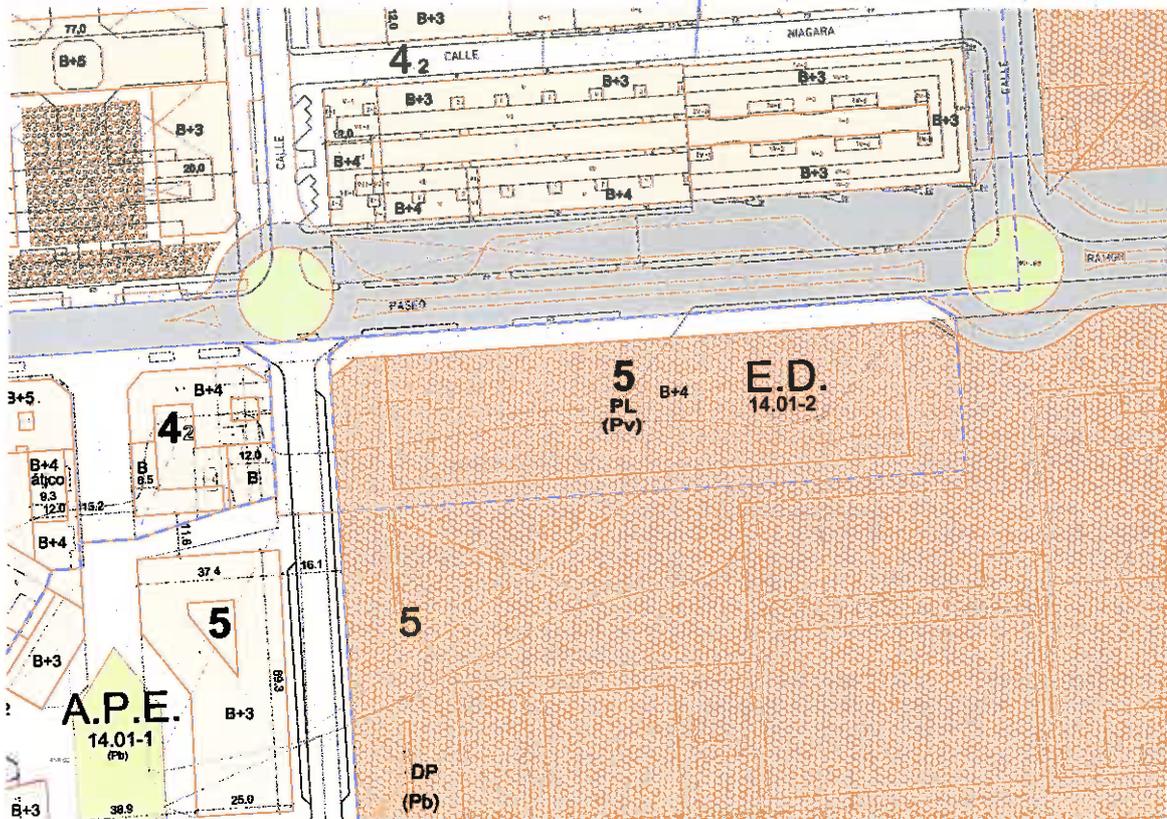


SECRETARÍA
Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de *25-5-2016*, *José Domingo*
El Secretario,



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de *3-8-2016*, *Definitivamente*
El Secretario,



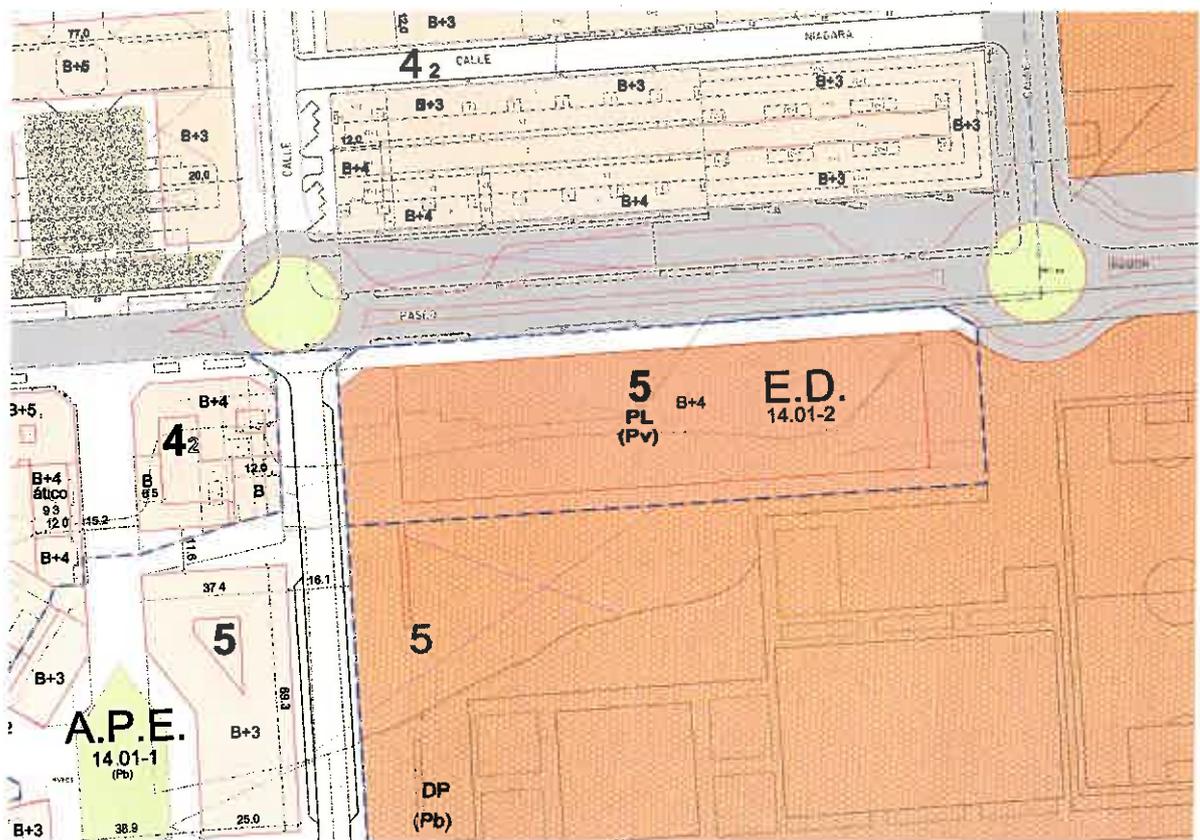
ESTUDIO DE DETALLE ED 14.01-2

“Terrenos de la antigua gasolinera Niágara”.

Paseo de Ramón y Cajal nº 90. Huesca.

Promotor: MERCADONA S.A
Redactor: CEROUNO ARQUITECTOS SCP
Fecha: Abril 2016

ESTUDIO DE DETALLE ED 14.01-2
“Terrenos de la antigua gasolinera Niágara”.
Paseo de Ramón y Cajal nº 90. Huesca.



DOCUMENTO I
MEMORIA

DOCUMENTO I

MEMORIA

Estudio de Detalle ED 14.01-2 "Terrenos de la antigua Gasolinera Niágara"
Paseo de Ramón y Cajal nº 90. Huesca.

ÍNDICE

CAPITULO I. INTRODUCCIÓN

1.1.	Antecedentes.....	2
1.2.	Justificación de la procedencia del Estudio de Detalle	2
1.3.	Contenido y tramitación del Estudio de Detalle	3
1.4.	Objeto	4
1.5.	Promotor del Estudio de Detalle.....	4
1.6.	Equipo técnico redactor.....	4
1.7.	Documentación.....	4

CAPITULO II. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1.	Ámbito del suelo urbano consolidado a ordenar mediante estudio de detalle	6
2.2.	Normativa particular en el ámbito APR.14	6
2.3.	Edificabilidad y usos permitidos	8
2.4.	Estado actual de los terrenos	10
2.5.	Parcelas afectadas por el Estudio de Detalle.	11

CAPITULO III. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

3.1.	Objetivos y criterios	12
3.2.	Estudio de alternativas de ordenación	12
3.3.	Superficies y edificabilidades resultantes de la ordenación	13
3.4.	Otras determinaciones	14

CAPITULO IV. CONCLUSIÓN.....	15
------------------------------	----

ANEXOS A LA MEMORIA

- ANEXO 1. Acuerdo municipal de Aprobación definitiva de la Modificación Aislada nº 12 del PGOU de Huesca.
- ANEXO 2. Fichas catastrales.
- ANEXO 3. Segregación y agrupación de fincas.

