, D. José Manuel Almarza Ramírez y los arquitectos D. Francisco Javier Gracia Martínez y Dña. Aurora Sánchez Iturbe, pertenecientes a la empresa Intecsa-Inarsa con sede en San Juan de la Peña nº 160, 50015, Zaragoza.

### **1.2.- Documentos que integran el Plan Parcial**

De acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Desarrollo de la Ley Urbanística de Aragón, los documentos que constituyen el presente Plan Parcial son los siguientes:

- I. Memoria descriptiva y justificativa.
- II. Planos de Información.
- III. Planos de Ordenación.
- IV. Normas Urbanísticas y Ordenanzas Regulatoras.
- V. Estudio Económico-Financiero.

### **1.3.- Cartografía utilizada**

La cartografía utilizada para la redacción del Plan Parcial ha sido preparada mediante restitución fotogramétrica. La escala adoptada es 1:2000 que consideramos adecuada habida cuenta de las dimensiones del territorio a ordenar.

Como parte de los planos de información se incluyen los de clasificación del suelo y sistemas generales a su misma escala.

### **1.4.- Localización y límites**

Los terrenos objeto de la ordenación se encuentran ubicados entre el polígono industrial Sepes y la Crta N-240, al noreste del núcleo urbano de Huesca.

La superficie que se pretende ordenar es de 139.440 m<sup>2</sup> y sus límites son los siguientes:

- Noroeste: Crta N-240.
- Noreste: Crta N-240.
- Sureste: Límite del término municipal de Huesca.
- Suroeste: Polígono industrial Sepes.

### **1.5.- Promoción y Tramitación del Plan Parcial**

El presente Plan Parcial se promueve a iniciativa de la Sociedad Gestión Inmobiliaria Huesca 2000 con domicilio en Avda. Fernando El Católico nº 10. 50600. Ejea de los Caballeros (Zaragoza)

La tramitación que le corresponde es la establecida en la sección del capítulo II del Título Segundo de la Ley Urbanística de Aragón y en la Sección Tercera del Capítulo Quinto del Título II del Reglamento para su desarrollo parcial.

De acuerdo con el artículo 96 del Reglamento, el Plan Parcial se formula por la Sociedad



Gestión Inmobiliaria Huesca 2000, y en consecuencia se incorpora la documentación adicional previsto en el artículo 99 del Reglamento de Desarrollo Parcial de la Ley 5/99.

En cuanto a la tramitación, de acuerdo con el Reglamento, se solicitará del Ayuntamiento de Huesca la Aprobación inicial del Proyecto del Plan Parcial en plazo máximo de tres meses desde su presentación. Una vez aprobado inicialmente, el Ayuntamiento lo someterá a Información Pública por plazo mínimo de un mes y a Informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y de los Organismos oficiales competentes: Demarcación de Carreteras del Estado, Instituto Aragonés del Agua, Protección Civil y Confederación Hidrográfica del Ebro. De la apertura del periodo de información pública el Ayuntamiento dará traslado a los propietarios de terrenos comprendidos en el Proyecto de Plan Parcial que no hayan actuado como promotores del mismo ni lo hayan suscrito. De no pronunciarse el Ayuntamiento en el plazo de tres meses desde su presentación, el promotor podrá impulsar el trámite de información pública por iniciativa privada, según la Disposición Adicional Quinta de la LUA.

La Aprobación Definitiva del Plan Parcial corresponde al Ayuntamiento de Huesca una vez recibido Informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio en el plazo máximo de tres meses desde su solicitud. El Acuerdo de Aprobación Definitiva se notificará personalmente a los Promotores del Plan Parcial y a los propietarios afectados.

## **2.- Información urbanística**

### **2.1.- Delimitación del sector objeto de la ordenación**

Al clasificarse el ámbito como Suelo Urbanizable No Delimitado es necesario previamente a la redacción del correspondiente Plan Parcial que lo desarrolla, un documento de delimitación del nuevo sector, con los nuevos límites propuestos. Los citados límites se obtienen de la documentación cartográfica y del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca, identificándose en campo a partir de límites naturales existentes.

Dicho documento se presentó ante el Excmo. Ayuntamiento de Huesca, obteniendo la aprobación de la subdivisión del sector 13 en dos zonas, una de las cuales se desarrolla en el presente Plan Parcial.

La superficie total a ordenar asciende a 139.440 m<sup>2</sup>, obtenidas de la medición por coordenadas del ámbito.

## **2.2.- Características del territorio**

### **2.2.1.- Geología y Geotecnia**

Desde el punto de vista geológico nos encontramos al Norte de la Depresión Terciaria del Ebro. Los materiales aflorantes pertenecen al Terciario y al Cuaternario.

Los primeros pertenecen a la Formación Sariñena y están constituidos por margas arcillosas rojizas con intercalaciones de areniscas. Sobre estos materiales y de forma discordante, se encuentra el Cuaternario representado por depósitos de glaciares, aluviales y coluviales.

En la zona estudiada los materiales predominantes son los depósitos coluviales originados por la erosión de los materiales terciarios. Su litología es de arcillas, limos y arenas pardo-rojizas, que puntualmente pueden contener cantos de glaciares que coronan los cerros cercanos.

Además de éstos, están representados depósitos de aluvial-coluvial asociados al Barranco de la Alfóndiga y depósitos de glaciares coronando algún pequeño cerro. La disposición general de los materiales es subhorizontal, no estando afectados por plegamientos ni fracturas.

El relieve presenta una topografía amesetada con cerros de superficie plana coronados por depósitos de glaciares. Estos relieves se encuentran atravesados por barrancos muy encajados.

Como aspectos geomorfológicos concretos cabrá esperar procesos de erosión diferencial que afectan al sustrato terciario y fenómenos de acarreamiento.



En los materiales cuaternarios pueden producirse fenómenos de piping en el aluvial del Barranco de la Alfóndiga, dando lugar al hundimiento de la superficie.

Respecto de la hidrogeología, salvo los materiales del sustrato terciario que son impermeables, el resto de los materiales son permeables o semipermeables; dependiendo del contenido de finos que presenten. En zonas llanas pueden producirse localmente encharcamientos temporales.

Respecto a la geotécnica, los materiales del sustrato serán ripables, aunque puntualmente puede ser necesario el empleo de martillo rompedor en algún nivel de arenisca. Es de suponer que no presentará problemas en cimentaciones salvo por expansividad, siendo materiales que presentan capacidades portantes altas.

Por lo que respecta al recubrimiento, la mayoría de los materiales aflorantes son depósitos de coluviales. Este tipo de materiales suelen presentar problemas en cimentaciones debido a su escasa consistencia o alta deformabilidad.

En principio, cabe esperar que ninguno de los materiales aflorantes constituyan explanada natural. Por lo que ésta deberá mejorarse con materiales procedentes de préstamo.

### **2.2.2.- Topografía**

La topografía es sensiblemente plana en todo el ámbito, de pendiente inferior al 4%, con cotas de terreno entre +460 y +454, excepto en la zona donde se ubica el depósito de agua a cota +466, que presenta una pendiente elevada de aproximadamente del 25 %.

### **2.2.3.- Usos actuales del suelo**

En general, en la actualidad el uso del suelo es agrícola de secano sin que se observen edificaciones ni construcciones de importancia.

La zona de actuación no se encuentra afectada por la delimitación de LIC (lugar de interés comunitario) ni de zona de especial protección.

