

**TEXTO REFUNDIDO ESTUDIO DETALLE
MANZANA 2 DEL APE 18-01 DE SUELO URBANO
NO CONSOLIDADO DEL PGOU DE HUESCA
(PARCELAS RESULTANTES R-2, R-3 Y R-4 DEL
PROYECTO REPARCELACION DEL APE 18-01
DEL PGOU DE HUESCA). CUMPLIMIENTO
PRESCRIPCIONES ACUERDO APROBACION
INICIAL DECRETO ALCALDÍA PRESIDENCIA
1737/2021 DE 3 DE MAYO DEL 2021.**

NOVIEMBRE 2021

FECHA DE FIRMA: 02/12/2021
HASH DEL CERTIFICADO: BC51A63886650C5D97AF75E722F0F18CD69B1B6

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Origen

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Huesca - <https://sedeelectronica.huesca.es> - Código Seguro de Verificación: 22002IDOC2C520210A81847C4898

NOMBRE:
Ayuntamiento de Huesca



ADMINISTRACIÓN LOCAL AYUNTAMIENTOS

AYUNTAMIENTO DE HUESCA

SECRETARÍA

5828

ANUNCIO

El Pleno del Ayuntamiento de Huesca, en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2021, aprobó definitivamente los siguientes Estudios de Detalle:

- El Texto Refundido del Estudio de Detalle que tiene por objeto la manzana n.º 2 del A.P.E. 18-01 del Plan General de Ordenación Urbana y promovido por la Junta de Compensación de esa área.
- El Estudio de Detalle relativo a la instalación de un ascensor con cambio de escalera en el inmueble sito en la calle Pedro Sopena n.º 3, promovido por la Comunidad de Propietarios de ese edificio.

Lo que se publica de conformidad con lo previsto en la Disposición Adicional Quinta, apartado 2, 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.

Huesca, 28 de diciembre de 2021. El Alcalde, Luis Felipe Serrate.

FECHA DE FIRMA: 28/12/2021
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061ED44FF3C322094AF068BA70C3B38B
Código Seguro de Verificación: 22002IDOC2D57B495AA0A6D345B8

PUESTO DE TRABAJO:
Firma Electrónica

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Huesca - <https://sedeelectronica.huesca.es> - Código Seguro de Verificación: 22002IDOC2D57B495AA0A6D345B8

Procesos automatizados de firma electrónica de la Diputación Provincial de Huesca



**DON JOSÉ MARÍA CHAPÍN BLANCO, Licenciado en Derecho,
Secretario General del Ayuntamiento de la ciudad de Huesca.**

CERTIFICO:

Que, el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día veintitrés de diciembre de dos mil veintiuno adoptó, entre otros, el siguiente **acuerdo**:

12. Aprobación definitiva del Estudio de Detalle de la manzana nº 2 del A.P.E. nº 18-01 del P.G.O.U.

Examinado el resultado del período de información pública a que ha estado sometido el Estudio de Detalle del APE 18-01.

Con fecha 31 de diciembre de 2020, la Junta de Compensación presenta para su tramitación el Estudio de Detalle del APE 18-01.

Con fecha 3 de mayo de 2021, la Alcaldía-Presidencia, mediante Decreto Alcaldía Presidencia 1737/2021, aprobó inicialmente el Estudio de Detalle del APE 18-01 del PGOU de Huesca con una serie de prescripciones.

Con fecha 28 de junio de 2021, D. Carlos Bistuer Pardina y D^a Marta García Lorés Lorda, presentaron alegaciones al mismo.

Con fecha 30 de julio de 2021, la Junta de Compensación del APE 18-01 emite informe sobre las alegaciones mencionadas.

Con fecha 1 de diciembre de 2021, D. Carlos Bistuer Pardina y D^a Marta García Lorés Lorda desisten de las alegaciones presentadas.

Con fecha 2 de diciembre de 2021, la Junta de Compensación del APE 18-01 presenta el texto refundido del Estudio Detalle de la manzana 2 del APE 18-01 de Suelo Urbano No Consolidado del PGOU de Huesca, dando Cumplimiento a las prescripciones.

Examinado el informe técnico emitido y el artículo 68 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.

La Comisión Informativa de Urbanismo dictaminó favorablemente este asunto en la sesión celebrada el día 17 de diciembre de 2021.

Por todo ello, el Pleno del Ayuntamiento adopta, por unanimidad, el siguiente acuerdo:



SECRETARIA
CBNE0750228
Exp:67/2021

PRIMERO.- Aprobar definitivamente el texto refundido del Estudio Detalle de la manzana 2 del APE 18-01 de Suelo Urbano No Consolidado del PGOU de Huesca presentado por la Junta de Compensación el día de 2 diciembre de 2021.

SEGUNDO.- Publicar este acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia, en el tablón de edictos electrónico y notificación a los interesados.

Y para que conste, se extiende la presente certificación con el visto bueno del señor Alcalde, en Huesca, en la fecha de la firma electrónica.

Vº. Bº.

EL ALCALDE

HASH DEL CERTIFICADO:
0E43036805E5044D6426C28258C2AD3FDE6D892E
97FD3A5AA3688C540964BA4AF7F35778976B577FE
FECHA DE FIRMA:
27/12/2021
28/12/2021

PUESTO DE TRABAJO:
Alcalde-Presidente
Secretario

NOMBRE:
LUIS FELIPE SERRATE
JOSE MARIA CHAPIN BLANCO

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Huesca - <https://sedeelectronica.huesca.es> - Código Seguro de Verificación: 22002IDOC224777EF319D3314ABC



INDICE

MEMORIA

- 0.- Introducción al Texto Refundido
- 1.- Encargo y objeto
- 2.- Antecedentes
- 3.- Justificación legal
- 4.- Adecuación del Estudio de Detalle a las específicas condiciones urbanísticas del APE 18-01 previstas en el PGOU.
- 5.- Previsiones de ordenación de los volúmenes edificatorios del Estudio de Detalle de las tres parcelas resultantes R-2, R-3 y R-4 de uso residencial previstas en la Manzana 2 del APE 18-01 del PGOU de Huesca
- 6.- Relación de interesados.

ANEXO FOTOGRÁFICO

PLANOS

- 1 Clasificación, calificación y regulación del PGOU
- 2 Situación y emplazamiento
- 3 Ordenación PGOU
- 4 Distribución de parcelas
- 5 Alineaciones y Areas de Movimiento P. Baja
- 6 Alineaciones y Areas de Movimiento Plantas Alzadas
7. Alineaciones y Areas de Movimiento Planta Sótano.
- 8.- Secciones
- 9.- Justificación materialización superficie máxima edificable por parcela
- 10.- Distribución orientativa de viviendas



0.- Introducción al Texto Refundido

Por Decreto de Alcaldía-Presidencia 1737/2021, de 3 de mayo de 2021, tras dictamen de la Comisión Municipal Informativa de Urbanismo en sesión celebrada con fecha 30 de abril del 2021 e informe de los Servicios Técnicos Municipales, se acordó aprobar inicialmente con prescripciones el Estudio de Detalle del APE 18-01 del PGOU de Huesca.

Con objeto de dar cumplimiento a las prescripciones municipales del acuerdo de aprobación inicial, para que pueda procederse a adoptar el acuerdo municipal de aprobación definitiva del Estudio de Detalle de la Manzana 2 del APE 18-01 del Suelo Urbano No Consolidado del PGOU de Huesca, que incluye las parcelas resultantes R-2, R-3 y R-4 delimitadas en el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución de dicha APE 18-01, aprobado inicialmente por Decreto de Alcaldía-Presidencia 2119/2021, de 25 de mayo de 2021, se formula el presente Texto Refundido, que contiene el cumplimiento de las siguientes prescripciones municipales:

- Las tres parcelas resultantes R-2, R-3 y R-4 de la Manzana 2 dan cumplimiento a las reglas de lindes rectos y uniformes a las alineaciones oficiales, eliminándose el quiebro entre las parcelas resultantes R-2 y R-3.
- Las superficies edificables de las tres parcelas resultantes se corresponden con las que se asignan a las mismas en el Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación de la APE 18-01 que se tramita conjuntamente con este Estudio de Detalle, para su aprobación simultánea.
- En el apartado 4 de la Memoria de este Estudio de Detalle se reproduce literalmente la condición estética establecida en la ficha del PGOU del APE 18-01.

- En el apartado 4 de la Memoria de este Estudio de Detalle se reproduce las condiciones de los cuerpos cerrados volados establecidas en el artículo 6.4.8 de las Normas Urbanísticas del PGOU.
- En el apartado 5 de la Memoria de este Estudio de Detalle y en el Plano 7, se fijan las condiciones de los accesos a las plantas de garaje de cada una de las parcelas, que darán cumplimiento a la dotación de aparcamientos establecida en el artículo 8.4.11 de las Normas Urbanísticas del PGOU.
- Se ajustan los planos 4 a 10 a la delimitación de parcelas resultantes R-2, R-3 y R-4 de la Manzana 2 contenida en el Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación de la APE 18-01, que se apruebe definitivamente conjuntamente con el Texto Refundido de este Estudio de Detalle.

FECHA DE FIRMA: 02/12/2021
HASH DEL CERTIFICADO: BC51A6388660C5D97AF75E722F0F18CD69B1B6

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Organo

NOMBRE:
Ayuntamiento de Huesca



1. Encargo y objeto

El encargo es realizado por la Junta de Compensación del APE 18-01 del PGOU de Huesca, fue constituida en escritura pública en fecha 20 de noviembre del 2020 y autorizada por el Notario de Huesca, Doña Isabel Rufas de Benito, número de protocolo 1451. La Junta de Compensación se encuentra domiciliada en Zaragoza, Pº Sagasta 72, Entesuelo Izda.

El objeto del mismo es redactar un Estudio de Detalle de la Manzana 2 del APE 18-01 del Suelo Urbano No Consolidado del PGOU de Huesca, que incluye las parcelas resultantes R-2, R-3 y R-4 delimitadas en el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución de dicha APE 18-01, que se formula y tramita simultáneamente a este Estudio de Detalle

HASH DEL CERTIFICADO:
BC51A635868650C5D97AF75E722F0F18CD69B1B6
FECHA DE FIRMA:
02/12/2021

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Organo

NOMBRE:
Ayuntamiento de Huesca

2. Antecedentes

Con fecha 21 de enero 2016 se suscribió por el Ayuntamiento de Huesca con los entonces propietarios de las tres parcelas catastrales que totalizan el suelo con aprovechamiento urbanístico de la APE 18-01, el convenio de planeamiento urbanístico que tiene por objeto dicho ámbito, y determina las condiciones de ordenación para proceder a su desarrollo urbanístico residencial por el sistema urbanístico de compensación, quedando subrogados en las obligaciones del convenio los actuales propietarios de dichas parcelas.