CAPITULO I INTRODUCCIÓN

I.1. ANTECEDENTES

El Área de Planeamiento Remitido APR 14-01, denominado "Fosal de Moros", se encontraba delimitada en el Plan General de Ordenación Urbana de Huesca como un ámbito de gestión sistemática de suelo urbano no consolidado y su desarrollo urbanístico está sujeto a la redacción de un Plan Especial sometido a determinados objetivos, principalmente en materia de cesiones de suelo, que implican una reestructuración completa de las condiciones de la edificación y urbanización actuales, incompatibles con el mantenimiento de la mayor parte de las edificaciones existentes.

La "Asociación de propietarios, industriales, inquilinos y residentes de los polígonos 14 y 14 bis" de Huesca, que integra propietarios de más de un 80 por ciento de la estructura parcelaria actual del Polígono 14 de Huesca, hoy APR 14-01 en el Plan General de Ordenación Urbana, desde su constitución en el año 2002, impulsó la redacción de la Modificación Aislada nº 12 del Plan general de Ordenación Urbana de Huesca, con el objetivo de recoger como ordenación consolidada la mayor parte de las construcciones existentes en dicho ámbito.

Dicha Modificación Aislada se aprueba con carácter inicial mediante Decreto de Alcaldía con fecha 11 de julio de 2014, y se aprueba con carácter definitivo en Acuerdo del Consejo de Urbanismo de Huesca de 27 de enero de 2016.

Dicha Modificación Aislada nº 12 incluye en su ámbito los terrenos de la "antigua gasolinera Niágara", situados en el Paseo de Ramón y Cajal nº 90 de Huesca, y prescribe la redacción de un Estudio de Detalle para la ordenación volumétrica a desarrollar en este ámbito ED 14.01-2.

I.2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

La Modificación Aislada nº 12 del PGOU de Huesca establece la obligatoriedad de redactar un Estudio de Detalle para ordenar la volumetría que se ajuste a las necesidades del programa edificatorio concreto que se desee construir en la Manzana M.10, calificada como Sistema General de uso Dotacional polivalente y de titularidad privada (ver Apartado II.2.6. de la Memoria):

Los terrenos de la antigua gasolinera Niágara se califican Sistema General de uso Dotacional polivalente y de titularidad privada.

Las alineaciones señalan una manzana, definida como Manzana M.10, de 6.625,79 metros cuadrados de superficie, y una edificabilidad de usos dotacionales y terciarios de 8.000 metros cuadrados.

En esta Manzana M.10 se plantea una edificación que se ajustará a las determinaciones que establecen los planos de ordenación. Se propone un área de movimiento de la edificación (de 4.808,78 m²) en la que se desarrollará la edificación en planta baja y alzadas, con un número máximo de cinco plantas (B+4), la misma limitación que ha sido impuesta para el frente edificado hacia el Paseo de Ramón y Cajal. De esta manera, la edificación quedará retranqueada respecto al lindero posterior correspondiente a la zona deportiva, y se dejarán unas zonas libres de edificación en los extremos de la parcela. La ordenación de la edificación se regirá por la Norma zonal 5 – edificación en bloque abierto.

En todo caso, dada la singularidad de este volumen y su presencia en la escena del Paseo Ramón y Cajal, se establece la obligatoriedad de redactar un Estudio de Detalle para ordenar la volumetría que se ajuste a las necesidades del programa edificatorio concreto que se desee construir.

En esta Manzana M.10 se podrán desarrollar las actividades previstas en el Plan General para el sistema general polivalente manteniendo su titularidad privada y compatibilizando los usos de terciario, oficinas o usos comerciales como coadyuvantes con la posición que señale el Estudio de Detalle dentro de las limitaciones generales expuestas. La edificabilidad de usos lucrativos (terciario, oficinas o usos comerciales), dada su condición de uso coadyuvante, no será en ningún caso superior a 3.200 metros cuadrados (sobre rasante), es decir, un 40% de la edificabilidad total ordenada por el Estudio de Detalle. Se incorpora a la documentación del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca la siguiente Ficha de ordenación del ámbito de Estudio de Detalle en la parcela M.10:

I.3. CONTENIDO Y TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

De acuerdo con lo establecido en el artículo 67 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, el contenido exigido a los Estudios de Detalle es el siguiente:

Artículo 67. Contenido.

1. Los estudios de detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el plan general para el suelo urbano, en los planes parciales y especiales y en las Delimitaciones de Suelo Urbano en los supuestos que se establecen en su regulación.

2. Los estudios de detalle incluirán los documentos justificativos de los extremos sobre los que versen. Su contenido tendrá por finalidad prever, modificar o reajustar, según los casos:

a) El señalamiento de alineaciones y rasantes que no afecten a la ordenación estructural ni disminuyan la superficie destinada a espacios libres, públicos o privados.

b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento o Delimitación de Suelo Urbano.

c) Las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento.

3. Los estudios de detalle no podrán alterar el destino del suelo ni el aprovechamiento que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni incumplir las normas específicas que para su redacción haya previsto el planeamiento o la delimitación del suelo urbano. Podrán establecer nuevas alineaciones y, además de los accesos o viales interiores de carácter privado, crear los nuevos viales o suelos dotacionales públicos que precise la remodelación del volumen ordenado, sustituyendo si es preciso los anteriormente fijados, siempre que su cuantificación y los criterios para su establecimiento estuvieran ya determinados en el planeamiento. En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

Asimismo, de acuerdo con lo establecido en 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, el procedimiento de tramitación es el siguiente:

Artículo 68. Procedimiento.

1. Cualquier persona podrá formular a su costa estudios de detalle, cuya aprobación inicial corresponde al Alcalde, y la definitiva, al Ayuntamiento Pleno, previo sometimiento a información pública y audiencia de los interesados por plazo común de un mes como mínimo.

2. En la tramitación de estudios de detalle de iniciativa privada, se aplicarán las siguientes reglas:

a) El Alcalde sólo podrá denegar la aprobación inicial por incumplimiento de las exigencias documentales y formales y en casos de ilegalidad manifiesta.

b) Se entenderá otorgada la aprobación inicial por el transcurso de un mes desde la presentación de la documentación completa en el registro municipal.

c) En caso de inactividad municipal, independientemente de que la aprobación inicial haya sido expresa o presunta, podrá observarse el trámite de información pública y audiencia a los interesados conforme a lo establecido en la disposición adicional cuarta. Concluido el trámite, el promotor podrá solicitar al Ayuntamiento Pleno la aprobación definitiva del estudio.

d) En caso de silencio municipal, se entenderá producida la aprobación definitiva por el transcurso de dos meses desde la presentación de la solicitud de aprobación definitiva en el registro municipal. En ningún caso se

entenderán aprobados por silencio administrativo estudios de detalle en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico ni, en particular, aquellos que incorporen determinaciones que excedan el posible contenido de los estudios de detalle conforme a esta Ley.

I.4. OBJETO

El presente documento constituye un Estudio de Detalle, que se ajusta a las determinaciones de la Ley de Urbanismo de Aragón.

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto, de acuerdo con la Ficha de ordenación de este ámbito, *"Ordenar la manzana M.10 del ámbito "Fosal de Moros", correspondiente a los terrenos de la antigua gasolinera hoy en desuso, y crear una parcela de sistema general de uso Dotacional polivalente (de titularidad privada), que permite también la implantación de usos terciarios/comerciales con el objetivo de dinamizar la actividad urbana en este tramo del Paseo de Ramón y Cajal."*

I.5. PROMOTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE

La entidad promotora del presente Estudio de Detalle es MERCADONA, S.A., entidad mercantil con C.I.F. A-46.103.834, con domicilio social en calle Valencia, nº 5, de Tavernes Blanques, 46016 (Valencia), representada legalmente por Marta Garcés López, con D.N.I.: 25.460.332-E, y dirección a efectos de notificaciones en Ronda Ibón de Plan, s/nº 50011 Zaragoza, Teléfono: 638 791 547, Fax: 976 759 738 y correo electrónico: mgarces@mercadona.es.

