



PLAN PARCIAL DEL SECTOR 5.2 DEL P.G.O.U. DE HUESCA. (modificación abril 2023)

Equipo redactor:

Fernando Martínez Sebastián y Guillermo Ráfales Sancho, arquitectos.
José Luis Pueyo Azón y Javier Buera Olivera, ingenieros.
Pedro Camarero Rodríguez, abogado.

Situación | Sector 5.2 del P.G.O.U. de
Huesca

Promotor | Propietarios Sector 5.2

Fecha | Abril de 2023

MEMORIA.

- 1 | Introducción
- 2 | Memoria Justificativa
- 3 | Memoria Informativa
- 4 | Memoria de Ordenación
- 5 | Gestión urbanística
- 6 | Síntesis cuantitativa de la memoria

NORMAS URBANÍSTICAS.

- Título I. Disposiciones generales
- Título II. Régimen urbanístico del suelo
- Título III. Normas de Urbanización
- Título IV. Ordenanzas de la Edificación

PLAN DE ETAPAS.

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

ANEXO CORRESPONDIENTE A LOS PLANES PARCIALES DE INICIATIVA PRIVADA.

FICHAS DE ORDENACIÓN Y DE GESTIÓN

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

- Planos de Información
- Planos de Ordenación

INDICE:

1 Introducción	3
1.1 Objeto	
1.2 Encargo	
2 Memoria Justificativa	4
2.1 Justificación legal de la formulación del presente Plan Parcial	
2.2 Justificación de la adecuación del Plan Parcial a las determinaciones del PGOU y a la normativa aplicable	
3 Memoria Informativa	7
3.1 Situación y emplazamiento	
3.2 Información urbanística	
· Ámbito del plan parcial y delimitación del sector	
· Características topográficas del territorio	
· Características geológico-geotécnicas del Área 5.2	
· Usos, infraestructuras y edificaciones existentes	
· Estructura de la propiedad del suelo	
3.3 Determinaciones y previsiones del planeamiento aplicables al Plan Parcial	
· Aspectos generales	
· Usos, edificabilidad, cesiones al ayuntamiento y unidades de reserva	
· Sistemas Generales	
4 Memoria de Ordenación	21
4.1 Criterios y objetivos de la ordenación	
4.2 Descripción de la solución y justificación de la propuesta	
4.3 Condicionantes topográficos, geológicos y acústicos	
4.4 Zonificación	
· SG – Sistemas Generales	
· SL – Sistemas Local	
· R – Usos Lucrativos	
4.5 Concepción general	
· Trazado y características de la red viaria	
· Carril bici	
· Espacios libres y trazado peatonal	
· Equipamiento de dotación	
· Edificación residencial	
· Equipamiento terciario	
4.6 Cálculos	
· Unidades de reserva	
· Edificabilidad usos lucrativos	
· Equipamientos	
· Zonas verdes	
· Viario y estacionamientos	
· Unidades de aprovechamiento	
· Resumen cálculos	
4.7 Estructura de las redes de servicios y su conexión con los servicios existentes	
· Red de abastecimiento de agua	
· Red de saneamiento	
· Infraestructura eléctrica	
· Red de alumbrado público	
· Red de telecomunicaciones	
· Red de gas	
5 Gestión urbanística	45
5.1 Delimitación de la Unidad de Ejecución y Sistema de Actuación	
5.2 Comunicación del Área 5.2 con la Avenida Martínez de Velasco	
6 Síntesis cuantitativa de la memoria	47
6.1 Cuadro resumen	

1 | INTRODUCCIÓN

1.1 | OBJETO

El objeto del presente Plan Parcial es el desarrollo urbanístico del Área 5.2 del Plan General de Ordenación Urbana (en adelante PGOU) de Huesca. Se pretende desarrollar la ordenación de dicho Área de conformidad con lo previsto en el apartado 7.3.2 “*El suelo urbanizable*” de la Memoria de la Modificación Aislada nº 8 del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca aprobada en el año 2010 para su Incorporación del Modelo de Evolución Urbana y Ocupación del Territorio. Este apartado 7.3.2 de la Memoria de la Modificación, sustituye al mismo del 7.3 “*Clasificación del suelo*” del capítulo 7 “*Descripción y Justificación del Modelo Territorial Propuesto*” del Texto Refundido de la Memoria Descriptiva y Justificativa de la Revisión y Adaptación del PGOU de Huesca de 2008.

Este Plan Parcial es un instrumento de desarrollo del PGOU Huesca, siendo de aplicación los arts. 51 al 60 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado mediante Decreto por el Consejo de Gobierno de 8 de julio de 2014; Decreto-Legislativo 1/2014, en adelante TRLUA. A los efectos de su contenido y regulación legal se ha tenido en cuenta tanto lo previsto en el PGOU de Huesca y en la Ley de Urbanismo de Aragón, así como en el Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios (arts. 67 al 104).

Para completar el desarrollo urbanístico, además del presente planeamiento de desarrollo que establece su ordenación pormenorizada, se necesita proceder a la gestión urbanística sistemática, fijándose a tal fin el sistema de compensación, para la reparcelación de los suelos incluidos en el ámbito, y a la formulación del correspondiente proyecto de urbanización.

Este Plan Parcial debe considerarse de iniciativa privada, por lo que se tramitará conforme a lo previsto en los arts. 58, 59 y 60 del TRLUA.

1.2 | ENCARGO

Este Plan Parcial se promueve por la iniciativa de varios propietarios del ámbito, que suponen un 43,22% de la superficie bruta de los terrenos afectados del Área 5.2 del P.G.O.U. de Huesca.

El proyecto ha sido elaborado por el siguiente equipo redactor:

- Los Arquitectos: D. FERNANDO MARTÍNEZ SEBASTIÁN y D. GUILLERMO RÁFALES SANCHO.
- El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. JOSÉ LUIS PUEYO AZÓN
- El Ingeniero Técnico Industrial: D. JAVIER BUERA OLIVERA
- El Letrado: D. PEDRO CAMARERO RODRÍGUEZ.

2 | MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1 | JUSTIFICACIÓN LEGAL DE LA FORMULACIÓN DEL PRESENTE PLAN PARCIAL

El Área 5.2 del PGOU de Huesca, objeto del presente Plan Parcial está incluido, en la normativa urbanística, en suelo clasificado como Urbanizable Delimitado considerado como *“suelo necesario y apropiado para el racional crecimiento de la ciudad de Huesca a corto y medio plazo”* incluyéndolo el PGOU como *“suelo de uso residencial colindante con el suelo urbano”*. Para el desarrollo urbanístico del suelo Urbanizable Delimitado se actuará por Planes Parciales que propondrán la solución de abastecimiento, accesos y servicios.

La conveniencia y oportunidad vienen justificadas en el objetivo de querer realizar una operación de urbanización y edificación en un suelo propicio para el desarrollo urbanístico saludable, con un planteamiento donde las zonas verdes y deportivas adquieren una importancia fundamental en el desarrollo urbanístico del Área con una clara voluntad de incorporar las medidas medioambientales pioneras y necesarias para que sea un referente de respeto bioclimático orientado a un nuevo modelo de convivencia donde el respeto a la naturaleza y la salud sea la principal premisa en el diseño. Se trata de una zona que completa el espacio existente entre la Autovía Mudéjar y el suelo urbano delimitado por la zona del Cerro de San Jorge, el estadio de fútbol “El Alcoraz”, el Club de Tenis y la Avenida Martínez de Velasco donde se encuentra el centro comercial “Alcampo”.

En el epígrafe 7.1.1. de la Memoria de la Modificación Aislada nº 8 del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca, *“Modelo de evolución urbana y ocupación del territorio”* se indica que *“Huesca debe ser capaz de contener una interesante oferta de servicios que aproveche las sinergias de la proximidad de Zaragoza, sin que ello acabe conllevando para Huesca un rol de ciudad dormitorio de la metrópolis regional debiendo contribuir al reequilibrio del área Metropolitana de Zaragoza ayudando a configurar, en un tramo tan significado del eje constituido por la Autovía Mudéjar, un sistema policéntrico bipolar y aportando una oferta complementaria de servicios”*. En este sentido, el Área 5.2 es el Suelo Urbanizable Delimitado de Huesca que mejor se adapta a estas premisas, y a tal efecto, se crea una importante área para suelo terciario, en contacto con la Autovía Mudéjar con un fácil acceso desde la referida Autovía, potenciando el foco de atracción que supone el estadio de fútbol “El Alcoraz” en una zona que, como se ha indicado anteriormente, se complementa con una importante superficie de zonas verdes y deportivas, equipamientos municipales y edificios residenciales como viviendas unifamiliares y plurifamiliares.

Este Plan Parcial contiene en sus apartados escritos y gráficos las determinaciones exigidas por el art.69 del Decreto 52/2002:

- Delimitación exacta del Sector.
- Asignación y ponderación de usos, intensidades y tipologías edificatorias de las diferentes zonas de acuerdo con lo establecido en el PGOU:
- Establecimiento de las reservas de terrenos para el sistema local de espacios libres y equipamientos.
- Trazado y características de las redes de comunicaciones, así como la conexión con los sistemas generales de comunicaciones.
- Señalamiento de alineaciones, rasantes y previsión de aparcamientos.
- Características y trazado de las redes de servicios urbanos y su conexión con los existentes.
- Establecimiento de plazos para la ejecución de obras de urbanización y edificación.
- Reglamentación detallada de las condiciones sanitarias, higiénicas y estéticas de las construcciones y los terrenos y de su entorno.

- Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.
- Determinación de los suelos de Sistemas Generales exteriores adscritos al Sector.

La facultad de iniciativa privada para la formulación de Planes Parciales de desarrollo del Plan General se reconoce de forma genérica en el art. 24 del TRLUA, mientras que las especialidades del procedimiento se encuentran recogidas en los arts. 58 al 60. Este Plan Parcial incluye los siguientes datos y determinaciones:

- Acreditación de la voluntad de las personas que ejercen la iniciativa.
- Relación de propietarios afectados.
- Previsión sobre la futura conservación de la urbanización y prestación de servicios.
- Compromisos que se hubieren de contraer entre el promotor y el Ayuntamiento y entre aquél y los futuros propietarios de solares, con las garantías del exacto cumplimiento de los mismos.
- Medios económicos y garantías de toda índole con que cuente el promotor para llevar a cabo la actuación.
- Compromiso de garantía por importe del 6 % del coste de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio plan parcial. Esta garantía se aportará con el proyecto de urbanización y será requisito para que las obras de urbanización sean autorizadas.

Todas las determinaciones se desarrollan en los diferentes documentos exigidos en el art. 55 del TRLUA, y art. 88 del Decreto 52/2002:

- Memoria justificativa, informativa y de ordenación.
- Planos de información, de ordenación y proyecto.
- Normas Urbanísticas.
- Plan de Etapas.
- Estudio económico-financiero de costes de urbanización e implantación de servicios.
- Documentación ambiental, si procede.

Asimismo, mediante el presente Plan Parcial se dará cumplimiento a los deberes legales de los propietarios de suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado, previstos en el art. 25 del TRLUA:

- Distribución equitativa de beneficios y cargas entre los propietarios.
- Ejecución por los propietarios en el plazo establecido de las obras de urbanización correspondientes a dotaciones locales incluidas las conexiones con Sistemas Generales.
- Cesión gratuita al Ayuntamiento de viales y dotaciones públicas.
- Cesión gratuita sin participación en costes de urbanización de los terrenos en que se materialice el aprovechamiento urbanístico de cesión municipal.

2.2 | JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL PLAN PARCIAL A LAS DETERMINACIONES DEL PGOU Y A LA NORMATIVA APLICABLE

Según el PGOU de Huesca, el ámbito del Área 5.2 es un suelo clasificado como *Suelo Urbanizable Delimitado*, que se debe desarrollar mediante un Plan Parcial. El Plan Parcial deberá tener en cuenta las condiciones indicadas en la ficha correspondiente del sector 5.2 de Suelo Urbanizable Delimitado denominado San Jorge II.

En la ficha se indica que la iniciativa de planeamiento será privada, con un sistema de actuación mediante compensación.

El aprovechamiento medio del sector según el Plan General de Ordenación Urbana de Huesca es 0,353719 ua/m² para una superficie total a efectos de cálculo de 304.620 m², de los cuales 177.349 m² es la superficie neta del sector

(S_N) y 283.451 m² es la superficie bruta ($S_N + S_{GI}$). El sector contiene unos Sistemas Generales Inscritos (S_{GI}) correspondientes a 26.264 m² de red viaria y 79.838 m² de espacios libres, y 21.169 m² de Sistemas Generales Adscritos.

Derivada de la Modificación nº 26 del PGOU de Huesca, el ámbito del Plan Parcial contiene un Sistema General de Equipamiento Deportivo Privado vinculado al estadio de fútbol "El Alcoraz".

La intensidad de uso global del sector es de 0,65 m²/m², con una densidad de 46 Viv/ ha. Esto supone un número máximo de 816 viviendas, con un uso característico "residencial" compatible con el uso terciario, pero incompatible con el uso industrial.

La edificabilidad de los usos lucrativos está establecida en 51.875 m² para vivienda residencial libre, 34.583 m² para vivienda protegida y 28.819 m² para uso terciario. Estos datos varían ligeramente respecto a los aportados en la ficha del Sector 5.2 pues, como se comentará más adelante, la medición real indica una diferencia de 1.470 m² menos que la indicada en la ficha.

El Plan Parcial cumple las reservas dotacionales exigibles conforme al art. 54 del TRLUA estableciéndose los módulos en función del número máximo de viviendas potenciales (809).

Para el desarrollo normativo del Plan Parcial se tendrá en cuenta lo especificado en las Normas Urbanísticas, Tomo I, del Texto Refundido de la Revisión y Adaptación del PGOU de Huesca. Concretamente:

- El Capítulo 3.3 "Régimen del Suelo Urbanizable" y el Capítulo 3.5 "Régimen de los Sistemas Generales y las Dotaciones Locales" del Título III "Régimen Urbanístico del Suelo"
- El Título IV "Condiciones Generales de los Usos", (Residencial, Terciario y Dotacional).
- El Título V "Condiciones Generales de Urbanización".
- El Título VI "Condiciones Generales de la Edificación".
- El Título VII "Condiciones de Protección de Patrimonio Cultural" en sus Capítulos 7.4 "Protección de las Zonas Verdes y el Arbolado", el Capítulo 7.5 "Protección del Medio Ambiente Urbano y el Capítulo 7.6 "Estudio de Incidencia Ambiental para Instrumentos de Planeamiento".
- El Título VIII "Condiciones Particulares de la Edificación en Suelo Urbano. Normas Zonales", en lo que se refiere a lo expresado en el Capítulo 8.3 "Condiciones Particulares de la Norma Zonal 3. Edificación en Vivienda Unifamiliar" y en el Capítulo 8.5 "Condiciones Particulares de la Norma Zonal 5. Edificación en Bloque Abierto".

En el Plan Parcial se plantean todos los servicios, definiendo las características: del abastecimiento de agua, redes separativas de pluviales-fecales, suministro eléctrico, alumbrado público, telecomunicaciones y gas.

3 | MEMORIA INFORMATIVA

3.1 | SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

El Área 5.2 del PGOU de Huesca se encuentra situado al oeste de la población de Huesca, Como se ha comentado anteriormente, se trata de una zona que ocupa el espacio existente entre la Autovía Mudéjar y el suelo urbano delimitado por la zona del Cerro de San Jorge, el estadio de fútbol “El Alcoraz”, el Club de Tenis y la Avenida Martínez de Velasco donde se encuentra el centro comercial “Alcampo”, completando, junto con parte del Área 16, el crecimiento de la ciudad por su orientación oeste.

Con relación a su emplazamiento, Área 5.2 presenta los siguientes aspectos relevantes:

- Facilidad de acceso desde la Avenida Martínez de Velasco utilizando dos rotondas ya ejecutadas si bien está prevista la ejecución de la comunicación de la Avenida Martínez de Velasco desde la rotonda que comunica con la Plataforma Logística PLHUS a través del Área 16.
- Zona óptima para la implantación de una importante zona para uso terciario situada en las inmediaciones de la Autovía Mudéjar, y del centro comercial “Alcampo” con acceso directo desde la Autovía.
- Accesibilidad a los servicios e infraestructuras necesarios para su desarrollo.
- Completa el desarrollo urbanístico en parte de la zona oeste de la ciudad continuando la importante zona verde que supone el Cerro de San Jorge potenciando actividades ociosas y deportivas relacionadas con el estadio de fútbol y el Club de Tenis.

3.2 | INFORMACIÓN URBANÍSTICA

ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL Y DELIMITACION DEL SECTOR

El Área 5.2 tiene una superficie bruta de 281.981 m². Esta superficie se ha comprobado por medición sobre plano resultante de levantamiento topográfico detallado el cual se adjunta en el plano de información nº I2. Además de la superficie detallada en el plano topográfico, tiene adscritos 21.169 m² de Sistemas Generales, por lo que se obtiene una superficie a efectos de cálculo de 303.150 m².

Como criterio general, en la definición de los límites del área definida por el PGOU, se ha ajustado a los límites de las fincas catastrales existentes.

	PGOU	PLAN PARCIAL
Total Área 5.2 (a efectos de cálculo)	304.620 m ²	303.150 m ²
Superficie Bruta del Área 5.2	283.451 m ²	281.981 m ²
Superficie Neta del Área 5.2	177.349 m ²	175.879 m ²
Sistemas Generales Inscritos (Red Viaria)	26.264 m ²	26.264 m ²
Sistemas Generales Inscritos (Espacios libres)	79.838 m ²	79.838 m ²
Sistemas Generales Adscritos	21.169 m ²	21.169 m ²

CARACTERÍSTICAS TOPOGRÁFICAS DEL TERRITORIO

El terreno donde se ubica el Área tiene una topografía básicamente plana con una suave pendiente desde el este hacia el suroeste del Área. Donde más pendiente existe es en la zona situada en la orientación este que linda con el

Cerro de San Jorge con una pendiente aproximada del 5%. En el resto la pendiente oscila entre un 1% al 3,5%. La diferencia de nivel entre los límites este-oeste es de 15 metros en una distancia de unos 920 metros y la de los límites norte sur es de 5 metros en 600 metros.

CARACTERÍSTICAS GEOLÓGICO-GEOTÉCNICAS DEL ÁREA 5.2

A continuación, se cita buena parte del informe previo al estudio geomorfológico para la ordenación urbanística del Sector 5.2 redactado por la empresa IGEO 2

Aproximadamente el 75% de la extensión del Área 5.2 son campos de cultivo, encontrando el 25% restante de las parcelas con viviendas y urbanizadas.

Por conocimiento geológico de la zona por numerosos ensayos llevados a cabo en los alrededores, el perfil de terreno identificado en la zona a estudio se clasifica como grupo de terreno T-1 según Código Técnico de la Edificación Documento Básico SE-C de Seguridad Estructural y Cimientos.

A continuación, se expone una síntesis geológica - geomorfológica de la zona más amplia que la ocupada, de tal modo que nos permite tener una visión geológica mayor del área.

La capital de Huesca se sitúa, dentro de la colección de Mapas Geológicos de España E.1:50.000 del Instituto Geológico y Minero de España IGME, en la Hoja de Huesca nº 286.

La Hoja de Huesca se halla en la parte central de la provincia de Huesca incluyendo la capital de provincia, población que da nombre a la Hoja. Desde el punto de vista geológico, se encuentra en la parte septentrional de la cuenca del Ebro, cuenca de antepaís meridional de la Cordillera Pirenaica. El frente meridional de dicha cordillera, representado por la alineación montañosa de las Sierras Exteriores aragonesas, se halla a unos 10 km al N del límite septentrional de la Hoja.

Los materiales que afloran en la Hoja son de edad terciaria y cuaternaria, correspondientes a depósitos de origen continental. Los depósitos terciarios están constituidos fundamentalmente por lutitas y areniscas de origen fluvial y procedencia pirenaica. Estas facies son dominantes en la parte oriental de la Hoja, y hacia los afloramientos más occidentales pasan a facies distales más finas con capas de caliza, de origen fluvio-lacustre. Los depósitos cuaternarios son arealmente muy importantes, y están constituidos por gravas, arenas y lutitas. Su origen es fluvial (terrazas de los principales ríos) y poligénico (glacis y fondo de valle).

Desde el punto de vista geomorfológico, el área abarcada por la Hoja se caracteriza por relieves suaves y de poca altitud. La parte central de la Hoja, prácticamente llana, constituye la denominada Hoya de Huesca, drenada por los ríos Isuela y Flúmen y objeto de una intensa actividad antrópica. Esta zona deprimida está flanqueada al O y al E por los terrenos más montañosos de la sierra de la Galocha y de Loporzano – Piracés, que culminan en altitudes en torno a los 600 m. Concretamente la zona a estudio, en su mayor extensión, se encuentra, según el mapa, sobre materiales de edad cuaternario, compuestos predominantemente por limos y cantos aluviales –coluviales. Detectando zonas puntuales con afloramientos terciarios, compuestos por areniscas y lutitas “Facies tipo Sariñena”.

El área tiene una topografía suavizada, sin grandes desniveles y con cotas comprendidas desde 454 metros (en la parte situada más al suroeste de la zona estudio) hasta 464 metros (en la parte situada más al noroeste, así como la

zona más al sureste). Mencionar el desnivel próximo de mayor consideración, el Cerro de San Jorge, situado al noreste de la zona y que cuenta con una cota de 493 metros.

Hidrogeológicamente, dentro de la zona a estudio discurren cursos de agua permanente e intermitente de poca consideración. El río Isuela es el curso fluvial más próximo y discurre a poco menos de dos kilómetros al Noreste del área a estudio.

ANÁLISIS DE LOS RIESGOS GEOLÓGICOS DEL ÁREA 5.2

Siguiendo los mapas de riesgos por: colapso, deslizamiento o inundación sacados de la página Web IDEARAGÓN del Gobierno de Aragón, se analizarán los potenciales riesgos geológicos que puedan afectar al solar o a su entorno:

1. RIESGO POR COLAPSO

El Área 5.2 y el entorno al mismo se encuentran en una zona de riesgo por colapso muy bajo.

2. RIESGO POR DESLIZAMIENTO

El Área 5.2 y el entorno al mismo se encuentran en una zona de riesgo por deslizamiento muy bajo, con zonas cercanas de riesgo bajo. No se han detectado taludes ni desniveles de consideración, ni en la zona a estudio, ni en los alrededores más próximos a la misma, corroborando el riesgo por deslizamiento en la zona muy bajo.

3. RIESGO POR INUNDACIÓN

El Área 5.2 y el entorno al mismo se encuentran en una zona de riesgo por inundación predominantemente medio. Las zonas de alto riesgo corresponden con el paso de ríos y barrancos próximos.

En este punto también analizaremos los mapas de riesgos facilitados en la página Web de Confederación Hidrográfica del Ebro. Tanto el Área 5.2 como el entorno del mismo se encuentra en una zona fuera de riesgo por inundación tanto en la zona inundable por máxima crecida ordinaria, así como en los periodos de retorno (T10, T50 y T100), y se encuentra a más de 500 metros de la zona coloreada con riesgo de inundación con un periodo de retorno T500.

4. SISMICIDAD

El territorio nacional se encuentra dividido en zonas sísmicas, según el siguiente mapa editado por el Instituto Geográfico Nacional IGN "Actualización de los Mapas de Peligrosidad Sísmica de España de 2015":

La aceleración sísmica viene definida por la expresión: $a = S \times r \times ab$, siendo r =coeficiente de riesgo en función del periodo de vida con el que se proyecta la construcción y S un coeficiente de amplificación de terreno dependiente del valor de $r \times ab$.

Según la norma sismorresistente NCSE-02, la localidad de Huesca presenta una aceleración sísmica básica (ab) < 0,04 g siendo g la aceleración de la gravedad. Por lo que no será necesario la aplicación de la citada norma para el cálculo estructural en las edificaciones de importancia normal o especial.

No obstante, siguiendo la actualización adjunta "Actualización de los Mapas de Peligrosidad Sísmica de España de 2015", la localidad de Huesca se encuentra en una zona con una aceleración sísmica básica (ab)=0,04 – 0,05 g siendo g la aceleración de la gravedad. La aceleración sísmica de cálculo (ac) se halla en función del tipo de edificio y el periodo de vida correspondiente, siendo necesaria la aplicación de la citada norma si se obtiene un valor de $ac > 0,08 g$.

5. PROTECCIÓN FRENTE A LA EXPOSICIÓN AL RADÓN

Según el ANEJO II- Documento Básico HS Salubridad – Sección HS-6 “Protección frente a la exposición al radón”. El municipio de Huesca (Huesca), se encuentra dentro de la ZONA 1.

USOS, INFRAESTRUCTURAS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

Los datos de estado actual concernientes a los usos, edificaciones e infraestructuras existentes se recogen en la documentación gráfica correspondiente y se enumeran a continuación:

El uso de los terrenos, aparte de varias edificaciones de uso residencial existentes, no tiene aprovechamiento agrícola ni ganadero. En las inmediaciones del estadio de fútbol y el Club de Tenis se ubica una importante extensión de terreno que se utiliza para aparcamientos de vehículos cuyo acceso se produce a través de un camino asfaltado que parte desde la Avenida Martínez de Velasco y comunica el estadio de fútbol, el Club de Tenis y continúa por la zona norte del Área, rodeando el estadio de fútbol, hacia el Palacio Municipal de Deportes de Huesca y el resto de la ciudad. En el aparcamiento se han realizado instalaciones de saneamiento y drenaje, de abastecimiento de agua potable, diversas redes en vacío para telecomunicaciones, suministro de energía eléctrica, y como se explicará más detalladamente, instalaciones de alumbrado e iluminación, además de señalización y balizamiento. Todas estas instalaciones deberán ser demolidas intentando aprovechar o acopiar columnas de alumbrado exterior.

En cuanto a las infraestructuras el Sector 5.2 está atravesado por varias líneas eléctricas aéreas tanto en sentido norte-sur como en sentido este-oeste están afectadas por varias líneas aéreas de media tensión, así como una extensión de una de ellas que discurre en ejecución subterránea y que alimenta el centro de transformación de abonado del Estadio “El Alcoraz”, y derivaciones individuales para suministro eléctrico a viviendas existentes. También existen varias acequias de riego pertenecientes a la Comunidad de Regantes del Pantano de Arguis, así como las redes urbanas para suministro de abastecimiento de agua potable y para saneamiento, tanto de aguas residuales como de aguas de lluvia. Dichas redes se hallan presentes en la zona Oeste del Área 5.2, y discurren en dirección Norte Sur, coincidiendo con uno de los viales principales que vertebra el área, y están compuestas por marco de dimensiones aproximadas 3 m x 2 m, para recogida de aguas pluviales, conducción de hormigón armado de diámetro 800 mm para traslado de aguas residuales a la EDAR municipal, y conducción de hierro fundido de diámetro 400 mm, para suministro de agua potable.

El Sector 5.2 presenta dos zonas con alumbrado público exterior:


1.- El Camino Cocorón está iluminado con 9 columnas de 4 metros y luminarias LED de 40 W + 2 proyectores adosados al poste de hormigón de la línea aérea de baja tensión que cruza la Avda. Martínez de Velasco. Estos proyectores deberán acopiarse una vez se desmantele la línea aérea de baja tensión. Respecto a las 9 columnas se considerará su reaprovechamiento procurando no desplazarlas de su ubicación actual.


2.- La explanada de aparcamiento ubicada enfrente del Estadio El Alcoraz (junto al Club de Tenis) dispone de columnas con proyectores LED. Este alumbrado no podrá ser reaprovechado en su ubicación actual, pero se propondrá su acopio para ser reutilizado en áreas más adecuadas al tipo de iluminación como por ejemplo las nuevas zonas deportivas a implantar.

Por el Camino Cocorón existe una red enterrada de polietileno SDR11 DN 90 por la que discurre gas natural a una presión $0,4 < MOP < 4$ propiedad de REDEXIS GAS. Esta tubería finaliza en un punto cercano a la esquina Sur-Este del Estadio el Alcoraz.


Como se ha comentado anteriormente, también se encuentran varias edificaciones en el área principalmente dedicadas a viviendas unifamiliares, garajes, almacenes y pequeñas construcciones deportivas como pistas de tenis o piscinas.

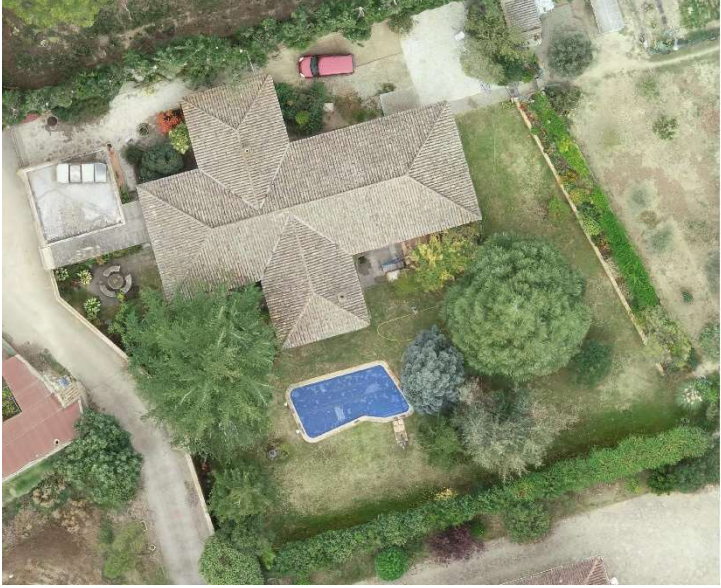
A continuación, se describen someramente sus características constructivas y superficies aproximadas:


EDIFICACIONES EXISTENTES	
1	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="flex: 1;">Fotografía aérea</div>  </div>
Titular nº	7
Uso principal	Vivienda y almacén
Referencia catastral	22901A010000120000QW
Localización	Polígono 10 Parcela 12, ALGUERDIA BRAZO ALTO, HUESCA (HUESCA)
Año construcción	2002
Superficie construida	634 m ²

EDIFICACIONES EXISTENTES		
2	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="flex: 1;">Fotografía aérea</div>  </div>	
Titular nº	14	
Referencia catastral parcela	22901A010002500000QF	
Referencia catastral edificación	Uso Catastral	Sup. Construida
22901A010002500000QF	Agrario	126 m ²


002301000YM16G0001AK	Deportivo (Piscina)	89 m ²
002300600YM16G0001WK	Residencial	475 m ²
002300900YM16G0001YK	Almacén	43 m ²
Localización	Polígono 10 Parcela 250 ALGUERDIA JUNTO 95. HUESCA (HUESCA)	
Año construcción	1980	
Superficie construida total	733 m ²	


EDIFICACIONES EXISTENTES			
3	Fotografía aérea		
	Titular nº	4	
	Referencia catastral parcela	22901A010000960000QD	
	Referencia catastral edificación	Uso Catastral	Sup. Construida
	002300300YM16G0001ZK	Residencial	243 m ²
	002300200YM16G0001SK	Aparcamiento	29 m ²
	002300400YM16G0001UK	Deportivo (piscina)	36 m ²
	Localización	Polígono 10 Parcela 96 ALGUERDIA BRAZO ALTO. HUESCA (HUESCA)	
	Año construcción	1979	
Superficie construida total	308 m ²		


EDIFICACIONES EXISTENTES	
4	<p>Fotografía aérea</p> 
	<p>Titular nº 23</p>
	<p>Uso principal Residencial</p>
	<p>Referencia catastral parcela 22901A010000950000QR</p>
	<p>Referencia catastral edificación 002300800YM16G0001BK</p>
	<p>Localización Polígono 10 Parcela 95 ALGUERDIA BRAZO ALTO. HUESCA (HUESCA)</p>
	<p>Año construcción 1975</p>
	<p>Superficie piscina 30 m²</p>
	<p>Superficie construida total 335 m²</p>

EDIFICACIONES EXISTENTES	
5	<p>Fotografía aérea</p> 
	<p>Titular nº 24</p>
	<p>Uso principal Residencial</p>

Referencia catastral parcela	22901A010002510000QM
Referencia catastral edificación	22901A010002510001WQ
Localización	Polígono 10 Parcela 251 ALGUERDIA JUNTO 95. HUESCA (HUESCA)
Año construcción	2000
Superficie piscina	42 m ²
Superficie construida total	349 m ²

EDIFICACIONES EXISTENTES		
6	Fotografía aérea	
	Titular nº	22
	Referencia catastral parcela	22901A010002610001WK
	Referencia catastral edificación	Uso Catastral
	22901A010002610001WK	Deportivo (Piscina)
	002400100YM16G0001IK	Residencial
		Sup. Construida
		40 m ²
		799 m ²
	Localización	Polígono 10 Parcela 261 SAN JORGE. HUESCA (HUESCA)
	Año construcción	1952
	Superficie construida total	839 m ²

INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	
7	<p>Fotografía aérea</p> 
Titular nº	12,13,8,10,30
Uso principal	Viarío. Rotonda, calle y aparcamientos provisional del estadio de fútbol El Alcoraz
Referencia catastral parcela	22901A010000140000QB 22901A010000990000QJ 22901A010090070000QY 22901A010002670000QW
Localización	Cam. de Cocorón, s/n, 22004 Huesca
Año construcción	2018
Superficie de viario total	17.425 m ²

INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES DE LOS SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS – EG-A1	
Fotografía aérea	
Titular nº	Sistemas generales Adscritos (Sga) Ayuntamiento de Huesca
Referencia catastral parcela	3993401YM1639D0001QK 3993402YM1639D0001PK 3993403YM1639D0001LK 3993404YM1649C0001TD 3993407YM1649C0001OD

	3993405YM1639D0001FK 3993406YM1639D0001MK 3993002YM1639D0001JK 3993001YM1639D0001IK 3993101YM1639D0001SK 3993102YM1639D0001ZK 3993103YM1639D0001UK 3993105YM1639D0001WK 3993104YM1639D0001HK	
Referencia catastral edificación	Uso Catastral	Sup. Construida
3993103YM1639D0001UK	Almacén	149 m2
3993405YM1639D0001FK	Almacén	26 m2
3993404YM1649C0001TD	Almacén	13 m2
3993403YM1639D0001LK	Almacén	17 m2
3993402YM1639D0001PK	Vivienda, Almacén	90 m2, 12m2
3993401YM1639D0001QK	Vivienda	62 m2
Localización	CM VIEJO DE CILLAS HUESCA (HUESCA)	
Año construcción	1952, 1959, 1970, 1980	
Superficie construida total	369 m2	

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

La configuración parcelaria se representa en la documentación gráfica correspondiente, planos nº 14 y nº 15. La titularidad de las fincas comprendidas en el Sector 5.2 y en los Sistemas Generales Inscritos corresponde a las personas físicas y jurídicas que se reseñan en los apartados siguientes:

SUELO DEL SECTOR:

Nº	Titular	Dirección	Parcela	Referencia Catastral	Sup. catastro	Sup. Medición	%
1	Servihabitat	sescorza@servihabitat.com	85	22901A010000850000QP	31.680 m ²	31.680 m ²	10,4503%
2	Elías Pascual López Rivarés	Calle Alfonso XIII 17, 5º Córdoba 14002	11	22901A010000110000QH	28.926 m ²	28.926 m ²	9,5418%
3	José Porta Monedero y Andrés Porta Monedero	Apartado de correos 237 de Huesca 22080	93	22901A010000930000QO	23.101 m ²	23.101 m ²	7,6203%
4	José María Serrate	Camino Cocorón s/n, 22004 Huesca	96	22901A010000960000QD	20.284 m ²	20.284 m ²	6,6911%
5	Ramón Callavé Oliván y Antonio Callavé Tresaco	Santo Grial 1, 7ºC, 22003 Huesca	84	22901A010000840000QQ	17.721 m ²	17.721 m ²	5,8456%
6	Miguel Ángel Albás Gella, Mª del Carmen Irene Albás Gella y	Calle Madrid 10, 22004 Huesca	122	22901A010001220000QM	17.128 m ²	17.128 m ²	5,6500%

	Melf Ordesa Propco S.L.						
7	Oscar Lera	Avda. Pirineos 23, 1ºB, 22004 Huesca	12	22901A010000120000QW	15.247 m ²	15.247 m ²	5,0295%
8	SD Huesca	Camino Cocorón s/n, 22004 Huesca	99	22901A010000990000QJ	14.601 m ²	14.601 m ²	4,8164%
9	Ramón Callavé Oliván y Antonio Callavé Tresaco	Santo Grial 1, 7ºC, 22003 Huesca	208	22901A010002080000QQ	11.693 m ²	11.693 m ²	3,8572%
10	Tomás Ribarés	Calle Templarios 12. 1ª 22002 Huesca	94	22901A010000940000QK	11.109 m ²	11.109 m ²	3,6645%
11	Camino Huesca. Ayuntamiento de Huesca	Pl. de la Catedral, 1, 22002 Huesca	9007	22901A010090070000QY	11.485 m ²	10.347 m ²	3,4132%
12	Sareb	Calle Felipe San Clemente 26, 50001 Zaragoza	14,1	22901A010000140000QB	10.059 m ²	10.059 m ²	3,3182%
13	SD Huesca	Camino Cocorón s/n, 22004 Huesca	14,2	22901A010000140000QB	10.000 m ²	10.000 m ²	3,2864%
14	Antonio Bardají	Camino Cocorón s/n, 22004 Huesca	250	22901A010002500000QF	7.141 m ²	7.141 m ²	2,3556%
15	SD Huesca	Camino Cocorón s/n, 22004 Huesca	15	22901A010000150000QY	6.949 m ²	6.949 m ²	2,2923%
16	Alejandro Palomar Gómez, Mª Teresa Palomar Gómez, Mª Blanca Luisa Palomar Gómez, Francisco Javier Palomar Gómez	Avda. Martínez de Velasco 1, 1ºB, 22005 Huesca	101	22901A010001010000QE	5.952 m ²	5.952 m ²	1,9634%
17	Miguel Ángel Albás Gella, Mª del Carmen Irene Albás Gella y Melf Ordesa Propco S.L.	Calle Madrid 10, 22004 Huesca	109	22901A010001090000QY	5.763 m ²	5.236 m ²	1,7272%
18	Ayuntamiento de Huesca	Plaza de la Catedral 1, 22002 Huesca	265	22901A010002650000QU	4.637 m ²	4.637 m ²	1,5296%
19	Ayuntamiento de Huesca	Plaza de la Catedral 1, 22002 Huesca	187	22901A010001870000QO	3.969 m ²	3.969 m ²	1,3093%
20	Carretera	Trasporte Movilidad y Agenda Urbana	9011	22901A010090110000QG	477.008 m ²	3.773 m ²	1,2446%
21	Ayuntamiento de Huesca	Plaza de la Catedral 1, 22002 Huesca	232	22901A010002320000QZ	4.462 m ²	3.421 m ²	1,1285%

22	Miguel Ángel Albás Gella, M ^a del Carmen Irene Albás Gella y Melf Ordesa Propco S.L.	Calle Madrid 10, 22004 Huesca	261	22901A010002610000QJ	3.069 m ²	3.069 m ²	1,0124%
23	Francisco Pueyo Pueyo	Camino Cocorón s/n, 22004 Huesca	95	22901A010000950000QR	2.788 m ²	2.788 m ²	0,9197%
24	Roberto Consejo Calvo y Lorenzo Consejo Calvo	Calle Zaragoza 2, esc 1 ^a , 2 ^a A, 22002 Huesca	251	22901A010002510000QM y 22901A010002510001WQ	2.409 m ²	2.409 m ²	0,7947%
25	InverPirineos	Coso Alto n ^o 23, 1 ^o D, 22003 Huesca	98	22901A010000980000QI	2.237 m ²	2.128 m ²	0,7020%
26	Miguel Ángel Albás Gella, M ^a del Carmen Irene Albás Gella y Melf Ordesa Propco S.L.	Calle Madrid 10, 22004 Huesca	97	22901A010000970000QX	2.026 m ²	2.026 m ²	0,6683%
27	Acequia. Comunidad de regantes. Huesca	Calle Roldán 41 22002 Bajos Huesca	9009	22901A010090090000QQ	1.321 m ²	1.321 m ²	0,4358%
28	Acequia. Comunidad de regantes. Huesca	Calle Roldán 41 22002 Bajos Huesca	9006	22901A010090060000QB	1.234 m ²	1.234 m ²	0,4071%
29	Ramón Callavé Oliván y Antonio Callavé Tresaco	Santo Grial 1, 7 ^o C, 22003 Huesca	86	22901A010000860000QL	1.085 m ²	1.085 m ²	0,3579%
30	SD Huesca	Camino Cocorón s/n, 22004 Huesca	267	22901A010002670000QW	769 m ²	769 m ²	0,2537%
31	SD Huesca	Camino Cocorón s/n, 22004 Huesca	100	22901A010001000000QJ	769 m ²	769 m ²	0,2537%
32	-	-	-	-	-	727 m ²	0,2398%
33	José María Serrate	Camino Cocorón s/n, 22004 Huesca	205	22901A010002050000QB	682 m ²	682 m ²	0,2250%
					Sup. PGOU	Sup. Medición	%
				Sistemas generales Adscritos (Sga)	21.169 m ²	21.169 m ²	6,9830%
				Superficie Bruta del sector a efectos cálculo Am (Sn + Sgi)	283.451 m ²	281.981 m ²	
				Superficie Total del sector a efectos cálculo Am (Sn + Sgi + Sga)	304.620 m²	303.150 m²	100,00%

SUELO DE SISTEMAS GENERALES:

En el proyecto de reparcelación se elaborará una relación de propietarios completa teniendo en cuenta los suelos de Sistemas Generales a adscribir definitivamente, tras valorar la propuesta de adscripción que formula el presente Plan Parcial.

OTROS AFECTADOS:

Para la ejecución de algunas infraestructuras se podrá afectar a terceros con las concesiones, servidumbres o expropiaciones pertinentes.

3.3 | DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO APLICABLES AL PLAN PARCIAL**ASPECTOS GENERALES**

Según la Modificación Aislada nº 8 del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca, el ámbito del Área 5.2 es un suelo clasificado como *Suelo Urbanizable Delimitado*, que se debe desarrollar mediante un Plan Parcial, según se determina en las intenciones generales del planeamiento, y resolver la ejecución de todos los servicios urbanos necesarios para su funcionamiento.

USOS, EDIFICABILIDAD, CESIONES AL AYUNTAMIENTO Y UNIDADES DE RESERVA

El PGOU, en la ficha del Sector de Suelo Urbanizable Delimitado del Sector 5.2 Denominado San Jorge II, establece un uso característico como RESIDENCIAL, compatible con uso TERCIARIO e incompatible con uso INDUSTRIAL.

Como aprovechamiento medio del Sector, el PGOU establece 0,353719 ua/m², La intensidad de uso global es de 0,65 m²/m², con una densidad de 46 viv/ha, suponiendo un número máximo de viviendas de 816. La edificabilidad para usos lucrativos se resume en 51.875 m² para vivienda libre, 34.583 m² para vivienda protegida y 28.819 m² para uso terciario. Estos datos se resumen en la siguiente tabla, adaptados a la medición topográfica.

	PGOU	Plan Parcial
Número Máximo de Viviendas	816	809
Edificabilidad Vivienda Libre	51.875 m ²	51.445 m ²
Edificabilidad Vivienda Protegida	34.583 m ²	34.296 m ²
Edificabilidad Uso Terciario	28.819 m ²	28.580 m ²

En virtud de lo establecido por el artículo 128 del TR de la LUA, donde se determina la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, se llevará a efecto de la siguiente forma: los propietarios de suelo urbanizable deberán ceder obligatoria y gratuitamente el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento lucrativo del sector, libre de cargas de urbanización.

Los Planes Parciales deberán respetar los módulos mínimos de reserva para dotaciones locales exigibles conforme a la Ley y al PGOU. Los terrenos de cesión obligatoria al Ayuntamiento serán el sistema local de espacios libres (parques y jardines, plazas y espacios peatonales y áreas de juego), el sistema local de equipamientos (docente, social, deportivo o polivalente o espacios multifuncionales) y el sistema viario y de aparcamientos.

Las reservas exigibles se calcularán en función de las superficies asignadas a los usos. Según el artículo 78.2 del Decreto 52/2002 de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999 de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, cuando existan varios usos en el sector, deberán aplicarse respecto a las superficies afectadas los módulos de reserva correspondientes a dichos usos.

En consecuencia, se diferenciarán las reservas exigibles al uso residencial y al uso terciario y se justificará el cumplimiento de las unidades de reserva de cada uso.

Según el artículo 54 del TR de la LUA, en el suelo residencial los módulos se establecerán en función del número máximo de viviendas potenciales. En este caso, al estar determinado un número máximo de viviendas, se aplicará este número (809) para el cómputo de las reservas exigibles. Los parámetros, mínimos y máximos, se resumen en la siguiente tabla:

	TR LUA	Plan Parcial
Unidades de Reserva	816 viviendas.	809 viviendas
Espacios Libres ¹	10% sup. Sector 18 m ² /viv.	
Equipamiento	15 m ² /viv. 12.210 m ²	12.144 m ²
Vial Aparcamientos	1 plaza/viv. ²	

¹ No se computarán el sistema general de espacios libres públicos ni los equipamientos deportivos.

² Deberá localizarse al menos la cuarta parte de las plazas resultantes en espacio de uso público.

Según el artículo 54 del TR de la LUA, en el suelo de uso terciario los módulos se establecerán en función de la superficie del suelo para el cómputo de espacios libres (8%) y el número mínimo de aparcamientos en función de la superficie construida máxima permitida, computándose una unidad de reserva por cada cien metros cuadrados de superficie construible con un mínimo de una plaza de aparcamiento por unidad de reserva localizándose al menos la mitad en espacio de uso público.

SISTEMAS GENERALES

El apartado c) del artículo 52 del TRLUA establece, como una de las determinaciones que debe contener todo Plan Parcial, la de los "Sistemas Generales incluidos o adscritos". La ficha del Sector de Suelo Urbanizable Delimitado del Sector 5.2 Denominado San Jorge II establece como Sistemas Generales incluidos en el sector:

	PGOU	PLAN PARCIAL
Sistemas Generales Inscritos (Red Viaria)	26.264 m ²	26.264 m ²
Sistemas Generales Inscritos (Espacios libres)	79.838 m ²	79.838 m ²
Sistemas Generales Adscritos	21.169 m ²	21.169 m ²

La memoria del PGOU establece que los Sistemas Generales se obtendrán, de acuerdo con la legislación vigente, "por inclusión o adscripción a una unidad de ejecución, a efectos de materializar en ésta el aprovechamiento correspondiente", a través de la técnica urbanística del aprovechamiento medio.

El presente documento incorpora la siguiente relación de suelos de Sistemas Generales propuestos para su adscripción al Sector:

-Suelos de Sistema EG-A1. Superficie aproximada 14.009,65 m².

-Suelos de Sistema EG-A2. Superficie aproximada 7.159,35 m²

Los suelos propuestos suman, aproximadamente, un total de 21.169 m² que totalizan los previstos en el Presente Plan Parcial.

4 | MEMORIA DE ORDENACIÓN

4.1 | CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

El objetivo de la ordenación desarrollada en el presente Plan Parcial es proyectar y diseñar una zona de suelo residencial, en la que se optimicen la adecuada conexión con la trama existente y los límites del sector, así como el tratamiento de los espacios públicos, tanto las zonas verdes como los dotacionales y los de uso terciario y la definición de parcelas para uso residencial tanto para viviendas unifamiliares como plurifamiliares.

En la ordenación primará la voluntad de creación de grandes zonas verdes que, por una parte, continúan las existentes en el límite con el Cerro de San Jorge, y en el límite con la autovía A-23 sirven de barrera verde en el final del suelo urbano de Huesca en su orientación oeste, conectadas ambas zonas verdes mediante un paseo peatonal de 20 metros de anchura. Entre ellas, se encuentra la zona residencial con parcelas para viviendas unifamiliares en el entorno del Cerro de San Jorge, y bloques para vivienda colectiva con una orientación norte-sur. Rematando la ordenación residencial, y formando fachadas hacia el Estadio de Fútbol y el Club de Tenis, se plantean 5 torres de viviendas. Se completa la configuración del sector con el equipamiento dotacional en contacto con el centro comercial existente en el límite sur y el uso terciario de concentra en un único espacio que limita con la gran zona verde que separa el Área con la Autovía, además de locales en planta baja de las edificaciones situadas en el paseo peatonal de 20 metros de anchura y en las plantas bajas de las torres que tienen fachada con el estadio de fútbol “El Alcoraz”.

Por otro lado, se pretende que el sector 5.2 sea un referente de la ciudad en lo que se refiere a soluciones medioambientales y de eficiencia energética no solo en las futuras viviendas, sino también en las soluciones constructivas de la urbanización.

Las finalidades concretas que se buscan en la ordenación son:

- La creación de una zona residencial cuya característica más reseñable sea la gran cantidad de zona verde para uso público de toda la ciudad donde el deporte y la salud sean primordiales.
- Conectar la trama existente de la ciudad tanto desde el punto de vista viario como de continuación de zonas verdes. A tal efecto, se plantea la conexión del Área 5.2 mediante el Sistema General Viario VG-6.2 con la rotonda de la Avenida Martínez de Velasco que conecta con la Plataforma Logística PLHUS a través del Área 16 mediante el Sistema General Viario VG-19.
- Plantear una variedad de tipologías de viviendas desde vivienda unifamiliar en sus diferentes posibilidades, incluyendo edificaciones unifamiliares existentes, parcelación de bloques que permitan la distribución de viviendas con la posibilidad de que tengan doble orientación o una sola según decida el promotor, y viviendas en torre agrupadas en torno a una escalera.
- Reserva de una gran parcela para uso terciario como zona comercial y de ocio con una comunicación directa con la autovía Mudéjar A-23 y, por supuesto, con la ciudad de Huesca ayudando a configurar, en un tramo tan significado como es el eje constituido por la Autovía Mudéjar una oferta complementaria de servicios.
- Eficiencia energética y sostenibilidad ambiental tanto en las edificaciones que se deberán construir como en soluciones constructivas y diseño de instalaciones de la urbanización. La normativa urbanística y la definición de las características constructivas de las redes de servicio e instalaciones urbanas que se concretarán en el proyecto de urbanización determinarán las pautas a seguir para conseguir las premisas que, en materia de eficiencia energética y sostenibilidad ambiental se pretenden.

4.2 | DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

Después de varias propuestas previas y de numerosas reuniones tanto con los propietarios promotores del desarrollo del Área 5.2 como con los servicios técnicos y representantes del departamento de urbanismo del Ayuntamiento de Huesca se ha llegado a la presente ordenación urbanística con un amplio consenso entre promotores y Ayuntamiento de Huesca.

La delimitación del Sector 5.2 está ajustada según el PGOU de Huesca, información catastral y levantamiento topográfico que ha servido de base para un exacto ajuste de los límites exteriores del Área. En el límite con el centro comercial Alcampo se ha constatado que el aparcamiento actual del centro comercial ocupa parte del camino que limita el Sector en esa zona. Se plantea en el presente Plan Parcial una calzada de 7 metros con dos direcciones que limita exactamente el límite marcado tanto por el PGOU como el catastro, incluyendo un ensanchamiento de la calzada para incluir un tercer vial de 3 metros de anchura para el acceso al aparcamiento del centro comercial.

La ordenación del ámbito está condicionada por la existencia de varios sistemas generales que indican unas pautas a seguir en la zonificación del Área. Concretamente, los Sistemas Generales Viarios VG-6.2 indican los accesos que comunican la trama viaria existente con la del Sector 5.2. Para que la comunicación del Sistema General VG-6.2 sea efectiva, se propone la comunicación con la rotonda de la Avenida Martínez de Velasco que conecta con la Plataforma Logística PLHUS a través del Área 16. Por otro lado, los Sistemas Generales de Zonas Verdes EG-09.2 y EG-10, situadas la primera al oeste del Área y la segunda al este con un apéndice que sugiere una conexión entre ambas zonas verdes, delimitan el ámbito proponiendo una importante zona verde que separe la zona urbana de la autovía A-23 en la orientación oeste y una continuación del Cerro de San Jorge hacia el este. Debido a que la autovía discurre aproximadamente a un nivel 1,50 metros más alto que el del Sector, la zona verde que linda con la autovía se diseñará de manera que buena parte de las tierras provenientes de la urbanización se emplearán para crear unas dunas artificiales que eleven el nivel del Área en la zona tangente con la autovía, de manera que visual y acústicamente (además de los correspondientes paneles acústicos) quede amortiguado el impacto de la misma.

Una vez definidas las principales vías de comunicación con la trama existente, se ha decidido que la ubicación más idónea para el uso terciario es la zona situada entre el Sistema General EG-9.2 que rodea perimetralmente la ciudad y la zona verde que limita con la autovía. La idoneidad de la ubicación está justificada por la cercanía de la autovía desde donde se puede tener una referencia visual y la facilidad de acceso tanto desde fuera como desde dentro de la ciudad.

El equipamiento dotacional se ha decidido situarlo en el límite sur del Área, en contacto con la rotonda de acceso a la parcela de uso terciario, con el centro comercial Alcampo, y con el Sector 16, permitiendo la posibilidad de crear una importante zona de servicios dotacionales y terciarios si así se considera conveniente en un futuro desarrollo del Sector 16.

Habiendo sido delimitados los accesos, las zonas verdes generales, el equipamiento dotacional y la parcela para el uso terciario, en contacto con todos estos espacios se encuentra la zona para edificación residencial. Desde el principio se contempló la posibilidad de dotar al Sector 5.2 de la tipología de vivienda unifamiliar en un porcentaje notablemente mayor (10.276 m²) al considerado en la ficha resumen del suelo urbanizable delimitado de uso residencial de la Modificación Aislada nº 8 del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca (2.594 m²), ya que esta tipología de vivienda, en este momento, no dispone de suelo para su construcción. La ubicación de las viviendas unifamiliares se sitúa en la zona sureste del ámbito, relacionadas con la zona verde que supone la continuación del Cerro de San Jorge, donde ya existen varias edificaciones de vivienda unifamiliar. En la configuración de las

manzanas para viviendas unifamiliares situadas al norte se ha tenido en cuenta la posibilidad de conservar la mayor parte del terreno de tres de las viviendas existentes cuyos propietarios han manifestado la voluntad de que se respete la mayor parte de los solares y edificaciones existentes. También se plantea la tipología de vivienda plurifamiliar en bloque que se sitúa entre el equipamiento dotacional, el Sistema General Viario, las viviendas unifamiliares y las viviendas plurifamiliares en torre que finalizan la zona de viviendas plurifamiliares al norte y al noreste. Las manzanas donde se ubican tanto las viviendas en bloque como las de las torres tienen una proporción de espacio libre privado muy superior al ocupado por la edificación, suficiente para plantear zonas privadas de esparcimiento para la ubicación de piscinas, pistas de pádel, juegos infantiles...En el proyecto de reparcelación se definirán las condiciones de parcelación de las zonas libres privadas de las manzanas en función de la edificabilidad asignada a cada una de las edificaciones incluidas en cada una de las manzanas.

Como se ha indicado anteriormente, el Sector 5.2 pretende potenciar la forma de vida saludable y sostenible. Se plantea una urbanización general de plataforma única para eliminar toda clase de barreras arquitectónicas y disminuir sensiblemente la velocidad del vehículo rodado, que integre perfectamente los recorridos peatonales y carriles bici con las zonas verdes.

La propuesta completa el espacio existente entre la Autovía Mudéjar y el suelo urbano delimitado por la zona del Cerro de San Jorge, el estadio de fútbol “El Alcoraz”, el Club de Tenis y la Avenida Martínez de Velasco donde se encuentra el centro comercial “Alcampo”, creando una importante área para suelo terciario, en contacto con la Autovía Mudéjar con un fácil acceso desde la referida Autovía, potenciando el foco de atracción que supone el estadio de fútbol “El Alcoraz” en una zona que se complementa con una importante superficie de zonas verdes y deportivas, equipamientos municipales y edificios residenciales como viviendas unifamiliares y plurifamiliares.

4.3 | CONDICIONANTES TOPOGRÁFICOS, GEOLÓGICOS Y ACÚSTICOS

En el Sector 5.2 no existen condicionantes de tipo topográfico ni geológico que puedan afectar a un desarrollo urbanístico según lo especificado en el presente Plan Parcial.

En el ámbito sí que existen condicionantes acústicos derivados de la existencia de la autovía “Mudéjar” A-23, por lo que antes de la redacción del proyecto de urbanización se deberá elaborar un estudio acústico para instalar los correspondientes paneles acústicos que amortigüen convenientemente el ruido procedente de la autovía de manera que, combinados con la creación artificial de dunas con vegetación apropiada, se consiga que la influencia acústica de la autovía sea mínima.

4.4 | ZONIFICACIÓN

La asignación de usos pormenorizados se refleja en la calificación concreta que establece este Plan Parcial para la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito. La superficie bruta sobre la que actúa el Plan Parcial es de 281.981 m² dentro de la cual se distinguen, con precisión, las zonificaciones correspondientes a los usos lucrativos y las correspondientes a terrenos destinados a usos públicos objeto de cesión. El uso característico general será el Residencial.

En la documentación gráfica se definen las distintas zonificaciones que se corresponden con las siguientes:

SG – Sistemas Generales:

- SGI: Sistemas Generales Inscritos: General Viario VG-6.2 y Sistemas Generales de Zonas Verdes EG-09.2 y EG-10.
- Sistemas generales Inscritos Viario y Zonas Verdes provenientes de la modificación nº 26 del P.G.O.U. de Huesca
- SGA: Sistemas Generales Adscritos.

SL – Sistemas Locales:

Constituyen los sistemas locales todos aquellos suelos sobre los que no recaer edificabilidad lucrativa y a los que se ha dado esta calificación por destinarse al servicio del entorno:

- EL-ZV: Comprende los terrenos destinados al sistema local de zonas verdes de uso público.
- VL: Comprende los terrenos destinados al sistema local de viario y estacionamientos.
- QL-01: Parcela para equipamiento Dotacional.
- AD, AS, DP, ED, DE, SC, (Pb): Parcela para equipamiento Dotacional de titularidad pública.

R – Usos Lucrativos:

- R-NZ3: Comprende los terrenos destinados a uso residencial de vivienda unifamiliar.
- R-NZ5: Comprende los terrenos destinados a uso residencial de vivienda colectiva.
- A.P.R. 21-01: Comprende los terrenos destinados a uso terciario.
- TER-PB: Comprende el uso destinado a terciario en planta baja.
- DP (Pv): Sistema General de Equipamiento Deportivo Privado categoría 1º a) vinculado al estadio de fútbol “El Alcoraz.

4.5 | CONCEPCIÓN GENERAL

El Sector 5.2 se ha ordenado teniendo en cuenta invariables como los Sistemas Generales Inscritos que, como se ha indicado en párrafos precedentes, los viarios indican los accesos que comunican la trama viaria existente con la del Sector 5.2 y las zonas verdes que limitan y ordenan el ámbito del Sector 5.2.

La gran superficie de espacios verdes es la característica fundamental que preside la concepción de toda el área urbanizada. Se pretende que el Sector 5.2 sea un pulmón verde de la ciudad, y esta voluntad es la que ha servido de base para la creación de zonas deportivas, de ocio, y de comunicación interpersonal en las zonas verdes del área. La urbanización responderá a esta pretensión ecológica planteando una plataforma única que evite barreras arquitectónicas y promueva una circulación rodada de baja velocidad. Los pavimentos de los recorridos peatonales deberán favorecer la permeabilidad del suelo, de manera que no se produzcan escorrentías importantes en épocas de lluvia y permitan la recogida de las aguas pluviales para ser almacenadas y utilizadas como agua de riego. En las zonas con vegetación se favorecerá la elección de especies endémicas que estén más adaptadas al clima local, y por tanto que requieran una baja irrigación adicional.

Se ha pretendido que las edificaciones residenciales tengan poca densidad, introduciendo el uso de vivienda unifamiliar y, excepto en las cinco torres que delimitan el Sector con el estadio de fútbol y el club de tenis, el resto de inmuebles de vivienda colectiva no supera las cinco plantas más ático retranqueado.

En los edificios, se recomienda la solución de cubierta ajardinada con una selección de especies autóctonas o de bajas necesidades hídricas, que se adapten bien al clima local, y por tanto que requieran una baja irrigación adicional.

Se implementarán medidas para el uso racional de la energía y los recursos naturales, así como para la producción energética a través de fuentes renovables. Se recomienda la utilización prioritaria de energías renovables como

colectores solares, fotovoltaica, aerotermia, eólica, biomasa o geotermia, entre otras, introduciendo medidas de alta eficiencia energética, para reducir al máximo la producción de gases de efecto invernadero, tendentes a construir viviendas de consumo casi 0 dando cumplimiento a lo especificado en el Real Decreto 732/2019 de 20 de diciembre, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación o sus posteriores modificaciones y otras normativas de obligado cumplimiento vigentes.

Se tenderá al uso de instalaciones de calefacción y refrigeración que no hagan uso de combustibles fósiles que, en combinación con una producción renovable de energía cercana, aseguran la reducción de emisiones operativas de la edificación.

Se recomienda que los edificios tengan una red separativa para las “aguas grises ligeras” (de carga orgánica más baja) de lavabos, duchas y bañeras respecto de las aguas residuales de retretes y urinarios para favorecer así su potencial de reutilización o su almacenaje junto a las aguas pluviales para riego de las zonas libres privadas de cada parcela.

En cada parcela y edificación se recomienda crear un sistema de recogida y almacenamiento de las aguas pluviales que será utilizado posteriormente para la irrigación de las zonas verdes privadas o para otros fines sanitarios una vez potabilizada según normativa vigente.

La conveniencia de la ubicación del equipamiento de uso terciario en contacto con la autovía Mudéjar A-23 y el del equipamiento dotacional en contacto con el centro comercial “Alcampo” ya se ha explicado en apartados precedentes.

TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DE LA RED VIARIA

La red viaria dentro del ámbito, incluyendo el Sistema General Viario VG-6.2 se desarrolla en **plataforma única**, y está compuesta por viales para acceso rodado con sus correspondientes calzadas, aceras, aparcamientos y caminos peatonales que se desarrollarán en las zonas verdes públicas o en el paseo peatonal que conecta las grandes zonas verdes situadas al este y al oeste del Sector.

Se diferenciarán las diferentes zonas de la red viaria (calzadas, aparcamientos, carriles bici, aceras y paseos peatonales) con diferentes materiales, texturas y colores que se definirán en el proyecto de urbanización.

Las 3 rotondas que se plantean en la urbanización tienen unos radios de giro que permiten la circulación sin ningún problema para todo tipo de vehículos.

Los viales de acceso rodado tendrán las siguientes características:

- El vial correspondiente al sistema general VG-06.2 que conforma la ronda perimetral que rodea a la ciudad de Huesca tiene una anchura total de 40 metros y está formado por dos calzadas centrales para vehículos de 7 metros cada uno divididos por una separación vegetal de 2 metros de anchura. En la zona del vial que linda con el equipamiento terciario a partir del vial de 7 metros se encuentra una zona de aparcamientos de 2,50 metros, una acera de 1.50 metros, un carril bici de 2,50 metros y una acera de 3 metros que limita con el equipamiento de uso terciario. En la zona del vial que limita con la zona residencial a partir de la calzada de 7 metros existe una separación vegetal de 1,50 metros, una calzada de sentido único de 3,50 metros, una zona de aparcamientos de 2,50 metros, una acera de 1.50 metros, un carril bici de 2,50 metros y una acera de 3 metros que limita con las parcelas residenciales.

- La continuación de este vial después de la rotonda norte, hasta el límite norte del sector tiene una anchura de 30 metros, conservando la zona central de los dos carriles de 7 metros con la separación vegetal de 2 metros de anchura

y la continuación de la zona que linda con el equipamiento terciario tiene las mismas características que el vial precedente, excepto que la separación entre los aparcamientos y el carril bici tiene una anchura de 1 metro y la acera que limita con la zona verde es de 2,75 metros. En el otro lado del vial, en la zona que linda con el club de tenis, desaparece la separación vegetal de 1,50 metros y la calzada de 3,50 metros y lo que se plantea es otra línea de aparcamientos de 2,50 metros y una acera de 2,75 metros.

- El paseo peatonal que comunica las zonas verdes situadas al este y oeste del sector más los dos viales que lo limitan está formado por el paseo peatonal de 20 metros de anchura donde se incluyen zonas ajardinadas, unas aceras peatonales y un carril bici de 2,50 metros de anchura. Los dos viales que limitan el paseo peatonal tienen 8 metros de anchura cada uno y están formados por una acera de 1,50 metros en contacto con el paseo peatonal, la calzada para vehículos de sentido único de 3,50 metros y una acera en contacto con la edificación residencial de 3 metros de anchura.

- El sistema general Viario VG-06.2 que conecta la avenida Martínez de Velasco con el estadio de fútbol está formado por una acera de 3 metros en contacto con las viviendas unifamiliares, una zona ajardinada de 3 metros que limita con una calzada de doble dirección de 7 metros de anchura, una zona de aparcamientos de 2,50 metros y una acera de 2,50 metros que limita con el Sistema General de Zona Verde EG-10.

- El vial paralelo al referido en el párrafo precedente que divide las viviendas unifamiliares y los edificios de viviendas colectivas contempla una acera de 2,50 metros que linda con las parcelas de las viviendas unifamiliares, una zona de aparcamientos de 2,50 metros, una calzada de dos carriles de 7 metros de anchura, un carril bici de 2,50 metros y una acera de 3 metros que linda con las parcelas de los bloques de viviendas colectivas.

- Los viales situados entre los bloques residenciales están configurados por una acera de 3 metros situada en el límite de la zona de acceso a los bloques, una zona ajardinada de 4 metros de anchura, una calzada para vehículos de sentido único, zona de aparcamientos de 2,50 metros y una acera de 2 metros en contacto con la valla que limita la zona libre privada de las parcelas.

- El vial situado entre el equipamiento de dotación y los bloques residenciales tiene una anchura variable debido a que se plantean aparcamientos en cordón y batería a 45° en el lado que linda con el equipamiento. La acera en esa zona tiene una anchura variable con un mínimo de 3 metros. A continuación, se encuentran los aparcamientos, una calzada de sentido único de 3,50 metros, el carril bici de 2,50 metros una zona ajardinada de 5,50 metros y una acera de 3 metros que linda con la zona de acceso a los bloques residenciales.

- El vial situado en el límite sur del Sector 5.2 que limita con el aparcamiento del centro comercial "Alcampo" y el Sector 16 tiene dos secciones diferentes.

La zona del vial situada entre el equipamiento de dotación y el Sector 16 está configurada por una acera de 3 metros que linda con la parcela del equipamiento dotacional, un carril bici de 2,50 metros, una zona ajardinada de 2 metros que separa el carril bici de los aparcamientos de 2,50 metros y una calzada de doble dirección de 7 metros de anchura que limita con el Sector 16.

El resto del vial, situado entre las parcelas de las viviendas unifamiliares adosadas y el aparcamiento del centro comercial "Alcampo" consta de una acera de 2,50 metros que linda con las parcelas de las viviendas unifamiliares, un carril bici de 2,50 metros, una zona ajardinada de anchura variable con un mínimo de 2 metros y una calzada de doble dirección de 7 metros que linda con el aparcamiento del centro comercial, la cual tiene un ensanchamiento en la zona central para permitir la inclusión de un carril de 3 metros de acceso al aparcamiento.

Se ha planteado que el límite del Sector 5.2 con el Sector 16 y el centro comercial sea una calzada para que no exista ningún obstáculo físico y permitir que el posterior desarrollo tanto del Sector 16 como la configuración de los aparcamientos del centro comercial tenga total libertad de diseño a partir de la calzada proyectada.

- El vial situado entre las torres y el Club de Tenis tiene una anchura variable pues se plantea una zona para aparcamientos cercanos al Club de Tenis. Los aparcamientos están previstos con un pavimento ecológico a base de materiales drenantes que permiten el tránsito de vehículos y espacios con césped, además de una plantación de árboles cuyo diseño y características constructivas se concretarán en el proyecto de urbanización.

En el límite del Club de Tenis se ubica una acera de 3 metros como mínimo que linda con la zona de aparcamientos. A continuación de los aparcamientos, y separada por una acera de anchura variable, se encuentra la calzada de doble dirección de 7 metros de anchura, un carril bici de 2,50 metros y una acera de 3 metros para acceso a las torres.

- La red viaria que separa las torres y el vial, ya explicado, que linda con el estadio de fútbol tiene una configuración similar a la del párrafo precedente pues también existe una zona de aparcamientos que tiene las mismas características constructivas y ambientales que el anterior. Concretamente, a las torres se accede mediante una acera de 5 metros de anchura separada del carril bici de 2,50 metros por una zona ajardinada de 3 metros. A continuación del carril bici se sitúa una calzada de una dirección de 3,50 metros de anchura. Entre la calzada y los aparcamientos se ubica una acera de 2 metros. Lindando con los aparcamientos se encuentra la acera de 3 metros que proviene de la calle que une la avenida Martínez de Velasco con el estadio de fútbol.