La delimitación de la Unidad de Ejecución del APE 18-01, con su ordenación y condiciones urbanísticas de desarrollo por el sistema de actuación urbanística de compensación, se establece en la Modificación Aislada nº 14 del PGOU de Huesca, aprobada definitivamente en sesión del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca celebrada con fecha 18 de marzo de 2016, y su Texto Refundido de la Modificación Aislada nº 13-14 fue aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Huesca de fecha 27 de abril de 2016.

La entidad mercantil "Hues Desarrollos Inmobiliarios, S.L", en su condición de propietaria del 86,719% del suelo con aprovechamiento urbanístico del APE 18-01 de Suelo Urbano No Consolidado del PGOU de Huesca, ha promovido su desarrollo urbanístico con la formulación del ejercicio de la iniciativa para el desarrollo por el sistema de compensación de la Unidad de Ejecución del APE 18-01, que incluye la propuesta de Estatutos y Base de Actuación de la Junta de Compensación del APE 18-01, que mediante Decreto de Alcaldía 3760/2020, de 30 de julio de 2020 (publicado en BOP de Huesca con fecha 3 de agosto de 2020), ha sido admitida a trámite y aprobada inicialmente, y sometida a trámite de información pública y audiencia a interesado.



Mediante el Decreto 4659/2020 acordado con fecha 1 de octubre de 2020, por la Alcaldía Presidencia del Ayuntamiento de Huesca, tras cumplimentarse las prescripciones municipales de la aprobación inicial, se aprobaron definitivamente los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación del APE 18-01 del PGOU de Huesca, y se tienen por adheridos al sistema de compensación a aquellos propietarios que no han ejercido la iniciativa.

En escritura pública otorgada con fecha 20 de noviembre del 2020 ante la Notaria de Huesca D^a Isabel Rufas de Benito, con el número 1.451 de su Protocolo, se ha constituido la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución del Area de Planeamiento Específico APE 18-01 del Suelo Urbano No Consolidado del PGOU de Huesca, a la que se han adherido la totalidad de propietarios de suelo del Area.

La Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución del APÉ 18-01, tras su aprobación en asamblea general, formulará para su tramitación administrativa municipal el presente Estudio de Detalle, y el Proyecto de Reparcelación del APE 18-01 que divide la Manzana 2 de uso residencial en las tres parcelas resultantes R-2, R-3 y R-4 objeto de este Estudio de Detalle.

HASH DEL CERTIFICADO:
BC51A6388660C5D97AF75E722F0F18CD69B1B6
FECHA DE FIRMA:
02/12/2021

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Organo

NOMBRE:
Ayuntamiento de Huesca



3. Justificación legal

El presente Estudio de Detalle de la Manzana 2 residencial de las parcelas resultantes R-2, R-3 y R-4 del Proyecto de Reparcelación del APE 18-01, se formula, conforme a lo previsto en el artículo 93.4 del Reglamento de Gestión Urbanística (R.D. 3288/1978), de aplicación supletoria conforme a la Disposición Final Primera Apartado C) del TRLUA (D.L 1/2014), con objeto de constatar la adecuación al PGOU de la ordenación de volúmenes edificatorios del Area con la concreta división parcelaria en parcelas resultantes R-2, R-3 y R-4 contenida en el Proyecto de Reparcelación, para su adjudicación a los propietarios de la unidad de ejecución. Así como para justificar la viabilidad técnica del desarrollo edificatorio de dichas parcelas resultantes y de la materialización del aprovechamiento urbanístico asignado a las mismas.

El contenido de este Estudio de Detalle da cumplimiento al artículo 67 del TRLUA (D.L 1/2014), ya que tiene por objeto exclusivamente justificar la ordenación de volúmenes edificatorios de las parcelas resultantes R-2, R-3 y R-4 de la Manzana 2, conforme a las previsiones de ordenación urbanística contenidas en el vigente PGOU de Huesca del APE 18-01 del PGOU de Huesca, sin que afecte a las específicas previsiones del planeamiento urbanístico aplicable de zonificación o aprovechamiento (no se altera ni la edificabilidad máxima, altura máxima, o nº máximo de viviendas previsto en el PGOU para el APE 18-01), ni ocasiona perjuicio o alteración de las condiciones de ordenación de los predios colindantes, ni de los espacios públicos del Area

La tramitación administrativa de este Estudio de Detalle se realizará conforme a lo previsto en el artículo al artículo 68 del TRLUA (D.L 1/2014), simultaneándose su tramitación por el Ayuntamiento de Huesca con el Proyecto de Reparcelación del APE 18-01, al encontrarse vinculado a la



división parcelaria contenida en dicho Proyecto de la Manzana 2 del APE 18-01.

FECHA DE FIRMA: 02/12/2021
HASH DEL CERTIFICADO: BC51A6388660C9D97AF75E722F0F18CD69B1B6

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Organo

NOMBRE:
Ayuntamiento de Huesca



4. Adecuación del Estudio de Detalle a las específicas condiciones urbanísticas del APE 18-01 contenidas en el PGOU

De acuerdo con la ficha del PGOU de Huesca correspondientes a la Unidad de Ejecución del APE 18-01, se establecen los siguientes parámetros urbanísticos:

- Norma Zonal 4.2
- Clase de suelo: Urbano No Consolidado
- Uso característico: residencial
- Superficie ámbito: 12.519 m²
- Superficie edificable: 12.600 m².
- Es de aplicación el Capítulo 8.4 de las Normas Urbanísticas del PGOU relativo a las condiciones particulares de la Norma Zonal 4 de edificación en Mazana Cerrada.
- Todas las fachadas que dan hacia las naves deberán realizarse con los mismos materiales que los utilizados hacia la Calle San Jorge.
- Respecto a los cuerpos volados cerrados se aplicará el artículo 6.4.8, que permite dichos cuerpos, a partir del forjado interior de la planta primera, con una longitud máxima igual al 50% de la fachada, computando en toda su superficie a efectos de edificabilidad.

En definitiva, con el presente Estudio de Detalle se acredita la viabilidad de la ordenación de volúmenes edificatorios de la Manzana 2 del APE 18-01 establecida en la Modificación Aislada nº 14 del PGOU de Huesca, con remisión a la Norma Zonal 4 Grado 2 a partir de la concreta propuesta de división parcelaria de la Manzana 2 en las parcelas resultantes R-2, R-3 y R-4 contenida en el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución del APE 18-01. Así como la justificación de la materialización de la superficie edificable de cada una de dicha parcelas resultantes que se configuran con sus específicas condiciones urbanísticas, y se incluye como complemento a dicha ordenación de volúmenes edificatorios del APE 18-01 prevista en el PGOU, concretando las condiciones



arquitectónicas necesarias para la coordinación volumétrica y formal de las viviendas a construir sobre las parcelas resultantes R-2, R-3 y R-4.

En el presente Estudio de Detalle no se modifica ningún parámetro urbanístico que suponga cambio en la ordenación urbanística y edificatoria establecida para el APE 18-01 en el PGOU. Como ya se ha indicado, la finalidad del presente Estudio de Detalle es constatar la viabilidad de la ordenación de volúmenes edificatorios establecida en el APE 18-01 por el PGOU, considerando la específica división parcelaria contenida en el Proyecto de Reparcelación en las parcelas resultantes R-2, R-3 y R-4, que cumple con las superficies y longitudes de fachada establecidas como mínimas en el artículo 8.4.6 de las Normas Urbanísticas del PGOU, y permite materializar la totalidad de la edificabilidad asignada a cada una de dichas parcelas resultantes. También se definen en este Estudio de Detalle una serie de condiciones específicas que completan la ordenación geométrica y formal de volúmenes edificatorios de cada una de las tres parcelas.

FECHA DE FIRMA: 02/12/2021
HASH DEL CERTIFICADO: BC51A63586660C5D97AF75E722F0F18CD69B1B6

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Organo

NOMBRE:
Ayuntamiento de Huesca



5. Previsiones de ordenación de volúmenes edificatorios del estudio de detalle

En los planos 05, 06, y 07 contenidos en el presente Estudio de Detalle se establecen las áreas de movimiento pormenorizadas correspondientes a plantas baja, alzadas y baso rasante.

ÁREA DE MOVIMIENTO DE PLANTA BAJA:

De acuerdo con lo grafiado en el plano 05, se permite la ocupación del 100% de la planta baja, siendo obligatorias las alineaciones de las fachadas a los límites de la parcela.

Los usos permitidos serán los recogidos en el artículo 8.4.12 "Usos Compatibles" de la norma zonal 4, del PGOU y de la ficha de la Unidad de Ejecución del APE 18-01.

ÁREA DE MOVIMIENTO DE PLANTAS ALZADAS:

En el plano 06 se recoge el área de movimiento de las plantas alzadas, conformando una edificación en forma de "U" alineada a las tres calles que delimitan la parcela, según se recogía en la ficha de Unidad de Ejecución del APE 18-01.

Sobre esta alineación se permitirán vuelos abiertos y cerrados, según el artículo 6.4.8 "Salientes y vuelos" del PGOU de Huesca.

Las alturas máximas son 13,50 en las zonas definidas con una altura máxima de 4 plantas (B+3) y 16,50 en las zonas definidas con una altura máxima de 5 plantas (B+4), según se recoge en la documentación gráfica de la ficha de la Unidad de Ejecución del APE 18-01 y el artículo 6.4.5 "Altura" del PGOU de Huesca.

Sobre la última planta se podrá construir una adicional siempre y cuando cumpla con lo establecido en el artículo 6.4.6 "Áticos, torreones, cubiertas y construcciones por encima de la altura" del PGOU de Huesca.

En el plano 08 se recogen las secciones longitudinales y transversales tipo de la Manzana 2 de la Unidad de Ejecución del APE 18-01 (Huesca).

En los planos 03, 06, 08 se representa la dimensión máxima de vuelos, según artículo 6.4.8 "Salientes y vuelos" del PGOU de Huesca.