I.6. EQUIPO TÉCNICO REDACTOR

Se redacta el presente Estudio de Detalle por los arquitectos Pablo de la Cal Nicolás y Gabriel Oliván Bascones, colegiados números 1.904 y 1.816 respectivamente, pertenecientes como arquitectos colegiados residentes al Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón, que manifiestan no estar sujetos a incompatibilidad alguna para la elaboración de este documento.

Ambos están integrados en la sociedad CEROUNO ARQUITECTOS S.C.P., con NIF J-50876705, y domicilio profesional en calle Felipe Sanclemente nº 21, entlo., dcha, 50001, Zaragoza.

I.7. DOCUMENTACIÓN

El presente Estudio de Detalle se ha desarrollado en la documentación que se relaciona a continuación:

Documento I

MEMORIA

ANEXOS A LA MEMORIA

ANEXO 1. Acuerdo municipal de Aprobación definitiva de la Modificación Aislada nº 12 del PGOU de Huesca.

ANEXO 2. Fichas catastrales.

ANEXO 3. Segregación y agrupación de fincas.

Documento II

PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

i.1. Situación	E. 1/2.000
i.2. Ordenación urbanística vigente	E. 1/1000
i.3. Topográfico	E. 1/500

PLANOS DE ORDENACIÓN

o.1. Ámbito del Estudio de Detalle.....	E. 1/500
o.2. Subparcelas.	E. 1/500
o.3. Alineaciones y rasantes.....	E. 1/500
o.4. Ordenación de la edificación.....	E. varias

CAPITULO II INFORMACIÓN URBANÍSTICA

II.1. AMBITO DE SUELO URBANO CONSOLIDADO A ORDENAR MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE

Los terrenos de la antigua gasolinera Niágara se califican como Sistema General de uso Dotacional polivalente y de titularidad privada.

Las alineaciones señalan una manzana, definida como Manzana M.10, de 6.625,79 metros cuadrados de superficie, y una edificabilidad de usos dotacionales y terciarios de 8.000 metros cuadrados.

II.2. NORMATIVA PARTICULAR EN EL ÁMBITO APR.14

Se aplican las condiciones de la norma zonal 4 - manzana cerrada y norma zonal 5- edificación en bloque abierto del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca, conforme resulta de los planos de calificación y ordenación, con las siguientes condiciones normativas particulares:

- 1.- El uso residencial se permitirá en todas sus clases y categorías, siendo compatibles los de talleres, almacenes, comercio, oficinas y servicios.
- 2.- En la parcela PL (Pv) se permiten todos los usos del equipamiento Dotacional polivalente siendo compatibles los usos de terciario, oficinas o comerciales como coadyuvantes con la extensión e intensidad que para estos señale el preceptivo Estudio de Detalle que ordenará la volumetría y fijará la posición y los usos.
- 3.- Las condiciones de aprovechamiento son las señaladas en los planos de ordenación, fijadas por referencia a altura, fondos y ocupación. La alineación con viario público es fija y obligatoria, no siéndolo las líneas de edificación ni la de fondo, que tienen el carácter de límite de ocupación máxima, con excepción de las líneas de edificación en contacto con los espacios de andadores peatonales, que tienen el carácter de fijas.
- 4.- La ordenación reflejada en los planos de ordenación, en lo referente a las edificaciones recayentes a los espacios de andadores peatonales podrá redefinirse mediante Estudio de Detalle, sí éste abarca al menos el espacio completo del andador peatonal en el que se encuentre la edificación.
- 5.- Los espacios de cesión para viario público señalados en los planos de ordenación se urbanizarán por el promotor de la nueva edificación a su cargo, incorporándose la previsión de la obra de urbanización en el proyecto de edificación.
- 6.- En el caso de operaciones de rehabilitación se podrán mantener las alturas y volúmenes existentes incluso los situados fuera de ordenación, si bien deberá garantizarse la desaparición de elementos negativos o en mal estado que impidan la obtención de un correcto resultado estético y funcional en los términos justificados del informe técnico municipal previo a la licencia de rehabilitación.
- 7.- Régimen de los espacios privados de uso público. Con carácter general, se establecerán las servidumbres de todo tipo necesarias para implantar las condiciones de la ordenación prevista y dar así cumplimiento a los fines y objetivos perseguidos por el planeamiento, o bien se suprimirán las servidumbres existentes cuando sean contrarias a dichos fines o a las disposiciones del mismo. Podrán establecerse de mutuo acuerdo por convenio entre los interesados, en todo caso con acceso al Registro de la Propiedad, o, en su defecto, se procederá a la

normalización de fincas conforme a los artículos 118.2 a), 121.1, 131.2b), 133 y 294.2 b) TRLUA, o a cualquier otro procedimiento legalmente aplicable al efecto.

8.- Cuando una nueva edificación requiera la disposición de un patio mancomunado entre una o más parcelas colindantes para ser compartido como medio de iluminación y ventilación, al objeto de dar cumplimiento a la normativa sobre condiciones de habitabilidad de las viviendas, previamente al otorgamiento de la licencia de edificación se efectuará una consulta ante el Ayuntamiento para la determinación del espacio preciso al efecto, que resolverá a la vista de los informes de los servicios técnicos municipales competentes; podrá establecerse tal mancomunidad de mutuo acuerdo por convenio entre los interesados o, en su defecto, se procederá a la imposición o supresión forzosa en el marco legal expresado en el artículo 7 anterior.

9.- Cuando una nueva edificación no disponga de acceso rodado desde un vial público por carecer el futuro solar de contacto directo con el mismo, se implantará la servidumbre de paso en el marco legal expresado en el artículo 7 anterior.

10.- Cuando una nueva edificación no disponga de la posibilidad de acometer a las redes públicas de cualquier tipo de servicios de urbanización por carecer de contacto directo con las mismas, se implantará la servidumbre de conducción hasta la acometida en el marco legal expresado en el artículo 7 anterior.

11.- Con el fin de evitar la multiplicidad de accesos a garajes en las nuevas edificaciones y preservar el carácter peatonal del viario, se procurará mancomunar tales accesos. El Ayuntamiento podrá imponer el acceso mancomunado a garajes en las nuevas promociones colindante, en el marco legal expresado en el artículo 7 anterior.

12.- Acreditada la forma inadecuada de la parcela para la edificación, se procederá a su regularización para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento en el marco legal expresado en el artículo 7 anterior.

13.- La urbanización de los espacios viarios o libres, ya sean públicos o privados con servidumbre o sin ella, que surjan en el interior de las manzanas para asegurar el acceso a las nuevas edificaciones, contemplará un diseño unificado en todo su recorrido y en todo el ámbito, primando soluciones que incorporen elementos vegetales, e incorporarán mobiliario urbano acorde con el del resto del ámbito. El espacio situado en el entorno de las edificaciones aisladas planteadas en las parcelas en el interior de las manzanas se destinará exclusivamente a uso peatonal, con prohibición de estacionamiento de vehículos, salvo los accesos necesarios a garajes.

14.- Los cerramientos de las parcelas privadas en el interior de las manzanas habrán de facilitar la visual desde el exterior sobre el espacio libre privado, utilizando materiales traslúcidos, soluciones vegetales, o semejantes, quedando prohibida la construcción de muros opacos de altura superior a 2 metros.

15.- Se considera que las parcelas existentes en el momento de la aprobación definitiva de esta modificación del Plan General cumplen con la condición de parcela mínima. En el caso de parcelación o división deberá asegurarse un frente mínimo a vial de 6 metros.

16.- En los proyectos y licencias de las edificaciones de nueva planta, excluidos los de rehabilitación o reforma de las existentes, quedan prohibidos los usos residenciales o usos educativos especialmente vulnerables (guarderías, ludotecas infantiles, etc.), por debajo de la cota asociada a la avenida de 500 años de periodo de retorno conforme con el estudio de inundabilidad aplicable, con independencia de su inclusión o no dentro de la zona de policía de cauces públicos.

