



TEXTO REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE EN LA MANZANA
MANZANA SUR DEL SECTOR NUM. 32 DEL P.G.O.U. DE HUESCA
(ENTORNO AL CERRO DE SAN JORGE).

ORDENANZAS



EXCMO. AYUNTAMIENTO
HUESCA

TEXTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACION DEL P.G.O.U. DE
HUESCA EN EL ENTORNO DEL CERRO DE SAN JORGE.

ORDENANZAS



MODIFICACION DEL P.G.O.U. DE HUESCA EN EL ENTORNO DEL
CERRO DE SAN JORGE.

ORDENANZAS

CAPITULO 1.- CONDICIONES GENERALES.

1.- OBJETO Y ALCANCE. Las presente Ordenanzas constituyen la parte dispositiva del planeamiento urbanístico derivado de la Modificación del Plan General en el entorno de San Jorge.

En todos aquellos aspectos no regulados expresamente en las presentes Ordenanzas, resultará de aplicación el Plan General que tendrá carácter complementario y/o subsidiario.

2.- CONDICIONES DE GESTION.

2.1- CESIONES. Son cesiones gratuitas a favor del Ayuntamiento las establecidas con carácter obligatorio en el artículo 46.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, así como aquellas que, incluidas en la Unidad de Actuación correspondiente, corresponde efectuar en base a la documentación de la presente Modificación.

2.2.- SISTEMAS DE ACTUACION.Compensación.

3.- CONDICIONES DE LOS SERVICIOS.

Las actuaciones que implican usos residenciales quedan condicionadas a la previa justificación y Proyecto no sólo de las redes propias



al servicio de la correspondiente Unidad de Actuación, sino también y principalmente, de las conexiones de las mismas con la infraestructura general.

El Ayuntamiento exigirá fianza o aval bancario en las condiciones del artículo 41 del R.G.U. para garantizar no sólo tales obras e instalaciones según los Proyectos correspondientes, sino la aportación a los Sistemas Generales de Infraestructuras de nueva implantación que le sean imputables a la Unidad de Actuación, todo ello sin perjuicio de las soluciones provisionales que pudieran admitirse y sin que el coste y ejecución de las mismas pudiera dar derecho a ningún tipo de indemnización.

Las obras de urbanización se ejecutarán a cargo de los propietarios de la Unidad de Actuación correspondiente, comprendiendo además de las expresadas en el párrafo anterior, la totalidad de la urbanización de los viales y las zonas verdes correspondientes, incluso de los Sistemas Generales.

CAPITULO 2º.- CONDICIONES PARTICULARES.-

4.- SISTEMA GENERAL SANITARIO.- Resultará de aplicación la Ordenanza núm. 10º del P.G.O.U., en su apartado "INSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES DE LA CIUDAD", con las limitaciones que a continuación se señalan:

4.1.- La actuación requerirá la aprobación previa de un Estudio de Detalle.

Este se regulará por las condiciones de la Ordenanza 9ª del P.G.O.U. (Edificación abierta)

4.2.- La edificabilidad sobre parcela



neto no superará 1 m²/m², con un volumen edificable máximo de 3,50 m³/m³.

4.3.- El uso corresponderá a las actividades -tanto estrictamente sanitarias, como ligadas a las mismas- de alcance urbano, comarcal y provincial

5.- **SERVICIOS E INSTITUCIONES GENERALES DE LA CIUDAD.**- Los terrenos así calificados se regirán por la Ordenanza 10ª del P.G.O.U. en su apartado correspondiente .

Se requerirá un Plan Especial para ordenar el conjunto de la manzana que albergará y ubicará concretamente los 3.500 m² de zona verde señalados en la presente modificación.

6.- **VIVIENDA UNIFAMILIAR.**-

6.1.- PLANEAMIENTO PERMITIDO.- Estudio de Detalle. Este fijará la parcelación y ubicación concreta de los volúmenes edificables de cada vivienda en cada grado (pareada y adosada).

6.2.- CONDICIONES DE VOLUMEN.

6.2.1.- ALINEACIONES. Son las establecidas en la presente modificación, complementadas con las determinaciones propias del Estudio de Detalle correspondiente.

6.2.2.- PARCELA MINIMA.

A) En ADOSADA, la superficie no podrá ser



inferior a 125 m².

Su frente de fachada será de dimensión igual o superior a 6,25 m.

B) En PAREADA, la superficie no será inferior a 300 m².

Su frente de fachada será igual o superior a 12 m.

6.2.3.- RETRANQUEOS.

a) En ADOSADA, 3 m. frontal y posterior como mínimo. Se permiten medianerías laterales.

b) En PAREADA, 5 m. del frontal y posterior y 3 m. laterales como mínimo. Se permiten medianerías laterales entre cada dos viviendas.