ÁREAS DE MOVIMIENTO PLANTAS BAJO RASANTE:

De acuerdo con lo grafiado en el plano 07, se permite la ocupación del 100% de la parcela en las plantas bajo rasante.

En el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución de la APE 18-01 como obligación personal se constituirá por sus propietarios una servidumbre recíproca de paso de personas y vehículos bajo rasante entre las parcelas resultantes R2, R3 y R4 de dicho Proyecto de Reparcelación (expediente municipal 156/2021) en las dos primeras plantas que se construyan con destino a garaje de vehículos de conformidad con lo dispuesto en este Estudio de Detalle.

El acceso desde el vial público a la planta o plantas construidas bajo rasante podrá realizarse por cualquiera de las parcelas resultantes R2, R3 y R4 mediante una plataforma elevadora (ascensor para coches) en cada una de las parcelas y que tendrán, cada una de las plataformas, unas dimensiones mínimas de 2,20 mts. de altura, de 2,50 mts. de anchura y de 5,00 mts. de profundo.

La constitución de la servidumbre citada y el acceso desde el vial público a la planta o plantas construidas bajo rasante por las parcelas será obligatorio para las tres, sin perjuicio de que cada propietario en su parcela pueda voluntariamente construir un acceso a la planta o plantas bajo rasante con destino a garajes, mediante plataforma elevadora o ascensor para coches.

TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.

En el plano 10 se representa a modo orientativo un esquema del encaje de viviendas de cada una de las parcelas acorde a su distribución por plantas.

La tipología y densidad final se establecerá en los correspondientes proyectos Básico y de Ejecución de cada parcela.

JUSTIFICACIÓN DE EDIFICABILIDAD

En el plano 09 se justifica de forma gráfica y numérica el cómputo de edificabilidad por planta de cada una de las parcelas.

FECHA DE FIRMA: 02/12/2021
HASH DEL CERTIFICADO: BC51A6388660C5D97AF75E722F0F18CD69B1B6

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Organo

NOMBRE:
Ayuntamiento de Huesca

6. Relación de interesados

- "HUES DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L", C/Messina nº 5, Plataforma Logística Plaza, Zaragoza (50197)
- D.CARLOS BISTUER PARDINA Y Dª MARTA GRACIA LORES LORDA, C/Cavia nº 8, Portal 1, 8ª Planta, Huesca (22005)
- AYUNTAMIENTO DE HUESCA, Unidad de Gestión Urbanística, Plaza de la Catedral nº 1, 22002 Huesca

EQUIPO REDACTOR:

ARQUITECTOS

SAN FELIPE
BERNA
ALEJANDRO
SALVADOR -
17732262K

Firmado digitalmente por SAN FELIPE
BERNA ALEJANDRO SALVADOR -
17732262K
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES,
serialNumber=IDCES-17732262K,
givenName=ALEJANDRO SALVADOR,
sn=SAN FELIPE BERNA, cn=SAN FELIPE
BERNA ALEJANDRO SALVADOR -
17732262K
Fecha: 2021.11.30 17:26:22 +01'00'

Fdo.: Alejandro Sanfelipe

LOMBA
ERASO
CARLOS -
25188852B

Firmado digitalmente por
LOMBA ERASO CARLOS -
25188852B
Nombre de reconocimiento
(DN): c=ES,
serialNumber=IDCES-25188852B
, givenName=CARLOS,
sn=LOMBA ERASO, cn=LOMBA
ERASO CARLOS - 25188852B
Fecha: 2021.11.30 17:26:39
+01'00'

Fdo.: Carlos Lomba

MARTIN FANLO
ALVARO
MANUEL -
72980465Q

Firmado digitalmente por MARTIN
FANLO ALVARO MANUEL -
72980465Q
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES,
serialNumber=IDCES-72980465Q,
givenName=ALVARO MANUEL,
sn=MARTIN FANLO, cn=MARTIN
FANLO ALVARO MANUEL -
72980465Q
Fecha: 2021.11.30 17:26:52 +01'00'

Fdo.: Alvaro Martín

ABOGADOS

PISA BENITO
PABLO -
25151066Z

Firmado digitalmente por PISA
BENITO PABLO - 25151066Z
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES,
serialNumber=IDCES-25151066Z,
givenName=PABLO, sn=PISA
BENITO, cn=PISA BENITO PABLO
- 25151066Z
Fecha: 2021.11.26 14:19:36
+01'00'

Fdo.: Pablo Pisa

DE VICENTE
CARNICER
JESUS ANGEL
- 17749127G

Firmado digitalmente por DE
VICENTE CARNICER JESUS ANGEL -
17749127G
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES,
serialNumber=IDCES-17749127G,
givenName=JESUS ANGEL, sn=DE
VICENTE CARNICER, cn=DE VICENTE
CARNICER JESUS ANGEL - 17749127G
Fecha: 2021.11.26 14:20:03 +01'00'

Fdo.: Jesús de Vicente

PROMOTOR:

LOTINA
GARCIA
JESUS
MARIA -
40896112L

Firmado
digitalmente por
LOTINA GARCIA
JESUS MARIA -
40896112L
Fecha:
2021.11.30
21:48:09 +01'00'

Fdo.: D. Jesús María Lotina García

JUNTA COMPENSACION APE18-01 DEL PGOU DE HUESCA

NOVIEMBRE 2021

ANEXO FOTOGRÁFICO



FECHA DE FIRMA: 02/12/2021
HASH DEL CERTIFICADO: BCS1A63886860C9D97AF75E722F0F18CD69B1B6

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Organo

NOMBRE:
Ayuntamiento de Huesca

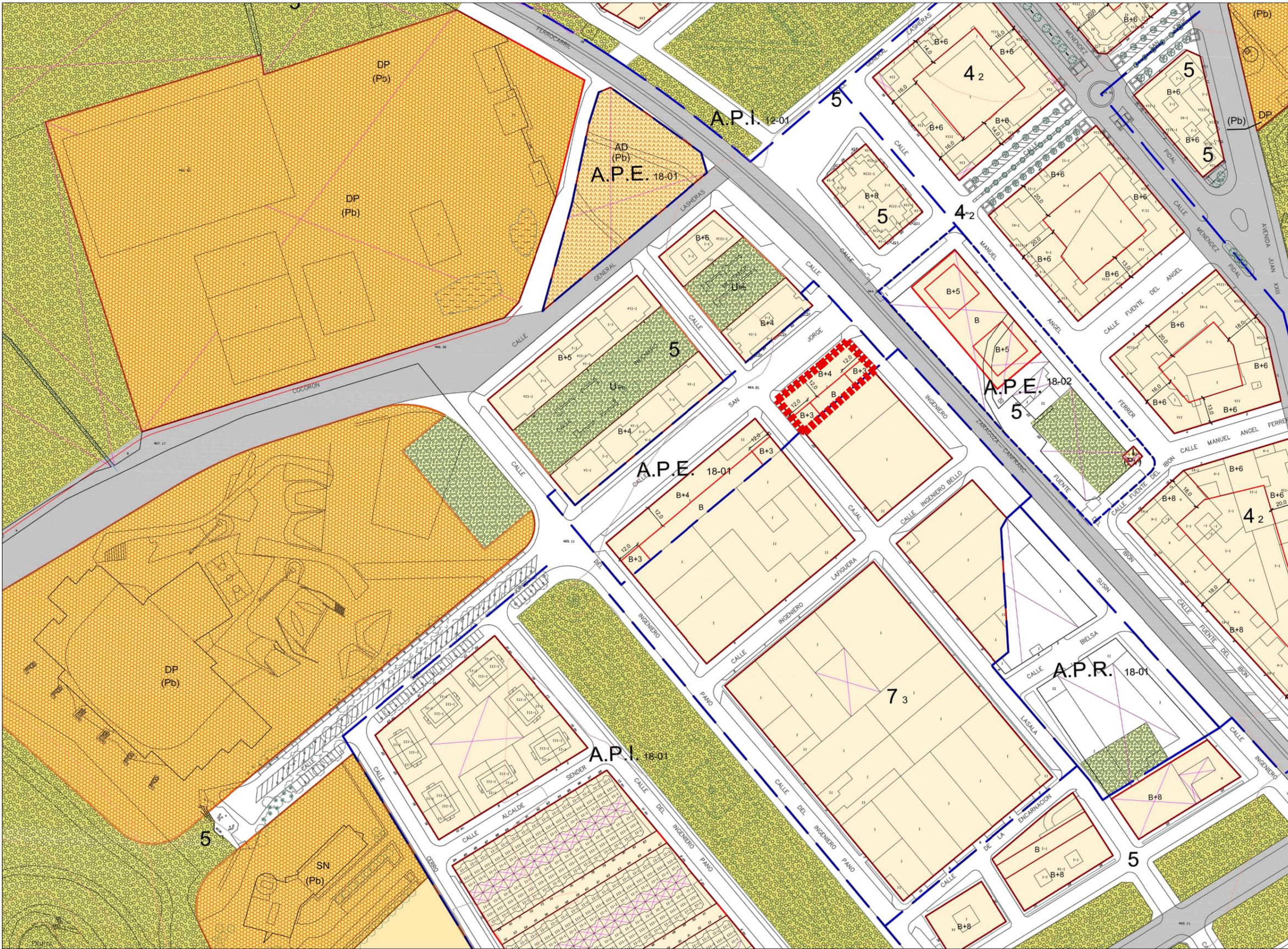


FECHA DE FIRMA: 02/12/2021
HASH DEL CERTIFICADO: BC51A6388660C9D97AF75E722F0F18CD69B1B6

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Organo

NOMBRE:
Ayuntamiento de Huesca

- 1 Clasificación, calificación y regulación del PGOU
- 2 Situación y emplazamiento
- 3 Ordenación PGOU
- 4 Distribución de parcelas
- 5 Alineaciones y Areas de Movimiento P. Baja
- 6 Alineaciones y Areas de Movimiento Plantas Alzadas
7. Alineaciones y Areas de Movimiento Planta Sótano.
- 8.- Secciones
- 9.- Justificación materialización superficie máxima edificable por parcela
- 10.- Distribución orientativa de viviendas