### **2.2.4.- Relación con las infraestructuras territoriales**

Las infraestructuras territoriales existentes o en proyecto en el entorno del área son las siguientes:

- Crta. N-240, que dispone de una conexión con la Ronda de la Industria.
- Sistema general de abastecimiento de agua a Huesca y a polígono industrial actual: Existe una impulsión de agua de la red general, de diámetro 200 mm. que desemboca en un depósito tras cruzar la N-240 y atravesar el área 13.
- Sistema general de aguas residuales: el polígono Sepes vierte las aguas residuales a la red general de saneamiento de Huesca.
- Sistema general de evacuación de aguas pluviales: El polígono industrial existente vierte aguas pluviales al barranco de la Alfóndiga encauzado.
- La infraestructura eléctrica se relaciona con el área a través de una línea cuadruple circuito de 2 x 45 KV + 2 x 10 KV cuyo trazado se desarrolla en la zona norte del área de actuación y de una de doble circuito de 10 KV que siendo en un tramo paralela a la de 45 KV se separa de ésta recorriendo el límite noreste del área.
- Existe una Subestación Eléctrica en las proximidades del Area 13.
- Gasoducto: de  $\varnothing$  6 y 72 kg/m<sup>2</sup> que atraviesa el área de este a oeste.



## 2.3.- La propiedad del suelo

Las parcelas sobre las que se asienta el ámbito del Plan son de propiedad privada y de varios propietarios y corresponden a las siguientes parcelas catastrales:

| Parcela   | Polígono | Propietario                  | Superficie                |
|-----------|----------|------------------------------|---------------------------|
| P 10+161C | 004      | López Tomás                  | 54.972,00 m <sup>2</sup>  |
| P 11      | 004      | Buil                         | 12.244,53 m <sup>2</sup>  |
| P 12      | 004      | Buil                         | 5.789,10 m <sup>2</sup>   |
| P 13      | 004      | Buil                         | 4.771,97 m <sup>2</sup>   |
| P 15      | 004      | Adolfo Marquina López        | 10.573,21 m <sup>2</sup>  |
| P 16      | 004      | López Tomás                  | 11.943,00 m <sup>2</sup>  |
| P 17      | 004      | Estaún Llanas Mateo          | 11.358,83 m <sup>2</sup>  |
| P 18      | 004      | Estaún Llanas Mateo          | 2.047,35 m <sup>2</sup>   |
| P 130     | 004      | Comunidad Autónoma de Aragón | 1.293,01 m <sup>2</sup>   |
| P 157     | 004      | Manuel Salas Ariño           | 6.737,00 m <sup>2</sup>   |
| P 572     | 004      | Gestión Inmobiliaria         | 10.237,00 m <sup>2</sup>  |
| P 573     | 004      | Gestión Inmobiliaria         | 5.912,00 m <sup>2</sup>   |
| P9005     | 004      | Varios                       | 1.560,73 m <sup>2</sup>   |
| TOTAL     |          |                              | 139.440,00 m <sup>2</sup> |

|   |   |
|---|---|
| López Tomás                                   | C/ Valentín Cardera nº 3, 3ºC, Huesca                     |
| Buil  | C/ Zaragoza nº 20, 22005, Huesca                          |
| Adolfo Marquina López                         | Urbanización Cerro San Jorge casa 110, 22004 Huesca       |
| Estaun Llanas Mateo                           | Plaza de Navarra nº 9, 3º 1ª Huesca                       |
| Comunidad Autónoma de Aragón                  | Edificio Pignatelli, Pº María Agustín, 36, 50071 Zaragoza |
| Manuel Salas Ariño                            | Desconocido   |
| Gestión Inmobiliaria Huesca S.L<br>(Zaragoza) | C/ Fernando El Católico nº 10, Ejea de los Caballeros     |

## 3.- Memoria justificativa

### 3.1.- Justificación jurídico-urbanística

La justificación jurídico-administrativa del presente Plan se basa en las prescripciones emanadas de las siguientes normas legales y documentos urbanísticos.

#### 3.1.1.- Ley 5/99 Urbanística de Aragón y su Reglamento de Desarrollo

El presente Plan Parcial se formula en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca en suelo urbanizable conforme al artículo 37 de la ley Urbanística y 67.2 de su Reglamento de Desarrollo.

El Plan se formula por iniciativa privada de acuerdo con el artículo 51 de la Ley Urbanística y sección 3ª del Capítulo V de su Reglamento.

El Plan Parcial contiene las determinaciones previstas en el capítulo segundo del Título II del Reglamento de Desarrollo de la Ley Urbanística de Aragón y cumple con las unidades de reserva establecidas con carácter general en el capítulo Tercero del Título II del citado Reglamento.

La documentación del Plan consta de todos los documentos exigidos en el Capítulo Cuarto del Título II del Reglamento de Desarrollo de la Ley Urbanística de Aragón.

#### 3.1.2.- Plan General de Ordenación Urbana de Huesca

En el momento de redacción del presente Plan Parcial, el Plan General de Ordenación Urbana de Huesca se encuentra aprobado definitivamente y en fase de elaboración del Texto Refundido, documento que unifica el Plan General junto las prescripciones.

El Acuerdo de Aprobación Definitiva por el Consejo de Ordenación del Territorio de fecha 9 de mayo de 2003, con determinadas prescripciones, suspensiones y recomendaciones es publicado en el Boletín Oficial de Aragón con fecha 19 de mayo de 2003.



## Régimen Jurídico

El ámbito objeto del Plan Parcial se clasifica en el nuevo Plan General como Suelo Urbanizable no Delimitado, por lo que se hace necesaria su delimitación según Art. 3.3.10 del Documento de Aprobación Provisional del PGOU de Huesca.

Dicho documento de delimitación del sector 13 fue presentado con anterioridad al presente documento obteniendo la consideración municipal. El sector 13 se divide en dos zonas de Suelo Urbanizable Delimitado a desarrollar con sus correspondientes Planes Parciales. El presente Plan Parcial ordena pormenorizadamente el sector 13B.

El artículo 3.3.11 de las Normas Urbanísticas del Plan General establece las condiciones particulares de delimitación de sectores en Suelo Urbanizable no Delimitado. En particular para el área 13 camino de la Libra establece las siguientes:

- Índice de sistemas generales.
- Sistemas generales a incluir.
- Prioridades: deberá delimitarse en primer lugar el sector colindante con el suelo urbano de manera que su ámbito constituya una corona del mismo.
- Superficie neta mínima: 12 hectáreas.

El sector que conforma el ámbito del Plan Parcial constituye parcialmente una corona del suelo urbano consolidado entre éste y la carretera N-240. Su extensión es de 14,17 hectáreas. En consecuencia se cumplen, en principio, las condiciones impuestas por el Plan General.

Por otra parte, el artículo 3.3.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General, establecen para el área 13, los siguientes parámetros:

- Superficie del área: 31,07 Has.
- Superficie de sistemas generales: 0.
- Intensidad de uso: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Uso global: industrial.
- Uso incompatible: residencial.

La ordenación, usos y parámetros del Plan Parcial respetarán las limitaciones impuestas por el Plan General.

## **3.2.- Justificación de la Ordenación**

### **3.2.1.- Objetivos y criterios de la Ordenación**

El ámbito delimitado por el presente Plan Parcial se encuentra colindante con el Polígono Industrial Sepes. Este nuevo sector presenta los siguientes límites que lo relacionan directamente con dicho polígono: la zona suroeste del sector coincide totalmente con el límite noreste del Polígono Sepes y los viales del polígono existente, con dirección sureste, llegan hasta el propio límite entre ambos ámbitos. En consecuencia, el desarrollo de un nuevo sector de suelo de usos productivos sobre el suelo que ahora se delimita, cumple los objetivos del Plan General y, en consecuencia, goza de carácter prioritario para su delimitación como suelo urbanizable a desarrollar mediante la tramitación del Plan Parcial.