17.- La sustitución de las edificaciones localizadas en la manzana M.1 de esta modificación deberá adoptar medidas de prevención frente al riesgo de socavación en caso de crecida del río Isuela, conforme con el estudio

geotécnico que incluya el proyecto.

18.- Los terrenos incluidos en el ámbito de la Modificación Aislada APR-14 se encuentran, previsiblemente, en zona inundable, por lo que se deberán analizar los riesgos y, en consecuencia, adoptar las medidas adecuadas, con arreglo a lo previsto en la legislación de protección civil.

19.- En la Zona de policía del río Isuela a su paso por el ámbito de la Modificación Aislada APR-14 se deberán adoptar las medidas que prevea la legislación de protección civil ante el riesgo de inundaciones. El sistema de espacios libres propuesto junto al río Isuela deberá basarse en criterios de protección del dominio público hidráulico, sin incluir actuaciones vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha vía.

20.- En la Manzana 1 no se podrán realizar nuevas edificaciones ni obras de ampliación y variación del volumen actual de las ya construidas, permitiendo la realización de las pequeñas reparaciones que exigen la higiene, el ornato y la normal conservación de los inmuebles.

II.3. EDIFICABILIDAD Y USOS PERMITIDOS

La Modificación Aislada nº 12 del PGOU plantea para la Manzana M.10 una edificación con un área de movimiento de la edificación (de 4.808,78 m²) en la que se desenvolverá la edificación en planta baja y alzadas, con un número máximo de cinco plantas (B+4), la misma limitación que ha sido impuesta para el frente edificado hacia el Paseo de Ramón y Cajal. Se plantea una edificación retranqueada respecto al lindero posterior correspondiente a la zona deportiva, y se dejarán unas zonas libres de edificación en los extremos de la parcela. La ordenación de la edificación se regirá por la Norma zonal 5 – edificación en bloque abierto.

En todo caso, dada la singularidad de este volumen y su presencia en la escena del Paseo Ramón y Cajal, se establece la obligatoriedad de redactar un Estudio de Detalle para ordenar la volumetría que se ajuste a las necesidades del programa edificatorio concreto que se desee construir.

En esta Manzana M.10 se podrán desarrollar las actividades previstas en el Plan General para el sistema general polivalente manteniendo su titularidad privada y compatibilizando los usos de terciario, oficinas o usos comerciales como coadyuvantes con la posición que señale el Estudio de Detalle dentro de las limitaciones generales expuestas. La edificabilidad de usos lucrativos (terciario, oficinas o usos comerciales), dada su condición de uso coadyuvante, no será en ningún caso superior a 3.200 metros cuadrados (sobre rasante), es decir, un 40% de la edificabilidad total ordenada por el Estudio de Detalle.

Se incorpora a la documentación del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca la siguiente Ficha de ordenación del ámbito de Estudio de Detalle en la parcela M.10:

FICHA DE ORDENACIÓN	
ESTUDIO DE DETALLE	ED 14.01-2

DENOMINACIÓN:		"ANTIGUA GASOLINERA"	
NORMA ZONAL:	5	PLANO/HOJA:	5/14 y 15

SUPERFICIE DEL ÁMBITO:		6.625,79 m²	
CLASE DE SUELO:	URBANO CONSOLIDADO	USO CARACTERÍSTICO:	DOTACIONAL POLIVALENTE

OBJETIVOS: -

Ordenar la manzana M.10 del ámbito "Fosal de Moros", correspondiente a los terrenos de la antigua gasolinera hoy en desuso, y crear una parcela de sistema general de uso Dotacional polivalente (de titularidad privada), que permite también la implantación de usos terciarios/comerciales con el objetivo de dinamizar la actividad urbana en este tramo del Paseo de Ramón y Cajal.

EDIFICABILIDAD:

USO DOTACIONAL POLIVALENTE (MÍNIMO):	4.800,00	m²
USO TERCIARIO / COMERCIAL / HOSTELERO (MÁXIMO):	3.200,00	m²
TOTAL EDIFICABILIDAD:	8.000,00	m²

Observaciones:

La edificabilidad permitida en la manzana M.10 se dispondrá con una altura máxima de 5 plantas (B+4).
 La edificación quedará retranqueada respecto del lindero posterior (colindante con la parcela de usos deportivos del Ayuntamiento de Huesca).
 Área de movimiento de la edificación (según plano nº 5 del PGOU): 4.808,78 m²

II.4. ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS

En la actualidad los terrenos se encuentran completamente urbanizados en el frente al Paseo de Ramón y Cajal, recientemente urbanizado, con dos glorietas de intersección en los extremos, dos carriles de circulación en cada sentido, y carril-bici.

No existe ninguna edificación en el interior del ámbito del Estudio de Detalle, si bien existen soleras y restos de la antigua instalación de la gasolinera "Niágara".

En los linderos recayentes a la zona deportiva municipal, existe una valla y arbolado en el interior de la parcela.

El vial previsto en la Unidad de Ejecución "Nueva plaza" no se encuentra urbanizado en la actualidad.



Fotografías actuales (abril 2016) del estado de los terrenos, vistos desde el Paseo de Ramón y Cajal. En la imagen superior, vista desde la ciudad, con el bloque de viviendas (B+4) existente entre la calle Daniel Montorio y el vial previsto de nueva apertura. En la imagen inferior, vista del vallado de los terrenos, desde la primera glorieta de intersección.

II.5. PARCELAS AFECTADAS POR EL ESTUDIO DE DETALLE

El ámbito del Estudio de Detalle comprende tres parcelas catastrales, con las siguientes referencias catastrales: 5587005YM1658F0001KR, 5587006YM1658F0001KR, y 5587008YM1658F0001XR.

En la actualidad, en estas tres parcelas, propiedad de Fincas Dúplex S.A., se ha realizado, en primer lugar, un proceso de segregación de 647,20 m² de superficie de la parcela catastral 5587005YM1658F0001KR, destinada al espacio destinado a viario e incluido en el ámbito de la Unidad de Ejecución APR-14.01-1 "Nueva Plaza).

Y en segundo lugar, se ha realizado una agrupación de fincas, que integra esta finca primera, una vez realizada la segregación, y las fincas catastrales con las referencias 5587006YM1658F0001KR, y 5587008YM1658F0001XR.

Esta agrupación de fincas coincide con el ámbito del presente Estudio de Detalle, y tiene una superficie de 6.695,55 m². (ver Plano o.1)

En la tabla siguiente, Tabla 1, se exponen las superficies de las parcelas incluidas en el ámbito del Estudio de Detalle.

Estudio de Detalle Area del ámbito ED 14 01-2 "Antigua gasolinera Niágara". PGOU Huesca. Tabla 1
AMBITO Y PARCELAS INCLUIDAS EN EL ESTUDIO DE DETALLE

Nº	Referencia catastral	Localización	Propietario	Superficie sg. Catastro (m2)	Superficie sg. Cartog. ED (m2)	Superficie en ED (m2)
1	5587005YM1658F0001KR	P. Ramón y Cajal, 90 Suelo	Particular	5.969,00	6.004,88	5.357,68
2	5587006YM1658F0001KR	P. Ramón y Cajal, 90 [A] suelo	Particular	832,00	837,31	837,31
3	5587008YM1658F0001XR	P. Ramón y Cajal, 90 [B] suelo	Particular	503,00	500,56	500,56
Total ámbito ED				7.304,00	7.342,75	6.695,55

CAPITULO III PROPUESTA DE ORDENACIÓN

III.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS

Ordenar las edificaciones permitidas en coherencia con la volumetría existente en el Paseo de Ramón y Cajal nº 90.

Permitir el desarrollo de los terrenos ordenados en fases diferenciadas.

III.2. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

Se ha considerado que el volumen destinado a usos comerciales debería disponerse en un volumen horizontal, desarrollado en planta baja, mientras que el volumen edificable correspondiente a los usos de equipamiento polivalente privado se dispondrá en un volumen en altura (de cinco plantas, planta baja y cuatro plantas alzadas).

Para ello, se prevé la disposición de dos subparcelas (ver Plano o.2):

- Subparcela 1, de 1.905,68 m² de superficie, destinada a alojar los usos dotacional polivalente, y
- Subparcela 2, de 14.728,99 m² de superficie, destinada a alojar los usos terciario/comercial/hostelero.