PLANO DE CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN, PGOU DE HUESCA

Estudio de detalle manzana M2 de la U.E. APE18-01

NOVIEMBRE 2021 A3 E: 1/1000

FECHA DE FIRMA: 02/12/2021
HASH DEL CERTIFICADO: BC51A63586650C5D97AF75E722F0F18CD69B1B6

PUESTO DE TRABAJO: Sello de Órgano

01

ALINEACIÓN	---
CAMBIO DE ALTURA Y USO FONDO EDIFICABLE	---
SOPORTAL Y PASAJES	---
NÚMERO DE PLANTAS	5
PRIVADO DE USO PÚBLICO	U _{Pb}
OBLIGADO EN EDIFICACIÓN DE USO EXCLUSIVO	C
COMERCIAL	H
HOTELERO	P
APARCAMIENTO	

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN	
SUELO URBANO	
3 ₄	NORMA ZONAL Y GRADO
A.P.I. 12-05	PLANEAMIENTO INCORPORADO
A.P.E. 12-11	PLANEAMIENTO ESPECÍFICO
A.P.R. 12-02	PLANEAMIENTO REMITIDO
ELEMENTO CATALOGADO	
★ P1	● P2
■ P3	▲ P4

NORMAS ZONALES	
1	EDIFICACIÓN TRADICIONAL EN BARRIOS
2	TRANSFORMACIÓN EN BARRIOS
3	VIVIENDA UNIFAMILIAR
4	MANZANA CERRADA
5	BLOQUE ABIERTO
6	CONSERVACIÓN DE APROVECHAMIENTO
7	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
SIMBOLOGÍA DE ORDENACIONES	
ORDENACIÓN Nº DE HOJA Nº DE ORDEN	
A.P.E. 12-11	

DOTACIONES			
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	TITULARIDAD (Pb) PÚBLICA PRIVADA	TITULARIDAD (Pv) PÚBLICA PRIVADA
EQUIPAMIENTOS		INFRAESTRUCTURAS	
AD	ADMINISTRATIVO	U	URBANIZACIÓN
AS	ASISTENCIAL	IC	COMUNICACIÓN
CM	CEMENTERIO	IG	GAS
DP	DEPORTIVO	COMUNICACIÓN	
ED	DOCENTE	RED VIARIA	
RE	RELIGIOSO	RED FERROVIARIA	
SC	SOCIO CULTURAL	ESPACIOS LIBRES	
SN	SANITARIO	ZONAS VERDES	
PL	POLIVALENTE	OTROS ESPACIOS LIBRES	



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE HUESCA

TEXTO REFUNDIDO DE LAS MODIFICACIONES AISLADAS Nº 13 Y Nº 14 DEL PGOU DE HUESCA EN EL ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO APE 18-01. (Nº 18)

CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO. RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES PROPUESTA

SERVICIO URBANISMO HUESCA

ARQUITECTO: ALICIA BANZO CASTRO

FECHA: ABRIL 2016

ESCALA: 1 / 1.000

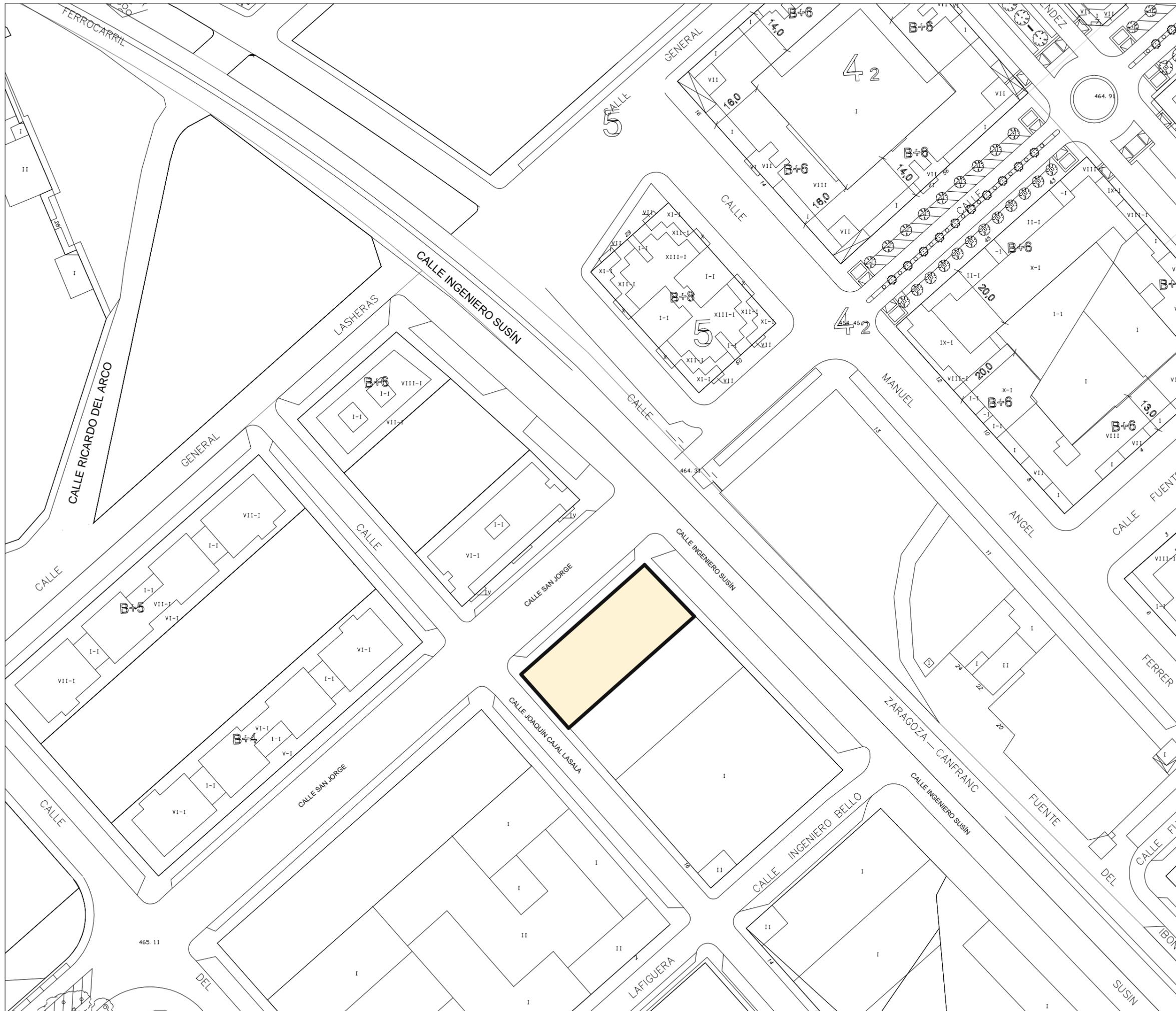
PLANO: P01

SILENCIANTE: P. OTÍN J.C. JIMÉNEZ REF. 8016

BINOMIO
ARQUITECTURA E INGENIERIA S.L.P.

Paseo de Sagasta, 72, Entresuelo Izquierda
50.006 Zaragoza
T: 976 55 42 52
info@estudiobinomio.com
www.estudiobinomio.com





 Manzana M2 de la UE APE 18-01

PLANO DE SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO **02**

Estudio de detalle manzana M2 de la U.E. APE18-01

NOVIEMBRE 2021 A3 E: 1/1000

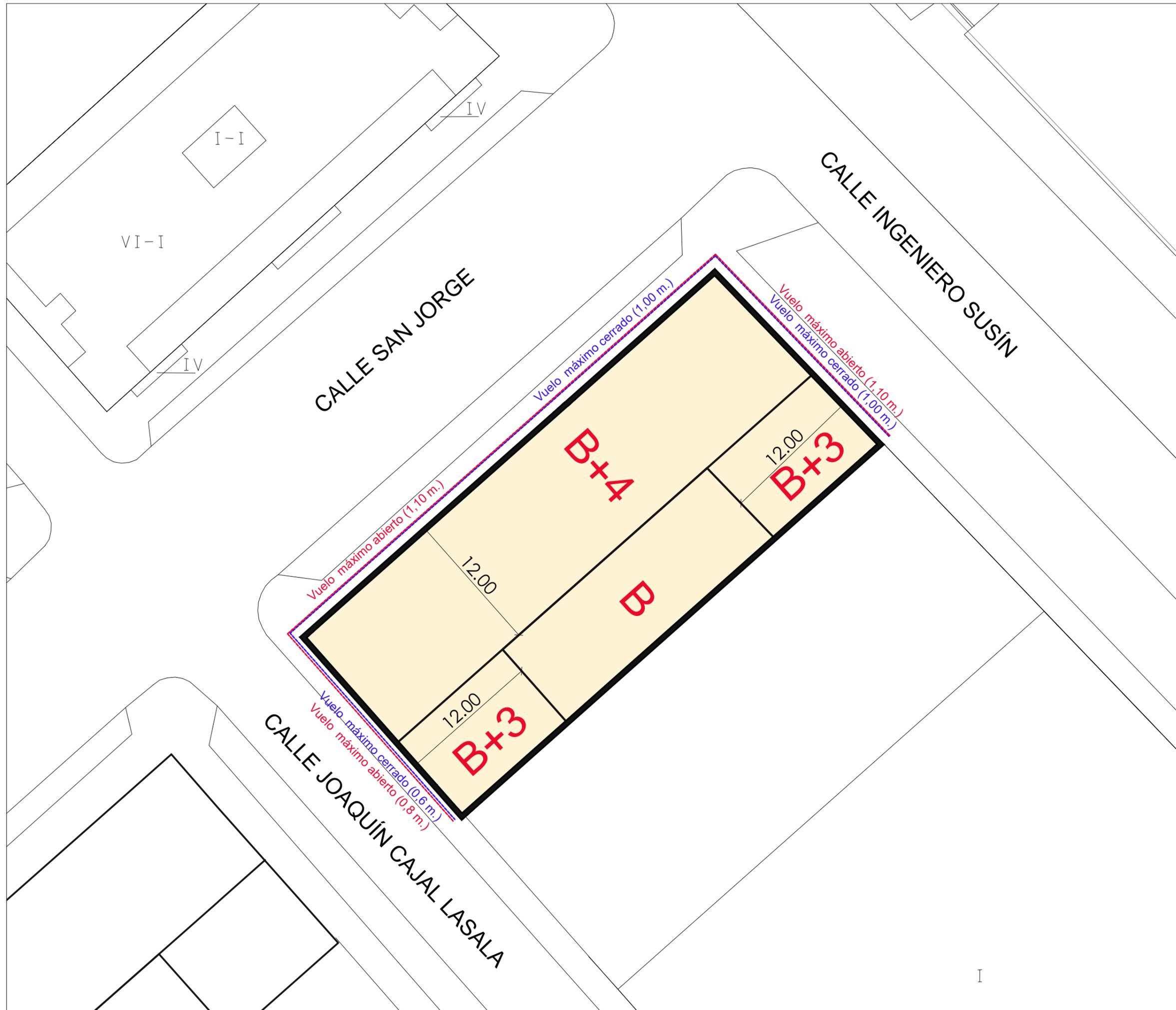
BINOMIO
ARQUITECTURA E INGENIERIA S.L.P.