6.2.4.- OCUPACION.

A) En ADOSADA, el 60% de la superficie neta de parcela.

B) En PAREADA, el 30%.

Los citados límites afectarán tanto a las edificaciones sobre rasante como a los sótanos y/o semisótanos.

6.2.5.- ALTURAS. En ámbos grados, un máximo de 2 plantas, con 7,00 m. de altura máxima a cornisa.



Se permite además el aprovechamiento bajo cubierta en las condiciones del artículo 37 de las Ordenanzas del P.G.O.U. (Texto Modificado).

6.2.6.- EDIFICABILIDAD.

A) VIVIENDAS ADOSADAS.- No se superará sobre rasante el índice de 1,39 m²/m² referido a la superficie de la parcela neta resultante de la presente modificación.

B) VIVIENDAS PAREADAS.- El índice máximo de edificabilidad referido a la superficie de parcela neta resultante de la presente modificación es de 0,63 m²/m².

6.2.7. COMPUTO DE LA EDIFICABILIDAD. Las plantas bajo cubierta computarán al 100% de la zona aprovechable.

Se considerarán a los efectos del presente apartado como plantas sobre rasante todas aquellas cuya cara inferior del forjado de piso quede a 1,00 m. ó más respecto de la rasante de la acera o del terreno en cualquier punto.

Los vuelos computarán al 100%

6.2.8.- VUELOS. No se permite ningún tipo de vuelo sobre la alineación de las parcelas.

6.2.9.- ALEROS. Su saliente respecto de la fachada no superará los 80 cms.



6.2.10.- CUBIERTAS. Su pendiente no superará los 25º.

6.3.- CONDICIONES DE USO. las señaladas por el Plan General en su Ordenanza 4ª.

Se permite el cambio de tipología en hilera o adosada a apreada, respetando las condiciones del nuevo tipo, en actuación definida por Estudio de Detalle.

6.3.1.- DENSIDAD DE VIVIENDAS. No se superarán los siguientes límites:

- PAREADA: 16 viviendas.
- HILERA O ADOSADA: 105 viviendas.

6.4.- CONDICIONES ESTETICAS.

6.4.1.- CUBIERTAS. Se prohíben la pizarra y la teja de cemento negro.

Las chimeneas y elementos de ventilación se integrarán arquitectónicamente en el conjunto, debiendo definirse exactamente en el Proyecto. Deberán quedar dentro del diedro de 45º, a partir del borde del alero.

6.4.2.- FACHADAS. Se permiten acabados en tonos claros, pardos o rojizos en materiales que aseguren su durabilidad y buena conservación.

Se exigirá un PROYECTO UNITARIO, que asegure la homogeneidad e integración del conjunto.



6.4.3.- CERRAMIENTOS DE PARCELA. Se efectuará única y obligatoriamente en la alineación oficial.

La parte de obra no superará los 0,90 m. de altura. Se tratará de acuerdo con la fachada de la edificación.

Hasta los 2,00 m, se permiten verjas y vegetación

7.- EDIFICACION EN BLOQUE ABIERTO. Se regirán por la Ordenanza correspondiente del P.G.O.U, con las siguientes limitaciones.

7.1.- PLANEAMIENTO REMITIDO. Estudio de Detalle.

7.2.- DIMENSIONES DE LOS BLOQUES. La longitud de fachada no podrá superar los 22 m. en plantas restantes de la baja.

7.3.- PATIOS ABIERTOS. No se permiten, salvo que se tratan convenientemente con elementos arquitectónicos que confieran continuidad a la fachada.

Se evitarán a este respecto las simples celosías, quedando prohibidas las constituidas por elementos prefabricados.

7.4.- CUBIERTAS. Su inclinación, no superará los 25º.

El saliente máximo del alero en su caso no superará los 0,80 m.

7.5.- CONDICIONES ESTETICAS. Las mismas que en vivienda unifamiliar en cuanto a



EXCMO. AYUNTAMIENTO
HUESCA

2,70 m² / m², referidos a la parcela neta definida en la presente modificación.

7.7.- ALTURAS. Se permite un máximo de 5 plantas rasante (PB + 4), además de un ático en las condiciones del artículo 37 de las Ordenanzas del PGOU, (Texto Modificado).

La altura a cornisa, correspondiente a 5 plantas en la Ordenanza 9ª del P.G.O.U.: 16,50 m.

7.8.- CONDICIONES DE USO. Las de Residencial Semiintensiva del P.G.O.U.

7.9.- DESNSIDAD DE VIVIENDAS. No se superarán las 54 viviendas.



Huesca, Mayo de 1.992
EL ARQUITECTO MUNICIPAL.

Edo.: Jesús-Ramón TEJADA VILLAVERDE.