Se ha considerado conveniente que la edificación de mayor altura se disponga en la zona Este de los terrenos, para que exista mayor continuidad en los aleros del paseo de Ramón y Cajal.

III.3. SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN

III.3.1. Alineaciones y rasantes.

Quedan definidas en el Plano o.3.

En la fachada al Paseo de Ramón y Cajal se adoptan las rasantes de la urbanización reciente finalizada.

En la parte posterior de los terrenos, se adopta una rasante ligeramente inferior, creando una plataforma sensiblemente plana en el conjunto de las dos subparcelas.

En la alineación recayente al viario de nueva apertura (conexión de la nueva Unidad de Ejecución) se plantea una rasante con una pendiente del 4,90 %, descendente, en este nuevo viario.

III.3.2. Superficies.

La tabla adjunta, Tabla 2, muestra los ámbitos resultantes por la nueva ordenación, distinguiendo entre los ámbitos que tienen la consideración de espacios de viario pública (que quedan así establecidos en la ordenación del PGOU de Huesca, en la Modificación Aislada nº 12 del PGOU) y las dos Subparcelas en las que se ordena la edificabilidad correspondiente a los usos rotacionales y a los usos terciario/comercial/hostelero.

Estudio de Detalle Area del ámbito ED 14.01-2 "Antigua gasolinera Niágara". PGOU Huesca. Tabla 2
SUBPARCELAS. SUPERFICIE DE SUELO Y TECHO EDIFICABLE MÁXIMO

Subparcelas resultantes	Superficie suelo (m ²)	Uso	Superficie máx. edificable (m ²)
Subparcela 1	1.905,68	Dotacional polivalente	4.800,00
Subparcela 2	4.728,99	terciario/comercial/hostelero	3.200,00
Ambito 1 cesión a Ayto.	16,80	Viarío público	-
Ambito 2 cesión a Ayto.	40,03	Viarío público	-
	6.691,50		8.000,00

III.3.3. Volumetría.

La nueva edificación prevista en el ámbito del Estudio de Detalle se ordena en el Plano o.4.

El volumen edificable en la Subparcela 1 tendrá un número máximo de cinco alturas (B+4), con una superficie edificable total de 4.800 m², y un Área de Movimiento en planta baja y alzadas de 4.935,51 m², de acuerdo con la distribución señalada en el Plano o.4 y en la Tabla 3. La altura máxima de la edificación será de 19,5 metros.

El volumen edificable en la Subparcela 2 tendrá un número máximo de dos alturas (B+1), con una superficie edificable total de 3.200 m², y un Área de Movimiento en planta baja y alzadas de 4.540,13 m², de acuerdo con la distribución señalada en el Plano o.4 y en la Tabla 3. La altura máxima de la edificación será de 10 metros

Estudio de Detalle Area del ámbito ED 14.01-2 "Antigua gasolinera Niágara". PGOU Huesca. Tabla 3
SUBPARCELAS. AREAS DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN (ver Plano o 4)

Subparcelas resultantes	Número máximo de plantas	Area Movimiento Plantas sótano	Area Movimiento Planta Baja	Area Movimiento Plantas alzadas
Subparcela 1	B+4	1.313,07	960,75	993,69
Subparcela 2	B+1	4.152,58	3.250,10	1.290,03
		5.465,65	4.210,85	2.283,72

Sin perjuicio de la aplicación del resto de determinaciones establecidas en las Ordenanzas del PGOU de Huesca, las edificaciones permitidas en ambas parcelas podrán establecer un vuelo hacia el Paseo de Ramón y Cajal, de 1,2 metros de profundidad.

III.3.4. Normativa zonal.

En todas las determinaciones no previstas en el presente Estudio de Detalle, serán de aplicación las condiciones particulares de la *Norma Zonal 5: Edificación en Bloque abierto*, del PGOU de Huesca.

III.4. OTRAS DETERMINACIONES

III.4.1. Fases

La ejecución de las edificaciones previstas en cada una de las dos Subparcelas consideradas podrá llevarse a cabo de forma independiente en el tiempo.

Con independencia de cual de las dos actividades se desarrolle en primer lugar, la primera intervención que se desarrolle llevará a cabo un acondicionamiento general de los terrenos (Subparcela 1 y Subparcela 2) y una urbanización del conjunto de los terrenos ordenados en el Estudio de Detalle, con la intención de evitar la imagen de un solar desolado en una vía tan frecuentada como el Paseo de Ramón y Cajal.

III.4.2. Criterios no vinculantes de urbanización.

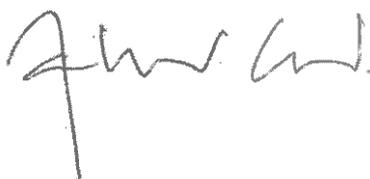
Se considerará la oportunidad de reforzar el arbolado en la platabanda ajardinada del espacio de situado en la fachada de las nuevas edificaciones recayentes al Paseo de Ramón y Cajal.

Se considerará la oportunidad de llevar a cabo un ajardinamiento en los dos extremos laterales de los terrenos ordenados por el presente Estudio de Detalle, en los que no se permite la construcción de aparcamiento bajo rasante, con la intención de posibilitar la plantación de arbolado en esos espacios, si el programa funcional a desarrollar en cada una de las Subparcelas así lo permite.

**CAPITULO IV
CONCLUSIÓN**

La documentación que se aporta ofrece la descripción de las condiciones de ordenación del Estudio de Detalle APR-14.01-2 correspondiente al ámbito denominado "Terrenos de la antigua gasolinera Niágara", situados en el Paseo de Ramón y Cajal nº 90 de Huesca, así como la información y los criterios que han servido para definirlo. Se somete a la consideración del Ayuntamiento de Huesca para que proceda a su aprobación, si procede.

En Huesca, abril de 2016




C/ Sandeamente, 21 entlo. dcha.
50001 Zaragoza
T. 976 226 220
F. 976 301 127
cerouno@cerouno.es
www.cerouno.es

Por CEROUNO ARQUITECTOS S.C.P.:
Pablo de la Cal Nicolás. Arquitecto col. nº 1.904
Gabriel Oliván Bascones. Arquitecto col. nº 1.816

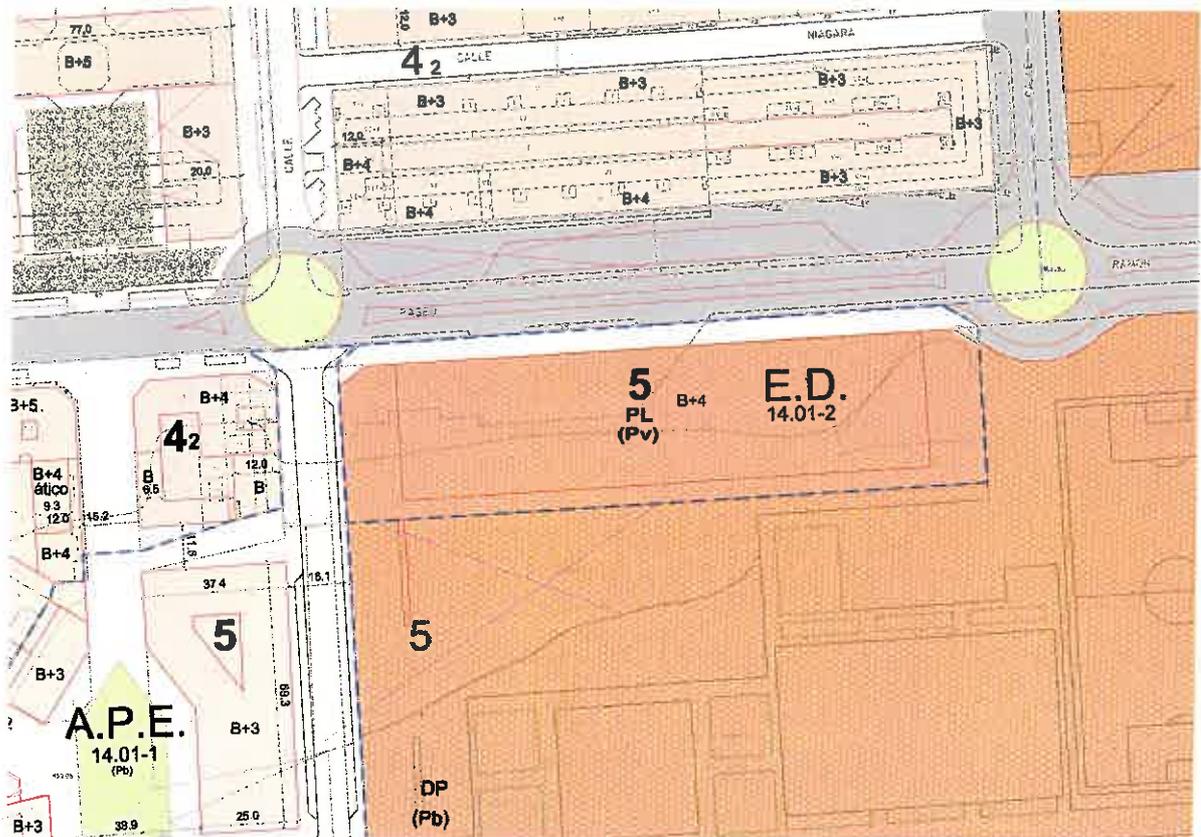
DECRETO ALCALDIA
Aprobado en Huesca el 25-5-2016, definitivamente
El Secretario.