Dada la creación y puesta en servicio de un continuo uso industrial de elevada importancia, es objetivo del presente Plan Parcial el contribuir a la solución de los problemas que puede presentar el conjunto ya construido y en servicio. En concreto, el desarrollo del presente Plan Parcial tendrá como objetivo el aporte de nuevas soluciones complementarias para el acceso viario, logrando una mejor conexión viaria entre las zonas existentes industriales y las de nueva creación.

Por otra parte, en coherencia con las previsiones del Plan General, es criterio del presente Plan Parcial la búsqueda de equilibrio entre la industria extensiva a desarrollar en naves aisladas de importante superficie y la oferta de suelo en el que pueda desarrollarse la construcción de pabellones en los que poder implantar actividades de pequeña empresa en naves nido.

La estructura del Plan debe lograr la necesaria articulación integradora del área con el resto del suelo de usos productivos en servicio. En particular, la actuación debe integrarse con el Polígono Industrial Sepes, tanto en lo relativo a la tipología de las diferentes manzanas como en la necesaria continuidad y conexión del sistema viario y de sus diferentes servicios.

La estructura viaria, además de responder a características de trazado y calidad, debe



ser jerarquizada y coordinada, permitiendo el acceso a las diferentes parcelas con los menores recorridos posibles. Se diseña un vial principal perimetral paralelo a la Crta N-240 de Huesca que permite un acceso directo desde el enlace de dicha Autovía y unos viales secundarios que dan acceso a las parcelas y que se diseñan con un trazado perpendicular a dicho vial principal. El vial principal desemboca en una rotonda a modo de fondo de saco para que puedan girar los vehículos. Este diseño es provisional puesto que en un futuro existen previsiones de crecimiento hacia el Sureste por lo que el vial principal se prolongaría dando continuidad a las actuaciones, eliminando así dicho fondo de saco.

Otro de los criterios a tener en cuenta en la ordenación es la preexistencia de infraestructuras como es un gasoducto y una red aérea de media tensión. El gasoducto es un elemento condicionante en el diseño viario, puesto que con la propuesta se pretende mantener su trazado original, haciéndola coincidente con la mediana del vial principal, favoreciendo así posteriormente la labor de mantenimiento. También existe un depósito de abastecimiento de agua que a pesar de encontrarse fuera de la actuación condiciona la ordenación de nuestro ámbito. La consideración de la topografía del área se tiene muy en cuenta en la planificación del sistema viario, en orden a disponer las menores pendientes posibles y adaptar el terreno con el mínimo movimiento de tierras.

Con respecto a la localización de las diferentes zonificaciones, es criterio del Plan Parcial la conveniencia de disponer la parcela destinada a equipamiento en el punto más central de la zona, rodeado de zonas verdes. El resto de zonas verdes de dominio y uso público se sitúan paralelamente a la Crta N-240 a modo de barrera vegetal de protección visual.

### **3.2.2.- Justificación de la alternativa elegida. Estructura de la ordenación y su correlación con los objetivos propuestos**

La estructura urbana correspondiente a la alternativa seleccionada se ha basado en el máximo cumplimiento de los objetivos y criterios expuestos y a la máxima integración en el entorno urbano de usos productivos colindante con la actuación.

La estructura de la ordenación se basa en su integración con el Polígono Industrial Sepes y con los sistemas generales exteriores de transporte. Se diseña una estructura viaria formada por un vial principal sensiblemente paralelo a la Crta. N-240 y otros de carácter secundario que

conectan perpendicularmente con la principal, se resuelve a su vez la conexión de la calle ganadería con el vial principal. Los espacios intervías se diseñan como manzanas de diferentes dimensiones que permitan una importante flexibilidad en la oferta de suelo industrial, permitiendo, tanto el establecimiento de industrias de grandes dimensiones como la implantación de medianas industrias en tipología de naves aisladas y pequeñas instalaciones en agrupaciones tipo nido.

Con la estructura urbana propuesta se consigue la total integración del sector con la zona industrial en continuo desarrollo así como la posibilidad de implantación de industrias que precisen de una gran superficie y la construcción de pabellones diferenciados que agrupen naves nido para albergar a pequeñas empresas. Las manzanas resultantes tienen superficies que varían entre 4.614 y 36.847 metros cuadrados, siendo todas ellas parcelables en función de la demanda real existente y fácilmente divisibles de acuerdo con las necesidades mediante tramitación de Estudios de Detalle que definan nuevas manzanas partiendo de la creación de nuevos viales públicos o privados.

La ubicación de las superficies destinadas a equipamiento polivalente se propone de forma que pueda optimizarse su utilización en el conjunto continuo industrial del que forma parte. Con este criterio se dispone el equipamiento en una zona central del sector objeto del presente plan parcial.

La ubicación de las zonas verdes responde al criterio de situación según la Ley Urbanística de Aragón como bandas vegetales perimetrales a las zonas industriales contribuyendo al mejor efecto estético del área. Se dispone una gran zona verde separadora entre la actuación industrial y la carretera N-240 así como bandas de mínimo 10 m. a ambos lados del equipamiento.

### **4.- Zonificación**

La asignación de usos se refleja en el plano de zonificación mediante la calificación concreta de todos los terrenos incluidos en el área objeto de la ordenación.



#### 4.1.- Usos pormenorizados

Los usos y calificaciones concretas son los siguientes:

##### A.- Zonas Verdes de Dominio y Uso Público

Terrenos destinados a zonas arboladas y ajardinadas tendentes a mejorar la calidad ambiental y estética de los espacios urbanos. En las bandas vegetales de protección visual se tendrá en cuenta lo regulado en la Ley de Carreteras y su Reglamento específico para las zonas de afección. Con carácter particular se proscribire la plantación de arbolado en la zona de servidumbre de la carretera N-240.

La extensión total de esta zonificación es de 25.268 m<sup>2</sup>, que representa el 18,1% de la superficie total ordenada. Se incluyen mayores zonas verdes que las precisas por añadir las correspondientes al equipamiento educativo y social, equipamiento que no se considera necesario habida cuenta de la existencia de un equipamiento polivalente de notable entidad. La reserva necesaria para el equipamiento educativo y social a razón de 10 por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie edificable es de 8.220 m<sup>2</sup> que junto los 14.796 m<sup>2</sup> necesarios por el Reglamento de Planeamiento para el sistema local de espacios libres, se obtiene un total de 23.016 m<sup>2</sup>. Esta superficie es menor que la superficie propuesta, por lo que cumplimos con las determinaciones del Reglamento de Planeamiento.

Es zona de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Huesca.

Como usos, únicamente se admitirán las instalaciones propias de parques y jardines, no permitiéndose ningún tipo de construcción ni instalación ajena al uso principal, excepto los elementos de la infraestructura técnica de la urbanización cuya construcción en superficie no supere los 25 m<sup>2</sup>.

##### B.- Red viaria y Aparcamientos

La superficie destinada a viales y aparcamientos de dominio y uso público es de 26.196 m<sup>2</sup> lo que representa un 18,79% de la superficie total ordenada.

Esta superficie al ser de dominio y uso público, es de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Huesca.

El número total de plazas de aparcamiento en el viario público es de 479 plazas. Dado que la edificación máxima en el área es de 82.199 m<sup>2</sup>, el número total de plazas de aparcamiento necesarias, a razón de una por cada cien metros cuadrados construidos, es de 822. En consecuencia el viario público dispone de más de la mitad de las plazas necesarias según lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento.

Los centros de transformación necesarios para el suministro de energía eléctrica podrán ubicarse en zonas verdes o espacios libres de dominio y uso público o bien dentro de la parcela privada, pudiéndose ser subterráneo o sobre rasante en edificio exclusivo, en este último caso se adoptarán soluciones estéticas acordes con el entorno. Se prohíbe en todo caso su instalación en vía pública.