- Los viales situados entre las viviendas unifamiliares están planteados con dos aceras de 2,25 metros y una calzada de sentido único de 3,50 metros.

CARRIL BICI

Paralelamente a las aceras y siempre separadas mediante aceras o zonas ajardinadas de los aparcamientos, se ha planteado una red de carriles bici que comunican a partir de las calles con más tráfico todas las zonas residenciales, de equipamientos y zonas verdes del ámbito y conectan con los carriles bici existentes en los límites del sector. Tienen una anchura de 2,50 metros muy apropiada para carriles de dos sentidos.

En las calles que soportan menos tráfico, básicamente las que recorren el Sector de este a oeste entre bloques y viviendas unifamiliares pues sirven principalmente de acceso a las viviendas y el planteamiento de una plataforma única (se disminuye la velocidad), se considera que es compatible el uso conjunto de vehículos motorizados y bicicletas, teniendo la posibilidad de conectar con carriles bici en la confluencia de las calles en dirección norte-sur.

ESPACIOS LIBRES Y TRAZADO PEATONAL

Los espacios libres y trazados peatonales planteados se consideran que tienen carácter orientativo, y están basados en la voluntad de conferir a los espacios libres una importancia fundamental en el desarrollo urbanístico del Área con una clara intención de incorporar las medidas medioambientales pioneras y necesarias para que sea un referente de respeto bioclimático orientado a un nuevo modelo de convivencia donde el respeto a la naturaleza y a la salud sea la principal premisa en el diseño y elección de materiales. El trazado peatonal deberá relacionar las diferentes zonas temáticas que se planteen en los espacios libres además de conectar con el resto de la ciudad y los usos residenciales, dotacionales y terciarios que existen en el Sector.

En el proyecto de urbanización se concretará el diseño de los espacios libres, así como los materiales, calidades y medidas medioambientales que conformarán los caminos peatonales y los espacios libres públicos del Sector.

EQUIPAMIENTO DE DOTACIÓN

De acuerdo con los parámetros establecidos por la legislación (R.D. 52/2002), se cumple con las cesiones de suelo para la construcción de equipamientos (AD,AS,DP,ED, DE, SC (Pb): Parcela para equipamiento Dotacional). La parcela se sitúa en el límite del Sector 5.2 con el Sector 16 en la zona sur del Área en contacto con la rotonda que comunica el ámbito con la avenida Martínez de Velasco, enfrente del equipamiento para uso terciario.

EDIFICACION RESIDENCIAL

En la zona donde ya existen algunas viviendas unifamiliares y con la voluntad de que puedan ser incluidas dentro de la trama urbana proyectada, se plantea la dotación de la tipología de vivienda unifamiliar, tanto aislada como pareada y adosada ya que esta tipología de vivienda, en este momento, no dispone de suelo para su construcción en la ciudad de Huesca.

La edificación residencial que se propone en el Sector 5.2 responde a la voluntad de construir viviendas sostenibles en manzanas donde se definen unas áreas de movimiento para la ubicación de unos bloques de baja densidad con una orientación norte-sur que permiten diseñar unas viviendas con una gran variedad tipológica.

En el límite del Sector 5.2 que linda con el estadio de fútbol y el Club de Tenis se plantean 5 torres más altas que los bloques para permitir otra variedad tipológica de viviendas y para dar una respuesta de fachada al límite del Sector en su zona norte.

En las manzanas que responden a la Norma Zonal 5 (R-NZ5-1, R-NZ5-2, R-NZ5-3, y R-NZ5-4) se definen unas parcelas edificables y una parcela ob rem para todas las parcelas edificables de cada manzana con el objetivo de la ubicar en ella las zonas de esparcimiento, juegos, piscinas etc. para uso común de las viviendas de cada una de las manzanas. Las parcelas ob rem no tienen edificabilidad, excepto para edificaciones de una planta relacionadas con el uso privativo de las instalaciones que se ubiquen en ellas (vestuarios y baños para piscinas y pistas deportivas, depuradoras etc). No se permitirá aprovechamiento bajo rasante.

En las parcelas edificables se concretan unas áreas de movimiento de la edificación, alineaciones obligatorias, edificabilidad, número máximo de viviendas, alturas de la edificación y se permite un aprovechamiento bajo rasante del 100% de la parcela. En las normas urbanísticas se definen las condiciones edificatorias que afectarán a cada una de las mismas.

Una vez finalizada la edificación de la parcela, la superficie no ocupada por la propia edificación, por las terrazas de la planta baja y por las rampas de acceso a garajes se considerará espacio libre privado de toda la manzana.

En los espacios libres privados, será obligatorio el cerramiento de las manzanas con el vial público mediante vallado con las condiciones que se decreten en las normas urbanísticas. En los casos de ocupación bajo la planta baja que linde con el vallado del vial público la rasante del techo de la planta sótano deberá situarse al mismo nivel que la acera como mínimo 3 metros a partir de la misma por motivos de accesibilidad y para evitar posibles distorsiones en el espacio urbano derivados de diferentes alturas del vallado. Por el mismo motivo, la rasante de los espacios libres privados no edificados en planta sótano también deberá ser coincidente con la de la acera con la que linden en una anchura mínima de 3 metros.

EQUIPAMIENTO TERCIARIO

Emplazada estratégicamente entre la autovía Mudéjar A-23 y el Sistema General Viario que recorre perimetralmente la ciudad de Huesca y en contacto directo con la rotonda que comunica con la avenida Martínez de Velasco lo cual

favorece el acceso no solo desde la Ciudad de Huesca sino también desde el acceso sur desde la autovía, se reserva una parcela para Uso Terciario aportando una oferta complementaria de servicios. La ordenación de la parcela se establecerá mediante el establecimiento de un Área de Planeamiento Remitido (APR) con su correspondiente Ficha de Ordenación estableciéndose en la misma que la figura de Planeamiento de Desarrollo es el Estudio de Detalle.

4.6 | CÁLCULOS

El presente Plan Parcial se ajusta a las condiciones de aprovechamiento contenidas en el PGOU de Huesca, el TRLUA, y su Reglamento de Desarrollo Parcial (R.D. 52/2002). Este Plan Parcial adapta las condiciones de aprovechamiento de los diferentes usos y tipologías al ajuste de la superficie del sector.

La superficie total del sector según el PGOU es 304.620 m² y de 303.150 m² según la medición del Plan Parcial. Esta superficie incluye 106.102 m² de Sistemas Generales (S.G.I.) y 21.169 m² de Sistemas Generales Adscritos (S.G.A.) Por tanto, la superficie Neta (S.N.) del Plan Parcial computada a efectos de edificabilidad será por tanto el resultado de: 303.150 m² - (106.102 + 21.169) m² = **175.879 m²**.

		PGOU	PLAN PARCIAL
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR A EFECTOS DEL CÁLCULO AM (S.N + S.G.I + S.G.A)		304.620 m ²	303.150 m ²
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S.N + S.G.I)		283.451 m ²	281.981 m ²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S.N)		177.349 m ²	175.879 m ²
SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS (S.G.I)	RED VIARIA	26.264 m ²	106.102 m ²
	ESPACIOS LIBRES	79.838 m ²	
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (SGa)		21.169 m ²	21.169 m ²

Aplicando los coeficientes de la ficha del sector 5.2 del PGOU se obtiene como valores máximos:

		PGOU	PLAN PARCIAL
INTENSIDAD DE USO GLOBAL	0,65 m ² / m ²	115.277 m ²	114.321 m ²
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	46 viv/Ha	816 Viv	809 Viv
APROVECHAMIENTO MEDIO		0,353719 m ² / m ²	0,355016 m ² / m ²
USO CARACTERÍSTICO:		RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
USOS COMPATIBLES:		TERCIARIO	TERCIARIO
USOS INCOMPATIBLES		INDUSTRIAL	INDUSTRIAL

UNIDADES DE RESERVA

Según el artículo 78.2 del Decreto 52/2002 de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999 de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, cuando existan varios usos en el sector, deberán aplicarse respecto a las superficies afectadas los módulos de reserva correspondientes a dichos usos.

En consecuencia, se diferenciarán las reservas exigibles al uso residencial y al uso terciario y se justificará el cumplimiento de las unidades de reserva de cada uso.

En el suelo residencial, las reservas exigibles se calculan en función del número máximo de viviendas potenciales; solamente en el caso de que no esté fijada la densidad o el número máximo de viviendas, se utilizarán las unidades de reserva (UR).

En el caso que nos encontramos, el P.G.O.U. de Huesca nos indica el número máximo de viviendas, por tanto, las reservas exigibles se calculan en función de este parámetro.

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS

En general, las parcelas de uso lucrativo, con respecto a las Condiciones de Uso y Condiciones de Volumen, respetarán lo estipulado por la Norma Zonal 5, Edificación en Bloque Abierto y la Norma Zonal 3, Edificación en vivienda unifamiliar, y el artículo 4.2.6 Uso Terciario de las Normas Urbanísticas Tomo I del PGOU de Huesca, cuyas ordenanzas se describen en el apartado de Normas Urbanísticas del presente documento. El sector contará con uso residencial de vivienda libre y vivienda protegida y uso terciario.

La propuesta Plan Parcial establece los siguientes valores:

	%	PGOU		PLAN PARCIAL	
		nº Viv	S. Edificable	nº Viv	S. Edificable
Edifi. total de uso lucrativo	100%	816	115.277 m ²	809	114.321 m ²
Residencial Viv Libre	45%	490	51.875 m ²	485	51.445 m ²
Residencial Viv Protegida	30%	326	34.583 m ²	324	34.296 m ²
Terciario	25%		28.819 m ²		28.580 m ²

Edificabilidad residencial:

Manzana R-NZ3-1

Superficie Manzana: 3.352 m²

R-NZ3-1.1, Norma Zonal 3, Edificación en vivienda Unifamiliar, Grado 1 Adosadas:

Superficie R-NZ3-1.1: 948 m²

Edificabilidad total R-NZ3-1.1: 680 m²

Parcela	Superficie parcela	Edificabilidad Residencial	Ocup	Retranqueos mín Alin. Ofic	Retranqueos mín linderos	Alturas	Vuelos sobre retranqueos
R-NZ3-1.1.1	261 m ²	170 m ²	50%	3 m	3 m	B+1	-
R-NZ3-1.1.2	225 m ²	170 m ²	50%	3 m	3 m	B+1	-
R-NZ3-1.1.3	220 m ²	170 m ²	50%	3 m	3 m	B+1	-
R-NZ3-1.1.4	242 m ²	170 m ²	50%	3 m	3 m	B+1	-

Manzana R-NZ3-1.2, Norma Zonal 3, Edificación en vivienda Unifamiliar Aislada, Grado 4:

Superficie R-NZ3-1.2: 2.404 m²

Edificabilidad total R-NZ3-1.2: 1202 m²

Parcela	Superficie parcela	Edificabilidad Residencial	Ocup	Retranqueos mín Alin. Ofic	Retranqueos mín linderos	Alturas	Vuelos sobre retranqueos de 5 metros
R-NZ3-1.2.1	601 m ²	-	40%	5 m	3 m	B+1	1 m
R-NZ3-1.2.2	601 m ²	-	40%	5 m	3 m	B+1	1 m
R-NZ3-1.2.3	602 m ²	-	40%	5 m	3 m	B+1	1 m
R-NZ3-1.2.4	600 m ²	-	40%	5 m	3 m	B+1	1 m

Manzana R-NZ3-2

Superficie Manzana: 5.068 m²

R-NZ3-2.1, Norma Zonal 3, Norma Zonal 3, Edificación en vivienda Unifamiliar Aislada, Grado 4:

Superficie R-NZ3-2.1: 2.830m²

Edificabilidad total R-NZ3-2.1: 1415 m²

Parcela	Superficie parcela	Edificabilidad Residencial	Ocup	Retranqueos mín Alin. Ofic	Retranqueos mín linderos	Alturas	Vuelos sobre retranqueos de 5 metros
R-NZ3-2.1.1	726 m ²	-	40%	5 m	3 m	B+1	1 m
R-NZ3-2.1.2	731 m ²	-	40%	5 m	3 m	B+1	1 m
R-NZ3-2.1.3	662 m ²	-	40%	5 m	3 m	B+1	1 m
R-NZ3-2.1.4	711 m ²	-	40%	5 m	3 m	B+1	1 m

R-NZ3-2.2, Norma Zonal 3, Norma Zonal 3, Edificación en vivienda Unifamiliar Aislada, Grado 4:

Superficie R-NZ3-2.2: 2.238 m²

Edificabilidad total R-NZ3-2.2: 1.119 m²

Parcela	Superficie parcela	Edificabilidad Residencial	Ocup	Retranqueos mín Alin. Ofic	Retranqueos mín linderos	Alturas	Vuelos sobre retranqueos de 5 metros
R-NZ3-2.2.1	819 m ²	-	40%	5 m	3 m	B+1	1 m
R-NZ3-2.2.2	750 m ²	-	40%	5 m	3 m	B+1	1 m
R-NZ3-2.2.3	669 m ²	-	40%	5 m	3 m	B+1	1 m

Manzana R-NZ3-3, Norma Zonal 3, Edificación en vivienda Unifamiliar, Grado 2 Pareadas:

Superficie Manzana: 5.177 m²

Edificabilidad total R-NZ3-3: 3.040 m²

Parcela	Superficie parcela	Edificabilidad Residencial	Ocup	Retranqueos mín Alin. Ofic	Retranqueos mín linderos	Alturas	Vuelos sobre retranqueos de 5 metros
R-NZ3-3.1	357 m ²	190 m ²	40%	5 m	3 m	B+1	1 m

R-NZ3-3.2	321 m ²	190 m ²	40%	5 m	3 m	B+1	1 m
R-NZ3-3.3	319 m ²	190 m ²	40%	5 m	3 m	B+1	1 m
R-NZ3-3.4	316 m ²	190 m ²	40%	5 m	3 m	B+1	1 m
R-NZ3-3.5	312 m ²	190 m ²	40%	5 m	3 m	B+1	1 m
R-NZ3-3.6	306 m ²	190 m ²	40%	5 m	3 m	B+1	1 m
R-NZ3-3.7	301 m ²	190 m ²	40%	5 m	3 m	B+1	1 m
R-NZ3-3.8	329 m ²	190 m ²	40%	5 m	3 m	B+1	1 m
R-NZ3-3.9	355 m ²	190 m ²	40%	5 m	3 m	B+1	1 m
R-NZ3-3.10	328 m ²	190 m ²	40%	5 m	3 m	B+1	1 m
R-NZ3-3.11	326 m ²	190 m ²	40%	5 m	3 m	B+1	1 m
R-NZ3-3.12	323 m ²	190 m ²	40%	5 m	3 m	B+1	1 m
R-NZ3-3.13	319 m ²	190 m ²	40%	5 m	3 m	B+1	1 m
R-NZ3-3.14	314 m ²	190 m ²	40%	5 m	3 m	B+1	1 m
R-NZ3-3.15	309 m ²	190 m ²	40%	5 m	3 m	B+1	1 m
R-NZ3-3.16	342 m ²	190 m ²	40%	5 m	3 m	B+1	1 m

Manzana R-NZ3-4, Norma Zonal 3, Edificación en vivienda Unifamiliar, Grado 1, Adosadas:Superficie Manzana R-NZ3-4: 3.564 m²Edificabilidad total R-NZ3-4: 2.720 m²

Parcela	Superficie parcela	Edificabilidad Residencial	Ocup	Retranqueos mín Alin. Ofic	Retranqueos mín linderos	Alturas	Vuelos sobre retranqueos
R-NZ3-4.1	328 m ²	170 m ²	50%	3 m	3 m	B+1	-
R-NZ3-4.2	232 m ²	170 m ²	50%	3 m	3 m	B+1	-
R-NZ3-4.3	227 m ²	170 m ²	50%	3 m	3 m	B+1	-
R-NZ3-4.4	222 m ²	170 m ²	50%	3 m	3 m	B+1	-
R-NZ3-4.5	218 m ²	170 m ²	50%	3 m	3 m	B+1	-
R-NZ3-4.6	215 m ²	170 m ²	50%	3 m	3 m	B+1	-
R-NZ3-4.7	212 m ²	170 m ²	50%	3 m	3 m	B+1	-
R-NZ3-4.8	205 m ²	170 m ²	50%	3 m	3 m	B+1	-
R-NZ3-4.9	210 m ²	170 m ²	50%	3 m	3 m	B+1	-
R-NZ3-4.10	205 m ²	170 m ²	50%	3 m	3 m	B+1	-
R-NZ3-4.11	203 m ²	170 m ²	50%	3 m	3 m	B+1	-
R-NZ3-4.12	203 m ²	170 m ²	50%	3 m	3 m	B+1	-
R-NZ3-4.13	204 m ²	170 m ²	50%	3 m	3 m	B+1	-
R-NZ3-4.14	204 m ²	170 m ²	50%	3 m	3 m	B+1	-
R-NZ3-4.15	201 m ²	170 m ²	50%	3 m	3 m	B+1	-
R-NZ3-4.16	275 m ²	170 m ²	50%	3 m	3 m	B+1	-

Manzana R-NZ5-1, Norma Zonal 5, Edificación en Bloque abierto:Superficie Manzana R-NZ5-1: 14.749 m²

Superficie parcela Ob Rem: 3.809 m²

Parcela	Edific. Residen.	Sup Parcela	Edific. PB Terciario	Viv	Alturas	Vuelos max. Cerrados	Vuelos max. Abiertos
R-NZ5-1.1	4.596 m ²	1.859 m ²	-	46	B+4	0,60 - 1 m	0,80 - 1.10 m
R-NZ5-1.2	4.596 m ²	2.074 m ²	-	46	B+4	0,60 - 1 m	0,80 - 1.10 m
R-NZ5-1.3	4.596 m ²	1.863 m ²	-	46	B+4	0,60 - 1 m	0,80 - 1.10 m
R-NZ5-1.4	3.924 m ²	1.649 m ²	-	38	B+4	0,60 - 1 m	0,80 - 1.10 m
R-NZ5-1.5	3.924 m ²	1.849 m ²	-	38	B+4	0,60 - 1 m	0,80 - 1.10 m
R-NZ5-1.6	3.924 m ²	1.646 m ²	-	38	B+4	0,60 - 1 m	0,80 - 1.10 m

Manzana R-NZ5-2, Norma Zonal 5, Edificación en Bloque abierto:Superficie Manzana R-NZ5-2: 5.850 m²Superficie parcela Ob Rem: 1.975 m²

Parcela	Edific. Residen.	Sup Parcela	Edific. PB Terciario	Viv	Alturas	Vuelos max. Cerrados	Vuelos max. Abiertos
R-NZ5-2.1	3.290 m ²	1.241 m ²	317	34	B+4	0,60 - 1 m	0,80 - 1.10 m
R-NZ5-2.2	3.290 m ²	1.395 m ²	317	34	B+4	0,60 - 1 m	0,80 - 1.10 m
R-NZ5-2.3	3.290 m ²	1.239 m ²	317	34	B+4	0,60 - 1 m	0,80 - 1.10 m

Manzana R-NZ5-3, Norma Zonal 5, Edificación en Bloque abierto:Superficie Manzana R-NZ5-3: 9.279 m²Superficie parcela Ob Rem: 2.195 m²

Parcela	Edific. Residen.	Sup Parcela	Edific. PB Terciario	Viv	Alturas	Vuelos max. Cerrados	Vuelos max. Abiertos
R-NZ5-3.1	3.082 m ²	1.131 m ²	303	32	B+4	0,60 - 1 m	0,80 - 1.10 m
R-NZ5-3.2	3.082 m ²	1.317 m ²	303	32	B+4	0,60 - 1 m	0,80 - 1.10 m
R-NZ5-3.3	3.082 m ²	1.147 m ²	303	32	B+4	0,60 - 1 m	0,80 - 1.10 m
R-NZ5-3.4	2.910 m ²	1.105 m ²	-	29	B+4	0,60 - 1 m	0,80 - 1.10 m
R-NZ5-3.5	2.910 m ²	1.280 m ²	-	29	B+4	0,60 - 1 m	0,80 - 1.10 m
R-NZ5-3.6	2.910 m ²	1.104 m ²	-	29	B+4	0,60 - 1 m	0,80 - 1.10 m

Manzana R-NZ5-4, Norma Zonal 5, Edificación en Bloque abierto:Superficie Manzana R-NZ5-4: 11.761 m²Superficie parcela Ob Rem: 3.989 m²

Parcela	Edific. Residen.	Sup Parcela	Edific. PB Terciario	Viv	Alturas	Vuelos max. Cerrados	Vuelos max. Abiertos
---------	---------------------	----------------	-------------------------	-----	---------	-------------------------	-------------------------

R-NZ5-4.1	4.505 m ²	1.457 m ²	-	45	B+6	1 m	1.10 m
R-NZ5-4.2	4.505 m ²	1.798 m ²	-	45	B+6	1 m	1.10 m
R-NZ5-4.3	4.383 m ²	1.587 m ²	313	45	B+6	1 m	1.10 m
R-NZ5-4.4	4.383 m ²	1.685 m ²	313	45	B+6	1 m	1.10 m
R-NZ5-4.5	4.383 m ²	1.245 m ²	313	45	B+6	1 m	1.10 m

Edificabilidad uso terciario

Valores límite para edificabilidad de uso terciario:

	Según PGOU	Según PLAN PARCIAL
Edificabilidad total de uso terciario:	28.819 m ²	28.580 m ²

La propuesta del Plan Parcial establece los siguientes valores:

		Parcela	Edificabilidad
APR-21-01	Terciario en edificio exclusivo según estudio de detalle	27.173 m ²	20.381 m ²

		Parcela	Edificabilidad
TER-PB	Terciario en planta baja	R-NZ5-2.1	317 m ²
TER-PB	Terciario en planta baja	R-NZ5-2.2	317 m ²
TER-PB	Terciario en planta baja	R-NZ5-2.3	317 m ²
TER-PB	Terciario en planta baja	R-NZ5-3.1	303 m ²
TER-PB	Terciario en planta baja	R-NZ5-3.2	303 m ²
TER-PB	Terciario en planta baja	R-NZ5-3.3	303 m ²
TER-PB	Terciario en planta baja	R-NZ5-4.3	313 m ²
TER-PB	Terciario en planta baja	R-NZ5-4.4	313 m ²
TER-PB	Terciario en planta baja	R-NZ5-4.5	313 m ²
TOTAL			2.799 m ²

Edificabilidad equipamiento deportivo privado

La propuesta del Plan Parcial cuenta con un Sistema General de Equipamiento Deportivo Privado Categoría 1º. a) detallado en la modificación aislada nº26 del PGOU de Huesca. Campo de fútbol "Alcoraz":

		Parcela	Edificabilidad
DP-(PV)	Sistema General de Equipamiento Deportivo Privado Categoría 1º. a)	5.600 m ²	5.400 m ²

EQUIPAMIENTOS

Sistema local de equipamientos: art. 54.3. a) 2º del TRLUA.

La superficie mínima a ceder será:

			Mínimo PGOU	Mínimo Plan Parcial
	Sistema Local de Equipamientos mínimo	15 m ² / viv	12.240 m ²	12.135 m ²

La propuesta del Plan Parcial establece los siguientes valores:

		Parcela	Edificabilidad
AD,AS,DP,ED, DE, SC (Pb)	Sistema Local de Equipamientos de titularidad pública	12.144 m ²	18.216 m ²

ZONAS VERDES

Sistema local de espacios libres: art. 54.3. a) 1º y 54.3. b) 1º del TRLUA.

Para el uso residencial se tomará el mayor de:

Sistema local de Espacios Libres	18 m ² / vivienda	809 viviendas	14.562 m ²
	10% sup. Uso vivienda	281.981m ² - 27.173 m ² (terciario)	25.481 m²

Para el uso terciario:

Sistema local de espacios libres	8% sup. Uso terciario	27.173 m ²	2.174 m²
-------------------------------------	--------------------------	-----------------------	----------------------------

Total superficie de cesión para espacios libres.....27.655 m²

La propuesta del Plan Parcial cuenta con las siguientes superficies computables para espacios libres:

Sistema local de Espacios Libres Computables	EL-01		25.052 m ²
	EL-02		3.170 m ²
TOTAL			28.222 m²

Además, la propuesta del Plan Parcial cuenta con la siguiente superficie no computable para espacios libres:

Sistema local de Espacios Libres No Computables	EL-03-NC		1.765 m ²
Sistema local de Espacios Libres No Computables	EL-04-NC		490 m ²
TOTAL			2.255 m²

El Plan Parcial satisface las condiciones establecidas por los art. 82 y 86 del R.D. 52/2002 para el cómputo de espacios pertenecientes al Sistema Local de Espacios Libres de Dominio y Uso Público.

VIARIO Y ESTACIONAMIENTOS

Las condiciones de las calzadas y las aceras de la red viaria se describen en los planos correspondientes, indicando sus características formales y dimensiones.

Sistema viario y aparcamientos: art. 54.3. a) 3º y 54.3. b) 2º del TR de la LUA.

Como mínimo se deben de ceder:

P Estacionamiento	1 plaza / viv	809 viviendas	809 plazas
-------------------	---------------	---------------	------------

Para el uso residencial, se debe prever la localización de un mínimo de:

- 25% de plazas en espacio de uso público: **202 plazas**
- 2% de las plazas en superficie para personas con movilidad reducida: **4 plazas**

Para el uso terciario, se debe prever la localización de un mínimo de una plaza de aparcamiento por unidad de reserva (100 m² de uso terciario)

P Estacionamiento	1 plaza / 100m ²	28.580 m ²	286 plazas
-------------------	-----------------------------	-----------------------	------------

- 50% de plazas en espacio de uso público: **143 plazas**
- 2% de las plazas en superficie para personas con movilidad reducida: **3 plazas**

Total número mínimo de plazas en espacio de uso público: 345 plazas de las cuales 7 de ellas deberán ser para personas con movilidad reducida

Propuesta Plan Parcial:

P Estacionamiento	Nº de Plazas TOTAL	(en superficie)	395 plazas
	Nº de plazas de movilidad reducida ¹	(en superficie)	13 plzs (8 mínimo 2% de 395)

¹ Estas plazas tendrán, como mínimo, tres metros y treinta centímetros de anchura por cuatro metros y medio de longitud.

La red viaria es susceptible de albergar las plazas de aparcamiento exigidas, tal como queda justificado en el plano correspondiente de la documentación gráfica del presente Plan Parcial.

UNIDADES DE APROVECHAMIENTO

		PGOU		PLAN PARCIAL	
APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO	COEF	S. EDIFICABLE	UAS	S. EDIFICABLE	UAS
Residencial colectiva	1	49.333 m2	49.333 UAS	41.269 m2	41.269 UAS
Residencial vivienda protegida	0.65	34.583 m2	22.479 UAS	34.296 m2	22.293 UAS
Residencial unifamiliar	1.1	2.542 m2	2.796 UAS	10.176 m2	11.194 UAS
Terciario comercial	1.15	28.819 m2	33.142 UAS	28.580 m2	32.867 UAS
TOTAL		115.277 m2	107.750 UAS	114.321 m2	107.623 UAS
APROV. MEDIO (incl. SG)		RESULTANTE PGOU		RESULTANTE PLAN PARCIAL	
		0.353719		0.355016	

RESUMEN CÁLCULOS**Superficies de usos lucrativos:**

ZONA	USO	SUPERFICIE PARCELA	SUPERFICIE EDIFICABLE	NUM. MAXIMO DE VIVIENDAS	VIVIENDAS PREVISTAS
R-NZ3	Residencial Vivienda Unifamiliar	17.161 m ²	10.176 m ²	47 viv	47 viv
R-NZ5	Residencial Vivienda Colectiva	41.639 m ²	75.565 m ²	762 viv	762 viv
TER-PB	Terciario en PB	PB Edificios según planos	2.799 m ²	-	-
A.P.R. 21-01	Terciario	27.173 m ²	20.381 m ²	-	-
TOTAL SUELO PRIVADO		85.973 m ²			

Superficies de uso dotacional privado:

ZONA	USO	SUPERFICIE	SUPERFICIE EDIFICABLE	NUM. MAXIMO DE VIVIENDAS	VIVIENDAS PREVISTAS
DP (PV)	Sistema General de Equipamiento Deportivo Privado Categoría 1º. a)	5.600 m ²	5.400 m ²		

Superficies de cesión gratuita:

ZONA	USO	SUPERFICIE	SUPERFICIE EDIFICABLE	NUM. MAXIMO DE VIVIENDAS	VIVIENDAS PREVISTAS
EL-01, EL-02	Sistema Local Espacios libres Computable	28.222 m ²			
EL-03-NC, EL-04-NC	Sistema Local Espacios libres No Computable	2.255 m ²			
EG-10, EG-09.2 MODIFIC. N°26	Sistema General de Espacios libres	79.838 m ²			

VG-06.2, MODIFIC. N°26	Sistema General de Comunicaciones. Red Viaria	26.264 m ²			
VL	Sistema Local de Comunicaciones. Red Viaria	41.685 m ²			
AD,AS,DP,ED, DE, SC (Pb)	Sistema Local de Equipamientos	12.144 m ²	18.216 m ²		
TOTAL SUELO PÚBLICO		190.408 m ²			

4.7 | ESTRUCTURA DE LAS REDES DE SERVICIOS Y SU CONEXIÓN CON LOS SERVICIOS EXISTENTES

El Plan Parcial debe recoger una descripción esquemática de las redes urbanas a implantar en el ámbito del Área 5.2 del PGOU, así como su conexión con las redes municipales existentes.

Todas las indicaciones aportadas en el presente documento deberán sufrir las lógicas concreciones durante la redacción del Proyecto Constructivo de Urbanización del Área 5.2, documento que deberá incorporar el detalle de todas ellas, para su ejecución.

El ámbito denominado área 5.2, prevé un desarrollo que contenga el desarrollo de 754 viviendas en bloques, 60 viviendas aisladas y/o pareadas, 25.842 m² de desarrollo terciario y 12.367 m² de equipamientos, además de 110.890 m² en zonas de parques y jardines.

Todas las redes urbanas, para suministro de abastecimiento de agua potable, como para saneamiento, tanto de aguas residuales como de aguas de lluvia, se hallan presentes en la zona Oeste del Área 5.2, y discurren en dirección Norte Sur, coincidiendo con uno de los viales principales que vertebra el área, con el siguiente esquema:

- Marco de dimensiones aproximadas 3 m x 2 m, para recogida de aguas pluviales.
- Conducción de hormigón armado de diámetro 800 mm para traslado de aguas residuales a la EDAR municipal.
- Conducción de hierro fundido de diámetro 400 mm, para suministro de agua potable:

RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

De los usos indicados, en el apartado anterior, el que de una manera más evidente (y continua) ayuda al dimensionamiento del caudal de agua necesario, es el de las 809 viviendas previstas. Para este primer dimensionamiento, tomaremos como dato: 809 viviendas, una media de 3 habitantes por vivienda, y una dotación media de 300 litros por habitante y día. Este supuesto nos arroja unas necesidades para viviendas:

- **Q1 = 809 viv x 3 hab/viv x 300 litros/hab.día = 728.100 litros/día = 729 m³/día**

Este dato para consumo humano, en 24 horas, se traduce en un caudal necesario de **8,48 litros/segundo**.

El dato anteriormente aportado, y que arroja un caudal diario de 8,48 litros/segundo, debe ser mayorado teniendo en cuenta varios coeficientes en base al modo en cómo se produce el consumo. No es más que una simultaneidad en

el consumo, ligado a las costumbres de vida o Industriales. Los consumos horarios máximos durante el día, durante la semana y durante el año constituirán la demanda punta. Se observa que en todos los abastecimientos hay días con mayor consumo y se repiten periódicamente. En las grandes poblaciones, los festivos son días de consumo bajo, la población sale fuera de la capital. Sin embargo, en poblaciones residenciales los domingos, puentes y festivos son los días de máximo consumo.

En lo que respecta al consumo horario y aunque los valores son variables para cada población, puede afirmarse que, durante un período de ocho a nueve horas, comprendido entre las ocho de la mañana y las 5 de la tarde, el consumo horario supera el promedio diario en un valor comprendido entre el 40 y el 60 por ciento. A continuación, y hasta las doce de la noche, se mantiene un consumo horario sensiblemente igual al promedio, para finalmente el resto del día, las siete primeras horas, producirse consumos horarios de un 15 a un 60 por ciento del valor medio.

La consecuencia de estas puntas es la necesidad de sobredimensionar en relación con su utilización media, la capacidad de las tuberías para atender a toda la demanda en un determinado momento. La forma de corregir estas fluctuaciones temporales es tomando un coeficiente de corrección que convierta el consumo medio en el consumo máximo, que tiene lugar en los meses de verano, mensual y horario, es el coeficiente punta.

En el caso de los consumos de referencia se estima que será:

- Concentrado en 8 de las 24 horas del día: Coeficiente punta diario 3

De este modo, el caudal principal se verá mayorado del siguiente modo:

- **Q1 = 8,48 litros/segundo x Cp (3) = 25,44 litros/segundo**

Al cálculo de la necesidad principal de abastecimiento, hay que añadir los usos correspondientes, a usos terciarios, equipamiento y riego de parques y jardines.

En el momento presente, es difícil concretar unos valores ciertos para estos 3 últimos usos, por lo cual se estima más oportuno proceder a establecer cada uno de ellos en un porcentaje del caudal principal destinado a la previsión de viviendas:

- **Q2 = usos terciarios = 20% Q1 = 25,44 l/s x 20 % = 5,1 litros/segundo**
- **Q3 = uso equipamientos = 20% Q1 = 25,44 l/s x 20 % = 5,1 litros/segundo**
- **Q4 = uso riegos = 20% Q1 = 25,44 l/s x 20 % = 5,1 litros/segundo**

Por tanto, la estimación total del caudal necesario será:

$$Q_t = Q_1 + Q_2 + Q_3 + Q_4 = \mathbf{40,74 \text{ litros/segundo}}$$

La conducción de abastecimiento indicada en la zona anterior, ejecutada ya como un sistema general, se trata de una conducción de fundición dúctil de diámetro nominal 400 mm, con una presión de trabajo, según se nos indica en los servicios generales, de entre 4 y 9 kg/cm², o lo que es lo mismo entre 40 y 90 m.c.a. Dicha conducción discurre por la zona del Área 5.2 situada a una cota aproximada de 460 metros, con lo cual, tomando como término una presión de servicio de 6,5 kg/cm², es decir, 65 m.c.a., estaría en condiciones de suministrar servicio hasta cotas de 525 metros de altura, lo cual es suficiente tanto para riego de las zonas más elevadas del Área 5.2, como para las edificaciones de mayor altura permitida, que son los bloques de la manzana R-NZ5-4 y tienen una altura máxima PB+6P+A de 22,50m sobre la rasante de la calle.