Aprobado por el Ayuntamiento de Huesca el 3-8-2016, definitivamente
El Secretario.



ESTUDIO DE DETALLE ED 14.01-2
“Terrenos de la antigua gasolinera Niágara”.
Paseo de Ramón y Cajal nº 90. Huesca



ANEXOS A LA MEMORIA

**ANEXO 1 A LA MEMORIA
ACUERDO MUNICIPAL DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN AISLADA Nº 12 DEL PGOU HUESCA**



ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA GOBIERNO DE ARAGÓN

DEPARTAMENTO DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO, VIVIENDA Y TRANSPORTES
CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE HUESCA

810

ANUNCIO

El Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, en su sesión del día 27 de enero de 2016, adoptó entre otros el siguiente acuerdo respecto a la modificación aislada nº 12 del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca:

Aprobar definitivamente la modificación nº12 del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca.

En cumplimiento del artículo 80 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón y el artículo 18 del Decreto 129/2014 del Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo, se procede a continuación a la publicación de los artículos de las Normas Urbanísticas del citado PGOU que son añadidos o modificados con el contenido resultante de la modificación nº 12 del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca.

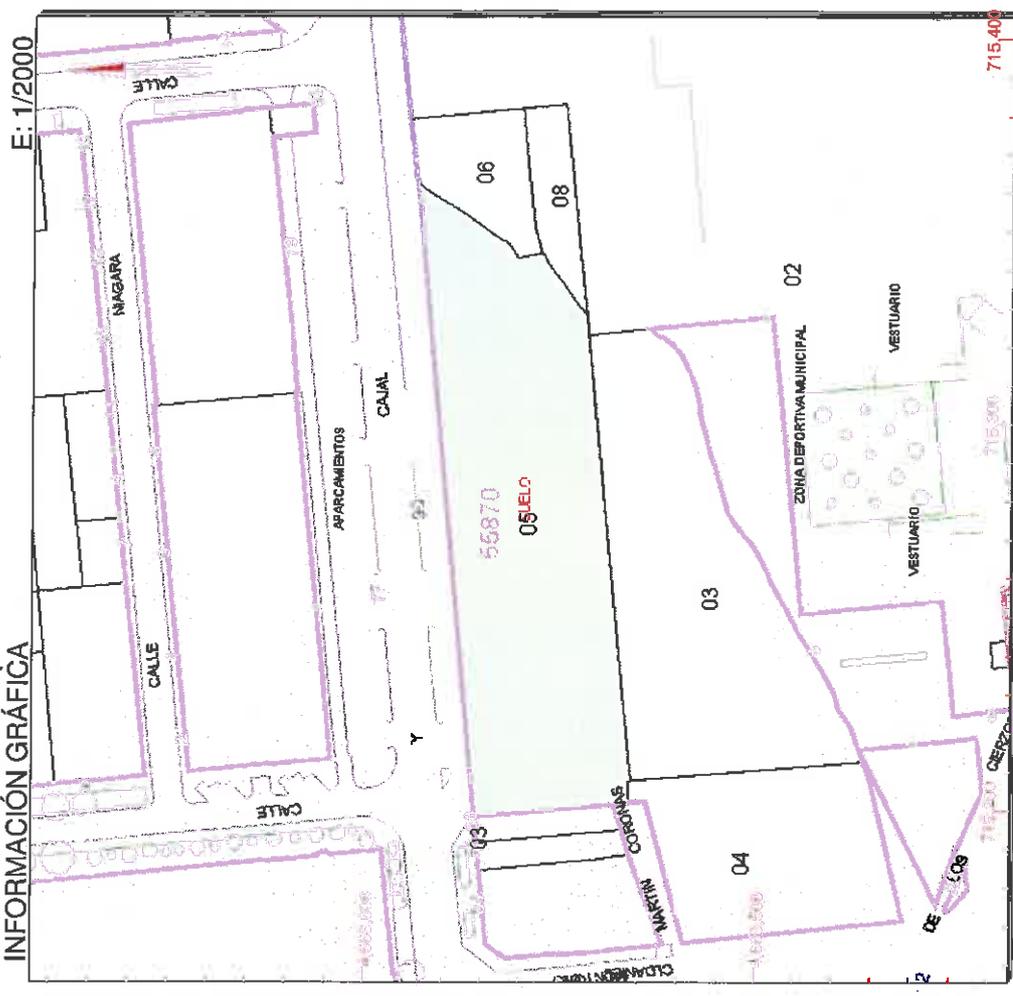
Huesca, 24 de febrero de 2016. El Secretario del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, Fernando Sarasa Borau

ANEXO 2 A LA MEMORIA
FICHAS CATASTRALES

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de HUESCA Provincia de HUESCA

INFORMACIÓN GRÁFICA



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

- 715,400 Coordenadas UTM, en metros.
- 715,400 Límite de Manzana
- 715,400 Límite de Parcela
- 715,400 Límite de Construcciones
- 715,400 Mobiliario y aceras
- 715,400 Límite zona verde
- 715,400 Hidrografía

Viernes , 18 de Mayo de 2012

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Sede Electrónica del Catastro

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

GOBIERNO DE ESPAÑA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
5587005YM1658F0001KR

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	PS RAMON Y CAJAL 90 Suelo
	22006 HUESCA [HUESCA]
USO LOCAL PRINCIPAL	Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

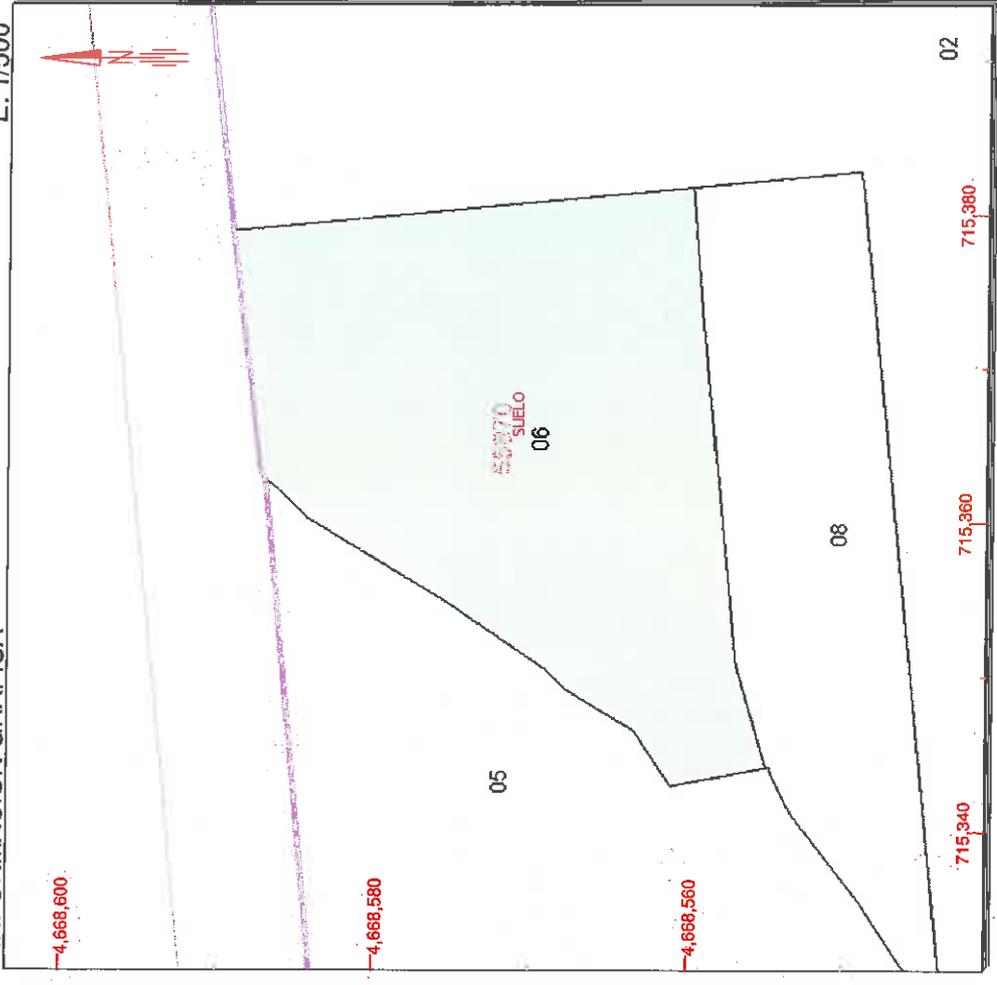
SITUACIÓN	PS RAMON Y CAJAL 90 HUESCA [HUESCA]
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	--
SUPERFICIE SUELO (m²)	5,96
TIPO DE FINCA	Suelo sin edificar