##### C.- Zona de Equipamiento Polivalente

Se reserva una superficie total de 5.777 m<sup>2</sup> que corresponde aproximadamente al 4 por 100 de la superficie total del sector (en concreto el 4,07%) de acuerdo con el Reglamento de Desarrollo de la Ley Urbanística de Aragón.

Los usos a que pueden destinarse estos suelos se concretan en los siguientes:

- Investigación y Docencia.
- Administrativo.
- Cultural.
- Asociativo.
- Sanitario y Asistencial.
- Actividades Deportivas.
- Hotelero.
- Servicio al automóvil.
- Aparcamientos.
- Jardines y zonas verdes privadas.



Estos suelos serán de dominio público, de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Huesca, en virtud de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón.

Se respetará las servidumbres impuestas por las infraestructuras existentes, incluyendo la línea de edificación impuesto por el Ministerio de Fomento.

#### D.- Zona de Edificación Industrial

El total de la zonificación ocupa una superficie de 82.199 m<sup>2</sup> diferenciándose cinco manzanas con las siguientes superficies:

|       |                       |
|-------|-----------------------|
| ZI 1: | 36.847 m <sup>2</sup> |
| ZI 2: | 4.614 m <sup>2</sup>  |
| ZI 3: | 12.017 m <sup>2</sup> |
| ZI 4: | 22.685 m <sup>2</sup> |
| ZI 5: | 6.036 m <sup>2</sup>  |

El PGOU de Huesca define como Uso Industrial según el Art. 4.2.5 de las Normas Urbanísticas, como el uso correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, almacenaje, transporte y distribución así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos y audiovisuales y otros similares, independientemente de cual sea su tecnología.

El uso de estos suelos, de carácter privado, se destina a albergar instalaciones industriales no contaminantes y aquellas que adecuadamente corregidas figuran en las Normas Urbanísticas del presente Plan Parcial.

Asimismo, las Normas del Plan Parcial fijan sus límites máximos de emisión, de contaminantes del conjunto de la actuación, por lo que cada industria que desee implantarse en el sector deberá aportar un estudio en el que se cuantifiquen las diferentes emisiones contaminantes y, tomando como referencia la totalidad del suelo industrial existente, se justifique que en su conjunto no se superarán los límites indicados en la Norma.

Por otra parte las Normas Urbanísticas cuantifican la concentración máxima de

contaminantes que pueden ser vertidos a la red general de alcantarillado. Aquellas industrias cuyos vertidos proporcionen concentraciones superiores deberán tratar sus vertidos con carácter previo a su incorporación al alcantarillado municipal que podrá ser siempre inspeccionado mediante toma de muestras en arqueta situada en zona de dominio público aguas arriba del punto de vertido. Se atenderá a lo dispuesto en el Art. 6 de las Ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración (BOA 22 Octubre 2001).

Según el Art. 8.7.17 del PGOU de Huesca, como usos complementarios se admiten el de vivienda destinada a personal encargado de la vigilancia y conservación de la industria, con una limitación de 300 m<sup>2</sup> por cada hectárea de terreno, como máximo y la superficie construida de la vivienda no será inferior a 45 m<sup>2</sup>, ni superior a 150 m<sup>2</sup>. También es complementario el uso terciario destinado a comercial de productos industriales, oficinas y recreativo, así como el dotacional en las clases de equipamiento y garaje-aparcamiento.

Con carácter general la edificación puede adoptar la tipología de nave aislada o de naves adosadas. El conjunto de naves adosadas debe respetar los condicionantes generales en cuanto a ocupación edificabilidad y retranqueos.

Las condiciones de aprovechamiento se reflejan en las Normas Urbanísticas del presente Plan y, en cuanto a condiciones de situación, ocupación y edificabilidad son las detalladas en la Norma Zonal 7 Grado 2, correspondiente a industria en polígono. Se establecen dos tipologías: Zona de parcelas pequeñas (parcela mínima de 1.000 m<sup>2</sup>) con una ocupación de superficie industrial máxima del polígono del 75 %; y Zona de parcelas grandes (parcela mínima de 2.500 m<sup>2</sup>) con una ocupación de superficie industrial mínima del polígono del 25 %.

Se respetará las servidumbres impuestas por las infraestructuras existentes, incluyendo la línea de edificación impuesto por el Ministerio de Fomento.

#### 4.2.- Cuadro general de superficies

Se establecen unos módulos de reserva en sectores de uso característico industrial definidos en el Art. 85 del Reglamento de Planeamiento de Desarrollo Parcial de la Ley Urbanística de Aragón y son los siguientes, según los datos de partida siguientes:

Superficie total del sector 139.440 m<sup>2</sup>

Edificabilidad máxima permitida por el PGOU 139.440 x 0,7 = 97.608 m<sup>2</sup>

Coefficiente de Homogeneización = 1 (Uso característico = Uso Industrial)

La edificabilidad lucrativa máxima que se puede construir es de:

82.199 x 1 x 1 = 82.199 m<sup>2</sup>

Se justifica que la edificabilidad máxima es inferior a la permitida

| Superf. TOTAL Sector 13 Area II | Sistema local de espacios libres                |                  | Equip. polivalente | Equipamiento educativo y social (posible localización en zonas verdes) | Viario y aparcamiento                                      | Espacios libres + e. polival. + e. educat. y social | Espac. libres + e. Educat. y social |
|---------------------------------|---|------------------|--------------------|--|--|---|-------------------------------------|
|                                 | 18m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> construida | >10% sup. sector | 4% sup. sect       | 10m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> construida                         | Nº plazas en vía pública 50%1/100m <sup>2</sup> construida |   |                                     |
| 139.440                         | 14.796  | 13.944           | 5.578              | 8.220  | 411  | 28.594  | 23.016                              |

### Superficies de la ordenación propuesta

| Superficie TOTAL Sector 13 Area II | Sistema local de espacios libres + educativo y social |                      | Equipamiento polivalente |                      | Viario y aparcamiento |                      | Plaza de aparcamiento |
|------------------------------------|---|----------------------|--------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
|                                    | % sup. Sector   | Ordenación propuesta | % sup. Sector            | Ordenación Propuesta | % sup. Sector         | Ordenación Propuesta |                       |
| 139.440                            | 18,1  | 25.268               | 4,07                     | 5.777                | 18,79                 | 26.196               | 479                   |

### ZONAS VERDES

V-1

20.849

V-2

4.419

TOTAL

25.268 m<sup>2</sup> 18,1 %

### ZONAS DE EQUIPAMIENTOS

E

5.777 4,07%

### INDUSTRIAL

ZI-1

36.847

ZI-2

4.614

ZI-3

12.017

ZI-4

22.685

ZI-5

6.036

TOTAL

82.199 m<sup>2</sup> 58,94%

### VIALES

VIALES

26.196 m<sup>2</sup> 18,79%

### Nº PLAZAS DE APARCAMIENTO:

| MANZANAS | LONGITUD | ANCHO | Nº PLAZAS |
|----------|----------|-------|-----------|
| ZI-1 y E | 164,17   | 2,5   | 32        |
|          | 375,4    | 5     | 150       |
| ZI-2     | 88,78    | 2,5   | 17        |
| ZI-3     | 88,78    | 2,5   | 17        |
|          | 48,4     | 2,5   | 9         |
|          | 82,05    | 2,5   | 16        |
| ZI-4     | 82,05    | 2,5   | 16        |
|          | 34,32    | 2,5   | 6         |



|         |        |     |            |
|---------|--------|-----|------------|
| ZI-5    | 48,4   | 2,5 | 9          |
| V-1     | 435,67 | 5   | 174        |
| MEDIANA | 48,4   | 2,5 | 9          |
|         | 48,4   | 2,5 | 9          |
|         | 39,32  | 5   | 15         |
| <hr/>   |        |     |            |
| Total   |        |     | 479 PLAZAS |

## 5.- Infraestructura de servicios

### 5.1.- Adaptación topográfica

Con carácter informativo y sujeto a variaciones de detalle en el Proyecto de Urbanización, se ha llevado a cabo un estudio del movimiento de tierras preciso para llevar a cabo la actuación urbanística propuesta.