Por otra parte, considerando que el rango adecuado de velocidades de circulación del agua en tuberías de fundición dúctil, se sitúa en el orden de entre 0,6 y 2 metros/segundo, tendríamos de un caudal de transportado por dicha arteria, de entre 250 y 1000 litros/segundo, suficiente para abastecer los 40,74 litros/segundo necesarios.

A la hora de dimensionar las conducciones de toma desde la conducción principal de 400 mm, está claro que lo recomendable es no proceder a realizar una única toma, sino fragmentar en por lo menos 2 tomas principales, dirigidas a las zonas principales del área. En este caso, estaríamos ante 2 tomas que deberían ser capaces de suministrar un caudal aproximado de 20 litros/segundo:

Se adoptará como velocidad recomendable de circulación:

$$V = 0,6 \text{ m/s}$$

La sección interior de la tubería vendrá dada por:

$$Q = V \times S \Rightarrow S = Q/V$$

$$Q = 20 \text{ l/s} = 0,020 \text{ m}^3/\text{seg.}$$

$$S = \frac{0,020 \text{ m}^3/\text{seg}}{0,60 \text{ m/seg}} = \frac{0,020 \text{ (= caudal)}}{0,60 \text{ (= velocidad)}} = 0,033 \text{ m}^2 = 33.000 \text{ mm}^2$$

El diámetro interior de la tubería será:

$$\text{Si } S = \frac{\pi \times \emptyset^2}{4} \Rightarrow \emptyset = \sqrt{\frac{33.000 \times 4}{\pi}} = 204,98 \text{ mm}$$

Por tanto, las dos arterias principales, podrían ser sedas conducciones de fundición dúctil de 250 mm de diámetro nominal, que posteriormente podrían convertirse en otras menores, de 125 mm de diámetro nominal, a medida que vayan dando servicio por el área.

Se aportan, por último, una serie de prescripciones relativas a las características técnicas que deben cumplir los materiales, así como para el diseño y la ejecución de las obras, reparaciones, instalaciones en la red de transporte y distribución de agua potable de Huesca y municipios incorporados, con la pretensión de unificar los criterios en toda la red, de cara a proporcionar un mejor servicio de mantenimiento, inspección, control y suministro de la red de agua potable, proporcionadas por los Servicios Generales del Ayuntamiento de Huesca, que serán incorporadas en el correspondiente Proyecto Constructivo de Urbanización del Área 5.2.

RED DE SANEAMIENTO

Se prevé la construcción de una red separativa para la evacuación de aguas, una red para aguas de lluvia y otra red para fecales o residuales. Tanto la red de saneamiento de las aguas de las aguas residuales como la de las aguas pluviales deberán cumplir lo especificado en el Reglamento de vertidos a redes de alcantarillado.

Ambas redes se calcularán según la normativa vigente (NORMA 5.2-IC de la Instrucción de carreteras Drenaje superficial) en el momento de la redacción del Proyecto de Urbanización del ámbito, para un trazado que se adaptará a la pendiente de los viales.

En cualquier caso, se puede dar ya un avance, en función de la sección de las redes a las cuales irán a parar ambos vertidos:

- Aguas pluviales: marco de dimensiones 3 m x 2 m
- Aguas residuales: conducción de HA de 800 mm de diámetro

En lo referente a la red de aguas pluviales del terreno discurrirá enterrada y a menor cota que la de fecales. Al final de la red se valorará, la construcción de un depósito/tanque de tormentas, que pueda utilizarse como propio tanque o bien para una posterior reutilización del agua de lluvia, para riego, por ejemplo, tras los correspondientes tratamientos.

En lo referente al dimensionado de la red, es obvio que, decisión a parte del posible tanque de tormentas, y a falta de la realización de los cálculos ciertos en base a la norma de drenaje vigente, se ha partido de un diámetro de 315 mm en la parte alta de la urbanización y que desembocará en una red de colectores de diámetro 400 mm en la parte baja, bien para conectar con el tanque de tormentas o bien para ser vertido directamente al marco de 3mx2m.

Dicha red recogerá los vertidos de los sumideros previstos, que se adecuarán a la sección de los viales (dependiendo de cuáles de ellos sean de plataforma única o cuáles tengan acerado a distinto nivel) acometiendo a pozos, sin ser su separación máxima superior a 50 m ni la superficie de recogida de 600 m². El material a emplear será PVC corrugado exterior y revestimiento liso interior.

En todas las parcelas se deberá disponer de un sistema de captación y almacenado de aguas de lluvia para el uso privado de riego de las zonas ajardinadas de la parcela.

La red de saneamiento de aguas fecales a proyectar discurrirá enterrada a una cota más profunda que la red de pluviales mencionada anteriormente.

En este caso, es importante tener en cuenta el diámetro máximo al cual se va a verter, 800 mm, por lo tanto, se propondrá, al igual que se ha indicado en el apartado de abastecimiento, realizar 2 vertidos, por zonas diferenciadas.

La red enterrada será de PVC corrugado exterior y revestimiento liso interior con DN400 para toda ella. Dispondrá de pozos de registro y de resalto circular normalizados, con el fin de realizar las acometidas a los futuros edificios, así como para realizar los cambios de dirección necesarios, teniendo en cuenta que como mínimo existirá uno cada 50 metros.

Para el predimensionado de la red se ha partido del número de viviendas previsto en la urbanización, adoptando como se ha dicho con anterioridad un diámetro mínimo de 400 mm por razones de mantenimiento para la totalidad de red. La pendiente de los colectores será muy similar a la de los viales, con lo que se asegura una velocidad de circulación óptima ($0,5\text{m/s} < v < 2\text{m/s}$).

Se completará la red para su mejor mantenimiento con cámaras de descarga en los puntos altos de los ramales de fecales para la limpieza periódica de los colectores.

Se prevé su conexión al emisario de diámetro 800 mm que discurre hasta la EDAR, cuyo trazado es paralelo al marco que contiene las aguas pluviales y con dimensión suficiente al ser de PVC de DN 400. De esta forma la evacuación de las aguas fecales se conducirá hasta la EDAR de Huesca

Tanto la red de saneamiento de las aguas de las aguas residuales como la de las aguas pluviales deberán cumplir lo especificado en el Reglamento de vertidos a redes de alcantarillado.

INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA.

1.- REDES DE MEDIA TENSIÓN.

Cuando se constituya la Junta de Compensación y previamente a la elaboración del proyecto de urbanización se solicitará a la empresa que corresponda las condiciones de suministro que se tendrán en cuenta en la redacción del referido proyecto de urbanización.

Tal y como queda grafiado en planos los terrenos del sector 5.2. están afectadas por varias líneas aéreas de media tensión, así como una extensión de una de ellas que discurre en ejecución subterránea y que alimenta el centro de transformación de abonado del Estadio “El Alcoraz”.

El planteamiento pasa por un soterramiento de las diferentes líneas de media tensión, tal y como se refleja en la documentación gráfica, eliminando todos los apoyos y líneas aéreas existentes y dos nuevos apoyos de conversión aéreo-subterránea:

Un apoyo en las inmediaciones de la autovía que conectará las nuevas líneas subterráneas en media tensión con la línea aérea en media tensión (doble circuito) que atraviesa la autovía. Este nuevo apoyo de conversión se propone junto al actual apoyo para respetar las distancias de acuerdo al Reglamento de Líneas de Alta Tensión y afectar mínimamente al vano existente.

Un apoyo en el aparcamiento del Centro Comercial Alcampo que conectará las nuevas líneas subterráneas en media tensión con la línea aérea en media tensión (doble circuito) que atraviesa la Avda. Martínez de Velasco a la altura del Cuartel de la Guardia Civil. Este nuevo apoyo de conversión, que dispondrá de protecciones antiescalo al ser un apoyo frecuentado, se propone lo más cerca posible del actual apoyo para respetar las distancias de acuerdo al Reglamento de Líneas de Alta Tensión y afectar mínimamente al vano existente.

Los transformadores del Estadio “El Alcoraz” y el Club de Tenis Osca, serán alimentados con líneas subterráneas en media tensión.

El actual apoyo de conversión aéreo subterráneo con seccionamiento, que se sitúa en el Cerro de San Jorge y próximo al Hospital Universitario San Jorge, será sustituido por un centro de seccionamiento en superficie.

A partir de estos puntos frontera, se propone un mallado de las nuevas redes subterráneas de media tensión que alcanzaran los diferentes centros de transformación.

Este planteamiento previo se enviará a la Empresa Distribuidora de energía eléctrica EDISTRIBUCION REDES DIGITALES SLU, para solicitar condiciones técnico-económicas en base a este planteamiento y poder desarrollar esta primera aproximación en el Proyecto de Urbanización.

2.- CENTROS DE TRANSFORMACIÓN.

En función de la distribución de las parcelas y su edificabilidad se ha realizado un cálculo previo de previsión de potencia que ha provocado un primer planteamiento de ubicación de los centros de transformación.

Para un menor impacto visual se plantean soterrados en los límites de las parcelas. Se equiparán con 1 o 2 máquinas de potencia mínima 630 KVA según necesidades de cada una de las zonas, cumpliendo con la previsión de potencia que define tanto el Reglamento Electrotécnico en Baja Tensión como las Normas Técnicas de la Compañía Distribuidora EDISTRIBUCION REDES DIGITALES SLU.

La parcela destinada a usos terciarios, dado que puede presentar mucha disparidad en potencia según la actividad y/o actividades que allí se implementen dispondrá de su propio transformador o transformadores que se intercalarán en el punto más conveniente de la red subterránea de media tensión que discurre durante un tramo importante por el margen de la citada parcela

3.- REDES SUBTERRÁNEAS DE BAJA TENSIÓN.

Desde los cuadros generales de baja tensión que se instalarán en cada uno de los centros de transformación parten las redes subterráneas de baja tensión que alimentarán las edificaciones, equipamientos y otros servicios de urbanización.

En este primer planteamiento las redes ya se han proyectado anilladas para dar la mayor versatilidad y reducir al máximo las caídas de tensión, teniendo en cuenta tanto el Reglamento Electrotécnico en Baja Tensión como las Normas Técnicas de la Compañía Distribuidora EDISTRIBUCION REDES DIGITALES SLU.

4.- CESION DE LA INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA.

Toda la infraestructura eléctrica, salvo centros de transformación de abonado y líneas particulares que pudieran generarse serán cedidas a la Compañía Distribuidora EDISTRIBUCION REDES DIGITALES SLU.

Por este motivo, el planteamiento básico plasmado en este Plan Parcial, deberá ser objeto de estudio detallado por los Técnicos Responsables de la Compañía Distribuidora para su posterior desarrollo por los Ingenieros redactores de los proyectos de infraestructura eléctrica.

RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

La propuesta inicial que se recoge en este plan parcial se ha diseñado en base a 3 suministros de baja tensión que alimentarán a 3 cuadros de alumbrado público exterior. Desde éstos se alimentará tanto el alumbrado viario como el alumbrado de las zonas verdes y esparcimiento.

Este planteamiento básico será desarrollado en el proyecto de urbanización, redactando el proyecto específico de alumbrado público exterior previo consenso del planteamiento básico con los Servicios Técnicos de Urbanismo del Excmo. Ayto de Huesca.

El proyecto contemplará los estudios luminotécnicos para cada tipo de vial o zona verde, deportiva, juegos, esparcimiento, etc... ajustando la altura de columnas y báculos, y corrigiéndose la inter-distancia planteada de luminarias en este Plan Parcial si fuera preciso.

El alumbrado se plantea con tecnología LED en su totalidad. Las especificaciones técnicas de soportes (columnas, báculos, brazos,...) y de las luminarias, así como los sistemas de regulación y control serán acordados previamente con los Servicios Técnicos de Urbanismo del Excmo. Ayto de Huesca.

Las zonas previstas para juegos y actividades deportivas, presentarán una tipología de alumbrado adecuada a cada actividad, y serán objeto de un estudio luminotécnico particular.

Las redes de canalizaciones se plantean siempre con, al menos, una canalización de reserva, en previsión de utilidades futuras. Las secciones de las canalizaciones dependerán de las secciones de cable calculadas, pero en ningún caso serán inferiores de 90 mm. Del mismo modo, y en previsión de un correcto mantenimiento y futuras reformas o ampliaciones, todos los cuadros eléctricos destinados a alumbrado público exterior, contarán con espacio de reserva que siempre superará el 30% de la capacidad del cuadro original.

Se disponen puntos de luz de 100 W sobre farolas de 4 metros en el viario semipeatonal, según el trazado orientativo que se indica en el plano nº 0.12 de la documentación gráfica del presente Plan Parcial.

La red será de cables unipolares enterrados en zanjas normalizadas bajo canalizaciones de doble tubo de PVC de DN100, siguiendo todos sus elementos las disposiciones de la normativa vigente e instrucciones técnicas complementarias en el momento de la redacción del Proyecto de Urbanización del ámbito.

RED DE TELECOMUNICACIONES

Desde el nodo definido anteriormente, y previo acuerdo con los diferentes operadores de telefonía, se proyectará la red canalizada mediante conductos de PVC DN90 embebidos en prisma de hormigón, con sus correspondientes arquetas prefabricadas y acometidas domiciliarias mediante pedestales para alojar el armario de distribución.

Las características de la instalación de la canalización de telecomunicaciones estarán de acuerdo con lo que determinen los vigentes reglamentos e instrucciones técnicas en el momento de la redacción del Proyecto de Urbanización.

RED DE GAS

Partiendo de un punto previo a la derivación al Estadio El Alcoraz en donde quedó prevista una toma taponada, se prevé extender la red de acuerdo al planteamiento recogido en planos para alcanzar a todas las parcelas en las que pueda preverse un uso de gas natural.

El planteamiento, que se desarrollará en proyecto específico recogiendo como anexo al proyecto de urbanización, se acordará previamente con la empresa distribuidora REDEXIS GAS, diseñándose conforme a la reglamentación vigente en el momento de redacción del proyecto y las normas y prescripciones particulares de la Compañía Distribuidora de Gas con el objeto de ser cedida a ésta para la operación y mantenimiento posterior de la misma.

5 | GESTIÓN URBANÍSTICA

5.1 | DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

Se propone delimitar el Sector 5.2 en una unidad de ejecución, que comprenderá la totalidad del ámbito y será desarrollada en una sola etapa.

El Sistema de Actuación en virtud del art. 122.2 del TR de la LUA, será el de Compensación; ello porque el planeamiento general lo permite y así se prevé en el presente proyecto de planeamiento de desarrollo de iniciativa privada, suscrito por la pertinente Comisión Gestora que se constituya mayoritaria del ámbito.

Igualmente, en el presente Plan Parcial se recogen las siguientes obligaciones de los propietarios que se establecen para el suelo urbano no consolidado en el art. 25 del TR de la LUA:

- Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística mediante el Proyecto de Reparcelación redactado al efecto.
- Costear y, en su caso, ejecutar, en los plazos fijados en el planeamiento, todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, incluidas las correspondientes a las dotaciones locales y sistemas generales y las obras de conexión con los sistemas generales exteriores y de ampliación o refuerzo de los mismos que aquélla demande por su dimensión y características específicas, aunque hayan de ejecutarse fuera de la actuación.

Entre tales obras se entenderán incluidas las de suministro y depuración de agua que se requieran, conforme a su legislación reguladora, y las infraestructuras y servicios de transporte público que el planeamiento exija para garantizar una movilidad sostenible en función de los nuevos tráficos que genere.

- Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención, independientemente de su calificación como dotaciones locales o sistemas generales, así como las obras e infraestructuras realizadas en el mismo que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública. En concreto, deberán ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a las dotaciones locales y a los sistemas generales incluidos o adscritos al sector o unidad de ejecución.
- Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización donde se ubique el aprovechamiento subjetivo correspondiente a la Administración conforme a esta Ley y al planeamiento aplicable.
- Conservación de las obras de urbanización hasta su recepción por el ayuntamiento, de conformidad con lo previsto en el art. 147 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las administraciones Públicas (R.D. Ley 2/2000 de 16 de junio).
- Cualquier otra actuación urbanística prevista en el presente Plan especial o en el instrumento de gestión urbanística correspondiente.

5.2 | COMUNICACIÓN DEL ÁREA 5.2 CON LA AVENIDA MARTÍNEZ DE VELASCO

Para el desarrollo urbanístico del Área 5.2, de Huesca se considera imprescindible y necesario realizar las obras de urbanización, no solo las propias del Sector 5.2, sino también las de conexión desde el exterior de dicha Área; en concreto la ejecución del Sistema General Viario de conexión con la avenida Martínez de Velasco a través del Área 16, de cuya ejecución se beneficiarán en el futuro otras Áreas como la propia Área 16 e incluso el Área 5.1., por lo que es necesario adelantar dichos costes de urbanización, sin perjuicio de su recuperación, en la parte que corresponda de conformidad con lo dispuesto en el artículo 139 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 y demás legislación que resulte de aplicación.

6 | SINTESIS CUANTITATIVA DE LA MEMORIA

6.1 CUADRO RESUMEN		PLAN PARCIAL	PGOU
Sup. Total del Sector		303.150 m ²	304.620 m ²
Sup. Bruta del Sector		281.981 m ²	283.451 m ²
Sup. Neta del Sector		175.879 m ²	177.349 m ²
Sup. Sistemas Generales	incluidos	106.102 m ²	106.102 m ²
Sup. Sistemas Generales	adscritos	21.169 m ²	21.169 m ²
Sup. Espacio Libre Sistema General		79.838 m ²	79.838 m ²
Sup. Espacio Libre Sistema Local - Computable		28.222 m ²	28.198 m ²
Sup. Espacio Libre Sistema Local - No Computable		2.255 m ²	-
Sup. Red Viaria Sistema General		26.264 m ²	26.264 m ²
Sup. Red Viaria Sistema Local		41.685 m ²	-
Sup. Equipamientos		12.144 m ²	12.135 m ²
Sup. total Suelos Cesión	Sistemas generales	106.102 m ²	-
	Sistemas locales	84.306 m ²	-
Sup. total Suelos Privados Lucrativos	Residencial	58.800 m ²	-
	Terciario	27.173 m ²	-
Sup. Sistema General de equipamiento Deportivo Privado Categoría 1º. a)		5.600 m ²	5.600 m ²
Índice de edificabilidad bruta sobre la superficie del Sector		0,65 m ² /m ²	0,65 m ² /m ²
Sup. Edificable	Residencial	85.741 m ²	86.458 m ²
	Terciario	23.180 m ²	28.819 m ²
Sup. Edificable Equipamiento		18.216 m ²	1,5m ² /m ²
Sup. Edificable Sistema General de Equipamiento Deportivo Privado Categoría 1º. a)		5.400 m ²	1,5 m ² /m ²
Plazas de estacionamiento	superficie	395 plazas	345 plazas
	movilidad reducida	13 plazas	7 plazas

Huesca, abril de 2023

EQUIPO-redactor:

Fernando Martínez
Arquitecto

Guillermo Ráfales
Arquitecto

Javier Buera
Ing. Téc. Industrial

José Luis Pueyo
Ing. de caminos

Pedro Camarero
Abogado

Gestiona

. NORMAS URBANÍSTICAS

INDICE:

Título I. Disposiciones generales	3
Art.1.- Objeto y ámbito de aplicación.	
Art.2.- Integración normativa.	
Art.3.- Vigencia.	
Art.4.- Aplicación e interpretación.	
Título II. Régimen urbanístico del suelo	4
Art.5.- Clasificación del suelo.	
Art.6.- Estudios de detalle.	
Art.7.- Parcelaciones.	
Art.8.- Proyecto de urbanización.	
Art.9.- Proyecto de edificación.	
Art.10.- Deber de conservación.	
Título III. Normas de urbanización	6
Art.11.- Ejecución de la urbanización.	
Art.12.- Condiciones generales de la urbanización.	
Art.13.- Características de la red viaria.	
Art.14.- Estacionamientos.	
Art.15.- Características de los espacios libres y zonas verdes públicas.	
Art.16.- Características de los espacios libres y zonas verdes privadas.	
Título IV. Ordenanzas de la edificación	8
Capítulo I.- Condiciones generales.....	8
Art.17.- Cerramiento de parcela.	
Art.18.- Cubiertas y construcciones por encima de la altura.	
Art.19.- Planta baja.	
Art.20.- Condiciones estéticas.	
Capítulo II.- Condiciones generales de los usos permitidos en el plan parcial.....	10
Art.21.- Clasificación de los usos según su régimen de relación.	
Art.22.- Clasificación de los usos según su naturaleza.	
Capítulo III.- Condiciones particulares de los usos.....	12
Art.23.- Uso residencial.	
Art.24.- Uso industrial.	
Art.25.- Uso terciario.	
Art.26.- Uso dotacional - Equipamiento.	
Capítulo IV.- Condiciones particulares de la edificación lucrativa.....	14
Art.27.- Condiciones particulares de la edificación de vivienda unifamiliar aislada.	
Art.28.- Condiciones particulares de la edificación de vivienda unifamiliar pareada.	
Art.29.- Condiciones particulares de la edificación de vivienda unifamiliar adosada.	
Art.30.- Condiciones particulares de la vivienda colectiva en bloque.	
Art.31.- Condiciones particulares de la vivienda colectiva en torre.	
Art.32.- Condiciones particulares de edificación de uso terciario.	
Art.33.- Condiciones particulares de edificación del sistema general de equipamiento deportivo privado	
Capítulo V.- Sistema local de equipamientos públicos.....	21
Art.34.- Condiciones particulares de edificación de equipamiento público.	
Capítulo VI.- Cumplimiento de normas sectoriales.....	22
Art.35.- Normas sectoriales consideradas.	

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

ART. 1.- OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las presentes Normas Urbanísticas tienen por objeto reglamentar el régimen urbanístico del suelo y de la edificación dentro del ámbito del Plan Parcial del Sector 5.2 del Suelo Urbanizable Delimitado del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca.

ART. 2.- INTEGRACIÓN NORMATIVA

Las Normas Urbanísticas contempladas en el Tomo I del Texto Refundido del PGOU de Huesca, actualmente vigente, y las presentes Normas Urbanísticas constituyen las disposiciones normativas que, con sujeción a la legislación vigente, resultan de aplicación en el ámbito territorial de este Plan Parcial.

En el supuesto de que algún aspecto no estuviera contemplado en las citadas Normas, se aplicará la legislación urbanística y sectorial correspondiente, siempre y cuando sus determinaciones no resultaren contradictorias con las determinaciones legales o las previstas en las presentes Normas.

ART. 3.- VIGENCIA

El presente Plan Parcial será inmediatamente ejecutivo una vez publicada su aprobación definitiva y el texto íntegro de sus normas urbanísticas.

La vigencia del Plan será indefinida, sin perjuicio de su modificación o revisión, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística.

ART. 4.- APLICACIÓN E INTERPRETACIÓN

La aplicación e interpretación de los documentos del Plan Parcial corresponde al Ayuntamiento dentro del ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades revisoras de la Diputación General de Aragón con arreglo a las leyes y de la jurisdicción de los Tribunales.

La interpretación de los documentos integrantes del Plan Parcial se hará a partir del sentido de las palabras y representaciones gráficas de los mismos atendiendo a:

- La unidad y coherencia de éstos entre sí como integrantes del Plan.
- La realidad social del momento en que han de ser aplicadas.

Cuando entre los distintos documentos del Plan hubiera contradicción o imperfecciones, prevalecerá la interpretación más favorable a la adecuada proporción entre aprovechamientos edificatorios y dotacionales, a la calidad del medio ambiente, del paisaje natural y de la imagen urbana y a los intereses más generales de la colectividad.

TITULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

ART. 5.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Los terrenos objeto del presente Plan Parcial tienen la clasificación de Suelo Urbanizable Delimitado, quedando sujeto a las determinaciones que establece este Plan.

Su clasificación como Suelo Urbano Consolidado se producirá en el momento que disponga de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, siempre y cuando dichos terrenos se hayan urbanizado de acuerdo con el correspondiente proyecto de urbanización aprobado por el Ayuntamiento.

ART. 6.- ESTUDIOS DE DETALLE

En la parcela de uso exclusivo terciario será preceptiva y obligatoria la formulación de un Estudio de Detalle que deberá contemplar y definir, como mínimo, los parámetros de altura, ocupación, áreas de movimiento..., cumpliendo las condiciones mínimas establecidas en el presente documento.

La edificación en el ámbito del presente Plan Parcial no requerirá con carácter obligatorio la previa aprobación de un Estudio de Detalle. Será posible la edificación de una parcela individualizada por aplicación directa de las normas contenidas en esta Normativa.

Se exceptúan de lo anterior, debiendo exigirse Estudios de Detalle, los casos de ordenaciones que, conforme se establece en el art. 65 de la LUA y 125 del reglamento, pretendan modificar cualquiera de los estándares urbanísticos establecidos por el Plan Parcial para cada parcela.

En el caso de que surja división o agregación de parcelas diferente a las propuestas en este Plan Parcial, y para garantizar la homogeneidad edificatoria, será necesario un Estudio de Detalle, si bien dicha división podría realizarse en el Proyecto de Reparcelación.

ART. 7.- PARCELACIONES

Las parcelaciones estarán sujetas a las limitaciones que imponen el TR de la LUA y su reglamento.

Solo se admitirán parcelaciones en las manzanas destinadas a uso residencial.

ART. 8.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN

El ámbito del Proyecto de Urbanización abarcará todo el Sector 5.2, las necesarias obras externas y llegará al límite de lo ejecutado para la red viaria perimetral. Podrá ser completado con los proyectos de obras ordinarias que sean necesarios.

La Junta de Compensación será responsable de iniciar los trámites de dicho proyecto y de las obras de ejecución del mismo, siendo la aprobación del Proyecto de Urbanización condición previa indispensable para el otorgamiento de licencias de edificación.

El proyecto de urbanización no podrá contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o edificación, ni podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

Se podrá otorgar licencia de edificación condicionada a la terminación de las obras de urbanización cuando se asegure la ejecución simultánea de la misma, mediante aval u otras garantías reglamentariamente establecidas, careciendo de eficacia la licencia mientras no se constituya la garantía. No se considerará asegurada la ejecución simultánea si no se ha alcanzado el pleno dominio y afectación al uso público de la totalidad de los espacios públicos en los que habrán de ejecutarse las obras de urbanización.

ART. 9.- PROYECTO DE EDIFICACIÓN

Los proyectos de edificación se registrarán por lo establecido en las normativas que les son de aplicación.

Tendrán por finalidad la determinación de todos los componentes de las obras de edificación de todo tipo que, cumpliendo los requisitos sobre edificación y usos del suelo de las presentes Normas urbanísticas y la legislación que en cada caso específico les sea de aplicable, se presenten en solicitud de licencia urbanística ante el Ayuntamiento.

El derecho a edificar de cada propietario se condiciona al cumplimiento efectivo de las obligaciones y cargas que le correspondan.

ART. 10.- DEBER DE CONSERVACIÓN

Los propietarios de cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones de iniciativa particular y carteles deberán mantenerlos en todo momento en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

TITULO III.- NORMAS DE URBANIZACIÓN

ART. 11.- EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

El presente Plan Parcial se ejecutará en una sola etapa, mediante un único Proyecto de Reparcelación y un Proyecto de Urbanización que comprenderá todo el ámbito del Plan Parcial, los suelos exteriores a éste hasta el límite de lo ejecutado en las vías perimetrales y las obras exteriores necesarias para resolver los enlaces de servicios del Sector con las redes generales. Además, incluirá las obras de infraestructura general que afectan al Sector.

ART. 12.- CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

El proyecto de urbanización deberá contemplar lo especificado en el capítulo 5.1 "Normas Generales de la urbanización" perteneciente al Título V del Texto Refundido de las Normas Urbanísticas, Tomo I del Plan General de Urbanismo de Huesca.

Con carácter general, todas las redes de servicios públicos que discurren por el ámbito del Plan Parcial deberán canalizarse por suelo de uso y dominio público y deberán ser subterráneas, ya se trate de implantaciones nuevas o existentes con anterioridad.

Los pavimentos de los recorridos peatonales deberán favorecer la permeabilidad del suelo, de manera que no se produzcan escorrentías importantes en épocas de lluvia y permitan la recogida de las aguas pluviales para ser almacenadas y utilizadas como agua de riego.

Se preverá una red de hidrantes contra incendios que deberá satisfacer lo establecido en el Documento básico CTE-SI de seguridad en caso de incendio y en la Normativa municipal de prevención y extinción de incendios.

Los trazados, las condiciones de posición y las dimensiones de las redes de urbanización que se contienen en el Plan Parcial tienen carácter orientativo. En los futuros proyectos de urbanización y de obras ordinarias que lo desarrollen deberán establecerse con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas.

El Proyecto de Urbanización y los de obras ordinarias que lo complementen deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con las redes generales, acreditando que estas tienen capacidad suficiente para atenderlos. La urbanización contará con una red separativa de aguas pluviales y residuales.

Las instalaciones, equipos, actividades y productos industriales, así como su utilización y funcionamiento, deberán ajustarse a los requisitos legales y reglamentos de seguridad.

El Proyecto de Urbanización deberá cumplir la ordenanza de Supresión de Barreras Arquitectónicas.

ART. 13.- CARACTERÍSTICAS DE LA RED VIARIA

El diseño de los elementos de urbanización de la red viaria que contiene el Plan Parcial tiene carácter orientativo. En el futuro Proyecto de Urbanización deberá establecerse con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas; en todo caso, el Proyecto de Urbanización cumplirá las condiciones contenidas en este artículo.

La red viaria comprendida en el ámbito del presente Plan Parcial satisfará las condiciones exigidas por cuantas normas le vinculen y, en particular, la normativa vigente en materia de protección contra incendios y de barreras arquitectónicas. A tal efecto, se plantea que la red viaria tenga una plataforma única.

La sección transversal de las calles viene representada en los planos de ordenación “O8-Secciones 1”, “O9-Secciones 2”, “O10 Secciones 3” y “O11 Secciones 4”, y deberá respetarse salvo que se justifique adecuadamente una solución más idónea.

ART. 14.- ESTACIONAMIENTOS

El proyecto de edificación deberá prever la dotación complementaria mínima de estacionamientos exigida por las NNUU del vigente Plan General.

El proyecto de urbanización desarrollará la dotación de estacionamientos prevista, reservando el 2% como mínimo para usuarios minusválidos con las condiciones dimensionales exigidas al respecto en el momento de la redacción del Proyecto de Urbanización del ámbito.

ART. 15.- CARACTERÍSTICAS DE LOS ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PÚBLICAS.

El diseño de los elementos de urbanización de los espacios libres y zonas verdes que contiene el Plan Parcial tiene carácter orientativo. En el futuro Proyecto de Urbanización deberá establecerse con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas; en todo caso, el Proyecto de Urbanización cumplirá las condiciones contenidas en este artículo.

En las zonas con vegetación de las zonas verdes públicas se favorecerá la elección de especies autóctonas o de bajas necesidades hídricas, que se adapten bien al clima local, y por tanto que requieran una baja irrigación adicional. Se promoverá la utilización de sistemas de irrigación sostenibles y eficaces.

En estos suelos se prohíbe toda edificación, excluyendo pequeños pabellones de hasta una planta de altura, así como equipamientos justificados que guarden relación con el uso del espacio libre con una edificabilidad máxima de 0,1 m²/m². El mantenimiento y conservación de los espacios y zonas verdes públicas será a cargo del Ayuntamiento de Huesca.

ART. 16.- CARACTERÍSTICAS DE LOS ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PRIVADAS.

En las manzanas de edificación residencial de vivienda colectiva se plantea una parcela ob rem para la ubicación de zonas de esparcimiento, juegos, piscinas etc, para uso común de las viviendas de cada una de las manzanas. Esta parcela no tiene edificabilidad, excepto para edificaciones de una planta relacionadas con el uso privativo de las instalaciones que se ubiquen en ella (vestuarios y baños para piscinas y pistas deportivas, depuradoras etc). No se permitirá aprovechamiento bajo rasante.

En las zonas con vegetación de las zonas verdes privadas se favorecerá la elección de especies autóctonas o de bajas necesidades hídricas, que se adapten bien al clima local, y por tanto que requieran una baja irrigación adicional. Se promoverá la utilización de sistemas de irrigación sostenibles y eficaces.

TITULO IV.- ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

CAPITULO I.- CONDICIONES GENERALES.

Los proyectos de edificación deberán contemplar lo especificado en el Título VI “CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN” del Texto Refundido de las Normas Urbanísticas, Tomo I del Plan General de Urbanismo de Huesca, con las siguientes puntualizaciones:

ART. 17.- CERRAMIENTO DE PARCELA.

Es el elemento constructivo que, situado sobre los linderos de una parcela, la delimita físicamente. Todas las parcelas, excepto en las que la alineación obligatoria de la edificación coincida con la alineación oficial, deberán tener un cerramiento que linde con la vía pública según las condiciones definidas en el artículo 20.1.

ART. 18.- CUBIERTAS Y CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA.

- a) Las cubiertas serán planas en todas las tipologías edificatorias excepto en las viviendas pareadas, que podrán ser planas o inclinadas.
- b) Se recomienda la solución de cubierta ajardinada con una selección de especies autóctonas o de bajas necesidades hídricas, que se adapten bien al clima local, y por tanto que requieran una baja irrigación adicional.
- c) En los edificios residenciales de vivienda colectiva se podrá ceder el uso y disfrute exclusivo de parte de la terraza de la cubierta a las viviendas situadas en la planta inmediatamente inferior. Dicha comunicación deberá ser mediante escalera interior de uso privado.

ART. 19.- PLANTA BAJA.

Planta baja: Es la planta inferior del edificio cuya cara superior del forjado de suelo terminado está en la rasante de la acera o terreno, o ciento cincuenta (150) centímetros por encima o por debajo de esta rasante. En las parcelas de uso residencial, cuando exista retranqueo del edificio respecto a la alineación con la vía pública, la rasante del techo de la planta sótano o la zona libre privada existente en la zona de retranqueo deberá situarse al mismo nivel que la acera como mínimo 3 metros a partir de la misma por motivos de accesibilidad y para evitar posibles distorsiones en el espacio urbano derivados de diferentes alturas del vallado.

En el caso de que la planta baja se corresponda con locales de uso terciario, la rasante de dicha planta deberá coincidir con el de la rasante de la vía pública con la que linde para permitir, sin barreras arquitectónicas, el acceso al local correspondiente.