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de HUESCA Provincia de HUESCA

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/500



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Viernes , 18 de Mayo de 2012

- 715,380 Coordenadas UTM, en metros.
- 715,380 Límite de Manzana
- 715,380 Límite de Parcela
- 715,380 Mobiliario y aceras
- 715,380 Límite zona verde
- 715,380 Hidrografía

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

Sede Electrónica
del Catastro

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

GOBIERNO
DE ESPAÑA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
587006YM1658F0001RR

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	PS RAMON Y CAJAL 90[A] Suelo
	22006 HUESCA [HUESCA]
USO LOCAL PRINCIPAL	Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

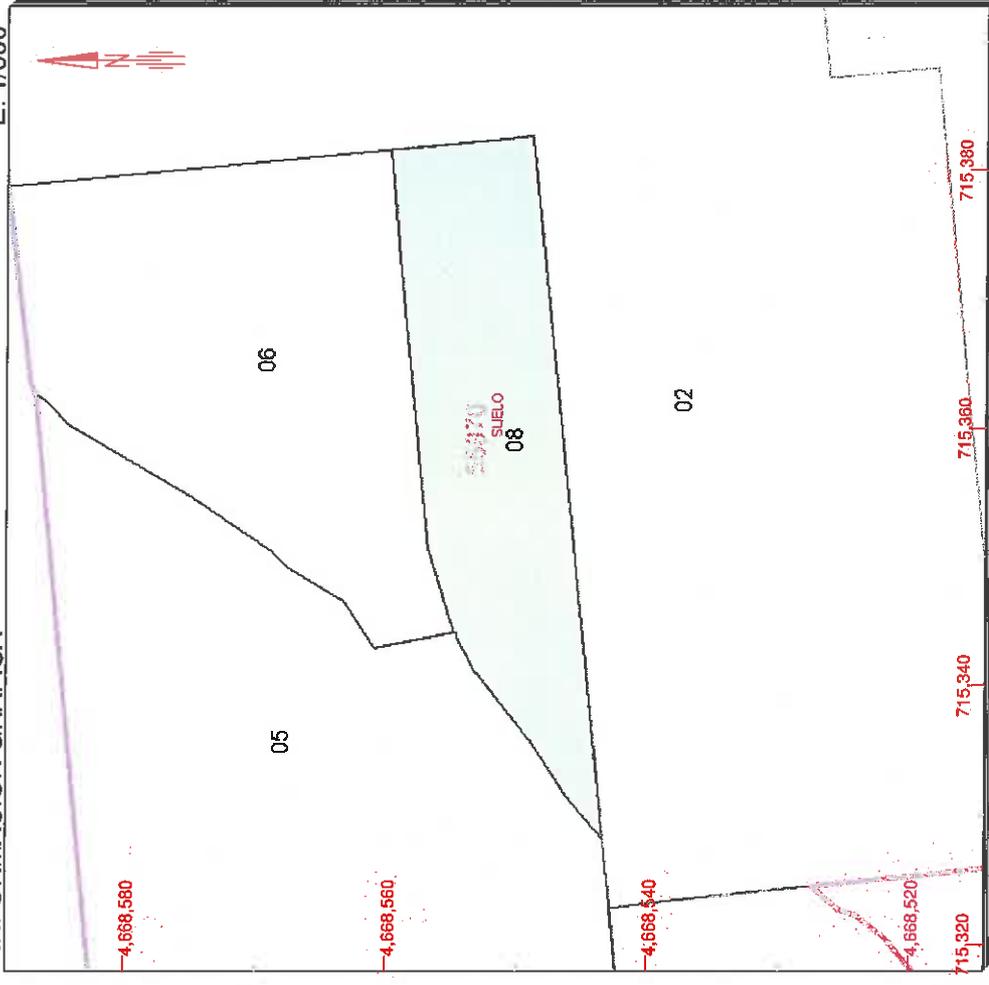
SITUACIÓN	PS RAMON Y CAJAL 90[A]
	HUESCA [HUESCA]
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	--
SUPERFICIE SUELO [m²]	832
	Suelo sin edificar

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de HUESCA Provincia de HUESCA

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/600



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Viernes, 18 de Mayo de 2012

- 715,380 Coordenadas UTM, en metros.
- Límite de Manzana.
- Límite de Parcela.
- Límite de Construcciones.
- Mobiliario y aceras.
- Límite zona verde.
- Hidrografía.



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Sede Electrónica del Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
5587008YM1658F0001XR

DATOS DEL INMUEBLE

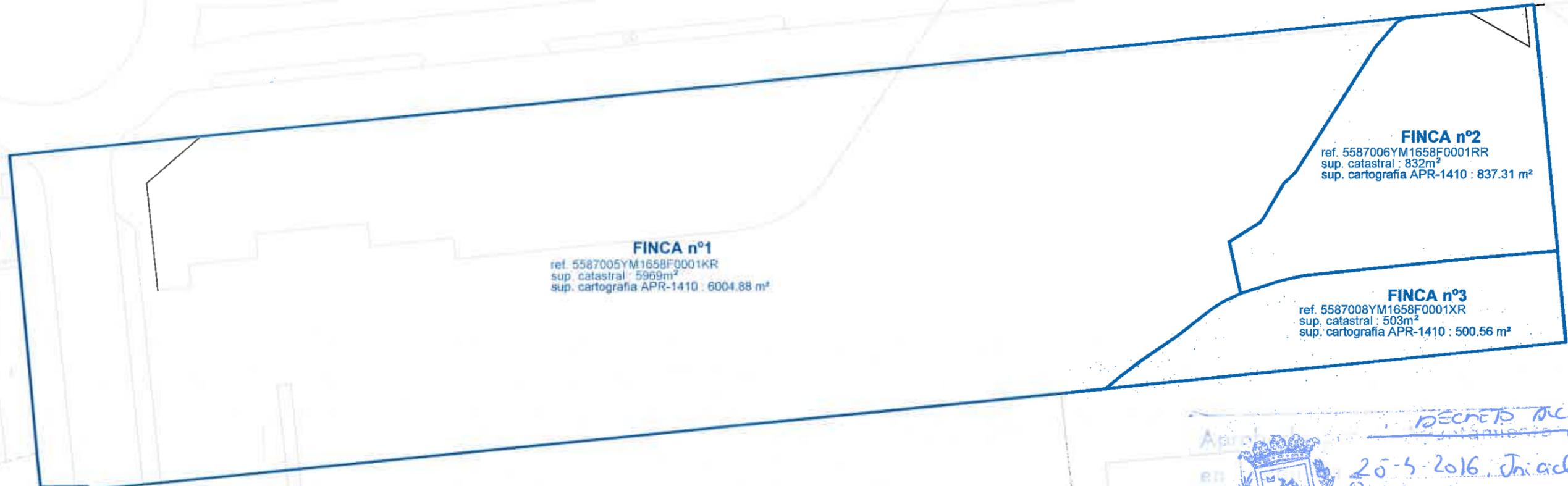
LOCALIZACIÓN	PS RAMON Y CAJAL 90[B] Suelo
	22006 HUESCA [HUESCA]
USO LOCAL PRINCIPAL	Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN	PS RAMON Y CAJAL 90[B] HUESCA [HUESCA]
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	--
SUPERFICIE SUELO (m²)	503
TIPO DE SUELO	Suelo sin edificar