Paseo de Sagasta, 72, Entresuelo Izqda
50.006 Zaragoza
T: 976 55 42 52
info@estudiobinomio.com
www.estudiobinomio.com



FECHA DE FIRMA: 02/12/2021
HASH DEL CERTIFICADO: BC51A63586650C5D97AF75E722F0F18CD69B1B6

PUUESTO DE TRABAJO: Sello de Órgano



- Manzana M2 de la UE APE 18-01
- Alineación de parcela
- Vuelo máximo abierto
- Vuelo máximo cerrado

FECHA DE FIRMA: 02/12/2021
 HASH DEL CERTIFICADO: BC51A635866505D97AF75E722F0F18CD69B1B6

PUESTO DE TRABAJO:
 Sello de Órgano

ORDENACIÓN PGOU **03**

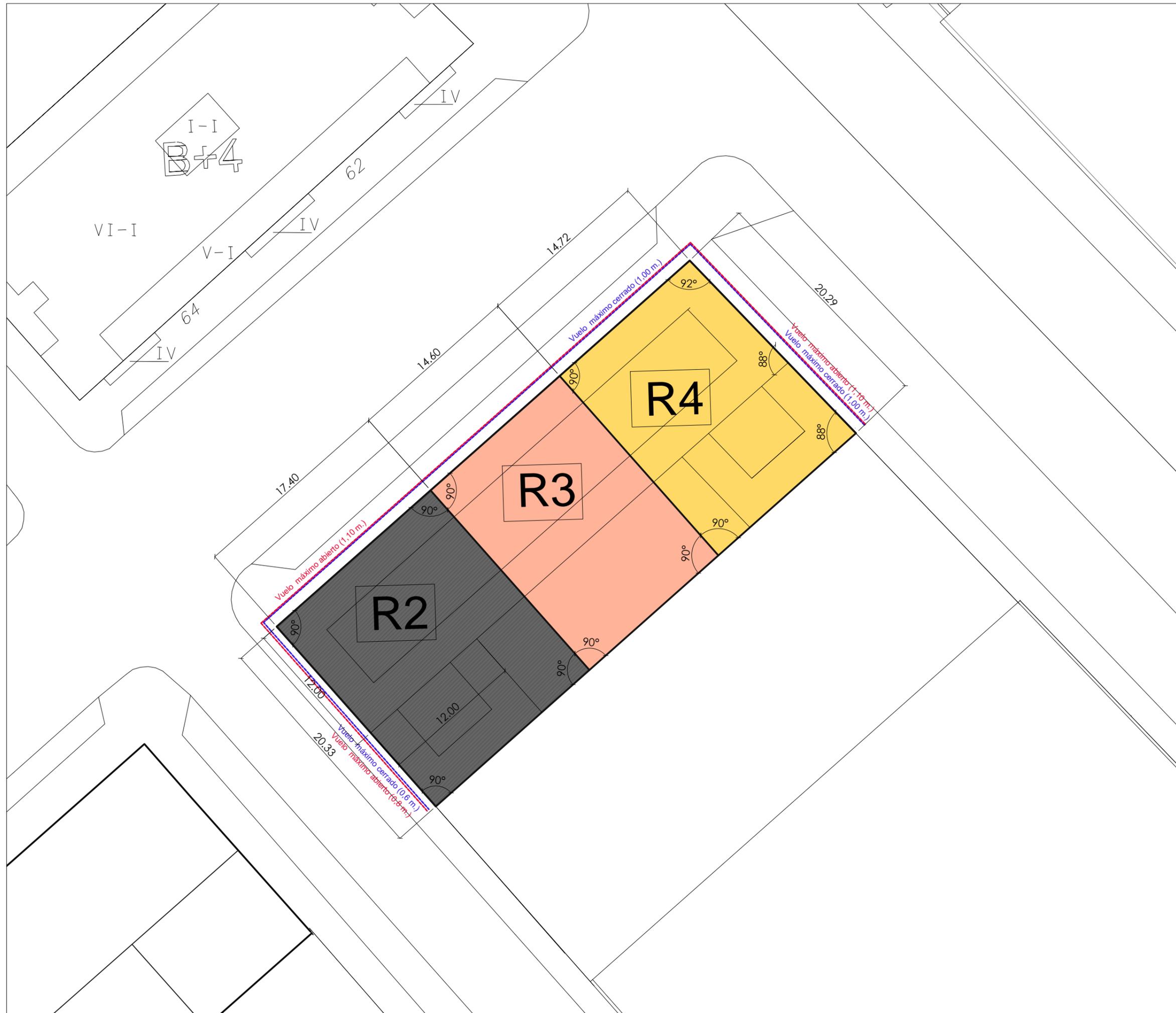
Estudio de detalle manzana M2 de la U.E. APE18-01

NOVIEMBRE 2021 A3 E: 1/300

BINOMIO
 ARQUITECTURA
 E INGENIERIA S.L.P.

Paseo de Sagasta, 72, Entresuelo Izqda
 50.006 Zaragoza
 T: 976 55 42 52
 info@estudiobinomio.com
 www.estudiobinomio.com





MANZANA 2	
	R2. RESIDENCIAL Superficie suelo: 353,36 m ² Superficie edificable: 1638,00 m ² Ayuntamiento de Huesca
	R3. RESIDENCIAL Superficie suelo: 296,26m ² Superficie edificable: 1.106,39 m ² Hues Desarrollos inmobiliarios S.L.
	R4. RESIDENCIAL Superficie suelo: 307,15 m ² Superficie edificable: 1.455,86 m ² A. Carlos Bistuer Pardina y D ^a Marta García Lores Lorda)

FECHA DE FIRMA: 02/12/2021
 HASH DEL CERTIFICADO: BC51A63586660C0D97AF75E722F0F18CD68B1B6

PUESTO DE TRABAJO:
 Sello de Órgano

DISTRIBUCIÓN DE PARCELAS **04**
 Estudio de detalle manzana M2 de la U.E. APE18-01

NOVIEMBRE 2021 A3 E: 1/300

BINOMIO
 ARQUITECTURA E INGENIERIA S.L.P.

Paseo de Sagasta, 72, Entresuelo Izqda
 50.006 Zaragoza
 T: 976 55 42 52
 info@estudiobinomio.com
 www.estudiobinomio.com





Manzana M2 de la
UE APE 18-01
Alineación de parcela

FECHA DE FIRMA: 02/12/2021
HASH DEL CERTIFICADO: BC51A63586660C5D97AF75E722F0F18CD69B1B6

PUUESTO DE TRABAJO:
Sello de Órgano

ALINEACIONES Y ÁREAS
DE MOVIMIENTO
PLANTA BAJA

05

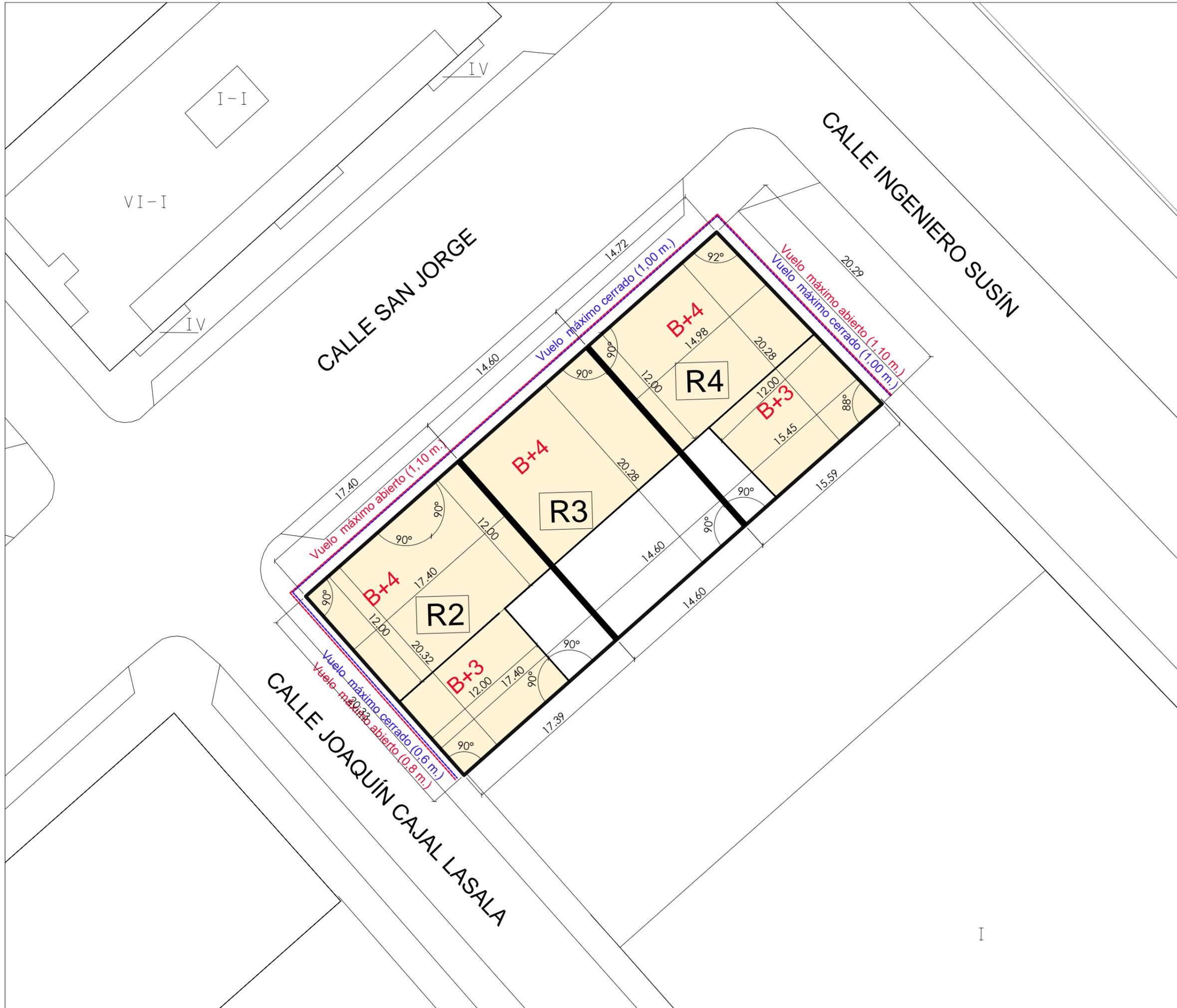
Estudio de detalle manzana M2
de la U.E. APE18-01

NOVIEMBRE2021 A3 E: 1/300

BINOMIO
ARQUITECTURA
E INGENIERIA S.L.P.