ART. 20.- CONDICIONES ESTÉTICAS

Son las que se imponen a la edificación con el propósito de salvaguardar la imagen de la ciudad y la estética urbana en general. Se busca una unidad en la imagen de los edificios de manera que el sector tenga una imagen reconocible basada en una arquitectura de vanguardia, respetuosa con el medio ambiente e integración entre los diferentes proyectos que se realicen. Se deberán cumplir las especificaciones indicadas en el capítulo 6.8 “Condiciones estéticas” del Título VI “CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN” del Texto Refundido de las Normas Urbanísticas, Tomo I del Plan General de Urbanismo de Huesca, con las siguientes puntualizaciones:

20.1.- Cerramiento y vallado de parcelas edificadas:

Las parcelas edificadas de uso residencial deberán cerrarse mediante vallas que tendrán como máximo una parte ciega de altura igual o inferior a un (1) metro completándose hasta un máximo de dos con cincuenta (2,50) metros con cerramientos diáfanos en los casos de retranqueo del edificio respecto a la alineación con la vía pública.

Como consecuencia de la aplicación del artículo 19, en los casos de ocupación bajo la planta baja que linde con el vallado del vial público la rasante del techo de la planta sótano deberá situarse al mismo nivel que la acera por motivos de accesibilidad y continuidad espacial y estética del vallado. Por el mismo motivo, la rasante de los espacios libres privados no edificados en planta sótano también deberá ser coincidente con la de la acera con la que linden para evitar imágenes distorsionadas del espacio urbano.

20.2.- Fachadas:

En las fachadas se permite el empleo de materiales que garanticen una relación funcional entre ellos y los sistemas constructivos orientados a una mayor eficiencia energética de los edificios, sin renunciar al empleo de materiales tanto tradicionales (cerramientos cerámicos, fachadas prefabricadas) como fachadas ventiladas, muros cortina, fachadas ligeras, reflejándose dicha relación en una composición armónica de las fachadas.

Las máquinas de climatización no se permiten en fachada. Su ubicación más conveniente es la cubierta de los edificios.

20.3.- Cubiertas:

En la vivienda colectiva y en las viviendas unifamiliares adosadas es obligatorio el empleo de cubiertas planas. En las viviendas unifamiliares aisladas y pareadas se podrá optar por soluciones de cubiertas planas o inclinadas. En el caso de viviendas pareadas la solución elegida deberá contemplarse en las dos viviendas pareadas.

Se deberá tener especial cuidado en el diseño de las construcciones por encima de la altura reguladora para controlar el impacto visual que puedan tener estas construcciones sobre la cubierta de los edificios

20.4.- Tendedores:

En el caso de que se planteen tendedores en las fachadas exteriores de los edificios, se diseñarán soluciones que se integren con los materiales de la fachada.

CAPITULO II.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS PERMITIDOS EN EL PLAN PARCIAL

Los usos previstos en el Plan Parcial, así como la regulación particularizada de los mismos según el destino urbanístico de los suelos están incluidos en el Título IV “CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS” del Texto Refundido de las Normas Urbanísticas, Tomo I del Plan General de Urbanismo de Huesca, con los siguientes condicionantes derivados de la especificación de los usos permitidos en el Plan Parcial.

ART. 21.- CLASIFICACIÓN DE LOS USOS SEGÚN SU RÉGIMEN DE RELACIÓN

21.1.- Según el nivel de afección y consecuente caracterización de las diversas zonas en que se estructura el territorio ordenado por el Plan Parcial, se clasifican en:

a) Usos característicos: son aquellos que directamente corresponden a las calificaciones previstas por el Plan Parcial para una determinada área del suelo urbano o sector del suelo urbanizable, o zonas diferenciadas de dichas áreas o sectores, a través de sus instrumentos de planeamiento de desarrollo.

b) Usos compatibles: son aquellos usos supeditados a los característicos, que en unos casos contribuyen a su correcto funcionamiento, y en otros completan el marco funcional de la zona, área o sector, propiciando así el carácter diverso que el Plan pretende desplegar sobre el suelo en él ordenado. Cuando así lo disponga el Plan, pueden tener carácter de alternativos con el uso característico.

c) Usos prohibidos: son usos no admitidos de forma expresa desde el Plan Parcial.

d) Usos provisionales: Son aquellos usos que, por no estar prohibidos en el Plan Parcial, podrán establecerse de manera temporal por no dificultar la ejecución de aquél y no requerir obras o instalaciones permanentes.

21.2.- Diferentes usos en un mismo edificio:

- Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fuesen de aplicación.

- Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que tuviera mayor superficie útil en el mismo.

ART. 22.- CLASIFICACIÓN DE LOS USOS SEGÚN SU NATURALEZA

A efectos de su regulación se consideran los siguientes usos por su naturaleza:

22.1.- RESIDENCIAL

- Vivienda.

22.2- INDUSTRIAL

- Industria (Categoría 4ª en situación 1ª).

- Servicios empresariales.

22.3- Terciario

- Comercial.
- Oficinas.
- Hotelero.
- Ocio (espectáculos y recreativo).
- Otros servicios terciarios.

22.4.- DOTACIONAL - Equipamiento

- Administrativo.
- Asistencial.
- Deportivo.
- Docente.
- Socio-Cultural.
- Religioso.
- Sanitario.
- Polivalente.

CAPITULO III.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS.

ART. 23.- USO RESIDENCIAL

Es el establecido en un edificio o parte de un edificio destinado a proporcionar alojamiento permanente a las personas clasificado en este Plan Parcial como vivienda. El uso residencial clasificado como vivienda deberá cumplir las especificaciones contenidas en el Artículo 4.2.4. "Uso RESIDENCIAL" del Texto Refundido de las Normas Urbanísticas, Tomo I del Plan General de Urbanismo de Huesca.

ART. 24.- USO INDUSTRIAL

A efectos de estas normas, el uso industrial queda limitado a talleres domésticos ubicados en las viviendas unifamiliares (Industria Categoría 4a en situación 1ª) según el artículo 4.2.5.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Huesca, y a "Servicios empresariales" en los edificios de viviendas colectivas donde tengan autorizado el uso terciario en la planta baja. Las condiciones de este uso están especificadas en el artículo 4.2.5.6 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Huesca,

ART. 25.- USO TERCIARIO

Es el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus diferentes formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares. En las condiciones particulares de la edificación lucrativa, en cada uso diferente en función de la tipología edificatoria que se trate, se concretan los usos terciarios compatibles y los prohibidos.

25.1.- Comercial:

La clasificación, categorías y situaciones del uso terciario comercial están indicadas en el artículo 4.2.6.4 clase a) de las Normas Urbanísticas del PGOU de Huesca, y las condiciones y dotación de aparcamiento, en el artículo 4.2.6.4.

25.2.- Oficinas:

La clasificación, categorías y situaciones del uso terciario oficinas están indicadas en el artículo 4.2.6.4 clase b) de las Normas Urbanísticas del PGOU de Huesca, y las condiciones y dotación de aparcamiento, en el artículo 4.2.6.5.

25.3.- Hotelero:

La clasificación, categorías y situaciones del uso terciario hotelero están indicadas en el artículo 4.2.6.4 clase c) de las Normas Urbanísticas del PGOU de Huesca, y las condiciones y dotación de aparcamiento, en el artículo 4.2.6.6.

25.4.- Ocio (espectáculos y recreativo):

La clasificación, categorías y situaciones del uso terciario Ocio (espectáculos y recreativo) están indicadas en el artículo 4.2.6.4 clase d) de las Normas Urbanísticas del PGOU de Huesca, y las condiciones y dotación de aparcamiento, en el artículo 4.2.6.7.

25.5.- Otros servicios terciarios:

Se incluyen en esta clase de uso terciario aquellas actividades que cumplan básicamente la función de dar un servicio al ciudadano de carácter no dotacional, tales como servicios higiénicos personales, sanitario (como clínicas odontológicas sin hospitalización, con cirugía menor, etc.) o educativo no reglado, u ocupación del tiempo de ocio no encuadrada en la clase de uso terciario recreativo.

ART. 26.- USO DOTACIONAL – EQUIPAMIENTO

Los equipamientos son dotaciones destinadas a proveer a los ciudadanos de los servicios administrativos, asistenciales, educativos, culturales, religiosos y sanitarios, así como de los servicios urbanos complementarios de la vida urbana reguladas por el artículo 4.2.7.1 “Clase Dotacional de Equipamiento” del Texto Refundido de las Normas Urbanísticas, Tomo I del Plan General de Urbanismo de Huesca.

El equipamiento deportivo privado incluido en el Sistema General resultado de la Modificación Aislada N° 26 del PGOU de Huesca tiene asignada una edificabilidad de **5.400 m²**.

CAPITULO IV.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN LUCRATIVA.

ART. 27.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

Las manzanas destinadas a vivienda unifamiliar aislada responden a las condiciones particulares de la Norma Zonal 3 del PGOU de Huesca, edificación en vivienda unifamiliar, grado 4.

La ubicación de la vivienda unifamiliar aislada del plan parcial se corresponde con las mazanas: R-NZ3-1.2, R-NZ3-2.1 y R-NZ3-2.2., y las condiciones particulares están indicadas en el capítulo 8.3 “CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 3. EDIFICACIÓN EN VIVIENDA UNIFAMILIAR”, del Texto Refundido de las Normas Urbanísticas, Tomo I del Plan General de Urbanismo de Huesca, con las siguientes especificaciones:

27.1.- **Salientes y vuelos:**

El vuelo permitido sobre las zonas de retranqueo de 5 metros es de 1,00 m. (un metro) tanto en balcones y miradores como en cuerpos cerrados volados. No se permiten vuelos en la zona de retranqueo de 3 metros.

27.2.- **Condiciones estéticas:**

En las fachadas se permite el empleo de materiales que garanticen una relación funcional entre ellos y los sistemas constructivos orientados a una mayor eficiencia energética de los edificios, sin renunciar al empleo de materiales tanto tradicionales (cerramientos cerámicos, fachadas prefabricadas) como fachadas ventiladas, muros cortina, fachadas ligeras, reflejándose dicha relación en una composición armónica de las fachadas.

Las máquinas de climatización no se permiten en fachada. Su ubicación más conveniente es la cubierta de los edificios.

27.3.- **Usos compatibles:**

- Taller doméstico.

- Despachos profesionales domésticos.

28.4.- **Usos incompatibles:**

Todos los restantes, no incluidos como característicos o compatibles.

ART. 28.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA

Las manzanas destinadas a vivienda unifamiliar pareada responden a las condiciones particulares de la Norma Zonal 3 del PGOU de Huesca, edificación en vivienda unifamiliar, grado 2.

La ubicación de la vivienda unifamiliar pareada del plan parcial se corresponde con la mazana: R-NZ3-3., y las condiciones particulares están indicadas en el capítulo 8.3 “CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 3. EDIFICACIÓN EN VIVIENDA UNIFAMILIAR”, del Texto Refundido de las Normas Urbanísticas, Tomo I del Plan General de Urbanismo de Huesca, con las siguientes especificaciones:

28.1.- **Salientes y vuelos:**

El vuelo permitido sobre las zonas de retranqueo de 5 metros es de 1,00 m. (un metro) tanto en balcones y miradores como en cuerpos cerrados volados. No se permiten vuelos en la zona de retranqueo de 3 metros.

28.2.- Edificabilidad:

La edificabilidad que se considera en cada una de las parcelas destinadas a edificación de vivienda unifamiliar pareada es de 190 m².

28.3.- Condiciones estéticas:

En el caso en el que los proyectos de las viviendas pareadas contiguas se desarrollen en distintos momentos, el proyecto que se efectúe más tarde deberá seguir la misma unidad arquitectónica que el medianero, Tanto a nivel estético, como compositivo y aplicar la misma solución de cubierta, plana o inclinada, que el primer proyecto que se haya presentado oficialmente.

En las fachadas se permite el empleo de materiales que garanticen una relación funcional entre ellos y los sistemas constructivos orientados a una mayor eficiencia energética de los edificios, sin renunciar al empleo de materiales tanto tradicionales (cerramientos cerámicos, fachadas prefabricadas) como fachadas ventiladas, muros cortina, fachadas ligeras, reflejándose dicha relación en una composición armónica de las fachadas.

Las máquinas de climatización no se permiten en fachada. Su ubicación más conveniente es la cubierta de los edificios.

28.4.- Usos compatibles:

- *Taller doméstico.*

- *Despachos profesionales domésticos.*

28.5.- Usos incompatibles:

Todos los restantes, no incluidos como característicos o compatibles.

ART. 29.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA

Las manzanas destinadas a vivienda unifamiliar adosada responden a las condiciones particulares de la Norma Zonal 3 del PGOU de Huesca, edificación en vivienda unifamiliar, grado 1. La ubicación de la vivienda unifamiliar adosada del plan parcial se corresponde con las manzanas: R-NZ3-1.1 y R-NZ3-4., y las condiciones particulares están indicadas en el capítulo 8.3 "CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 3. EDIFICACIÓN EN VIVIENDA UNIFAMILIAR", del Texto Refundido de las Normas Urbanísticas, Tomo I del Plan General de Urbanismo de Huesca, con las siguientes especificaciones:

29.1.- Edificabilidad:

La edificabilidad que se considera en cada una de las parcelas destinadas a edificación de vivienda unifamiliar adosada es de 170 m².

29.2.- Condiciones estéticas:

En las fachadas se permite el empleo de materiales que garanticen una relación funcional entre ellos y los sistemas constructivos orientados a una mayor eficiencia energética de los edificios, sin renunciar al empleo de materiales tanto tradicionales (cerramientos cerámicos, fachadas prefabricadas) como fachadas ventiladas, muros cortina, fachadas ligeras, reflejándose dicha relación en una composición armónica de las fachadas. Las cubiertas deberán ser planas en todos los edificios.

Las máquinas de climatización no se permiten en fachada. Su ubicación más conveniente es la cubierta de los edificios.

En el supuesto caso que queden medianeras vistas de la edificación en los retranqueos tanto frontales como posteriores, se deberán de tratar como si fueran fachadas planteadas como continuación de las frontales o posteriores con el propósito de salvaguardar la imagen unitaria de cada uno de los edificios y evitar paramentos sin un tratamiento controlado y adecuado.

29.3.- Usos compatibles:

- Taller doméstico.
- Despachos profesionales domésticos.

29.4.- Usos incompatibles:

Todos los restantes, no incluidos como característicos o compatibles.

ART. 30.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA VIVIENDA COLECTIVA EN BLOQUE

Las manzanas destinadas a vivienda colectiva en bloque responden a las condiciones particulares de la Norma Zonal 5 del PGOU de Huesca, edificación en bloque abierto. Las manzanas de vivienda colectiva en bloque del plan parcial son: R-NZ5-1, R-NZ5-2 y R-NZ5-3. y las condiciones particulares están indicadas en el capítulo 8.5 "CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 5. EDIFICACIÓN EN BLOQUE ABIERTO", del Texto Refundido de las Normas Urbanísticas, Tomo I del Plan General de Urbanismo de Huesca, con las siguientes especificaciones:

30.1.- Ocupación:

Se define un área de movimiento de la edificación dentro de cada parcela edificable a partir de la alineación obligatoria que tienen cada una de ellas. Las áreas de movimiento de cada manzana cumplen la condición de que la ocupación de la edificación en cada parcela edificable más la parte proporcional que tenga de la parcela ob rem no es superior al resultado de aplicar a la superficie resultante un coeficiente de ocupación del cincuenta por ciento (50%). En las parcelas edificables se permite la ocupación en planta sótano reflejada en el plano "O4- Aprovechamiento bajo rasante de las parcelas lucrativas residenciales".

En las parcelas ob rem se permite la ocupación de edificaciones de una planta relacionadas con el uso privativo de las instalaciones que se ubiquen en ella (vestuarios y baños para piscinas y pistas deportivas, depuradoras etc). No se permitirá aprovechamiento bajo rasante.

Una vez finalizada la edificación de cada parcela, la superficie no ocupada por la propia edificación, por las terrazas de la planta baja y por las rampas de acceso a garajes se considerará espacio libre privado de toda la manzana.

30.1.1.- Condiciones de ocupación de terrazas en la planta baja:

Se permite la ocupación de terrazas en planta baja sobre las parcelas edificables con el límite de cinco (5) metros a partir de las fachadas del edificio siempre y cuando no superen la distancia de tres metros y cincuenta centímetros (3,50) contados desde el límite del área de movimiento, y cumplan las condiciones indicadas en el artículo 19 de estas Normas Urbanísticas.

30.2.- Salientes y vuelos:

Se permiten vuelos de 1,00 m. (un metro) en cuerpos cerrados volados y 1,10 m. (un metro y diez centímetros) en balcones y miradores en las fachadas frontales y posteriores (norte y sur) y 0,80 m (ochenta centímetros) en balcones y miradores y 0,60 m. (sesenta centímetros) en cuerpos cerrados volados en las fachadas laterales (este y oeste).

30.3.- Usos compatibles:

30.3.1.- Bloques con uso terciario en planta baja. En el uso terciario:

- *Servicios empresariales.*

- *Comercial.*

a) *Pequeño comercio.*

b) *Mediano comercio.*

- *Oficina técnica.*

- *Oficinas de carácter público.*

- *Oficinas de venta.*

- *Ocio (Espectáculos y Recreativo).*

- *Establecimientos para consumo de bebidas y comidas:*

1.- Grupo I: cafeterías, bares, tabernas, bodegas, degustaciones, salones.

2.- Grupo II: bar-restaurante, restaurantes, pizzerías, mesones, hamburgueserías.

- *Otros servicios terciarios:* actividades que cumplan básicamente la función de dar un servicio al ciudadano de carácter no dotacional, tales como servicios higiénicos personales, sanitario (como clínicas odontológicas sin hospitalización, con cirugía menor, etc.) o educativo no reglado, u ocupación del tiempo de ocio no encuadrada en la *clase de uso terciario recreativo*.

30.3.2.- En todos los bloques:

- *Despachos profesionales domésticos.*

30.4.- Usos incompatibles:

Todos los restantes, no incluidos como característicos o compatibles.

ART. 31.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA VIVIENDA COLECTIVA EN TORRE

Las manzanas destinadas a vivienda colectiva en torre responden a las condiciones particulares de la Norma Zonal 5 del PGOU de Huesca, edificación en bloque abierto. La manzana de vivienda colectiva en torre del plan parcial es la R-NZ5-4., y las condiciones particulares están indicadas en el capítulo 8.5 "CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 5. EDIFICACIÓN EN BLOQUE ABIERTO", del Texto Refundido de las Normas Urbanísticas, Tomo I del Plan General de Urbanismo de Huesca, con las siguientes especificaciones:

31.1.- Ocupación:

Se define un área de movimiento de la edificación dentro de cada parcela edificable a partir de la alineación obligatoria que tienen cada una de ellas. Las áreas de movimiento de cada manzana cumplen la condición de que la ocupación de la edificación en cada parcela edificable más la parte proporcional que tenga de la parcela ob rem no es superior al resultado de aplicar a la superficie resultante un coeficiente de ocupación del cincuenta por ciento (50%). En las parcelas edificables se permite la ocupación en planta sótano reflejada en el plano "O4- Aprovechamiento bajo rasante" para aparcamientos e instalaciones del edificio.

En la parcela ob rem se permite la ocupación de edificaciones de una planta relacionadas con el uso privativo de las instalaciones que se ubiquen en ella (vestuarios y baños para piscinas y pistas deportivas, depuradoras etc). No se permitirá aprovechamiento bajo rasante.

Una vez finalizada la edificación de cada parcela, la superficie no ocupada por la propia edificación, por las terrazas de la planta baja y por las rampas de acceso a garajes se considerará espacio libre privado de toda la manzana.

31.1.1.- Condiciones de ocupación de terrazas en la planta baja:

Se permite la ocupación de terrazas en planta baja sobre las parcelas edificables con el límite de cinco (5) metros a partir de las fachadas del edificio y cumplan las condiciones indicadas en el artículo 19 de estas Normas Urbanísticas.

31.2.- Salientes y vuelos:

Se permiten vuelos de 1,00 m. (un metro) en cuerpos cerrados volados y 1,10 m. (un metro y diez centímetros) en balcones y miradores en todas las fachadas.

31.3.- Altura de la edificación:

La altura de la edificación está establecida en siete (7) plantas equivalentes a veintidós con cincuenta (22,50) metros.

31.4.- Usos compatibles:

31.4.1.- Torres con uso terciario en planta baja. En el uso terciario:

- *Servicios empresariales.*

- *Comercial.*

a) *Pequeño comercio.*

b) *Mediano comercio.*

- *Oficina técnica.*

- *Oficinas de carácter público.*

- *Oficinas de venta.*

- *Ocio (Espectáculos y Recreativo).*

- *Establecimientos para consumo de bebidas y comidas:*

1.- Grupo I: cafeterías, bares, tabernas, bodegas, degustaciones, salones.

2.- Grupo II: bar-restaurante, restaurantes, pizzerías, mesones, hamburgueserías.

- *Otros servicios terciarios:* actividades que cumplan básicamente la función de dar un servicio al ciudadano de carácter no dotacional, tales como servicios higiénicos personales, sanitario (como clínicas odontológicas sin hospitalización, con cirugía menor, etc.) o educativo no reglado, u ocupación del tiempo de ocio no encuadrada en la *clase de uso terciario recreativo*.

31.4.2.- En todas las torres:

- *Despachos profesionales domésticos.*

31.5.- Usos incompatibles:

Todos los restantes, no incluidos como característicos o compatibles.

ART. 32.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN DE USO TERCIARIO

Estas condiciones particulares se aplicarán a la parcela clasificada como uso lucrativo terciario TER-01. Se requerirá la tramitación de un Estudio de Detalle para la definición de volúmenes y materiales que cumplan las condiciones urbanísticas previstas en este artículo.

32.1.- Tipología y uso característico:

La tipología edificatoria responde a edificación aislada y su uso característico es el de terciario en las siguientes clases:

- Clase a) Comercial en categorías 1ª, 2ª y 3ª en situación 1ª y 2ª.
- Clase b) Oficinas en categorías 1ª y 2ª en situación 1ª y 2ª.
- Clase c) Hotelero.
- Clase d) Ocio (Espectáculos y Recreativo) en categoría 1ª, grupos I y II, categoría 2ª, grupos III a VII y categoría 3ª en situación 1ª y 2ª en todos los casos.

32.3.- Edificabilidad:

La edificabilidad de la parcela de uso lucrativo terciario es de 20.381 m².

32.4.- Ocupación:

Se contempla una ocupación máxima del 60% sobre la parcela neta. Los espacios libres podrán destinarse a aparcamientos, zonas verdes o ambas cosas.

32.5.- Posición de la edificación:

32.5.1.- Retranqueos:

El retranqueo mínimo de la edificación a los linderos será de cinco (5) metros.

32.5.2.- Separación entre edificios dentro de una misma parcela:

- La distancia entre edificios dentro de una misma parcela no será inferior a la altura (H) del más alto.
- Los espacios libres de edificación serán tratados como accesos y jardines públicos.

32.6.- Altura de la edificación:

La altura de la edificación está establecida en tres (3) plantas y quince (15) metros de altura.

32.7.- Condiciones estéticas:

La solución adoptada por el proyecto de edificación deberá plantear el uso de formas y materiales que reflejen el carácter de los usos productivos en cuestiones como representatividad, simbología, transparencia... así como las referentes a la tipología específica del uso.

32.8.- Usos compatibles:

- Dotacional, en las clases:
- Clase c): Garaje-aparcamiento, en categoría 2ª y 3ª.

32.9.- Usos incompatibles:

Todos los restantes, no incluidos como característicos o compatibles.

ART. 33.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO PRIVADO

El Sistema General de Equipamiento Deportivo es el resultado de la Modificación Aislada N° 26 del PGOU de Huesca la cual tenía por objeto completar y ampliar de forma integral la Modificación N° 24 para definir correctamente el Sistema General de Equipamiento Deportivo Privado identificado con el estadio de fútbol "El Alcoraz".

La ampliación del Sistema General estaba motivada por la situación deportiva de la Sociedad Deportiva Huesca que demandaba mayor espacio para adecuar el estadio de fútbol a un mayor aforo de espectadores, la adecuación del estadio tanto al Reglamento de Televisión como al Decreto Ley 203/2010 que fija las prescripciones en materia de seguridad. La ampliación del Sistema General se produjo sin alterar las superficies previstas en el Plan General de Ordenación Urbana de Huesca como reservas de Sistemas Generales de Espacio Libre público o viario.

En consecuencia, las obras de edificación que se autorizarán son las relacionadas con el equipamiento deportivo de primer orden que supone el Estadio de Fútbol "El Alcoraz" tanto como ampliación de graderío como de adecuación de espacios para oficinas y administración general, así como zonas de venta de bebidas, cafeterías, restaurantes y espacios para uso sanitario y docente.

33.1.- Edificabilidad:

La edificabilidad de la parcela de Sistema General de Equipamiento Deportivo Privado es de 5.400 m².

33.2.- Aparcamientos:

Se reservará una plaza por cada 100 m².

33.3.- Usos compatibles:

- Terciario clase b) Oficinas categoría 1^a en situación 2^a.
- Terciario clase d) Ocio (Espectáculos y Recreativo) categoría 1^a grupos I y II. en situación 2^a.
- Terciario clase e) Otros servicios terciarios.

33.4.- Usos incompatibles:

Todos los restantes, no incluidos como característicos o compatibles.

CAPITULO V.- SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.**ART. 34.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO**

Estas condiciones particulares se aplicarán a la parcela clasificada como equipamiento público QL-01. Se requerirá la tramitación de un Estudio de Detalle para la definición de volúmenes y materiales que cumplan las condiciones urbanísticas previstas en este artículo.

33.1.- Tipología y uso característico:

La tipología edificatoria responde a edificación aislada y su uso característico es el de dotacional clase a) Equipamiento reguladas por el artículo 4.2.7.1 "Clase Dotacional de Equipamiento" del Texto Refundido de las Normas Urbanísticas, Tomo I del Plan General de Urbanismo de Huesca.

33.2.- Altura de la edificación:

La altura de la edificación está establecida en cuatro (4) plantas y quince (15) metros de altura.

La altura libre mínima de pisos será de tres (3) metros, salvo que la dotación sea equiparable a otros usos en cuyo caso cumplirá las condiciones establecidas para dichos usos.

33.3.- Condiciones estéticas:

La solución adoptada por el proyecto de edificación deberá plantear el uso de formas y materiales que reflejen el carácter del tipo de equipamiento que se contemple en cuestiones como representatividad, simbología funcionalidad etc.

CAPITULO VI.- CUMPLIMIENTO DE NORMAS SECTORIALES.**ART. 35.- NORMAS SECTORIALES CONSIDERADAS**

- a) Ley del Estado 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.
- b) Real Decreto 556/1989 de 19 de mayo por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios.
- c) Real Decreto 365/1980 de 25 de enero, sobre viviendas para minusválidos.
- d) Ley 3/1997, de 7 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación.
- e) Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de las Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación (BOA del 15 de marzo de 1999), que desarrolla la Ley 3/1997, de 7 de abril, ya mencionada.
- f) Decreto 108/2000, de 29 de mayo, del Gobierno de Aragón, que modifica el referido Decreto 19/1999.

Así como cualquier otra condición recogida en la legislación, tanto estatal como autonómica, que sea de aplicación en cada caso específico.

Huesca, abril de 2023

EQUIPO-redactor:

Fernando Martínez
Arquitecto

Guillermo Ráfales
Arquitecto

Javier Buera
Ing. Téc. Industrial

José Luis Pueyo
Ing. de caminos

Pedro Camarero
Abogado

Gestiona

En el Sector 5.2 del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca, que es el ámbito territorial de este Plan Parcial, en que se delimita una única unidad de ejecución a efectos de su gestión urbanística, se prevé para la ejecución de las obras de urbanización una sola etapa, y los siguientes plazos máximos en el desarrollo de su gestión urbanística:

1 | BASES DE ACTUACIÓN Y ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACION

La presentación en el Ayuntamiento de Huesca del Proyecto de Bases de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación del Sector 5.2 se prevé que tenga lugar en el plazo máximo de tres meses, a contar desde el acuerdo de aprobación definitiva del presente Plan Parcial.

2 | PROYECTO DE REPARCELACION Y PROYECTO DE URBANIZACION

Para la presentación del Proyecto de Reparcelación del Sector 5.2 ante el Ayuntamiento de Huesca, se establece un plazo máximo de seis meses desde la constitución de la Junta de Compensación del Área, y a su vez, el plazo máximo de presentación del Proyecto de Urbanización será de seis meses desde la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

3 | OBRAS DE URBANIZACION

Para la ejecución de las obras de urbanización del Sector 5.2, el plazo máximo se establecerá en el Proyecto de Urbanización del Área.

4 | PROYECTOS DE EDIFICACIÓN Y LICENCIA DE OBRAS

En el plazo máximo de seis años desde la recepción municipal de las obras de urbanización del Área, deberán formularse las solicitudes de licencias de obras con los correspondientes Proyectos de Edificación posibilitándose, no obstante, la simultaneidad de urbanización y edificación, de conformidad con la vigente legislación.

5 | OBRAS DE EDIFICACION

Los plazos para la ejecución de la edificación vendrán fijados en los acuerdos de otorgamiento de las correspondientes licencias de obra.

No obstante, se considerarán los plazos de este Plan de Etapas como máximos, y podrán siempre anticiparse si lo permitiera la normativa urbanística y el desarrollo del ámbito, sin excluir la posibilidad de tramitaciones simultáneas o conjuntas; incluso, si fuese del interés de los promotores, podrán simultanearse las obras de urbanización con la edificación en las condiciones establecidas en la normativa urbanística.

Huesca, abril de 2023

EQUIPO-redactor:

Fernando Martínez
Arquitecto

Guillermo Ráfales
Arquitecto

Javier Buera
Ing. Téc. Industrial

José Luis Pueyo
Ing. de caminos

Pedro Camarero
Abogado

Gestiona

. ESTUDIO ECONÓMICO – FINANCIERO

1 | INTRODUCCIÓN

El presente Estudio Económico – Financiero se redacta con el fin de cumplir lo previsto en el art. 95 del Decreto 52/2002. Se procede a efectuar una estimación del coste de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización. El coste de las obras se establecerá de forma más detallada una vez redactado el Proyecto de Urbanización.

En el resumen de presupuesto orientativo del coste de la implantación de los servicios y de las obras de urbanización en el Sector 5.2, se incluye también la estimación de los costes de derribo de las edificaciones existentes que resultan incompatibles con la ordenación propuesta, y no será hasta la formulación del Proyecto de Reparcelación, cuando se disponga de los datos e información necesaria para concretar otros gastos de urbanización, como la valoración de las indemnizaciones económicas por bienes ajenos al suelo que pudieran resultar procedentes conforme a la normativa aplicable, y las Bases de Actuación de la Junta de Compensación del Área.

Se elaboran estas previsiones económicas con carácter aproximado y meramente orientativo, ya que no existen los proyectos técnicos completos que lo desarrollarán, y son estimaciones a la fecha de formulación de este Plan Parcial. En definitiva, se ha procedido a realizar una estimación inicial y que no presenta carácter vinculante, del coste de las obras de urbanización del área de actuación, y de la implantación de los servicios urbanísticos, así como el valor del derribo de las edificaciones o construcciones existentes incompatibles con la ordenación propuesta.

A continuación, a los efectos del art. 95 del Decreto 52/2.002, se desarrolla la valoración aproximada de los costes de implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización del Sector 5.2, desglosados en capítulos, incluyendo G.G. y B.I:


2 | EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS INCOMPATIBLES CON LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

2.1 | ANTECEDENTES.


Como resultado de la redacción del Plan Parcial del Área 5.2 del P.G.O.U. de Huesca, se realiza la presente relación de las edificaciones o construcciones existentes dentro del perímetro que delimita el Sector 5.2 incompatibles con la ordenación propuesta.

En esta relación no se incluyen construcciones relativas a instalaciones de servicios urbanos existentes que, bien se completarán o se sustituirán, pero la valoración que resulte estará incluida en cada una de las partidas correspondientes a la instalación de servicio urbano que corresponda.


2.2 | CARACTERÍSTICAS DE LOS INMUEBLES E INFRAESTRUCTURAS INCOMPATIBLES.