Se han definido unas superficies planas de parcelas con pendientes que oscilan entre el 4 % y el 5%. El volumen de movimiento de tierras se ha calculado con 159.298 m<sup>3</sup> de desmonte y 116.318 m<sup>3</sup> de terraplén, este dato se obtiene por los condicionantes existentes en el momento de redacción del Plan Parcial como son las rasantes de los viales a donde tenemos que conectar y las rasantes del gasoducto existente. Este dato deberá ser ajustado en el correspondiente proyecto de urbanización.

### 5.2.- Acceso viario

Los accesos rodados al sector industrial objeto del Plan Parcial se realizarán a partir del enlace de la Crta N-240 que termina en dos rotondas. De una de estas rotondas parte una vía de servicio que recorre toda el área 13, comportándose como el vial principal que estructura la ordenación propuesta por el Plan Parcial.

Se prolonga el actual vial del polígono actual Sepes (calle Ganadería) concebido a modo de fondo de saco y que acaba en el matadero municipal, dando salida al vial principal de la ordenación.

La línea máxima de la edificación como previsión de futura construcción de autovía A-22, según informe de Ministerio de Fomento es de 70 m a ambos lados de la Ronda Norte de Huesca, medidos a partir de cada una de las líneas blancas exteriores de la misma. En el momento de redacción del proyecto de construcción de dicho tramo de autovía se establecerá la nueva línea límite de edificación que prevalecerá sobre cualquier instrumento de planeamiento.

La delimitación del sector de la zona que linda con la ronda se realiza midiendo 8 m desde la arista exterior de explanación, según las zonas de afección para autopista, autovía y vías rápidas fijadas por la Ley de Carreteras 25/1988 del MOPU.

### 5.3.- Red viaria interior y aparcamientos

La red viaria interior al sector se organiza desde sus conexiones con la red general, con el polígono existente y con el sector colindante, a partir de una serie de viales que estructuran el suelo y delimitan las diferentes manzanas edificables y espacios diferenciados.

Con carácter general se disponen viales de doble dirección con un carril de circulación por sentido. Los espacios peatonales se cuidan especialmente, con anchuras de acera de 2,50 y de 1,5 metros y arbolado de alineación en la totalidad del ámbito.

Se disponen aparcamientos adosados al viario público en cordón o en batería junto a las aceras y en cordón en la mediana central del vial principal. Estos aparcamientos se disponen bajo líneas arboladas para obtener el mejor aspecto estético del conjunto que tendrá aspecto de bulvar. El número total de aparcamientos dispuesto en la red viaria es de 479 plazas con lo que el estándar de uno por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación se cumplirá en todo caso, disponiéndose aparcamientos adosados al viario público en número superior al 50 por 100 de los necesarios en el supuesto de aprovechamiento edificatorio total.

Las pendientes de los viales varían de 1 % a la máxima del 3,9 %.

La red viaria presenta tres tipos de secciones:

- Vial principal de 24 m. y de 22 m, asimétricos con dos carriles de circulación separados por una mediana con aparcamientos, en el primer caso y sin mediana en el



segundo.

- Viales de servicio de 9 y de 20 m, asimétricos con dos carriles de circulación.

(Ver plano de secciones de viales)

La conexión entre el vial de prolongación de la C/ Ganadería y el vial interno del Sector 13 I se resuelve con una intersección no viendo la necesidad de la creación de una rotonda.

#### 5.4.- Drenaje y evacuación de aguas pluviales

El drenaje de las aguas pluviales se propone llevarlo a cabo mediante una red específica y únicamente diseñada para esta finalidad. La evacuación de las aguas recogidas se dirige hacia el barranco de la Alfóndiga en dos puntos, uno de ellos en el límite entre los dos sectores (I y II) del área 13 y el otro hacia el barranco canalizado que discurre por el interior del polígono SEPES.

La red interior del sector se diseña como red de alcantarillado convencional a dimensionar para el caudal de escorrentía máximo previsible con periodo de retorno de 25 años.

#### 5.5.- Abastecimiento de agua

El abastecimiento de agua potable se realiza a través del depósito de regulación existente fuera del sector de 6.000 m<sup>3</sup> de capacidad. Este depósito suministra agua potable a toda la zona industrial colindante.

Las necesidades de agua para servicio al nuevo sector objeto del presente Plan Parcial pueden concretarse a razón de 0,50 litros por segundo y hectárea de zona industrial y **equipamiento** en caudal continuo medio, con estas condiciones el volumen de consumo diario será:

$$\frac{(8,44 + 0,578) \times 0,50 \times 3600 \times 24}{1000} = 389,60 \text{ m}^3/\text{día}$$

Dicho volumen representa únicamente el 6% del volumen regulado disponible en el depósito, lo que garantiza su viabilidad. El caudal continuo necesario es de 4,2 litros/segundo, con un máximo en punta de 12,6 litros/segundo, lo que indica que la red será de pequeño diámetro, como máximo de 160 mm.

La red de distribución dará servicio a la totalidad de las áreas, por medio de una red mallada con tubería bien en fundición dúctil o en cloruro de polivinilo, a determinar en el Proyecto de Urbanización.

#### 5.6.- Saneamiento de aguas negras

Las aguas residuales no pluviales, se recogen en una red independiente que se desarrolla bajo el viario público dando servicio a la totalidad de áreas y manzanas del sector.

Cada parcela deberá tener acometida independiente en la que deberá intercalarse una arqueta de registro situada en zona de dominio público para inspección de vertidos y toma de muestras. Las cargas contaminantes deberán tener concentraciones inferiores a las fijadas en las Normas Urbanísticas y, caso de no cumplir las condiciones exigidas, las aguas residuales deberán someterse a un tratamiento previo antes de su vertido en la red general.

La conexión con la red general de saneamiento municipal se propone llevarla a cabo en dos puntos diferenciados de la red existente en la calle ganadería, ambos con conductos de 400 mm. de diámetro.

Los caudales a incorporar exclusivamente de aguas negras resultan ser de 6,22 y 6,33 litros/segundo lo que representa un porcentaje inferior al 10 % de la capacidad del conducto existente, lo que garantiza su viabilidad.



## 5.7.- Suministro de energía eléctrica

Las instalaciones de enlace serán definidas por la empresa suministradora, previa solicitud de condiciones de suministro.

En el límite de la actuación existe una línea aérea de alta tensión de 45 kV y otra de media tensión de 10 kV., esta última línea se soterrará bajo viales públicos de la actuación. En las inmediaciones del sector se encuentra la S.E.T. Huesca Este. El suministro de energía se realizará de acuerdo a las condiciones de suministro de la compañía suministradora correspondiente, previendo la posibilidad de conexión en dicha subestación.

Con carácter general el proyecto se adoptará a la normativa vigente estatal y autonómica, así como a las normas particulares y recomendaciones de la compañía suministradora.

### 5.7.1.- Previsiones de potencia

Para el cálculo de las previsiones se utilizan los criterios marcados por ICT-BT-10 de REBT. Para ello se multiplican los metros cuadrados de cada una de las parcelas en las que se divide el polígono por sus coeficientes de edificabilidad, obteniendo de esta manera la edificabilidad máxima por parcela.