HUESCA
 PS
 5587008YM1658F0001XR

**ANEXO 3 A LA MEMORIA
SEGREGACIÓN Y AGRUPACIÓN DE FINCAS**

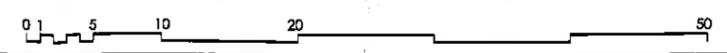


FINCA n°1
 ref. 5587005YM1658F0001KR
 sup. catastral: 5969m²
 sup. cartografía APR-1410: 6004.88 m²

FINCA n°2
 ref. 5587006YM1658F0001RR
 sup. catastral: 832m²
 sup. cartografía APR-1410: 837.31 m²

FINCA n°3
 ref. 5587008YM1658F0001XR
 sup. catastral: 503m²
 sup. cartografía APR-1410: 500.56 m²

Decreto Alcaldía
 en el Ayuntamiento de Huesca, 25-5-2016, J. Alcaldía
 Secretario,
 Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
 en sesión de 3-8-2016, Deputat
 El Secretario,
 Ayuntamiento de Huesca



**SEGREGACIÓN Y AGRUPACIÓN DE FINCAS
 sitas en Paseo de Ramón y Cajal nº90 (HUESCA)**

ESTADO ACTUAL DE LAS FINCAS

EQUIPO REDACTOR: Cerouno Arquitectos
 D. GABRIEL OLIVÁN BASCONES
 D. PABLO DE LA CAL NICOLÁS

Signature

ENCARGO: FINCAS DUPLEX S.A.

FECHA: abril 2016
 ESCALA: 1/500

FINCA nº1a
647,20 m²

FINCA nº1b
5357,68 m²

FINCA nº2
837,31 m²

FINCA nº3
500,56 m²

Aprobado por el Ayuntamiento de HUESCA, Decreto Acordado de 25-4-2016, Incidencias
El Secretario,

Aprobada por el Ayuntamiento de HUESCA, Decreto Acordado de 3-8-2016, Definición
El Secretario,



**SEGREGACIÓN Y AGRUPACIÓN DE FINCAS
sitas en Paseo de Ramón y Cajal nº90 (HUESCA)**

SEGREGACIÓN DE FINCA nº1

EQUIPO REDACTOR: Ceruno Arquitectos
D. GABRIEL OLIVÁN BASCONES
D. PABLO DE LA CAL NICOLÁS

[Signature]

ENCARGO: FINCAS DUP,EX S.A.

FECHA: abril 2016
ESCALA: 1 / 500

FINCA nº 1a
647,20 m²

FINCA RESULTANTE DE LA AGRUPACIÓN
6695,55 m²

Aprobado por el *RECHETA SUAYO A*
en sesión de *25-5-2016*. *Iniciando*
El Secretario.

Aprobado por el Ayuntamiento de Huesca
en sesión de *3-8-2016*. *Definitivo*
El Secretario.



**SEGREGACIÓN Y AGRUPACIÓN DE FINCAS
sitas en Paseo de Ramón y Cajal nº90 (HUESCA)**

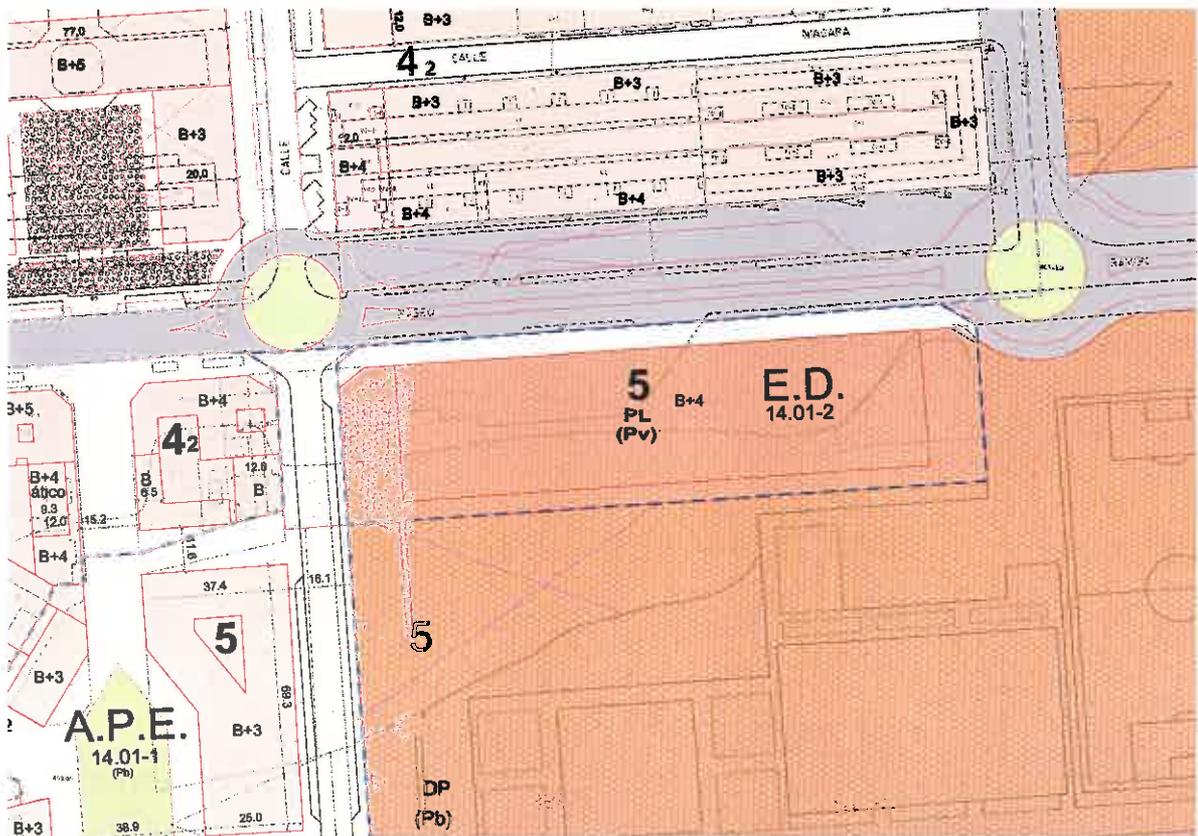
AGRUPACIÓN DE LAS FINCAS nº 1b, 2 y 3

EQUIPO REDACTOR: Cerouno Arquitectos
D. GABRIEL OLIVÁN BASCONES
D. PABLO DE LA CAL NICOLÁS

ENCARGO: FINCAS DUPLEX S.A.

FECHA: abril 2016
ESCALA: 1/500

ESTUDIO DE DETALLE ED 14.01-2
“Terrenos de la antigua gasolinera Niágara”.
Paseo de Ramón y Cajal nº 90. Huesca



DOCUMENTO II
PLANOS

DOCUMENTO II

PLANOS

Estudio de Detalle ED 14.01-2 "Terrenos de la antigua Gasolinera Niágara"
Paseo de Ramón y Cajal nº 90. Huesca.

ÍNDICE

PLANOS DE INFORMACIÓN

i.1. Situación.....	E. 1/2.000
i.2. Ordenación urbanística vigente	E. 1/1000
i.3. Topográfico	E. 1/500

PLANOS DE ORDENACIÓN

o.1. Ámbito del Estudio de Detalle.....	E. 1/500
o.2. Subparcelas.	E. 1/500
o.3. Alineaciones y rasantes.....	E. 1/500
o.4. Ordenación de la edificación.....	E. varias