EDIFICACIONES INCOMPATIBLES	
1	<p>Fotografía aérea con ordenación superpuesta</p> 
Titular nº	7
Uso principal	Vivienda y almacén
Referencia catastral	22901A010000120000QW
Localización	Polígono 10 Parcela 12, ALGUERDIA BRAZO ALTO, HUESCA (HUESCA)
Año construcción	2002
Superficie construida	634 m ²


EDIFICACIONES INCOMPATIBLES

2	Fotografía aérea con ordenación superpuesta			
	Titular nº	14		
	Referencia catastral parcela	22901A010002500000QF		
	Referencia catastral edificación	Uso Catastral	Sup. Construida	
	22901A010002500000QF	Agrario Deportivo (Pista de tenis)	126 m ² 648 m ²	
	Localización	Polígono 10 Parcela 250 ALGUERDIA JUNTO 95. HUESCA (HUESCA)		
	Año construcción	1980		
	Superficie construida total	733 m ²		

EDIFICACIONES INCOMPATIBLES

6	Fotografía aérea con ordenación superpuesta		
	Titular nº	22	
	Referencia catastral parcela	22901A010002610001WK	
	Referencia catastral edificación	Uso Catastral	Sup. Construida
	22901A010002610001WK	Deportivo (Piscina)	40 m2
	002400100YM16G0001IK	Residencial	799 m2
	Localización	Polígono 10 Parcela 261 SAN JORGE. HUESCA (HUESCA)	
	Año construcción	1952	
	Superficie construida total	839 m2	

INFRAESTRUCTURAS INCOMPATIBLES

7	Fotografía aérea con ordenación superpuesta	
	Titular nº	12,13,8,10,30
	Uso principal	Viario. Rotonda, calle y aparcamientos provisional del estadio de fútbol El Alcoraz
	Referencia catastral parcela	22901A010000140000QB 22901A010000990000QJ 22901A010090070000QY 22901A010002670000QW
	Localización	Cam. de Cocorón, s/n, 22004 Huesca
	Año construcción	2018
	Superficie de viario total	17.425 m ²

3 | CUANTIFICACIÓN ESTIMATIVA DEL COSTE ECONÓMICO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**1.- COSTE DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

Los capítulos estimados para el cálculo de los gastos de las obras de urbanización del Sector 5.2 son los siguientes:

CAP0	TRABAJOS TÉCNICOS PREVIOS.....	17.500,00 €
CAP1	MOVIMIENTO DE TIERRAS Y DEMOLICIONES	742.911,03 €
CAP2	FIRMES Y PAVIMENTOS.....	2.905.206,55 €
CAP3	SERVICIOS URBANOS	3.982.962,55 €
CAP4	ZONAS VERDES Y REDES DE RIEGO.....	3.599.662,50 €
CAP5	REPOSICIÓN SERVICIOS AFECTADOS	539.709,36 €
CAP6	ALUMBRADO PÚBLICO	918.433,60 €
CAP7	SEÑALIZACIÓN Y BALIZAMIENTO	60.439,90 €
CAP8	SEGURIDAD Y SALUD.....	197.036,88 €
CAP9	GESTION DE RESIDUOS	368.966,30 €
	PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	13.332.828,67 €
	10,00 % Gastos generales	1.333.282,87 €
	Suma	1.333.282,87 €
	PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN SIN IVA	14.666.111,54 €
	21% IVA.....	3.079.883,42 €
	PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN	17.745.994,96 €

Asciende el presupuesto a la expresada cantidad de **DIECISIETE MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO EUROS CON NOVENTA Y SEIS CÉNTIMOS DE EURO.**

Los capítulos estimados para el cálculo de los gastos de las obras de urbanización de la unión del Sector 5.2 con la Avenida Martínez de Velasco a través del Área 16 son los siguientes:

CAP0	TRABAJOS TÉCNICOS PREVIOS.....	2.500,00 €
CAP1	MOVIMIENTO DE TIERRAS Y DEMOLICIONES	25.560,02 €
CAP2	FIRMES Y PAVIMENTOS.....	364.739,28 €
CAP3	SERVICIOS URBANOS	251.566,56 €
CAP5	REPOSICIÓN SERVICIOS AFECTADOS	30.000,00 €
CAP6	ALUMBRADO PÚBLICO	93.114,20 €
CAP7	SEÑALIZACIÓN Y BALIZAMIENTO	17.709,37 €

CAP8	SEGURIDAD Y SALUD.....	12.215,58 €
CAP9	GESTION DE RESIDUOS	29.182,89 €
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL		826.587,90 €
10,00 % Gastos generales		82.658,79 €
Suma GG.....		82.658,79 €
PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN SIN IVA		909.246,69 €
21% IVA.....		190.941,80 €
PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN		1.100.188,49 €

Asciende el presupuesto a la expresada cantidad de **UN MILLÓN CIENTO MIL CIENTO OCHENTA Y OCHO EUROS CON CUARENTA Y NUEVE CÉNTIMOS DE EURO.**

2.- EVALUACIÓN APROXIMADA DEL COSTE TOTAL

Partiendo de los valores estimados en los apartados anteriores, correspondientes a la ejecución de las obras de urbanización del Sector, obtendremos la evaluación aproximada que reseñamos más adelante. Su importe lo incrementaremos con los gastos generales y beneficio industrial para obtener una cifra total a la que aplicaremos el impuesto sobre el valor añadido.

Presupuesto base de licitación de la urbanización.....	15.575.358,23 €
Gestión, Proyectos, Tasas, etc. (10%).....	1.557.535,82 €
Derribo de edificaciones incompatibles con la ordenación.....	125.000 €
	PARCIAL.....17.257.894,05 €
I.V.A (21%)	3.624.157,75 €
TOTAL	20.882.051,08 €

El coste de repercusión del total de los gastos por vivienda es aproximadamente de 25.655 euros.

Huesca, abril de 2023

EQUIPO–redactor:

Fernando Martínez
Arquitecto

Guillermo Ráfales
Arquitecto

Javier Buera
Ing. Téc. Industrial

José Luis Pueyo
Ing. de caminos

Pedro Camarero
Abogado

Gestiona

. ANEXO CORRESPONDIENTE A LOS PLANES DE INICIATIVA PRIVADA

CONSIDERACIONES GENERALES

El artículo 59 del TRLUA, dispone que los Planes Parciales de iniciativa no municipal, además de la documentación general, habrán de incorporar los siguientes datos y determinaciones:

1. Acreditación de la voluntad de las personas que ejercen la iniciativa.
2. Relación de propietarios y restantes titulares afectados, con expresión de sus direcciones postales actualizadas.
3. Previsión sobre la futura conservación de la urbanización y prestación de servicios.
4. Tratándose de suelo urbanizable no delimitado, estudio justificativo del sector y del carácter de la urbanización, con la finalidad de determinar, en su caso, los compromisos de conservación y mantenimiento de la urbanización, así como los relativos a la prestación de servicios.
5. Compromisos que se hubieren de contraer entre el promotor y el Ayuntamiento y entre aquél y los futuros propietarios de solares, con las garantías del exacto cumplimiento de los mismos.
6. Medios económicos y garantías de toda índole con que cuente el promotor para llevar a cabo la actuación.
7. Compromiso de garantía por importe del 6 % del coste de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio plan parcial. Esta garantía se aportará con el proyecto de urbanización y será requisito para que las obras de urbanización sean autorizadas.

1 | ACREDITACIÓN DE LA VOLUNTAD DE LA ENTIDAD PROMOTORA.

Los promotores, son propietarios del ámbito con un 40,36% de su superficie bruta. En la tabla siguiente aparecen todos los propietarios resaltando en color rojo los propietarios que instan la presente iniciativa.

Mediante la firma del presente Anexo, por el representante legal de la entidad promotora, se efectúa declaración responsable a los efectos legales oportunos, de la voluntad de iniciar a instancia propia la tramitación del presente Plan Parcial como instrumento de planeamiento urbanístico de iniciativa privada. Así mismo, se pone de manifiesto la voluntad y capacidad de afrontar el proceso de ejecución urbanística de este Plan Parcial.

2 | RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y RESTANTES TITULARES AFECTADOS.

Nº	Titular	Dirección	Parcela	Referencia Catastral	Sup. catastro	Sup. Medición
1	Servihabitat	sescorza@servihabitat.com	85	22901A010000850000QP	31.680 m ²	31.680 m ²
2	Elías Pascual López Rivarés	Calle Alfonso XIII 17, 5º Córdoba 14002	11	22901A010000110000QH	28.926 m ²	28.926 m ²
3	José Porta Monedero y Andrés Porta Monedero	Apartado de correos 237 de Huesca 22080	93	22901A010000930000QO	23.101 m ²	23.101 m ²
4	José María Serrate	Camino Cocorón s/n, 22004 Huesca	96	22901A010000960000QD	20.284 m ²	20.284 m ²
5	Ramón Callavé Oliván y Antonio Callavé Tresaco	Santo Grial 1, 7ºC, 22003 Huesca	84	22901A010000840000QQ	17.721 m ²	17.721 m ²
6	Miguel Ángel Albás Gella, Mª	Calle Madrid 10, 22004 Huesca	122	22901A010001220000QM	17.128 m ²	17.128 m ²

	del Carmen Irene Albás Gella y Melf Ordesa Propco S.L.					
7	Oscar Lera	Avda Pirineos 23, 1ºB, 22004 Huesca	12	22901A010000120000QW	15.247 m ²	15.247 m ²
8	SD Huesca	Camino Cocorón s/n, 22004 Huesca	99	22901A010000990000QJ	14.601 m ²	14.601 m ²
9	Ramón Callavé Oliván y Antonio Callavé Tresaco	Santo Grial 1, 7ºC, 22003 Huesca	208	22901A010002080000QQ	11.693 m ²	11.693 m ²
10	Tomás Ribarés	Calle Templarios 12, 1º 22002 Huesca	94	22901A010000940000QK	11.109 m ²	11.109 m ²
11	Camino Huesca. Ayuntamiento de Huesca	Pl. de la Catedral, 1, 22002 Huesca	9007	22901A010090070000QY	11.485 m ²	10.347 m ²
12	Sareb	Calle Felipe San Clemente 26, 50001 Zaragoza	14,1	22901A010000140000QB	10.059 m ²	10.059 m ²
13	SD Huesca	Camino Cocorón s/n, 22004 Huesca	14,2	22901A010000140000QB	10.000 m ²	10.000 m ²
14	Antonio Bardají	Camino Cocorón s/n, 22004 Huesca	250	22901A010002500000QF	7.141 m ²	7.141 m ²
15	SD Huesca	Camino Cocorón s/n, 22004 Huesca	15	22901A010000150000QY	6.949 m ²	6.949 m ²
16	Alejandro Palomar Gómez, Mª Teresa Palomar Gómez, Mª Blanca Luisa Palomar Gómez, Francisco Javier Palomar Gómez	Avda. Martinez de Velasco 1, 1ºB, 22005 Huesca	101	22901A010001010000QE	5.952 m ²	5.952 m ²
17	Miguel Ángel Albás Gella, Mª del Carmen Irene Albás Gella y Melf Ordesa Propco S.L.	Calle Madrid 10, 22004 Huesca	109	22901A010001090000QY	5.763 m ²	5.236 m ²
18	Ayuntamiento de Huesca	Plaza de la Catedral 1, 22002 Huesca	265	22901A010002650000QU	4.637 m ²	4.637 m ²
19	Ayuntamiento de Huesca	Plaza de la Catedral 1, 22002 Huesca	187	22901A010001870000QO	3.969 m ²	3.969 m ²
20	Carretera. Huesca	Trasporte Movilidad y Agenda Urbana	9011	22901A010090110000QG	477.008 m ²	3.773 m ²
21	Ayuntamiento de Huesca	Plaza de la Catedral 1, 22002 Huesca	232	22901A010002320000QZ	4.462 m ²	3.421 m ²
22	Miguel Ángel Albás Gella, Mª	Calle Madrid 10, 22004 Huesca	261	22901A010002610000QJ	3.069 m ²	3.069 m ²

	del Carmen Irene Albás Gella y Melf Ordesa Propco S.L.					
23	Francisco Pueyo Pueyo	Camino Cocorón s/n, 22004 Huesca	95	22901A010000950000QR	2.788 m ²	2.788 m ²
24	Roberto Consejo Calvo y Lorenzo Consejo Calvo	Calle Zaragoza 2, esc 1ª, 2ªA, 22002 Huesca	251	22901A010002510000QM Y 22901A010002510001WQ	2.409 m ²	2.409 m ²
25	InverPirineos	Coso Alto nº23, 1ºD, 22003 Huesca	98	22901A010000980000QI	2.237 m ²	2.128 m ²
26	Miguel Ángel Albás Gella, Mª del Carmen Irene Albás Gella y Melf Ordesa Propco S.L.	Calle Madrid 10, 22004 Huesca	97	22901A010000970000QX	2.026 m ²	2.026 m ²
27	Acequia. Comunidad de regantes. Huesca	Calle Roldán 41 22002 Bajos Huesca	9009	22901A010090090000QQ	1.321 m ²	1.321 m ²
28	Acequia. Comunidad de regantes. Huesca	Calle Roldán 41 22002 Bajos Huesca	9006	22901A010090060000QB	1.234 m ²	1.234 m ²
29	Ramón Callavé Oliván y Antonio Callavé Tresaco	Santo Grial 1, 7ºC, 22003 Huesca	86	22901A010000860000QL	1.085 m ²	1.085 m ²
30	SD Huesca	Camino Cocorón s/n, 22004 Huesca	267	22901A010002670000QW	769 m ²	769 m ²
31	SD Huesca	Camino Cocorón s/n, 22004 Huesca	100	22901A010001000000QJ	769 m ²	769 m ²
32			-	-	-	727 m ²
33	José Maria Serrate	Camino Cocorón s/n, 22004 Huesca	205	22901A010002050000QB	682 m ²	682 m ²
					Sup. PGOU	Sup. Medición
				Sistemas generales Adscritos (Sga)	21.169 m ²	21.169 m ²
				Superficie Bruta del sector a efectos cálculo Am (Sn + Sgi)	283.451 m ²	281.981 m ²
				Superficie Total del sector a efectos cálculo Am (Sn + Sgi + Sga)	304.620 m²	303.150 m²

3 | PREVISIÓN FUTURA CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y PRESTACION DE SERVICIOS.

Una vez recibidas las obras de urbanización por el Ayuntamiento de Huesca [según la normativa vigente](#), y sin perjuicio de las subsanaciones y reparaciones que procedan dentro del plazo de garantía que proceda, corresponderá al Ayuntamiento de Huesca la conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, zonas libres de dominio público y demás elementos comunes del Sector, incluyéndose en esta conservación las dotaciones y servicios públicos que le correspondan.

4 | COMPROMISOS A CONTRAER ENTRE EL PROMOTOR Y EL AYUNTAMIENTO, Y ENTRE AQUÉLY LOS FUTUROS PROPIETARIOS DE SOLARES.

A) SOBRE LOS PLAZOS DE EJECUCIÓN

El proyecto de Reparcelación se presentará para su tramitación en el plazo máximo de 6 meses a contar desde la constitución de la Junta de Compensación.

El proyecto de Urbanización se presentará para su tramitación en el plazo máximo de 6 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

La ejecución de la urbanización se realizará en un plazo máximo que al efecto se exprese en el acuerdo de aprobación del proyecto de urbanización.

Se procederá a solicitar licencias para la edificación en un plazo que no excederá de dos años a contar desde el momento en que se hubiera adquirido el derecho a edificar, lo cual no es óbice para posibilitar el adelanto de la edificación simultaneándolo con las obras de urbanización.

Las obras de edificación se ejecutarán en los plazos que en cada caso se indiquen en las licencias urbanísticas.

B) SOBRE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS

Los servicios de suministros de agua, electricidad y telecomunicaciones, se prevé tengan lugar de forma simultánea a la terminación de la obra de urbanización.

Los servicios de limpieza pública y recogida de basura se prevén tenga lugar de forma simultánea a la recepción de la obra de urbanización.

C) CONSERVACIÓN DE LA OBRA URBANIZADORA.

Dicha conservación corresponderá al Ayuntamiento de Huesca a partir del momento de la recepción por éste de las obras de urbanización en los términos establecidos en la legislación básica en materia de contratación administrativa.

D) CESIONES DE SUELOS DE SISTEMAS, Y DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO.

Con relación a las cesiones a favor del Ayuntamiento de Huesca en suelos debidamente urbanizados, y además de las correspondientes a las legalmente exigibles en el momento de aprobación de los instrumentos urbanísticos de desarrollo del ámbito (viales, espacios libres y equipamientos), se establecen las siguientes:

- a) Ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios urbanísticos generales con arreglo al plazo indicado en el Plan de Etapas. Los plazos serán sucesivos y contados a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización e inscripción registral del Proyecto de Reparcelación.
- b) Compromiso de cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas y sistemas generales.
- c) Corresponderán al Ayuntamiento de Huesca los suelos debidamente urbanizados, sin participación en costes, en los que se ubica el 100% de la edificabilidad que le corresponda.
- d) Corresponderán al Ayuntamiento de Huesca los suelos debidamente urbanizados, sin participación en costes, capaces de soportar el 10% de las viviendas previstas.
- e) Igualmente corresponderá al Ayuntamiento de Huesca el 10% del aprovechamiento destinado a otros usos.

E) COMPROMISOS ENTRE EL PROMOTOR Y FUTUROS PROPIETARIOS.

Las obligaciones anteriores en aquello que afecte a futuros propietarios de parcela se trasladarán a éstos a través de las correspondientes subrogaciones en las mismas.

F) GARANTÍAS

Los promotores garantizarán el exacto cumplimiento de los anteriores compromisos, presentando aval bancario por importe del 6% del coste de contrata aquí estimado para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización (incluyendo el importe estimado de las obras de infraestructura general), antes de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. Asimismo, cada una de las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación estará afecta registralmente con carácter real al pago de todos los gastos derivados de la urbanización de la unidad de ejecución que conforma el Sector, en la proporción que le corresponda por el aprovechamiento que se le asigne.

G) ESTUDIOS GEOTÉCNICOS

Los promotores del expediente asumen en la obligación de presentar los Estudios Geotécnicos preceptivos en el proyecto de urbanización y en los proyectos de edificación.

H) MEDIOS ECONÓMICOS.

Los promotores cuentan con recursos propios para la ejecución de las obras de urbanización, sin perjuicio de que puedan acudir al crédito bancario para la financiación de las mismas.

Huesca, abril de 2023

EQUIPO-redactor:

Fernando Martínez
Arquitecto

Guillermo Ráfales
Arquitecto

Javier Buera
Ing. Téc. Industrial

José Luis Pueyo
Ing. de caminos

Pedro Camarero
Abogado

Gestiona

FICHA DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 5.2

DENOMINACIÓN:	SAN JORGE II	SECTOR:	5.2
LOCALIZACIÓN EN EL PLANO N°:	4	PLANO/HOJA:	4/3, 4

FIGURA DE PLANEAMIENTO:	PLAN PARCIAL
PRIORIDAD:	I
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	PRIVADA
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR (ua/m ²):	0,355016

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR A EFECTOS CÁLCULO AM (S _N + S _{G_i} + S _{G_A}):	303.150 M²
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (S _N + S _{G_i}):	281.981 M²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S _N):	175.879 M²
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO (S _{G_E}):	0 M²
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (S _{G_A}):	21.169 M²

INTENSIDAD DE USO GLOBAL:	0,65 m²/m²
DENSIDAD:	46 Viv/ha
NÚMERO DE VIVIENDAS:	809 Vivien.
USO CARACTERÍSTICO:	RESIDENCIAL
USOS COMPATIBLES:	TERCIARIO
USOS INCOMPATIBLES:	INDUSTRIAL

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS

RESIDENCIAL:	51.445 m²
VIVIENDA PROTEGIDA:	34.296 m²
DOTACIONAL DEPORTIVO PRIVADO:	5.400 m²
TERCIARIO:	23.180 m²
TOTAL EDIFICABILIDAD:	114.321 m²

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO INCLUIDO

	LOCALES	GENERALES
RED VIARIA:	m ²	26.264 m²
ESPACIOS LIBRES:	m ²	79.838 m²
EQUIPAMIENTO:	m ²	0 m²
INFRAESTRUCTURAS:	m ²	0 m²
TOTALES:	m²	106.102 m²

OBJETIVOS Y OBSERVACIONES GENERALES:

- Sector situado entre el camino Alto del Cocorón y el camino Viejo de Cuarte. Se pretende realizar una operación de urbanización y edificación en un suelo propicio para el desarrollo urbanístico saludable, con un planteamiento donde las zonas verdes y deportivas adquieran una importancia fundamental en el desarrollo urbanístico del Área con una clara voluntad de incorporar las medidas medioambientales pioneras y necesarias para que sea un referente de respeto bioclimático orientado a un nuevo modelo de convivencia donde el respeto a la naturaleza y la salud sea la principal premisa en el diseño.
- Las parcelas edificadas de uso residencial deberán cerrarse mediante vallas que tendrán como máximo una parte ciega de altura igual o inferior a un (1) metro completándose hasta un máximo de dos con cincuenta (2,50) metros con cerramientos diáfanos en los casos de retranqueo del edificio respecto a la alineación con la vía pública.
- En las parcelas de uso residencial, cuando exista retranqueo del edificio respecto a la alineación con la vía pública, la rasante del techo de la planta sótano o la zona libre privada existente en la zona de retranqueo deberá situarse al mismo nivel que la acera como mínimo 3 metros a partir de la misma por motivos de accesibilidad y para evitar posibles distorsiones en el espacio urbano derivados de diferentes alturas del vallado. En el caso de que la planta baja se corresponda con locales de uso terciario, la rasante de dicha planta deberá coincidir con el de la rasante de la vía pública con la que linde para permitir, sin barreras arquitectónicas, el acceso al local correspondiente.
- La rasante de los espacios libres privados no edificados en planta sótano también deberá ser coincidente con la de la acera con la que lindan.
- En la vivienda colectiva y en las viviendas unifamiliares adosadas es obligatorio el empleo de cubiertas planas. En las viviendas unifamiliares aisladas y pareadas se podrá optar por soluciones de cubiertas planas o inclinadas. En el caso de viviendas pareadas la solución elegida deberá contemplarse en las dos viviendas pareadas.
- Se deberá tener especial cuidado en el diseño de las construcciones por encima de la altura reguladora para controlar el impacto visual que puedan tener estas construcciones sobre la cubierta de los edificios
- En los edificios residenciales de vivienda colectiva se podrá ceder el uso y disfrute exclusivo de parte de la terraza de la cubierta a las viviendas situadas en la planta inmediatamente inferior. Dicha comunicación deberá ser mediante escalera interior de uso privado.

OBSERVACIONES VIVIENDA UNIFAMILIAR (NZ3):

- Además de las observaciones generales, en las viviendas unifamiliares se deberá tener en cuenta:
- Usos compatibles:- Taller doméstico. -Despachos profesionales domésticos.
- Usos incompatibles: Todos los restantes, no incluidos como característicos o compatibles.
- Las viviendas pareadas tienen una edificabilidad máxima de 190 m²
- En el caso en el que los proyectos de viviendas pareadas contiguas se desarrollen en distintos momentos, el proyecto que se efectúe más tarde deberá seguir la misma unidad arquitectónica que el medianero, Tanto a nivel estético, como compositivo y aplicar la misma solución de cubierta, plana o inclinada, que el primer proyecto que se haya presentado oficialmente.
- Las viviendas adosadas tienen una edificabilidad máxima de 170 m².
- En las viviendas unifamiliares el vuelo permitido sobre las zonas de retranqueo de 5 metros es de 1,00 m. (un metro) tanto en balcones y miradores como en cuerpos cerrados volados. No se permiten vuelos en la zona de retranqueo de 3 metros.
- En las viviendas adosadas, en el supuesto caso que queden medianeras vistas de la edificación en los retranqueos tanto frontales como posteriores, se deberán de tratar como si fueran fachadas planteadas como continuación de las frontales o posteriores con el propósito de salvaguardar la imagen unitaria de cada uno de los edificios y evitar paramentos sin un tratamiento controlado y adecuado.

OBSERVACIONES VIVIENDAS PLURIFAMILIARES (NZ5)

- Además de las observaciones generales, en las viviendas plurifamiliares se deberá tener en cuenta:
- En cada parcela edificable se ha definido un área de movimiento de la edificación a partir de la alineación obligatoria que tienen cada una de ellas.
- En las parcelas edificables se permite la ocupación en planta sótano reflejada en el plano "O4-Aprovechamiento bajo rasante de las parcelas lucrativas residenciales"
- En los bloques se permiten vuelos de 1,00 m. (un metro) en cuerpos cerrados volados y 1,10 m. (un metro y diez centímetros) en balcones y miradores en las fachadas frontales y posteriores (norte y sur) y 0,80 m (ochenta centímetros) en balcones y miradores y 0,60 m. (sesenta centímetros) en cuerpos cerrados volados en las fachadas laterales (este y oeste).
- En las torres se permiten vuelos de 1,00 m. (un metro) en cuerpos cerrados volados y 1,10 m. (un metro y diez centímetros) en balcones y miradores en todas las fachadas.
- En la edificación en bloque se permite la ocupación de terrazas en planta baja sobre las parcelas edificables con el límite de cinco (5) metros a partir de las fachadas del edificio siempre y cuando no superen la distancia de tres metros y cincuenta centímetros (3,50) contados desde el límite del área de movimiento, y cumplan las condiciones indicadas en el artículo 19 de las Normas Urbanísticas.
- En la edificación en torre se permite la ocupación de terrazas en planta baja sobre las parcelas edificables con el límite de cinco (5) metros a partir de las fachadas del edificio y cumplan las condiciones indicadas en el artículo 19 de estas Normas Urbanísticas.
- Una vez finalizada la edificación de cada parcela, la superficie no ocupada por la propia edificación, por las terrazas de la planta baja y por las rampas de acceso a garajes se considerará espacio libre privado de toda la manzana.
- En las torres, la altura de la edificación está establecida en siete (7) plantas equivalentes a veintidós con cincuenta (22,50) metros.
- Usos compatibles:
Edificios con uso terciario en la planta baja. En el uso terciario: -Servicios empresariales. -Comercial (pequeño y mediano comercio). -Oficina técnica. -Oficinas de carácter público. -Oficinas de venta. -Ocio (espectáculos y recreativo). -Establecimientos para consumo de bebidas y comidas. (Grupo 1: cafeterías, bares, tabernas, bodegas, degustaciones, salones y Grupo 2: bar-restaurante, restaurantes, pizzerías, mesones, hamburgueserías). -Otros servicios terciarios: actividades que cumplan básicamente la función de dar un servicio al ciudadano de carácter no dotacional, tales como servicios higiénicos personales, sanitario (como clínicas odontológicas sin hospitalización, con cirugía menor, etc.) o educativo no reglado, u ocupación del tiempo de ocio no encuadrada en la *clase de uso terciario recreativo*.
En todos los edificios: Despachos profesionales domésticos.
- Usos incompatibles: Todos los restantes, no incluidos como característicos o compatibles.

FICHA DE GESTIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN:

UE.E 21-01

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Privada
APROVECHAMIENTO MEDIO: 0.355016 ua/m²	PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN: 8 años

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO INCLUIDO

	INCLUIDO		ADSCRITO
	LOCAL	GENERAL	GENERAL
RED VIARIA:	41.685 m²	26.264 m²	21.169 m²
ESPACIOS LIBRES:	30.477 m²	79.838 m²	
EQUIPAMIENTO:	12.144 m²		
TOTALES:	84.306 m²	106.102 m²	21.169 m²

OBSERVACIONES

- Los parámetros de aplicación para la parcela dotacional están regulados por la norma zonal 5 con una altura máxima de 4 plantas y 15 metros de altura.
- La urbanización de las zonas de aparcamientos deberá tratar elementos vegetales que suavicen su impacto visual, con una dotación mínima de un árbol cada 4 aparcamientos.
- En las aceras de los viales se deberá plantar como mínimo un árbol cada 10 metros lineales.

FICHA DE ORDENACIÓN

AREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO:

APR 21-01

DENOMINACIÓN:	TERCIARIO SECTOR 5.2		
FIGURA DE ORDENACIÓN:	Estudio de Detalle	PLANO/HOJA:	4/3, 4

SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	27.173 m²		
CLASE DE SUELO:	URBANIZABLE DELIMITADO	USO CARACTERISTICO:	TERCIARIO

OBJETIVOS

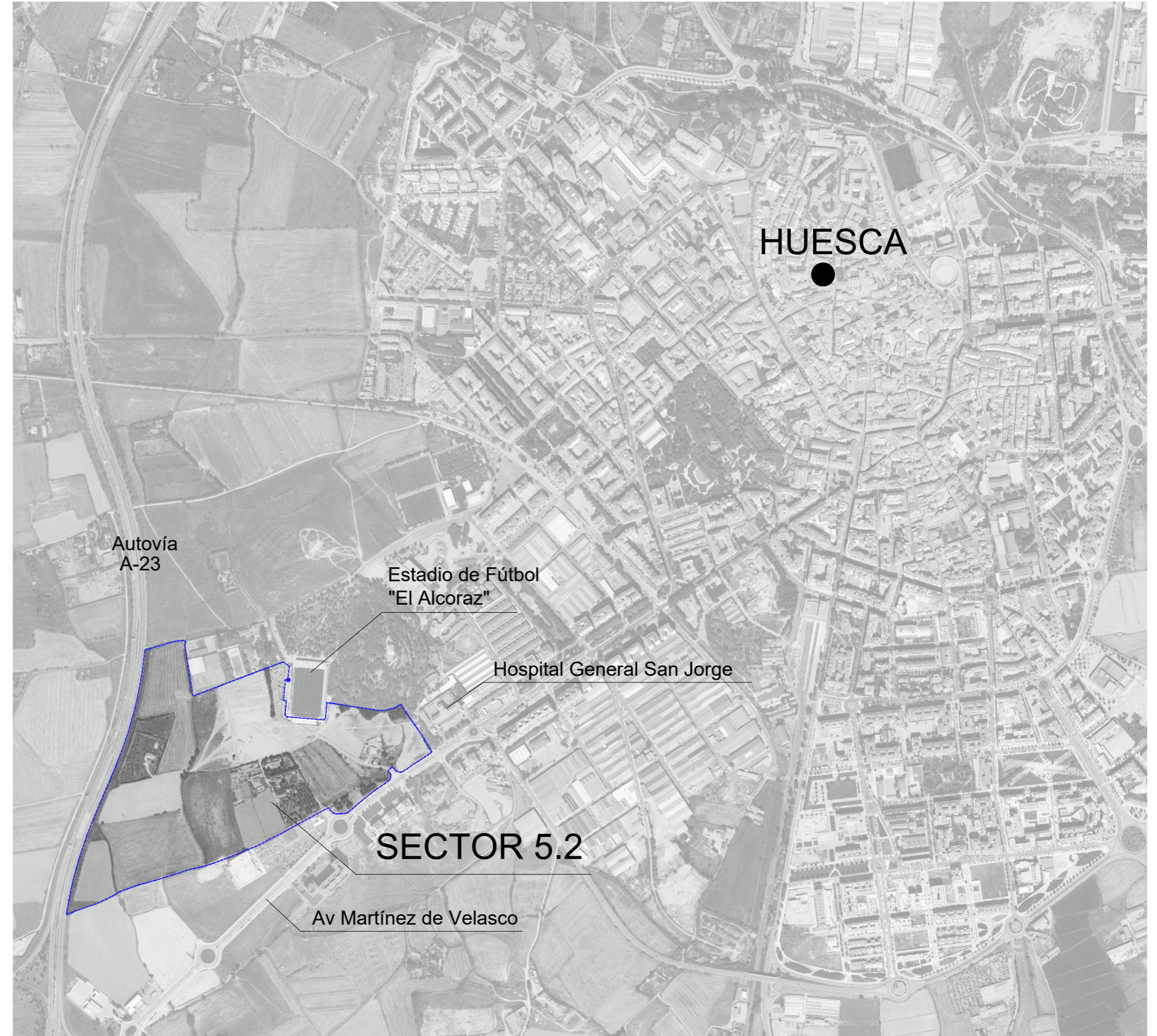
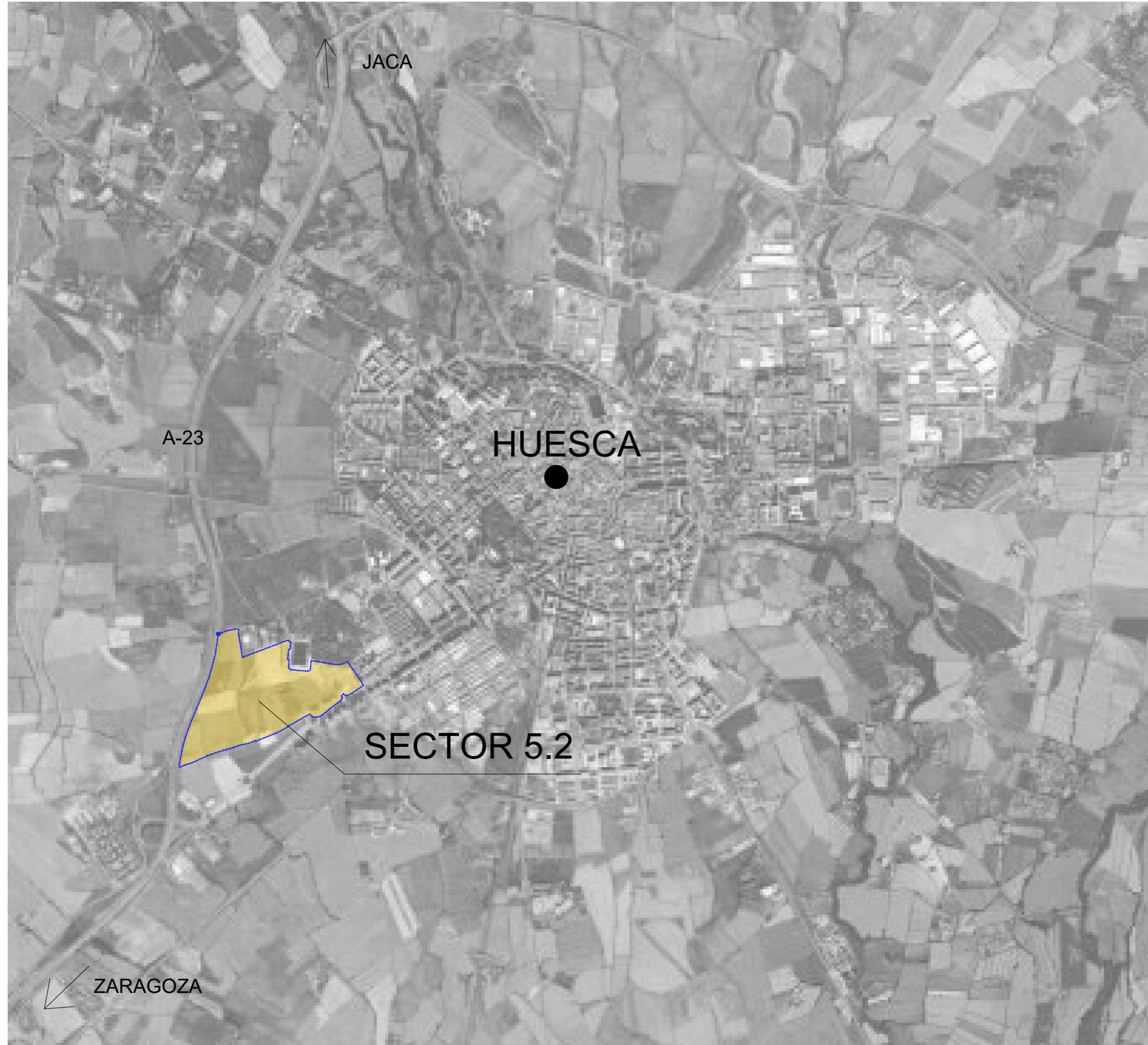
- Ordenación de la edificación en la parcela de uso terciario del Sector 5.2

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS

- Terciario:	20.381 m²
- TOTAL EDIFICABILIDAD:	20.381 m²

INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA

- La ocupación máxima es del 60% sobre la parcela neta. Los espacios libres podrán destinarse a aparcamientos, zonas verdes o ambas cosas.
- El retranqueo mínimo de la edificación a los linderos será de cinco (5) metros.
- La distancia entre edificios dentro de una misma parcela no será inferior a la altura (H) del más alto.
- La altura de la edificación está establecida en tres (3) plantas y quince (15) metros de altura.
- La solución adoptada por el proyecto de edificación deberá plantear el uso de formas y materiales que reflejen el carácter de los usos productivos en cuestiones como representatividad, simbología, transparencia... así como las referentes a la tipología específica del uso.
- La tipología edificatoria responde a edificación aislada y su uso característico es el de terciario en las siguientes clases:
 - Clase a) Comercial en categorías 1ª, 2ª y 3ª en situación 1ª y 2ª.
 - Clase b) Oficinas en categorías 1ª y 2ª en situación 1ª y 2ª.
 - Clase c) Hotelero.
 - Clase d) Ocio (Espectáculos y Recreativo) en categoría 1ª, grupos I y II, categoría 2ª, grupos III a VII y categoría 3ª en situación 1ª y 2ª en todos los casos.
- Usos compatibles:
 - Dotacional, en las clases:
 - Clase c): Garaje-aparcamiento, en categoría 2ª y 3
- Usos incompatibles:
Todos los restantes, no incluidos como característicos o compatibles