Paseo de Sagasta, 72, Entresuelo Izqda
50.006 Zaragoza
T: 976 55 42 52
info@estudiobinomio.com
www.estudiobinomio.com





- Manzana M2 de la UE APE 18-01
- Alineación de parcela
- Vuelo máximo abierto
- Vuelo máximo cerrado

FECHA DE FIRMA: 02/12/2021
 HASH DEL CERTIFICADO: BC51A63586650C5D97AF75E722F0F18CD69B1B6

PUESTO DE TRABAJO:
 Sello de Órgano

ALINEACIONES Y ÁREAS DE MOVIMIENTO
PLANTAS ALZADAS

06

Estudio de detalle manzana M2
 de la U.E. APE18-01

NOVIEMBRE 2021 A3 E: 1/300

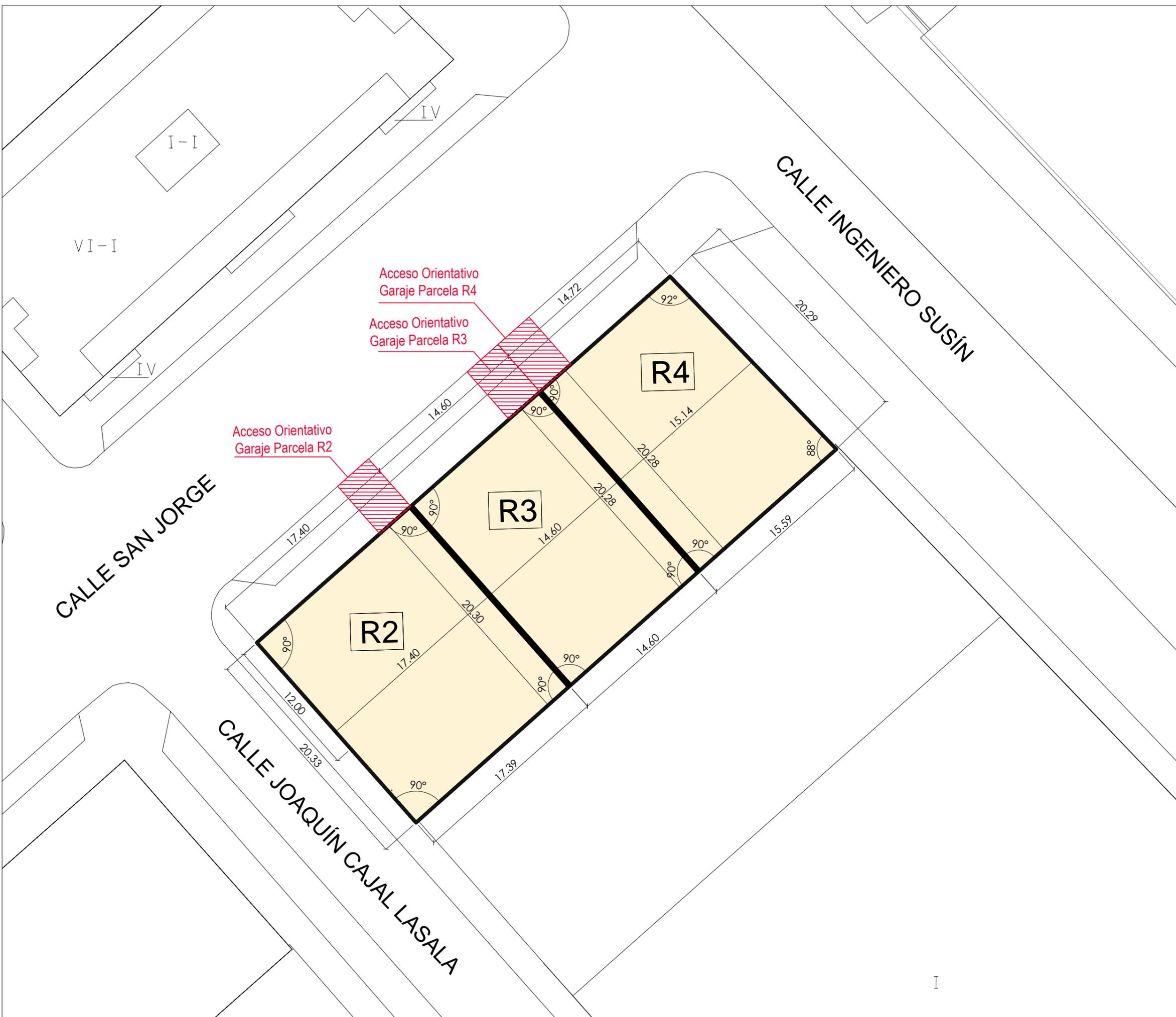
BINOMIO
 ARQUITECTURA
 E INGENIERIA S.L.P.

Paseo de Sagasta, 72, Entresuelo Izqda
 50.006 Zaragoza
 T: 976 55 42 52
 info@estudiobinomio.com
 www.estudiobinomio.com





Manzana M2 de la
UE APE 18-01
Alineación de parcela



FECHA DE FIRMA: 02/12/2021
HASH DEL CERTIFICADO: BC51A63586650C5D97AF75E722F0F18CD69B1B6

PUUESTO DE TRABAJO:
Sello de Órgano

ALINEACIONES Y ÁREAS
DE MOVIMIENTO
PLANTA SÓTANO

07

Estudio de detalle manzana M2
de la U.E. APE18-01

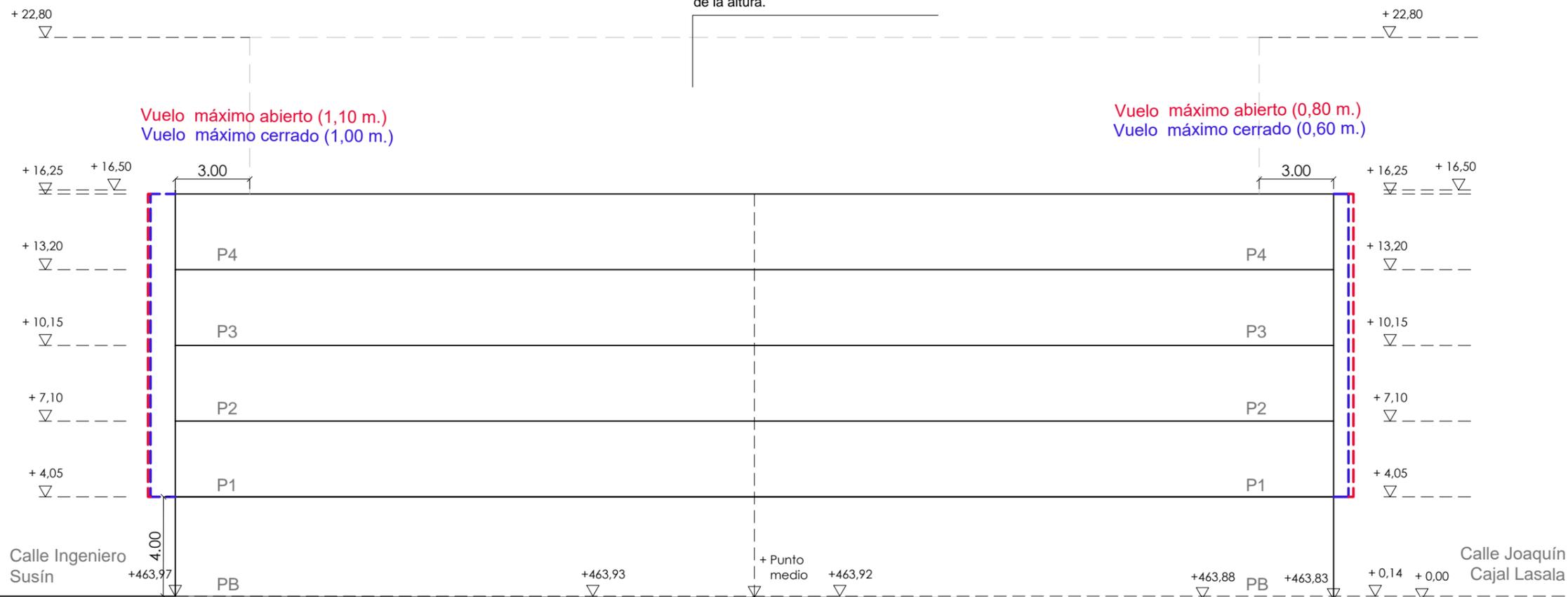
NOVIEMBRE 2021 A3 E: 1/300

BINOMIO
ARQUITECTURA
E INGENIERIA S.L.P.