A esta edificabilidad máxima se le aplica un coeficiente de 125 w/m<sup>2</sup> para parcelas con uso previsto industrial y 100 w/m<sup>2</sup> en zonas de equipamiento e infraestructuras. Para zonas verdes y red viaria se utilizan ratios basados en la experiencia, de 6 w/m<sup>2</sup>. La potencia prevista para alumbrado es de 20 kv

Basados en la experiencia, a efectos de demanda de potencias a nivel de centros de transformación, se considera un factor de simultaneidad de 0,5/0,9 en parcelas industriales, para el resto de parcelas el factor de simultaneidad de cálculo es 0,6/0,9. De centro de transformación a MT para dimensionamiento de los anillos de MT se utilizará un coeficiente de simultaneidad de 0,85

Con todos estos condicionantes, realizamos los cálculos de las previsiones de potencia en baja tensión, en centros de transformación y en media tensión.

#### INDUSTRIAL

|              | Coef.         |         |               |                  | En BT             | En CT            | En MT            |
|--------------|---------------|---------|---------------|------------------|-------------------|------------------|------------------|
|              | Superf        | Edific. | Edificab.     | w/m <sup>2</sup> |                   |                  |                  |
| ZI-1         | 36.847        | 1,0     | 36.847        | 125              | 4.605.875         | 2.558.819        | 2.174.996        |
| ZI-2         | 4.758         | 1,0     | 4.758         | 125              | 594.750           | 332.361          | 282.507          |
| ZI-3         | 12.017        | 1,0     | 12.017        | 125              | 1.502.125         | 834.514          | 709.337          |
| ZI-4         | 22.685        | 1,0     | 22.685        | 125              | 2.835.625         | 1.575.347        | 1.346.450        |
| ZI-5         | 6.036         | 1,0     | 6.036         | 125              | 754.500           | 419.166          | 356.291          |
| <b>TOTAL</b> | <b>82.343</b> |         | <b>82.343</b> |                  | <b>10.292.875</b> | <b>5.720.207</b> | <b>4.869.581</b> |

#### ZONAS DE EQUIPAMIENTOS

|   | Coef.      |     |          |                  | En BT          | En CT          | En MT          |
|---|------------|-----|----------|------------------|----------------|----------------|----------------|
|   | Superficie | Ed. | Edificab | w/m <sup>2</sup> |                |                |                |
| E | 5.777      | 1,0 | 5.777    | 100              | 577.700        | 320.944        | 272.803        |
|   |            |     |          |                  | <b>577.700</b> | <b>320.944</b> | <b>272.803</b> |

#### RED VIARIA Y ZONAS

##### VERDES

|        | Coef.      |     |          |                  | En BT          | En CT          | En MT          |
|--------|------------|-----|----------|------------------|----------------|----------------|----------------|
|        | Superficie | Ed. | Edificab | w/m <sup>2</sup> |                |                |                |
| V y ZV | 51.320     |     |          | 6                | 307.920        | 307.920        | 263.179        |
|        |            |     |          |                  | <b>307.920</b> | <b>307.920</b> | <b>263.179</b> |

#### ALUMBRADO

|      | En BT         | En CT         | En MT         |
|------|---------------|---------------|---------------|
| 100W | 20.000        | 20.000        | 17.000        |
|      | <b>20.000</b> | <b>20.000</b> | <b>17.000</b> |

Los resultados globales son:

La potencia total en BT, que será la que se solicitará en las condiciones de suministro es de 11 MVA.



La potencia de cálculo para centros de transformación es de 6,37 MVA.

La potencia de cálculo para líneas de media tensión es de 5,42 MVA

### 5.7.2.- Red de distribución de media tensión

Como se ha indicado el suministro dependerá de las condiciones establecidas por parte de la compañía suministradora. Se plantean dos anillos de media tensión, protegidos por interruptores automáticos. Esta distribución es orientativa y dependerá del suministro por lo que deberá ser ajustada según las especificaciones de la compañía.

Según el informe de la Compañía suministradora de electricidad ENDESA, establece una servidumbre de 6 m. a cada lado de la línea eléctrica.

Los anillos de MT se resolverán con cable de aluminio de 3x1x400 mm<sup>2</sup>, designación UNE HEPRZ1 12/20 kV

Se diseñará un itinerario para los circuitos, próximos a los centros de transformación, así mismo se intentará cubrir el máximo de calles de los polígonos de tal manera que se faciliten la instalación de futuros centros de transformación para aquellas empresas que deseen acometida directa en media tensión.

La topología de anillo adoptada para la alimentación de los centros de transformación presenta una alta seguridad de servicio y flexibilidad. Todos los centros de transformación estarán doblemente alimentados mediante entrada-salida, lo que permitirá actuar sobre puntos de la red sin necesidad de interrumpir el suministro de los centros.

Los Centros de Transformación podrán ser subterráneos o aéreos, debiendo de detallarse en el futuro proyecto de urbanización. El número se determina basándose en la estimación de potencia de Baja Tensión según las necesidades previstas. Este dato será susceptible de cambio tras las condiciones de la compañía eléctrica suministradora.

Se adopta una solución global de centros prefabricados y celdas modulares que presentan gran facilidad de montaje, flexibilidad para ampliaciones, modificaciones y

mantenimiento en general.

Cada centro de transformación estará formado por:

- Edificio prefabricado de hormigón subterráneo, con estructura monobloque de dimensiones exteriores 6,24 m de largo (incluyendo arquetas de ventilación), 3,60 m de ancho y 2,90 de alto.
- Conjunto Compacto de celdas con DOS funciones de línea y DOS funciones de protección con fusibles
- Dos transformadores, 15kv/400v de 630 kVA . Dependiendo de las condiciones de suministro.

### 5.8.- Alumbrado público

El suministro de energía eléctrica se resuelve desde los nuevos centros de transformación necesarios para la urbanización. La tensión de alimentación será a 400 V entre fases y 230 V entre fase y neutro, en distribución trifásica con neutro.

Como criterio de cálculo se tomará la Norma Europea EN 13201 2003, y se han clasificado los viales como M3a (calles con carreteras no separadas con cruces a interdistancias menores de 3km), según esta clasificación los requerimientos de parámetros de iluminación son:

- Luminancia media 1cd/m<sup>2</sup>
- Uniformidad global 0.4
- Uniformidad longitudinal 0.7
- Deslumbramiento perturbador Ti 15

Se ha seleccionado para este proyecto luminarias línea SQUARE de Ruud Lighting. Esta línea de luminarias ofrece gran versatilidad en ópticas, lámparas, soportes de montaje y accesorios. Poseen un elevado rendimiento de las ópticas, traduciéndose en un menor número de puntos de luz, menor potencia necesaria por punto y un ahorro global de energía.

La óptica a seleccionar debe tener un haz luminoso con amplia emisión lateral y



distribución asimétrica hacia la calzada. Permite obtener altos niveles de iluminancia y uniformidad, con grandes interdistancias. Las lámparas para conseguir los niveles de iluminación previstos serán de vapor de sodio de alta presión.

Desde los centros de mando, se procede a la alimentación de las unidades luminosas con distribución trifásica con neutro 3F+N, de diferentes secciones, en general el tramo penúltimo será 2F+N y el último F+N de la sección 6 mm<sup>2</sup>.

Todos los conductores de potencia serán designación UNE RV 0,6/1 KV.

Se utilizarán como soportes columnas de altura 8 metros, sin puerta de registro, siendo columnas de dos brazos las previstas en la mediana del vial principal. La columna poseerá certificación de aislamiento CLASE II.

Los empalmes y derivaciones a punto de luz, se efectuarán siempre en las arquetas, mediante cajas y bornas de conexión adecuadas.

Las derivaciones a los puntos de luz, se realizarán en cajas de derivación y protección situadas en las arquetas de punto de luz. Se realizarán con cable de 2x2,5 (F+N), con fusible calibrado para potencia.