**PLAN PARCIAL
SECTOR 5.2 DEL PGOU DE HUESCA**

11

Plano: **SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO**

Equipo redactor:

Fernando MARTÍNEZ Arquitecto
Guillermo RAFALES Arquitecto
Javier BUERA Ingeniero Técnico Industrial
José Luis PUEYO Ingeniero de Caminos, C.P.
Pedro CAMARERO Abogado



Gestora: **ficaí**

Fecha: **ABRIL 2023**

Escala: **e=1:20.000**

e=1:10.000



Club de tenis
Osca

Estadio de fútbol
El Alcoraz

Cerro de San Jorge

Autovía Mudejar

N-330



**PLAN PARCIAL
SECTOR 5.2 DEL PGOU DE HUESCA**

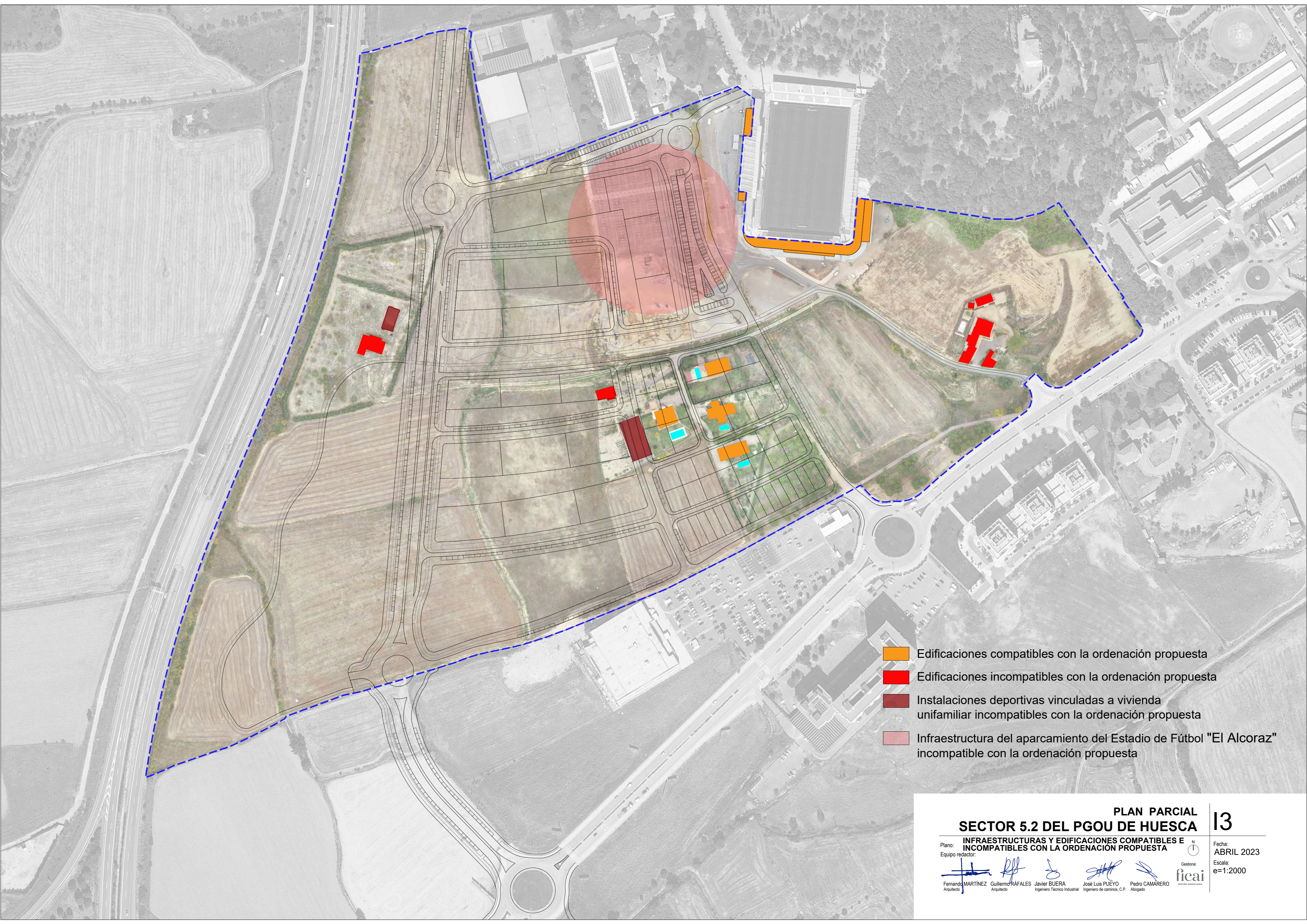
12





Plano: **TOPOGRÁFICO**
 Equipo redactor:
 Fernando MARTÍNEZ Arquitecto
 Guillermo RAFALES Arquitecto
 Javier BUERA Ingeniero Técnico Industrial
 José Luis PUEYO Ingeniero de caminos, C.P.
 Pedro CAMARERO Abogado



Fecha:
ABRIL 2023
 Escala:
e=1:2000





-  Edificaciones compatibles con la ordenación propuesta
-  Edificaciones incompatibles con la ordenación propuesta
-  Instalaciones deportivas vinculadas a vivienda unifamiliar incompatibles con la ordenación propuesta
-  Infraestructura del aparcamiento del Estadio de Fútbol "El Alcoraz" incompatible con la ordenación propuesta

PLAN PARCIAL
SECTOR 5.2 DEL PGOU DE HUESCA

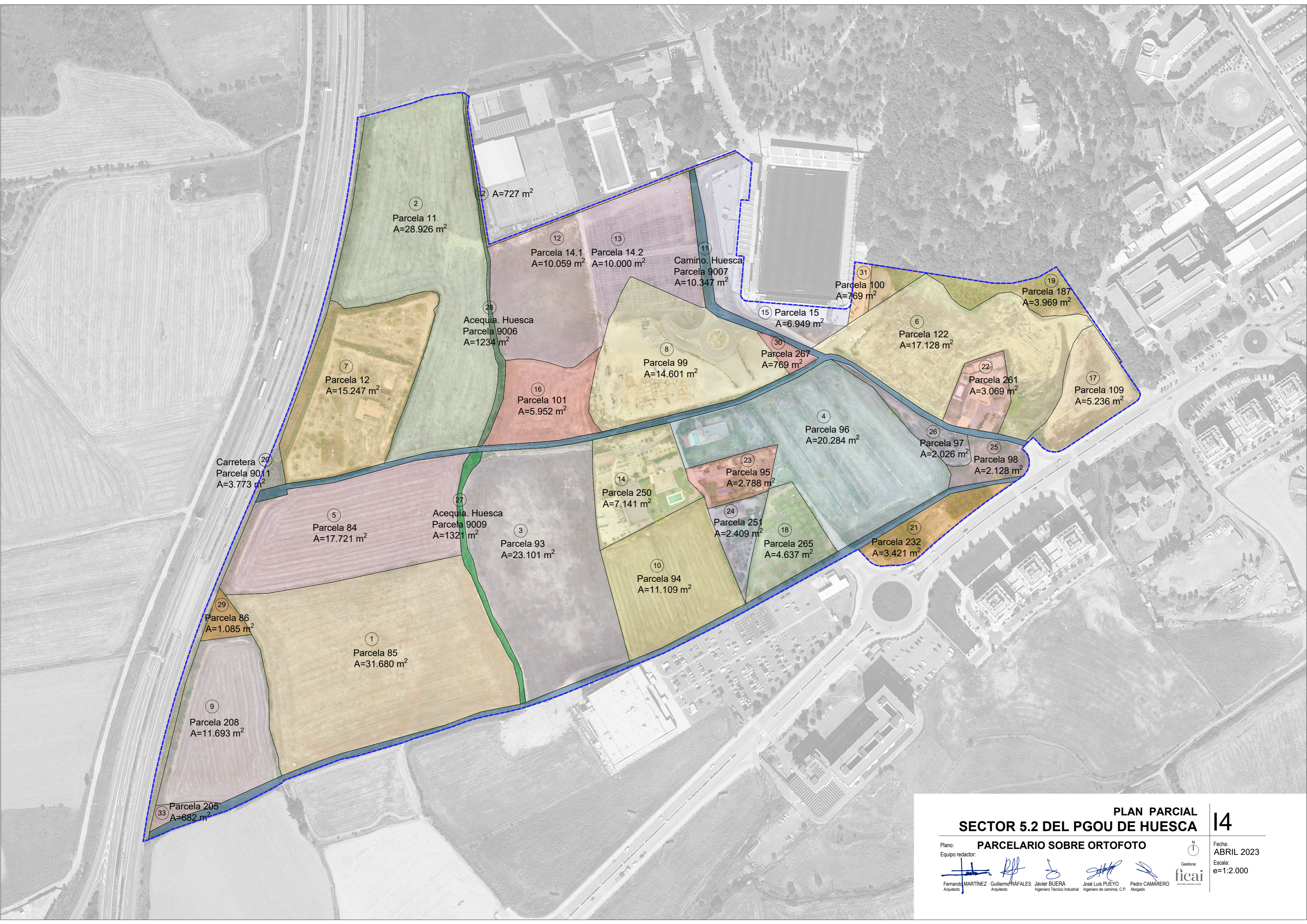
13

Plano: **INFRAESTRUCTURAS Y EDIFICACIONES COMPATIBLES E INCOMPATIBLES CON LA ORDENACIÓN PROPUESTA**

Fecha: **ABRIL 2023**

Equipo redactor:
    
Fernando MARTÍNEZ Arquitecto Guillermo RÁFALES Arquitecto Javier BUERA Ingeniero Técnico Industrial José Luis PUEYO Ingeniero de Caminos, C.P. Pedro CAMARERO Abogado

Gestora:  Fecha: **ABRIL 2023**
Escala: **e=1:2000**



Parcela 11
A=28.926 m²

Parcela 12
A=15.247 m²

Parcela 14.1
A=10.059 m²

Parcela 14.2
A=10.000 m²

Parcela 15
A=6.949 m²

Parcela 100
A=769 m²

Parcela 187
A=3.969 m²

Parcela 122
A=17.128 m²

Parcela 261
A=3.069 m²

Parcela 109
A=5.236 m²

Parcela 96
A=20.284 m²

Parcela 97
A=2.026 m²

Parcela 98
A=2.128 m²

Parcela 99
A=14.601 m²

Parcela 267
A=769 m²

Parcela 95
A=2.788 m²

Parcela 251
A=2.409 m²

Parcela 265
A=4.637 m²

Parcela 232
A=3.421 m²

Parcela 250
A=7.141 m²

Parcela 94
A=11.109 m²

Parcela 93
A=23.101 m²

Parcela 84
A=17.721 m²

Parcela 86
A=1.085 m²

Parcela 85
A=31.680 m²

Parcela 208
A=11.693 m²

Parcela 205
A=682 m²

Acequia. Huesca
Parcela 9006
A=1234 m²


Acequia. Huesca
Parcela 9009
A=1321 m²

Camino. Huesca
Parcela 9007
A=10.347 m²

Carretera
Parcela 9011
A=3.773 m²

**PLAN PARCIAL
SECTOR 5.2 DEL PGOU DE HUESCA 14**

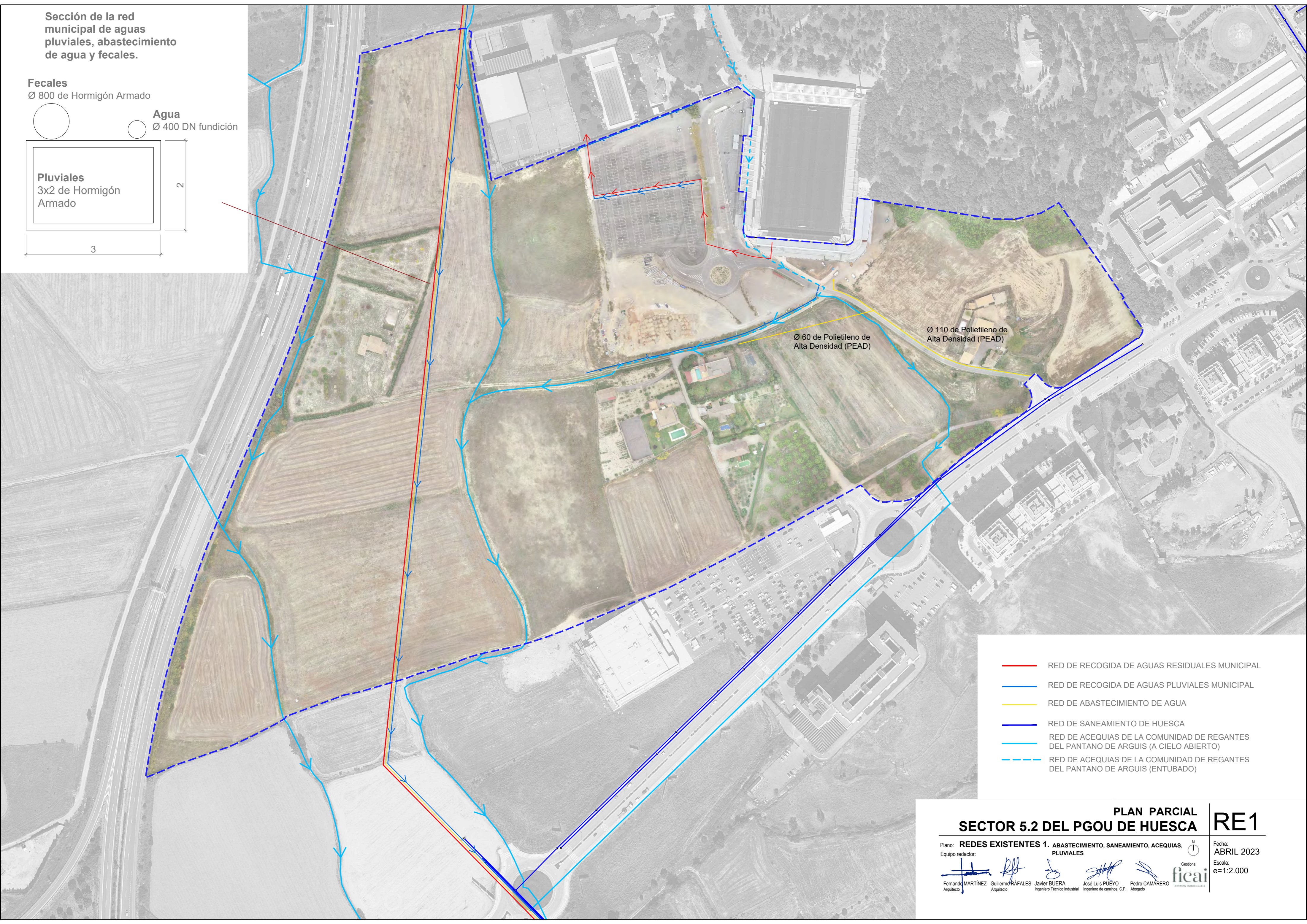
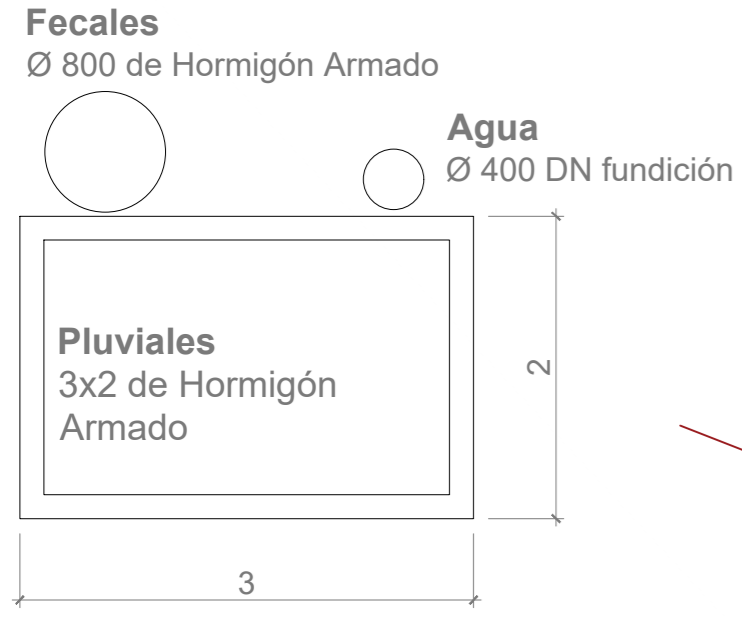
Plano: **PARCELARIO SOBRE ORTOFOTO**

Equipo redactor:

 Fernando MARTÍNEZ Arquitecto, Guillermo RAFALES Arquitecto, Javier BUERA Ingeniero Técnico Industrial, José Luis PUEYO Ingeniero de caminos, C.P., Pedro CAMARERO Abogado



Fecha: ABRIL 2023
 Escala: e=1:2.000

Sección de la red municipal de aguas pluviales, abastecimiento de agua y fecales.



Ø 60 de Polietileno de Alta Densidad (PEAD)

Ø 110 de Polietileno de Alta Densidad (PEAD)

- RED DE RECOGIDA DE AGUAS RESIDUALES MUNICIPAL
- RED DE RECOGIDA DE AGUAS PLUVIALES MUNICIPAL
- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
- RED DE SANEAMIENTO DE HUESCA
- RED DE ACEQUIAS DE LA COMUNIDAD DE REGANTES DEL PANTANO DE ARGUIS (A CIELO ABIERTO)
- - - RED DE ACEQUIAS DE LA COMUNIDAD DE REGANTES DEL PANTANO DE ARGUIS (ENTUBADO)

PLAN PARCIAL
SECTOR 5.2 DEL PGOU DE HUESCA **RE1**

Plano: **REDES EXISTENTES 1. ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO, ACEQUIAS, PLUVIALES**

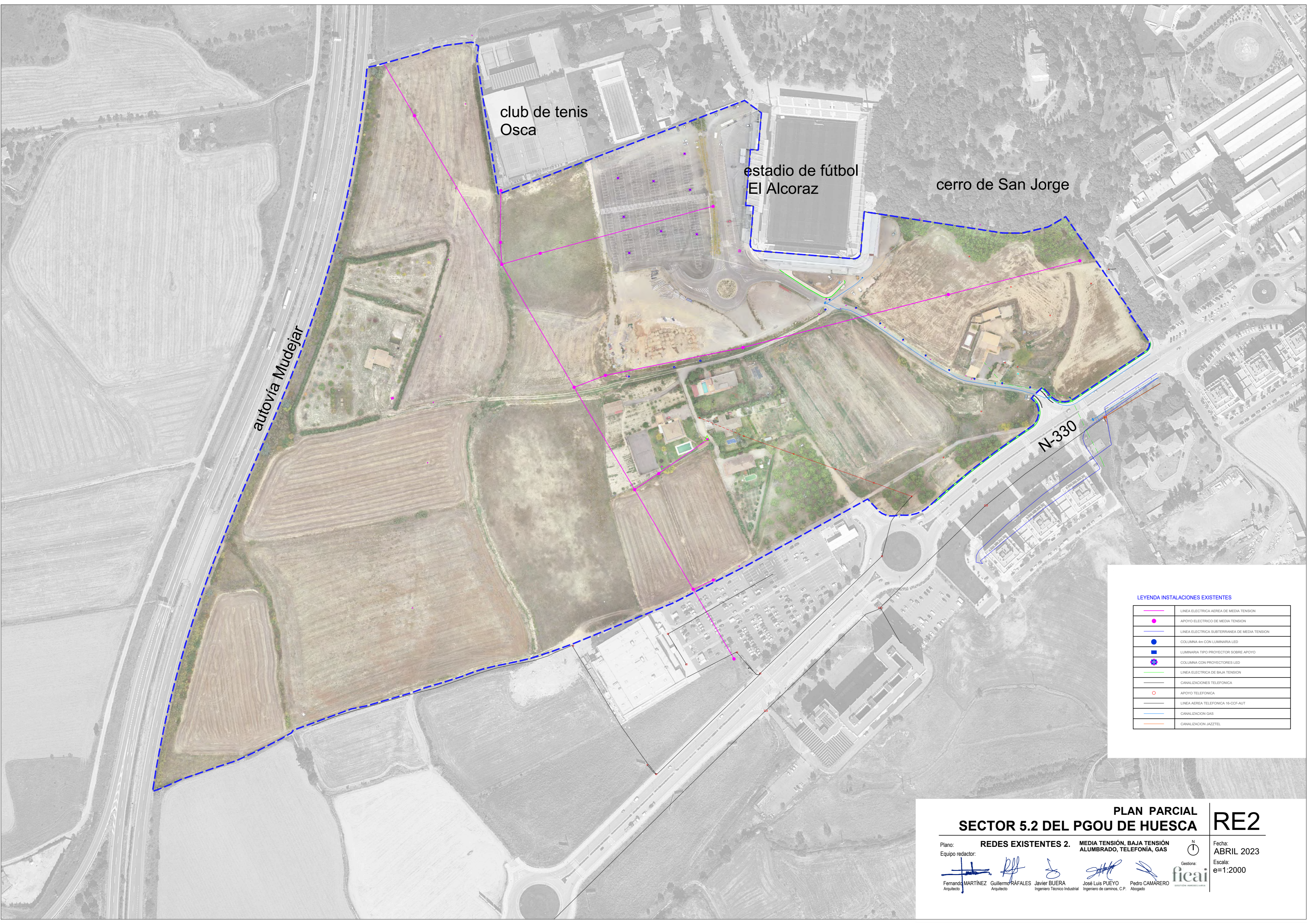
Equipo redactor:

Fernando MARTÍNEZ Arquitecto	Guillermo RAFALES Arquitecto	Javier BUERA Ingeniero Técnico Industrial	José Luis PUEYO Ingeniero de Caminos, C.P.	Pedro CAMARERO Abogado

Gestora:

Fecha: **ABRIL 2023**

Escala: **e=1:2.000**



LEYENDA INSTALACIONES EXISTENTES

	LÍNEA ELÉCTRICA AEREA DE MEDIA TENSION
	APOYO ELÉCTRICO DE MEDIA TENSION
	LÍNEA ELÉCTRICA SUBTERRANEA DE MEDIA TENSION
	COLUMNA 4m CON LUMINARIA LED
	LUMINARIA TIPO PROYECTOR SOBRE APOYO
	COLUMNA CON PROYECTORES LED
	LÍNEA ELÉCTRICA DE BAJA TENSION
	CANALIZACIONES TELEFONICA
	APOYO TELEFONICA
	LÍNEA AEREA TELEFONICA 16-CCF-AUT
	CANALIZACION GAS
	CANALIZACION JAZZTEL

PLAN PARCIAL
SECTOR 5.2 DEL PGOU DE HUESCA **RE2**

Plano: **REDES EXISTENTES 2. MEDIA TENSION, BAJA TENSION ALUMBRADO, TELEFONIA, GAS**

Equipo redactor:

Fecha: **ABRIL 2023**

Escala: **e=1:2000**

Gestora:

Fernando MARTÍNEZ Arquitecto
Guillermo RAFALES Arquitecto
Javier BUERA Ingeniero Técnico Industrial
José Luis PUEYO Ingeniero de Caminos, C.P.
Pedro CAMARERO Abogado



DELIMITACIONES Y SIMBOLOGÍA	
	LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL
	LÍMITE DE SUELO URBANO
	LÍMITE DE NORMA ZONAL Y GRADOS
	LÍMITE DE ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API)
	LÍMITE DE ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO (APE)
	LÍMITE DE ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR)
	RASANTE
	ALINEACIÓN OBLIGATORIA
	ALINEACIÓN
	CAMBIO DE ALTURA Y USO FINÍDICO EDIFICABLE
	SOPORTAL Y PASAJES
	NÚMERO DE PLANTAS
	PREVADO DE USO PÚBLICO
	USO OBLIGADO EN EDIFICACIÓN DE USO EXCLUSIVO
	C COMERCIAL
	H HOTELERO
	P APARCAMIENTO

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN	
	SUELO URBANO
	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 ARROBORNAMENTOS
	7 ACTIVIDADES ECONÓMICAS
	SIMBOLOGÍA DE ORDENACIONES
	ORDENACIÓN
	Nº DE NORMA
	Nº DE ORDEN
	A.P.E. 12-11

DOTACIONES	
	AD EQUIPAMIENTOS
	AS ASISTENCIAL
	CM CEMENTERIO
	DP DEPORTIVO
	ED DOCENTE
	RE RELIGIOSO
	SC SOCIO CULTURAL
	SN SANITARIO
	PL POLIVALENTE
	(Pb) PÚBLICA
	(Pv) PRIVADA
	LU INFRAESTRUCTURAS
	IC COMUNICACIÓN
	IG GASES
	COMUNICACIÓN
	RED VIARIA
	RED FERROVIARIA
	ESPACIOS LIBRES
	ZONAS VERDES
	OTROS ESPACIOS LIBRES

SECUENCIA DISTRIBUCIÓN DE HOJAS Y ESCALA	
	ESCALA GRÁFICA
	1 : 1.000

	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE HUESCA
REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	
TEXTO REFUNDIDO	
CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO. RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES	
01	

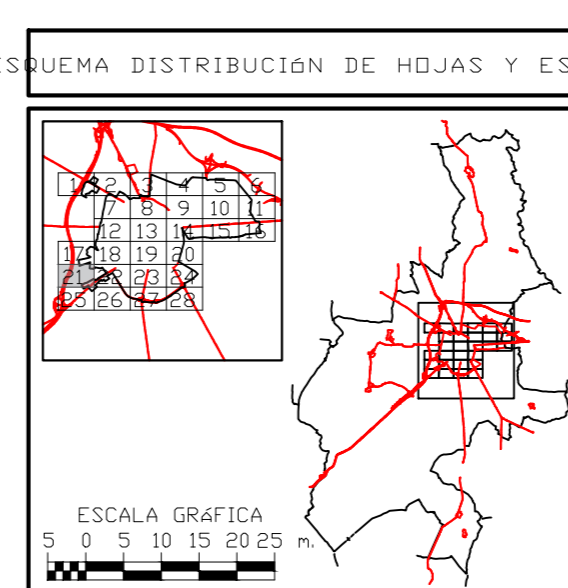


DELIMITACIONES Y SIMBOLOGIA	
	LIMITE DE TERMINO MUNICIPAL
	LIMITE DE SUELO URBANO
	LIMITE DE SECTOR REMITIDO A P.E.R.I.
	LIMITE DE UNIDAD DE EJECUCION

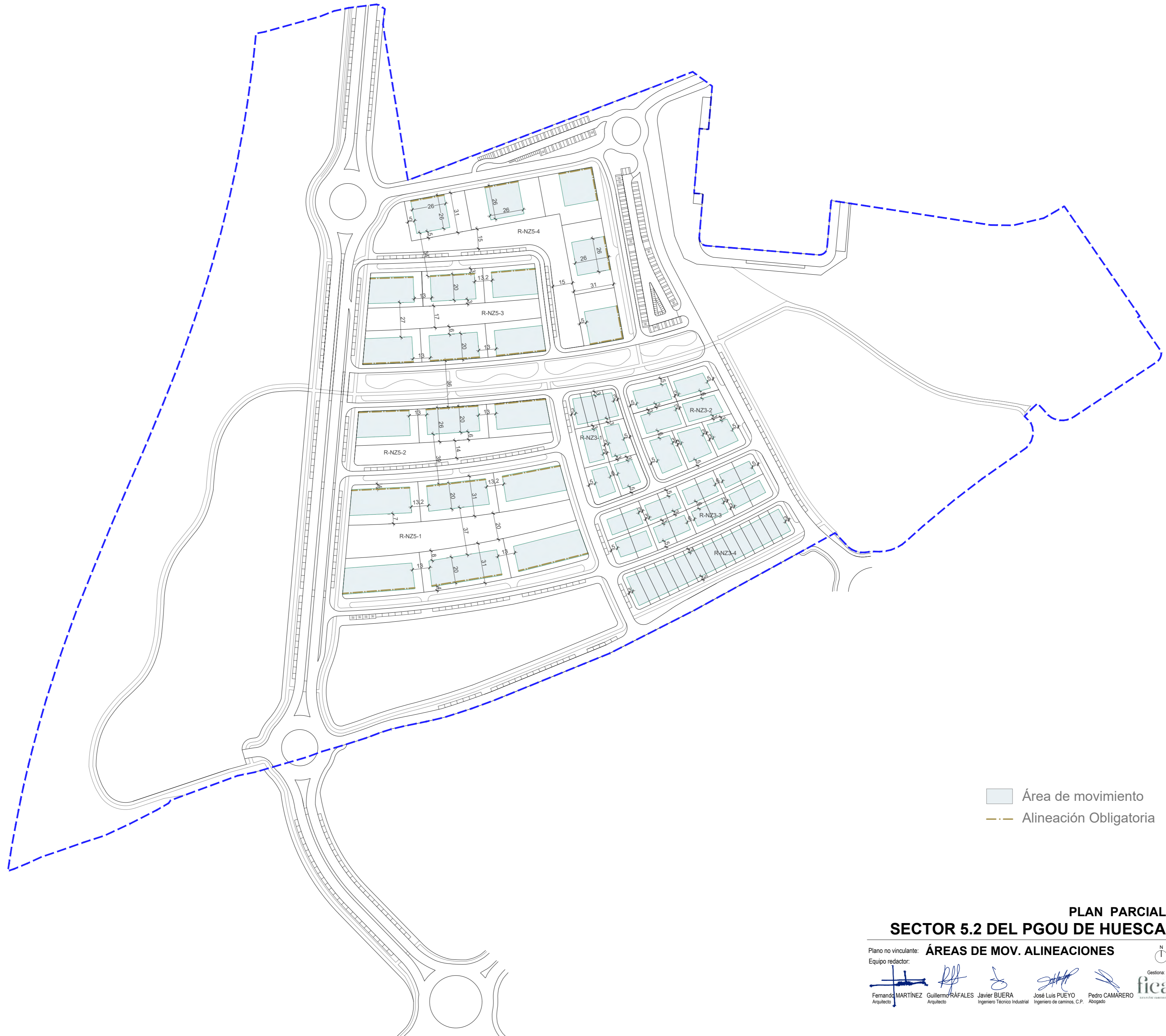
ÁMBITOS DE GESTIÓN	
U.E. 12 - 15	UNIDAD DE EJECUCION
U.E. E 12 - 03	UNIDAD DE EJECUCION (DE AREA DE PLANEAMIENTO ESPECIFICO)
U.E. R 12 - 05	UNIDAD DE EJECUCION (DE AREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO)
S. 12 - 08	SECTOR REMITIDO A PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

ACCIONES	
VG	ACCION SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES. RED VIARIA
EG	ACCION SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
QG	ACCION SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS
VL	ACCION SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES. RED VARIA
EL	ACCION SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES
QL	ACCION SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS
IG	ACCION SISTEMA INFRAESTRUCTURAL

ACCION EN ACTUACIONES AISLADAS	
TIPO DE ACCION	LOCALIZACION PLANO
VL-12.01	NUMERO DE ACCION



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE HUESCA	
REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	
TEXTO REFUNDIDO	2014 - 2023 FOLIO 1 / 1.000
GESTIÓN DEL SUELO URBANO	02



Área de movimiento
 Alineación Obligatoria

**PLAN PARCIAL
SECTOR 5.2 DEL PGOU DE HUESCA**

03

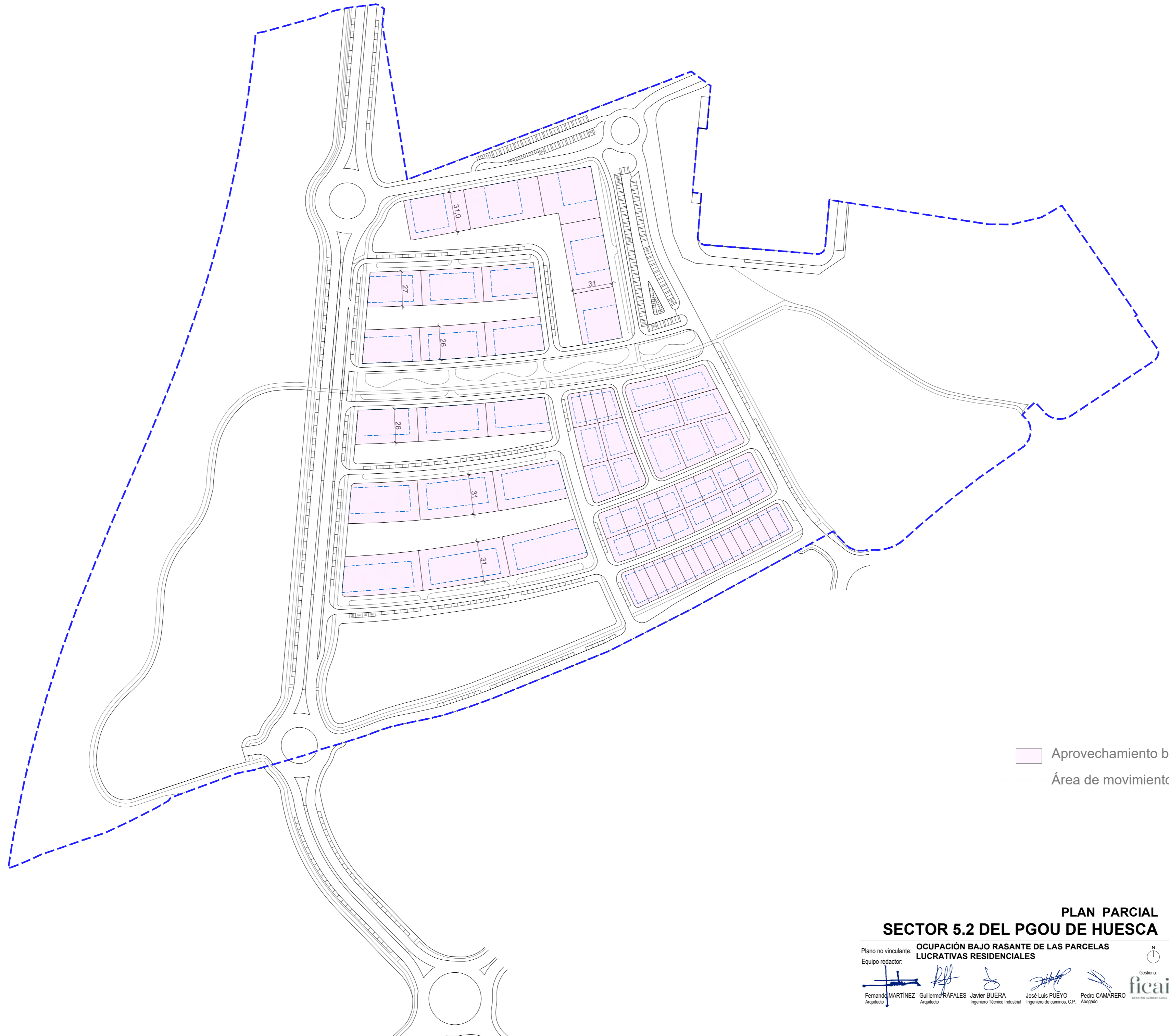
Plano no vinculante: **ÁREAS DE MOV. ALINEACIONES**