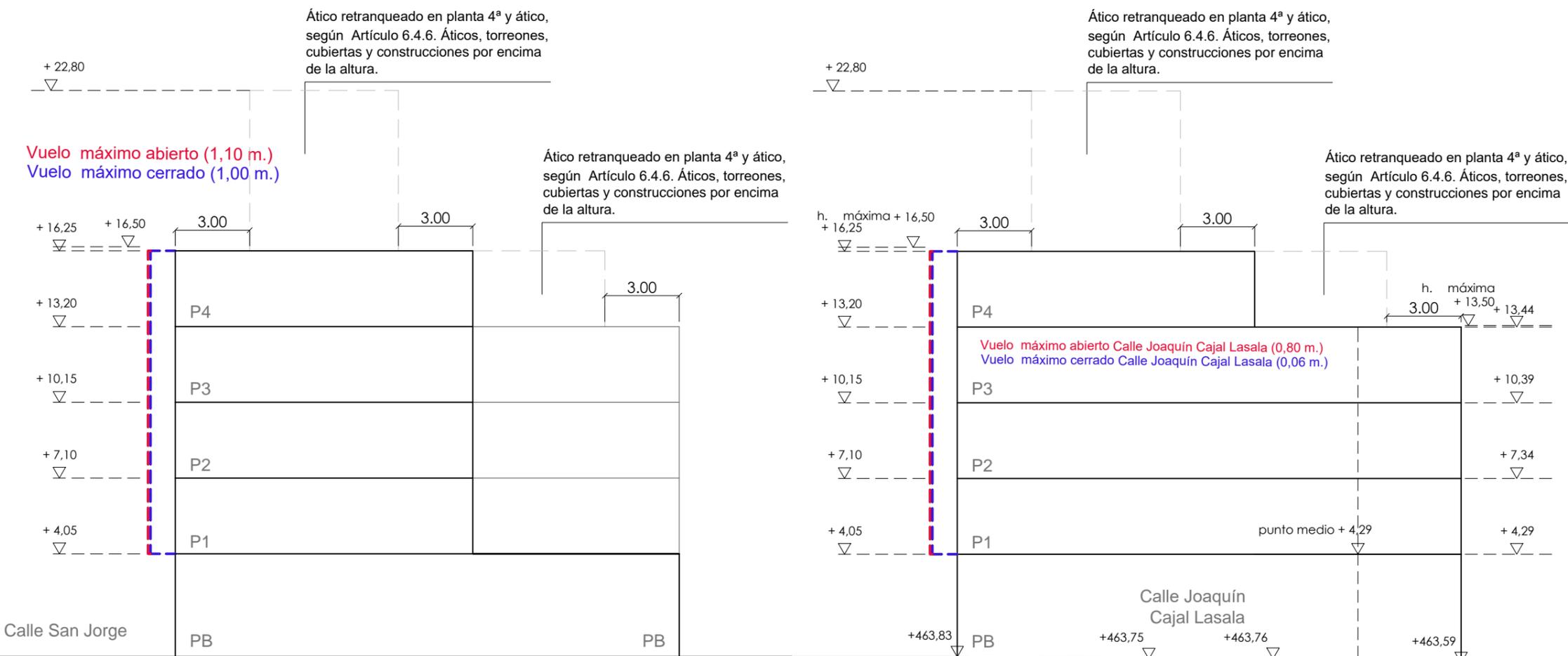
Paseo de Sagasta, 72, Entresuelo Izqda
50.006 Zaragoza
T: 976 55 42 52
info@estudiobinomio.com
www.estudiobinomio.com



Ático retranqueado en planta 4ª y ático, según Artículo 6.4.6. Áticos, torreones, cubiertas y construcciones por encima de la altura.



ALZADO POR CALLE SAN JORGE A-A'



SECCIÓN B-B'

ALZADO POR CALLE JOAQUÍN CAJAL LASALA C-C'

nota:
En el volumen capaz máximo se incluye el % de vuelos tal como indica el TRPGOU de Huesca.
Artículo 6.4.8. Salientes y vuelos

... Cuando los balcones están cerrados por dos de sus lados se denominan terrazas, computando el cincuenta por ciento (50%) de su superficie a efectos de edificabilidad.

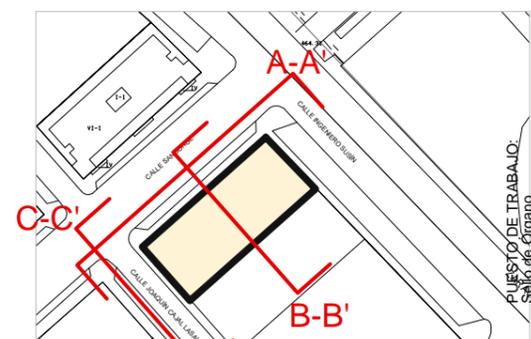
Los salientes máximos se establecen en función del ancho "A" de la calle o de los patios de manzana, con arreglo al siguiente cuadro.

NORMA ZONAL	BALCONES Y MIRADORES			CUERPOS CERRADOS VOLADOS		
	A<10	10<A<20	20<A	A<10	10<A<20	20<A
1	0,40 m	0,60 m	0,70 m	0,20 m	0,40 m	0,50 m
2	-	-	-	-	-	-
3	-	-	-	-	-	-
4	0,40 m	0,80 m	1,10 m	0,30 m	0,60 m	1,00 m
5	0,40 m	0,80 m	1,10 m	0,30 m	0,60 m	1,00 m
6	-	-	-	-	-	-

La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado cualquier tipo de vuelo y la rasante de la acera cualquier punto de la misma será igual o superior a la altura de la planta baja, con mínimo de cuatro (4,00) metros en los casos de edificios con fachadas en alineación a calle con tráfico de vehículos.

Ático retranqueado en planta 4ª y ático, según Artículo 6.4.6. Áticos, torreones, cubiertas y construcciones por encima de la altura.

- se permite la construcción de un solo ático retranqueado tres (3) metros desde la línea de edificación, por encima de la altura máxima señalada. Se podrán construir también antepechos, barandillas, o remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de cien (100) centímetros la altura de cornisa.
- La altura de coronación no podrá, en ningún caso, ser superior a la altura de cornisa en más de seiscientos treinta centímetros (630 cm).



SECCIONES **08**

Estudio de detalle manzana M2 de la U.E. APE18-01

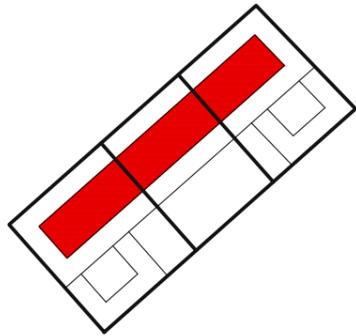
NOVIEMBRE 2021 A3 E: 1/200

BINOMIO
ARQUITECTURA
E INGENIERIA S.L.P.

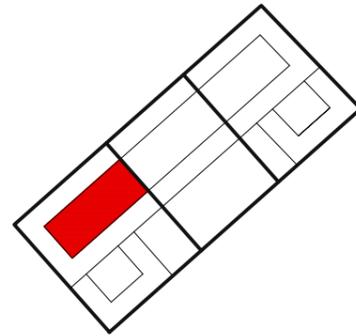
Paseo de Sagasta, 72, Entresuelo Izqda
50.006 Zaragoza
T: 976 55 42 52
info@estudiobinomio.com
www.estudiobinomio.com



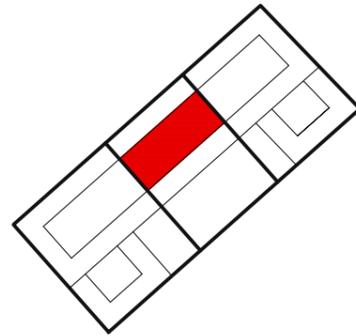
BCS1AG3588660C5D97AF75E722F0F18CD68B1B6
 CERTIFICADO
 DEL
 DISEÑO
 DE
 LA
 OBRA
 DE
 CONSTRUCCIÓN
 Nº
 02/12/2021
 FECHA DE FIRMA:



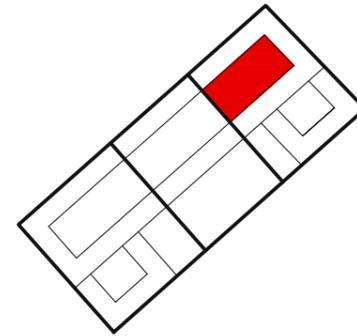
P. Ático: 245,82 m²
*según nota 2



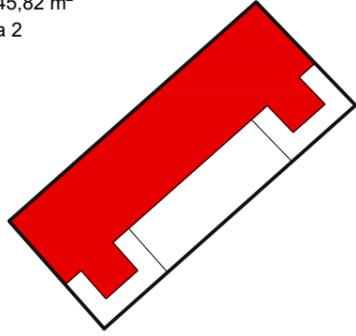
P. Ático: 86,38 m²
*según nota 2



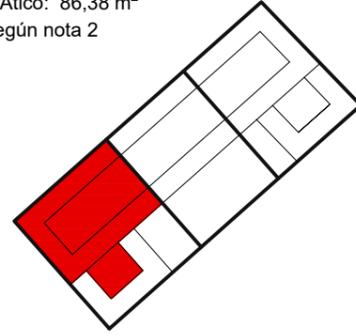
P. Ático: 87,62 m²
*según nota 2



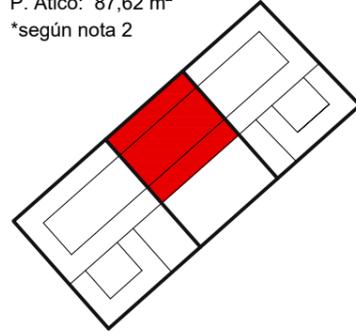
P. Ático: 71,82 m²
*según nota 2



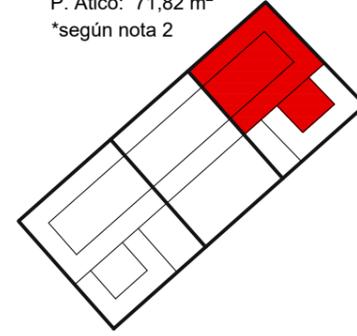
P4: 627,25 m²



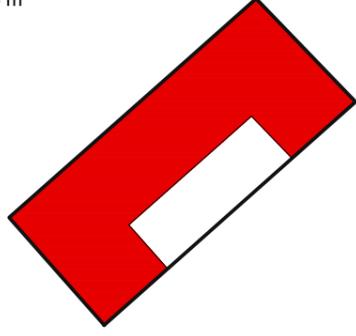
P4: 240,66 m²



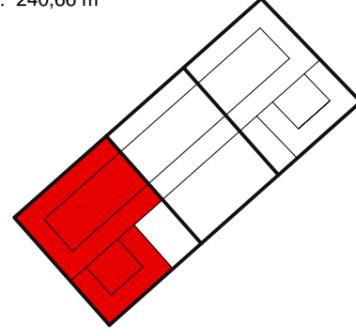
P4: 175,23 m²



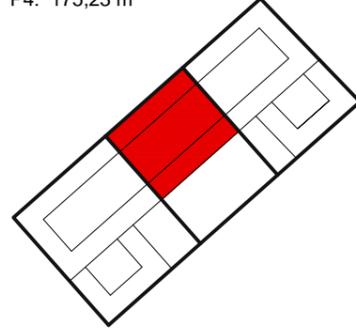
P4: 211,36 m²



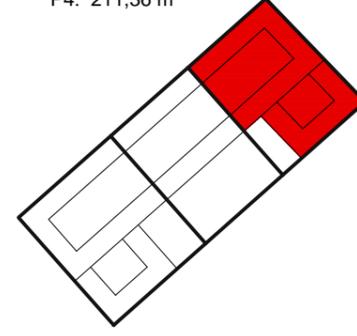
P1,P2,P3: 3 x 762,86 m²



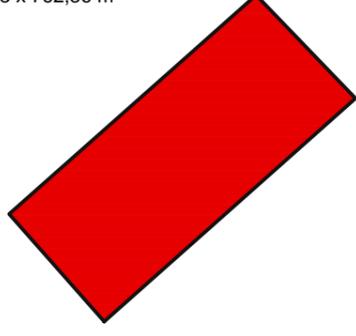
P1,P2,P3: 308,56 m²



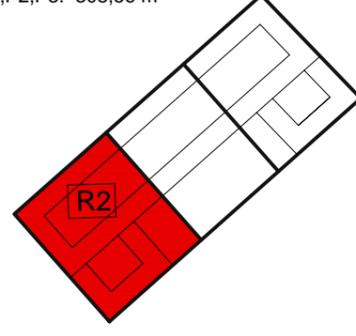
P1,P2,P3: 3x175,23 m²



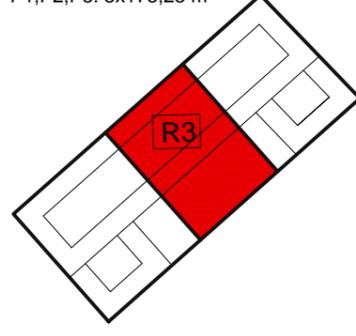
P1,P2,P3: 279,07 m²



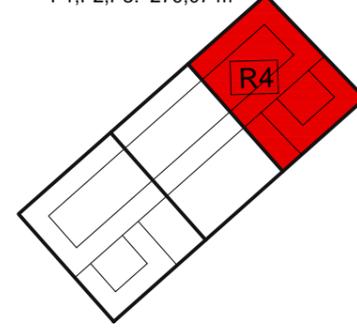
PB: 956,77 m²



PB: 353,36 m²



PB: 296,26 m²



PB: 307,15 m²

MANZANA 2	PARCELA R2 (Ayuntamiento de Huesca)	PARCELA R3 (HUES DESARROLLOS INMOBILIARIOS SL)	PARCELA R4 (Dº CARLOS BISTUER Y Dº MARTA GARCIA LORES.)
Total superficie edificable área de movimiento: 4.118,42 m ²	Total superficie edificable área de movimiento: 1.606,09 m ²	Total superficie edificable área de movimiento: 1.084,80 m ²	Total superficie edificable área de movimiento: 1.427,54 m ²
Total superficie edificable correspondiente a vuelos: 81,83 m ²	Total superficie edificable correspondiente a vuelos: 31,91 m ²	Total superficie edificable correspondiente a vuelos: 21,59 m ²	Total superficie edificable correspondiente a vuelos: 28,32 m ²
Total superficie edificable correspondiente a parcela: 4.200,25 m ²	Total superficie edificable correspondiente a parcela: 1.638,00 m ²	Total superficie edificable correspondiente a parcela: 1.106,39 m ²	Total superficie edificable correspondiente a parcela: 1.455,86 m ²

nota 1:
En el volumen capaz máximo se incluye el % de vuelos tal como indica el TRPGOU de Huesca.
Artículo 6.4.8. Salientes y vuelos

... Cuando los balcones están cerrados por dos de sus lados se denominan terrazas, computando el cincuenta por ciento (50%) de su superficie a efectos de edificabilidad.

Los salientes máximos se establecen en función del ancho "A" de la calle o de los patios de manzana, con arreglo al siguiente cuadro.

NORMA ZONAL	BALCONES Y MIRADORES			CUERPOS CERRADOS VOLADOS		
	A<10	10<A<20	20<A	A<10	10<A<20	20<A
1	0,40 m	0,60 m	0,70 m	0,30 m	0,40 m	0,50 m
2	-	-	-	-	-	-
3	-	-	-	-	-	-
4	0,40 m	0,80 m	1,10 m	0,30 m	0,60 m	1,00 m
5	0,40 m	0,80 m	1,10 m	0,30 m	0,60 m	1,00 m
6	-	-	-	-	-	-

La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado 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 mínimo de cuatro (4,00) metros en los casos de edificios con fachadas en alineación a calle con tráfico de vehículos.

nota 2:

Ático retranqueado en planta 4ª y ático, según Artículo 6.4.6. Áticos, torreones, cubiertas y construcciones por encima de la altura.

- a) se permite la construcción de un solo ático retranqueado tres (3) metros desde la línea de edificación, por encima de la altura máxima señalada. Se podrán construir también antepechos, barandillas, o remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de cien (100) centímetros la altura de cornisa.
- b) La altura de coronación no podrá, en ningún caso, ser superior a la altura de cornisa en más de seiscientos treinta centímetros (630 cm).

JUSTIFICACIÓN
MATERIALIZACIÓN
SUPERFICIE EDIFICABLE
MÁXIMA POR PARCELA **09**

Estudio de detalle manzana M2
de la U.E. APE18-01

NOVIEMBRE 2021 A3 E: 1/1000

BINOMIO
ARQUITECTURA
E INGENIERIA S.L.P.

Paseo de Sagasta, 72, Entresuelo Izqda
50.006 Zaragoza
T: 976 55 42 52
info@estudiobinomio.com
www.estudiobinomio.com

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Organo
FECHA DE EMISIÓN:
02/12/2021
Nº DEL CERTIFICADO:
BC51A635868606C9D97AF75E722F0F18CC068B1B6

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Organo

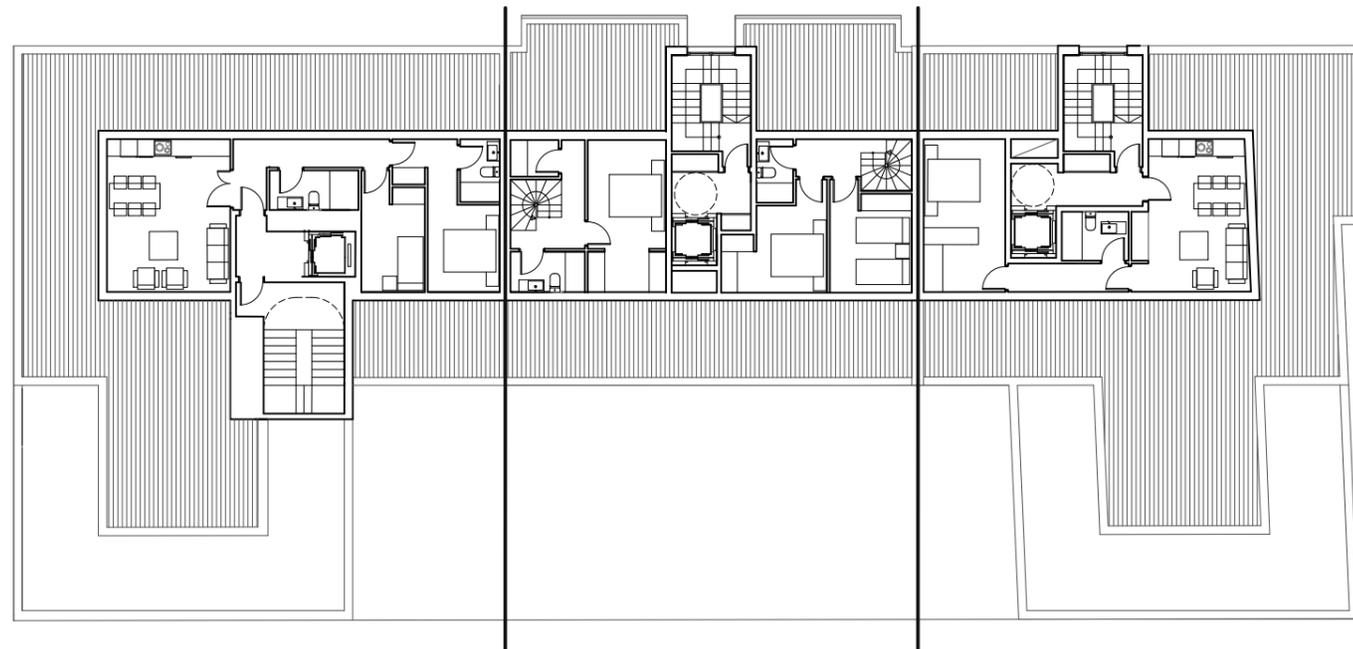
DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comisión de autenticación de firmas electrónicas
Ayuntamiento de Huesca



PLANTA 1ª a 3ª



PLANTA 4ª



PLANTA ÁTICO

nota:

Ático retranqueado en planta 4ª, según Artículo 6.4.6. Áticos, torreones, cubiertas y construcciones por encima de la altura.

- a) se permite la construcción de un solo ático retranqueado tres (3) metros desde la línea de edificación, por encima de la altura máxima señalada. Se podrán construir también antepechos, barandillas, o remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de cien (100) centímetros la altura de cornisa.
- b) La altura de coronación no podrá, en ningún caso, ser superior a la altura de cornisa en más de seiscientos treinta centímetros (630 cm).

FECHA DE FIRMA: 02/12/2021
HASH DEL CERTIFICADO: BC51A63586660C5D97AF6E722F0F18CD69B1B6

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Órgano

DISTRIBUCIÓN
ORIENTATIVA DE
VIVIENDAS

10

Estudio de detalle manzana M2
de la U.E. APE18-01

NOVIEMBRE 2021

A3 E: 1/250

BINOMIO
ARQUITECTURA
E INGENIERIA S.L.P.

Paseo de Sagasta, 72, Entresuelo Izqda
50.006 Zaragoza
T: 976 55 42 52
info@estudiobinomio.com
www.estudiobinomio.com