Tanto las columnas soportes de las luminarias, como las luminarias tendrán clasificación de aislamiento CLASE II, por lo que no será preciso el tendido de línea de tierra para la instalación de alumbrado. La instalación de tierra se realizará únicamente en la zona del cuadro de mando y alumbrado.

Los cuatro cuadros de mando automático necesarios para alumbrado público serán armario de acero inoxidable de 1,614 de alto, 1,63 de ancho y 0,46 m de fondo conteniendo:

- Aparataje de maniobra
- 6 salidas de alumbrado público (alguna de ellas en reserva)
- Sistema de control y transmisión de la información.
- Reductor estabilizador de tensión 400/230 V
- Cierre electromagnético con receptor UHF

En la totalidad de la urbanización, se prevé alumbrado permanente y reducido. El sistema estará operado con estabilizador reductor estático y módulo de control y comunicación.

El alumbrado se encenderá totalmente en el crepúsculo (interruptor crepuscular), a partir de una hora prefijada el alumbrado será parcial regulado por el sistema, en el alba el alumbrado se desconectará totalmente.

Se opta por este sistema en vez del tradicional de dos circuitos de potencia y apagado alterno de circuitos ya que éste prolonga la vida útil de las lámparas, mantiene la uniformidad luminosa en el alumbrado reducido, y proporciona un mayor ahorro energético.

#### **5.9.- Red de servicio telefónico**

Las canalizaciones y sus características se adaptarán a las instrucciones de la Dirección Provincial de la compañía. En los planos de ordenación se incluyen los trazados precisos para dar servicio a la totalidad del sector, pendientes del punto de conexión eléctrica que deberá facilitar la Compañía Suministradora.

Dentro de las obras de urbanización se incluirá la obra civil, canalizaciones, arquetas y cámaras de acuerdo con los modelos de la compañía para la posterior instalación de los cables de servicio telefónico y telemático.

#### **5.10.- Red de gas**

Las canalizaciones para suministro de gas se adaptarán a las prescripciones del Reglamento de Redes y combustibles del Ministerio de Industria, así como a la normativa del Gobierno de Aragón.

El proyecto de la instalación se llevará a cabo con las directrices de la compañía suministradora.



## 6.- Aprovechamiento medio y cesiones de suelo

Habida cuenta de la edificabilidad y coeficientes de homogeneización previstos para las diferentes manzanas, el aprovechamiento medio del sector será el siguiente:

$$\frac{82.199 \times 1,00 \times 1,00}{139.440} = 0,58949$$

El uso característico dominante es el industrial por lo que se toma como coeficiente de homogeneización 1.

El aprovechamiento subjetivo susceptible de apropiación por los propietarios será de 90 por 100 del aprovechamiento del sector, es decir:

$0,9 \times 0,58949 \times 139.440 = 73.979 \text{ m}^2$  que dado que los coeficientes de homogeneización y edificación son 1 equivale a  $73.917 \text{ m}^2$  de suelo industrial.

En consecuencia, y de acuerdo con los datos generales del Plan, las cesiones libres de costos de urbanización de suelo a la Administración actuante, Ayuntamiento de Huesca, resulta ser de:  $82.199 - 73.979 = 8.220 \text{ m}^2$  de suelo industrial.

Además se ceden:

Zona de equipamiento polivalente =  $5.777 \text{ m}^2$

Zonas verdes de dominio y uso público =  $25.268 \text{ m}^2$

Red viaria y aparcamientos =  $26.196 \text{ m}^2$

## 7.- Sistema de actuación

De acuerdo con el Título Quinto de la Ley 5/99 Urbanística de Aragón, las diferentes unidades se desarrollarán por el sistema de actuación directa o indirecta que el Ayuntamiento determine en cada caso, constituyendo modalidades de actuación directa los sistemas de expropiación y cooperación y de actuación indirecta los sistemas de compensación, ejecución forzosa y concesión de obra urbanizadora.

De acuerdo con el artículo 121 de la citada Ley 5/99, la elección del sistema se llevará a cabo con la delimitación de la unidad, debiendo el Ayuntamiento fijar el sistema de actuación propuesta por los particulares siempre que así lo permita el planeamiento general.

En el caso que nos ocupa, dado que el planeamiento general no determina otro sistema de ejecución y que el planeamiento de iniciativa privada se lleva a cabo sobre terrenos de varios propietarios, resulta de aplicación el sistema indirecto de Compensación cuya propuesta se concreta en el presente Plan Parcial.

## 8.- Plazo de ejecución y Plan de Etapas

La obra se ejecutará en una única etapa que incluirá la puesta en servicio de todas las instalaciones, la cesión de las dotaciones y ejecución de las conexiones exteriores:

Presentación de Proyectos de Reparcelación y Urbanización: un año desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

Ejecución de las obras de urbanización: dos años desde la aprobación definitiva de los proyectos de Reparcelación y Urbanización.

Ejecución de las edificaciones : 4 años a partir de la recepción de obras de urbanización.

En aplicación de la Ley Urbanística de Aragón y su Reglamento de desarrollo se podrá establecer la ejecución simultánea de las obras de urbanización y la edificación.



## 9.- Viabilidad de la ejecución del Plan

El Documento V del presente Plan Parcial establece la evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, así como los costos a considerar por cargas urbanísticas y financiación de sistemas generales. La evaluación económica obtenida, incluyendo gastos de contrata y documentación y proyectos técnicos, asciende a 2.881.290 de euros. (2.335.500 + 86.872 + 15.173) euros

Por otra parte, para determinar el valor de los suelos se considera como valor de referencia el aplicado en las expropiaciones de los suelos cercanos de 9 euros por metro cuadrado con lo que el valor del suelo será, sensiblemente de 1.277.379 de euros.

El suelo susceptible de aprovechamiento lucrativo privado ordenado en el Plan es de 73.979 m<sup>2</sup>.

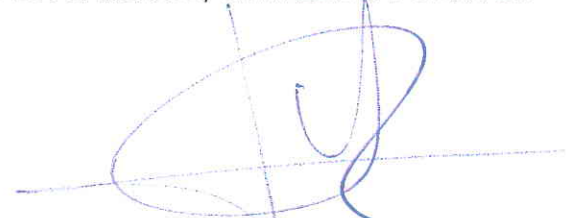
Admitiendo un beneficio industrial para el Promotor del 20 por 100 de la inversión necesaria, la repercusión sobre el suelo neto susceptible de aprovechamiento resulta ser

de: 
$$\frac{(1.277.379 + 2.881.290) \times 1,20}{73.979} = 67 \text{ euros/m}^2$$

Valor que debe considerarse inferior al de mercado y claramente competitivo en el sector, lo que garantiza la viabilidad de ejecución del plan.

Zaragoza, enero de 2008

EL INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS



Fdo. José Manuel Almarza Ramírez

Colegiado nº 9558

**DOCUMENTACIÓN ADICIONAL**



## 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.
- c) Compromisos que se han de contraer entre el Promotor y el Ayuntamiento y entre el Promotor y los futuros propietarios de solares.
- d) Garantías del cumplimiento de los compromisos.
- e) Medios económicos con que cuenta el Promotor para llevar a cabo la actuación.

### Relación de propietarios afectados.

| Parcela   | Polígono | Propietario                  | Superficie                |
|-----------|----------|------------------------------|---------------------------|
| P 10+161C | 004      | López Tomás                  | 54.972,00 m <sup>2</sup>  |
| P 11      | 004      | Buil                         | 12.244,53 m <sup>2</sup>  |
| P 12      | 004      | Buil                         | 5.789,10 m <sup>2</sup>   |
| P 13      | 004      | Buil                         | 4.771,97 m <sup>2</sup>   |
| P 15      | 004      | Adolfo Marquina López        | 10.573,21 m <sup>2</sup>  |
| P 16      | 004      | López Tomás                  | 11.943,00 m <sup>2</sup>  |
| P 17      | 004      | Estaún Llanas Mateo          | 11.358,83 m <sup>2</sup>  |
| P 18      | 004      | Estaún Llanas Mateo          | 2.047,35 m <sup>2</sup>   |
| P 130     | 004      | Comunidad Autónoma de Aragón | 1.293,01 m <sup>2</sup>   |
| P 157     | 004      | Manuel Salas Ariño           | 6.737,00 m <sup>2</sup>   |
| P 572     | 004      | Gestión Inmobiliaria         | 10.237,00 m <sup>2</sup>  |
| P 573     | 004      | Gestión Inmobiliaria         | 5.912,00 m <sup>2</sup>   |
| P9005     | 004      | Varios                       | 1.560,73 m <sup>2</sup>   |
| TOTAL     |          |                              | 139.440,00 m <sup>2</sup> |

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| López Tomás                     | C/ Valentín Cardera nº 3, 3ºC, Huesca                            |
| Buil                            | C/ Zaragoza nº 20, 22005, Huesca                                 |
| Adolfo Marquina López           | Urbanización Cerro San Jorge casa 110, 22004 Huesca              |
| Estaun Llanas Mateo             | Plaza de Navarra nº 9, 3º 1ª Huesca                              |
| Comunidad Autónoma de Aragón    | Edificio Pignatelli, Pº María Agustín, 36, 50071 Zaragoza        |
| Manuel Salas Ariño              | Desconocido  |
| Gestión Inmobiliaria Huesca S.L | C/ Fernando El Católico nº 10, Ejea de los Caballeros (Zaragoza) |

### Conexiones exteriores:

- Sector 13 I: conexión exterior aguas pluviales.
- SEPES: conexión exterior aguas pluviales.  
Conexión exterior saneamiento
- Conexiones Viarias: Prolongación de la Calle Ganadería y conexión con el SEPES entre las parcelas 15 y 16.

**a) ACREDITACIÓN DE LA VOLUNTAD DEL PROMOTOR DE EJERCER LA INICIATIVA**

La Sociedad Gestión Inmobiliaria Huesca 2000, S.L. domiciliada en Ejea de las Caballeros (Zaragoza), constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada en Huesca, el 3 de Julio de 2000, ante el Notario D. Luis Pérez Escolar Hernando, bajo su nº de protocolo 1.195, traslado su domicilio social al actual, en escritura otorgada en Huesca, el día 7 de Agosto de 2002, ante el mencionado Notario Sr.Pérez Escolar Hernando, bajo el nº 1.714 de su protocolo.

Inscrita al tomo 2860, folio 96, sección 8, hoja Z-32271 del Registro Mercantil de Zaragoza con CIF B-22239479.

El administrador único es D. Jorge Villarrubi Llorens mediante escritura pública del 27 de octubre de 2004 ante el Notario D. Julio Poned Juliani.

Dicha Sociedad manifiesta su voluntad de promover el desarrollo urbanístico del área de Suelo Urbanizable Delimitado colindante con el Polígono Sepes en Huesca.

POR EL PROMOTOR



**b) MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN PREVISTO SOBRE SU FUTURA CONSERVACIÓN**

- La ejecución de las obras de urbanización se llevará a cabo mediante contratación con Empresa o Empresas constructoras que cuenten con capacidad técnica y solvencia suficiente.
- La conservación de las obras de urbanización correrá a cargo del Ayuntamiento de Huesca, formalizado en el Convenio entre el Ayuntamiento y Promotor.

POR EL PROMOTOR

**c) COMPROMISOS A CONTRAER ENTRE EL PROMOTOR Y EL AYUNTAMIENTO Y ENTRE EL PROMOTOR Y FUTUROS PROPIETARIOS DE SOLARES**

El Promotor adquiere de forma conjunta con el Ayuntamiento Huesca y con los futuros propietarios de solares los siguientes compromisos:

- Las obras de urbanización e implantación de la totalidad de los servicios se llevarán a cabo por el Promotor o Entidad que asuma su subrogación en los siguientes plazos:
  - Presentación del Proyecto de Reparcelación, Convenio de Gestión y Proyecto de Urbanización en plazo máximo de doce meses a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.
  - Ejecución de las obras de urbanización en una única etapa con duración total de 24 meses a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización.
- En el plazo de 2 años contando desde la recepción provisional de la urbanización, deberán solicitarse las licencias para la edificación de los solares ordenados por el plan, realizándose posteriormente las obras en los plazos indicados en las correspondientes licencias, sin perjuicio de aplicación la ejecución simultánea de urbanización y edificación, según lo articulado en la Ley Urbanística de Aragón y su Reglamento de desarrollo.
- Las superficies a urbanizar por el Promotor dentro del sector, de acuerdo con los datos del Plan Parcial, son los siguientes:

Viales públicos: 26.196 m<sup>2</sup> (compuesto por calzadas, aparcamientos y aceras según planos de ordenación).  
Zonas verdes: 25.268 m<sup>2</sup>.
- La conservación de los servicios generales de urbanización que vayan por los viales públicos, así como el mantenimiento de estos viales y las zonas verdes públicas correrá a cargo del Ayuntamiento de Huesca, una vez haya tenido lugar la recepción de los mismos y transcurrido el plazo de garantía.

- Las obras y servicios exteriores al área a disponer por el promotor serán las siguientes:
  - Conexiones exteriores viarias:
    - Prolongación C/ Ganadería: Identificada por el Promotor y Ayuntamiento la titularidad de los terrenos que atraviesa la prolongación de la calle Ganadería en la zona exterior al ámbito de actuación del presente Plan, el Promotor presentará a solicitud del Ayuntamiento un aval que garantice la ejecución de dicha prolongación.
    - Vial de conexión entre las parcelas 15 y 16 del Polígono Sepes contiguo, el Promotor realizará las gestiones oportunas para que los propietarios cedan los terrenos de dicha calle y ejecutará el vial.
  - Conexión exterior con sistema general de abastecimiento de agua en depósito regulador.
  - Conexiones exteriores directas de las redes de infraestructuras de saneamiento de aguas negras, red de pluviales, suministro de energía eléctrica, telefónica y telecomunicaciones.
- El proyecto de Reparcelación determinará y localizará las cesiones gratuitas al Ayuntamiento de Huesca de las siguientes superficies:

Viales Públicos: 26.196 m<sup>2</sup>.  
Zonas verdes: 25.268 m<sup>2</sup>.  
Superficie neta de uso equipamiento polivalente: 5.777 m<sup>2</sup>  
Cesión del 10% del aprovechamiento medio: 8.220 m<sup>2</sup> de parcela neta industrial.
- 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.

POR EL PROMOTOR



#### **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.

De acuerdo con el Estudio Económico Financiero del Plan Parcial, el coste de implantación de las obras y servicios asciende a 2.881.290 euros (2.335.500 + 86.872 + 15.173) euros. La garantía a presentar ascenderá a 172.880 euros.

POR EL PROMOTOR

**e) MEDIOS ECONOMICOS CON QUE CUENTA EL PROMOTOR**

Sin que ello suponga una completa relación, la Sociedad Inmobiliaria Huesca 2000. S.L cuenta con los siguientes medios económicos:

Capital Social: 3.300 Euros

Para llevar a cabo la actuación urbanística propuesta, la Sociedad Promotora hará frente a una ampliación de capital a la vez que a la obtención de los empréstitos necesarios de entidades bancarias, poniendo como garantía la solvencia económica de sus socios.

POR EL PROMOTOR