Equipo redactor:

Fernando MARTÍNEZ Arquitecto
 Guillermo RAFALES Arquitecto
 Javier BUERA Ingeniero Técnico Industrial
 José Luis PUEYO Ingeniero de caminos, C.P.
 Pedro CAMARERO Abogado



Fecha: ABRIL 2023
 Escala: e=1:2000



Aprovechamiento bajo rasante
 Área de movimiento sobre rasante

PLAN PARCIAL
SECTOR 5.2 DEL PGOU DE HUESCA

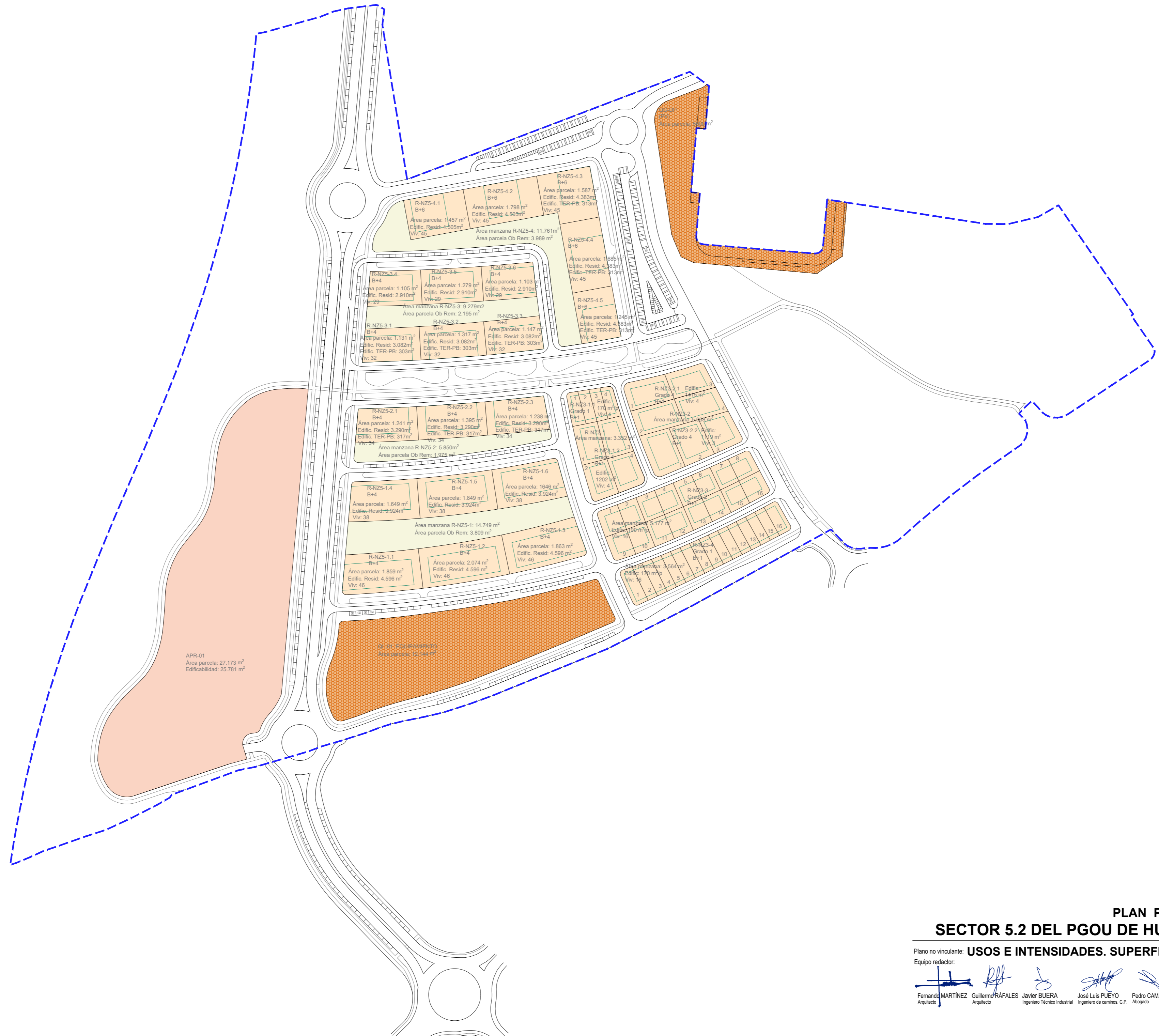
04

Plano no vinculante: **OCUPACIÓN BAJO RASANTE DE LAS PARCELAS LUCRATIVAS RESIDENCIALES**
 Equipo redactor:

 <small>Fernando MARTÍNEZ</small> <small>Arquitecto</small>	 <small>Guillermo RAFALES</small> <small>Arquitecto</small>	 <small>Javier BUERA</small> <small>Ingeniero Técnico Industrial</small>	 <small>José Luis PUEYO</small> <small>Ingeniero de caminos, C.P.</small>	 <small>Pedro CAMARERO</small> <small>Abogado</small>
--	--	---	--	--

Gestora: 

Fecha: **ABRIL 2023**
 Escala: **e=1:2000**



**PLAN PARCIAL
SECTOR 5.2 DEL PGOU DE HUESCA**

05

Plano no vinculante: **USOS E INTENSIDADES. SUPERFICIES**

Equipo redactor:

Fernando MARTÍNEZ Arquitecto
 Guillermo RAFALES Arquitecto
 Javier BUERA Ingeniero Técnico Industrial
 José Luis PUEYO Ingeniero de caminos, C.P.
 Pedro CAMARERO Abogado

Fecha:
ABRIL 2023
 Escala:
e=1:2000





PLAN PARCIAL
SECTOR 5.2 DEL PGOU DE HUESCA **O6**

Plano no vinculante: **RED VIARIA. ZONAS.**

Equipo redactor:

    
 Fernando MARTÍNEZ Arquitecto Guillermo RAFALES Arquitecto Javier BUERA Ingeniero Técnico Industrial José Luis PUEYO Ingeniero de caminos, C.P. Pedro CAMARERO Abogado

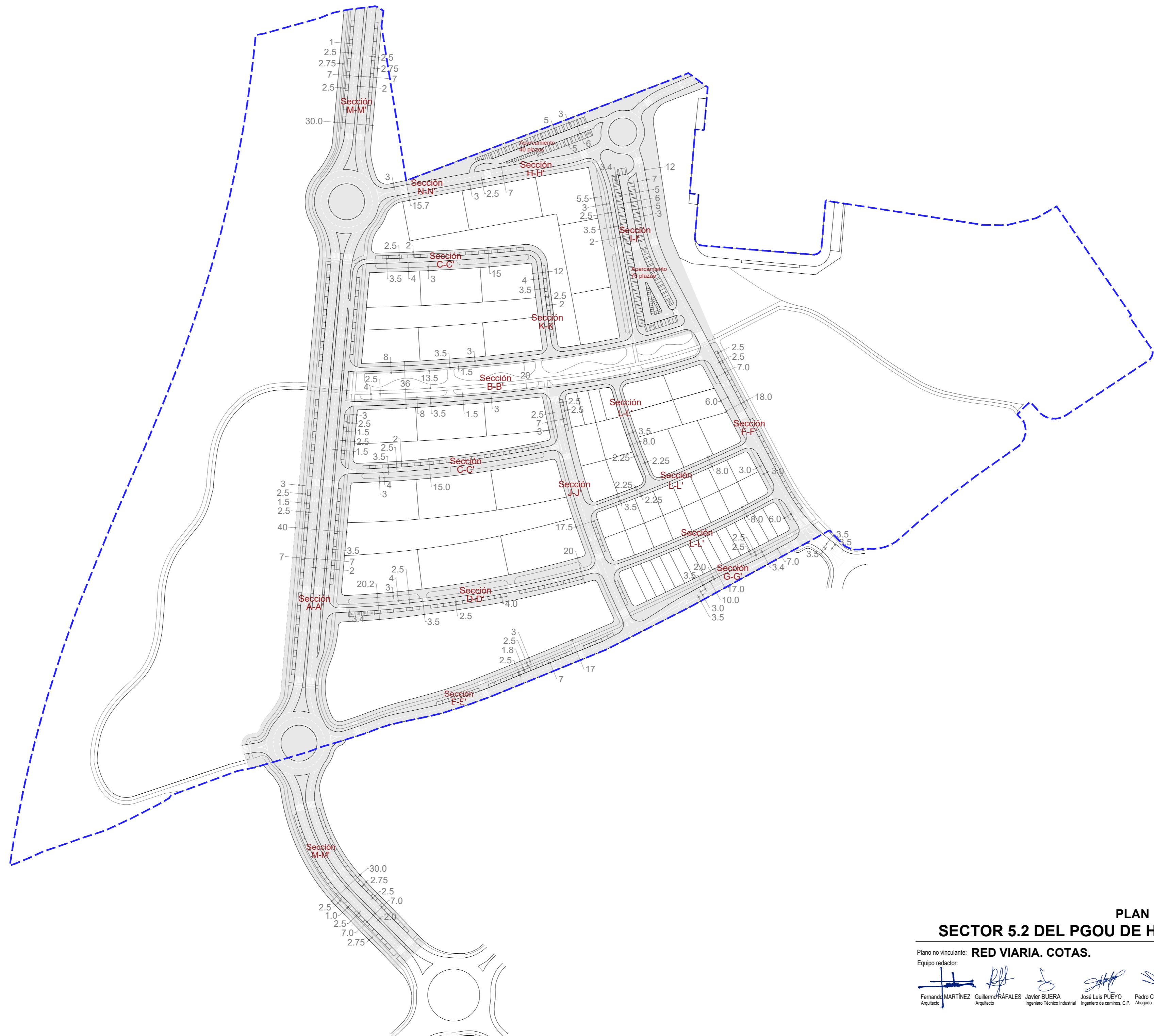


Gestora:
ficai
INSTITUTO DE INVESTIGACIONES Y CONSULTAS

Fecha:
ABRIL 2023

Escala:

e=1:2000



**PLAN PARCIAL
SECTOR 5.2 DEL PGOU DE HUESCA**

07

Plano no vinculante: **RED VIARIA. COTAS.**

Equipo redactor:



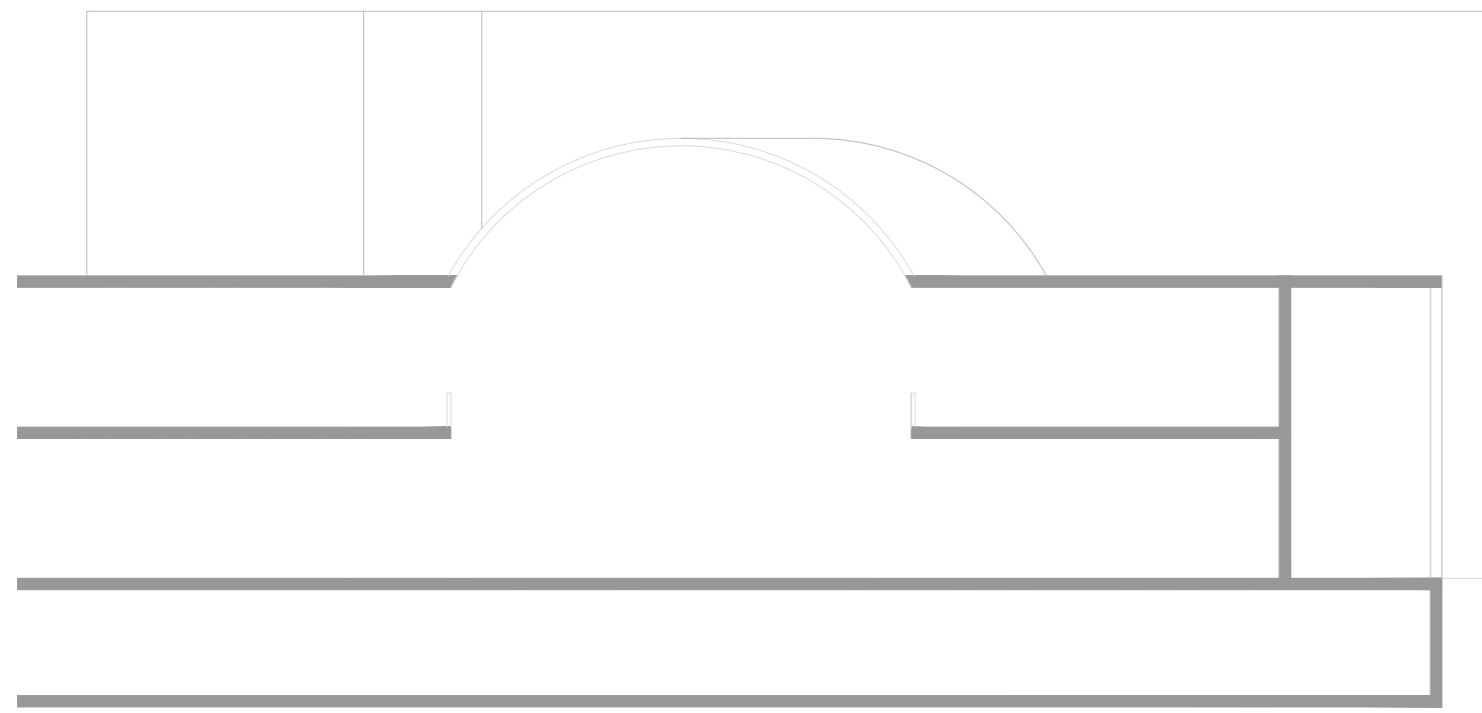




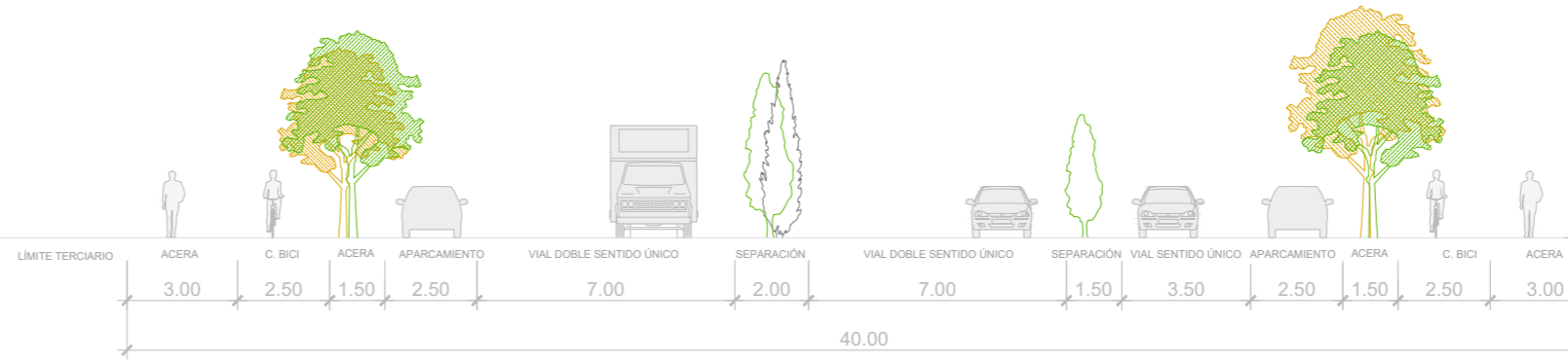
Fernando MARTÍNEZ Arquitecto
 Guillermo RAFALES Arquitecto
 Javier BUERA Ingeniero Técnico Industrial
 José Luis PUEYO Ingeniero de caminos, C.P.
 Pedro CAMARERO Abogado



Fecha:
ABRIL 2023
 Escala:
e=1:2000



Sección A-A'



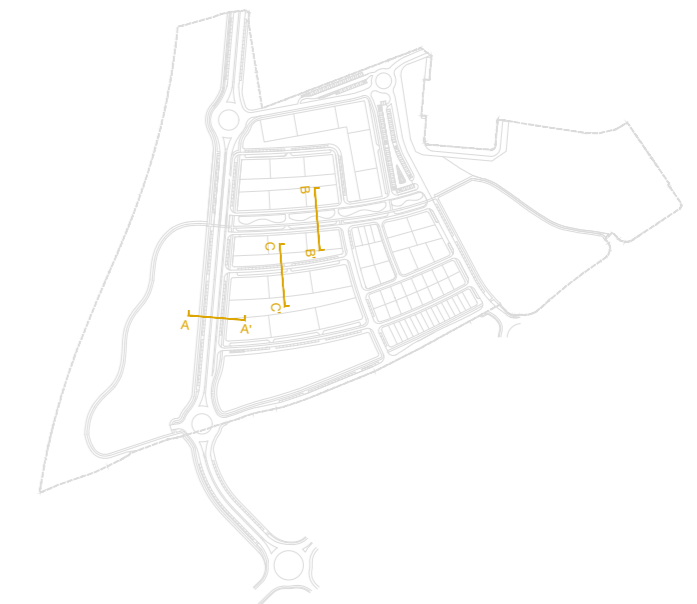
16.50 (max)

Sección B-B'

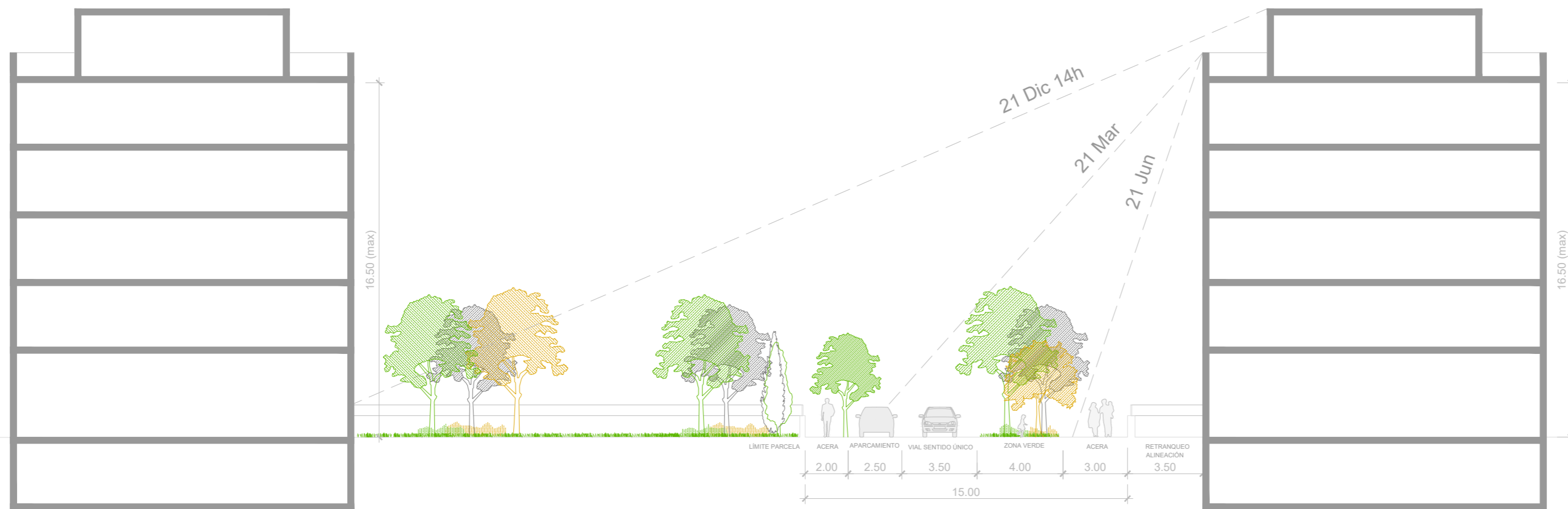


16.50 (max)

16.50 (max)



Sección C-C'



16.50 (max)

16.50 (max)

PLAN PARCIAL
SECTOR 5.2 DEL PGOU DE HUESCA **O8**

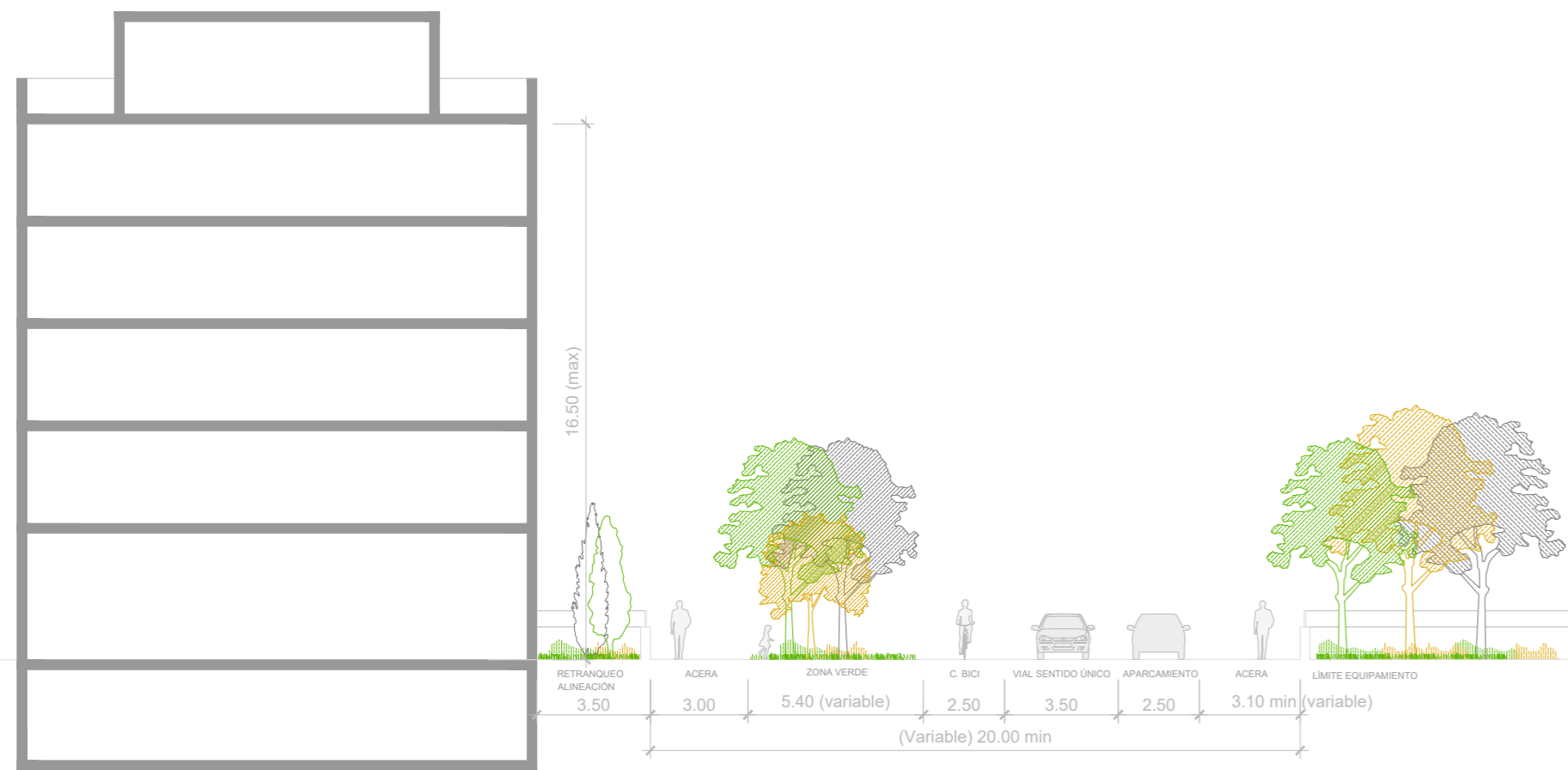
Plano no vinculante: **SECCIONES 1**

Equipo redactor:

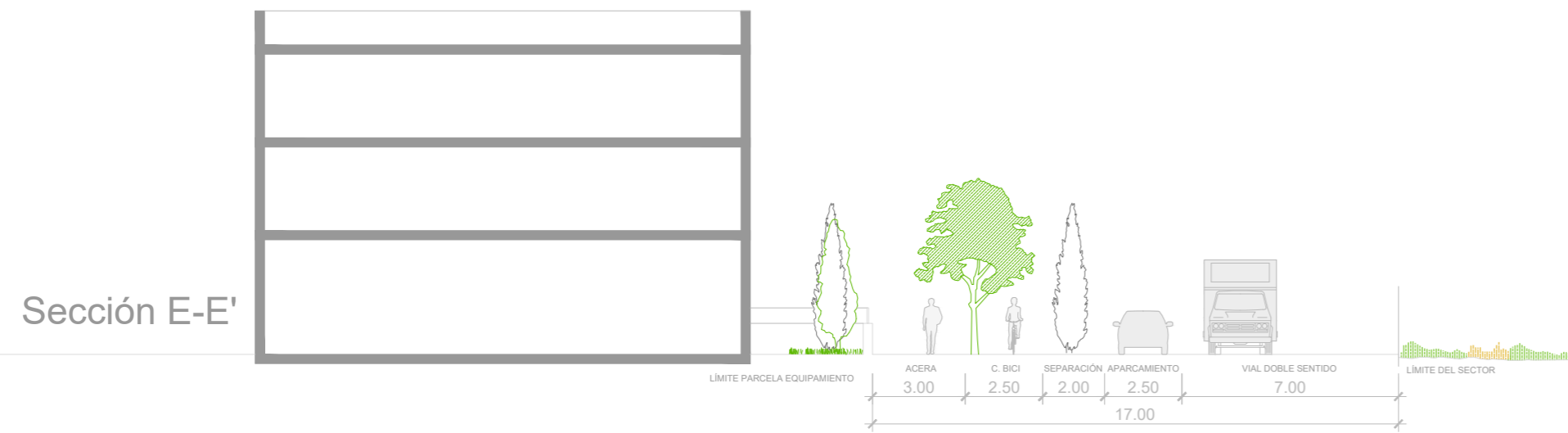
Fernando MARTÍNEZ Arquitecto	Guillermo RÁFALES Arquitecto	Javier BUERA Ingeniero Técnico Industrial	José Luis PUEYO Ingeniero de caminos, C.P.	Pedro CAMARERO Abogado	Gestora: ficai

Fecha:
ABRIL 2023

Escala:
e=1:200



Sección D-D'



Sección E-E'



Sección F-F'



Sección G-G'

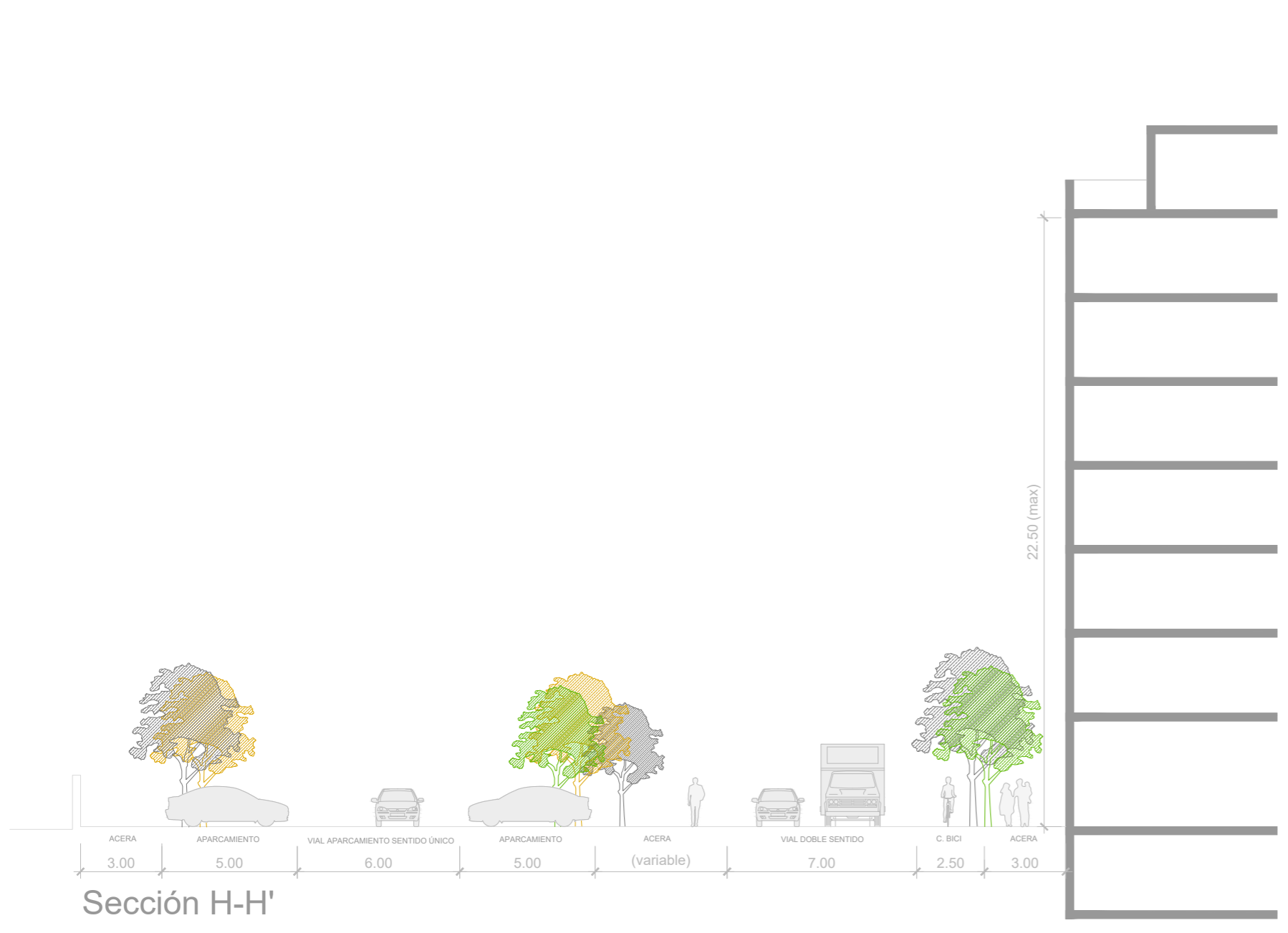
PLAN PARCIAL
SECTOR 5.2 DEL PGOU DE HUESCA 09

Plano no vinculante: SECCIONES 2
Equipo redactor:

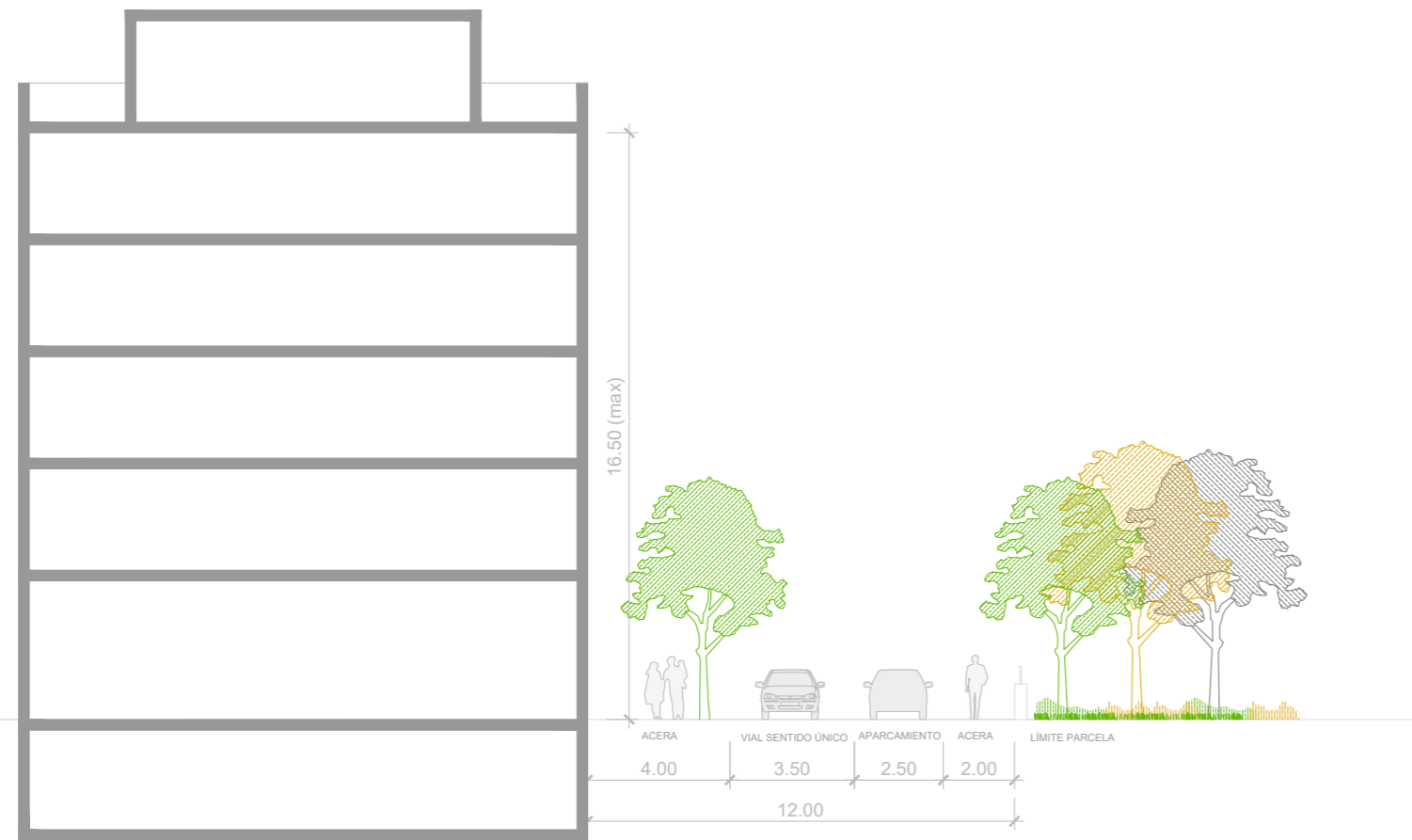
Fernando MARTÍNEZ Arquitecto
Guillermo RAFALES Arquitecto
Javier BUERA Ingeniero Técnico Industrial
José Luis PUEYO Ingeniero de caminos, C.P.
Pedro CAMARERO Abogado

Gestora: **ficai**

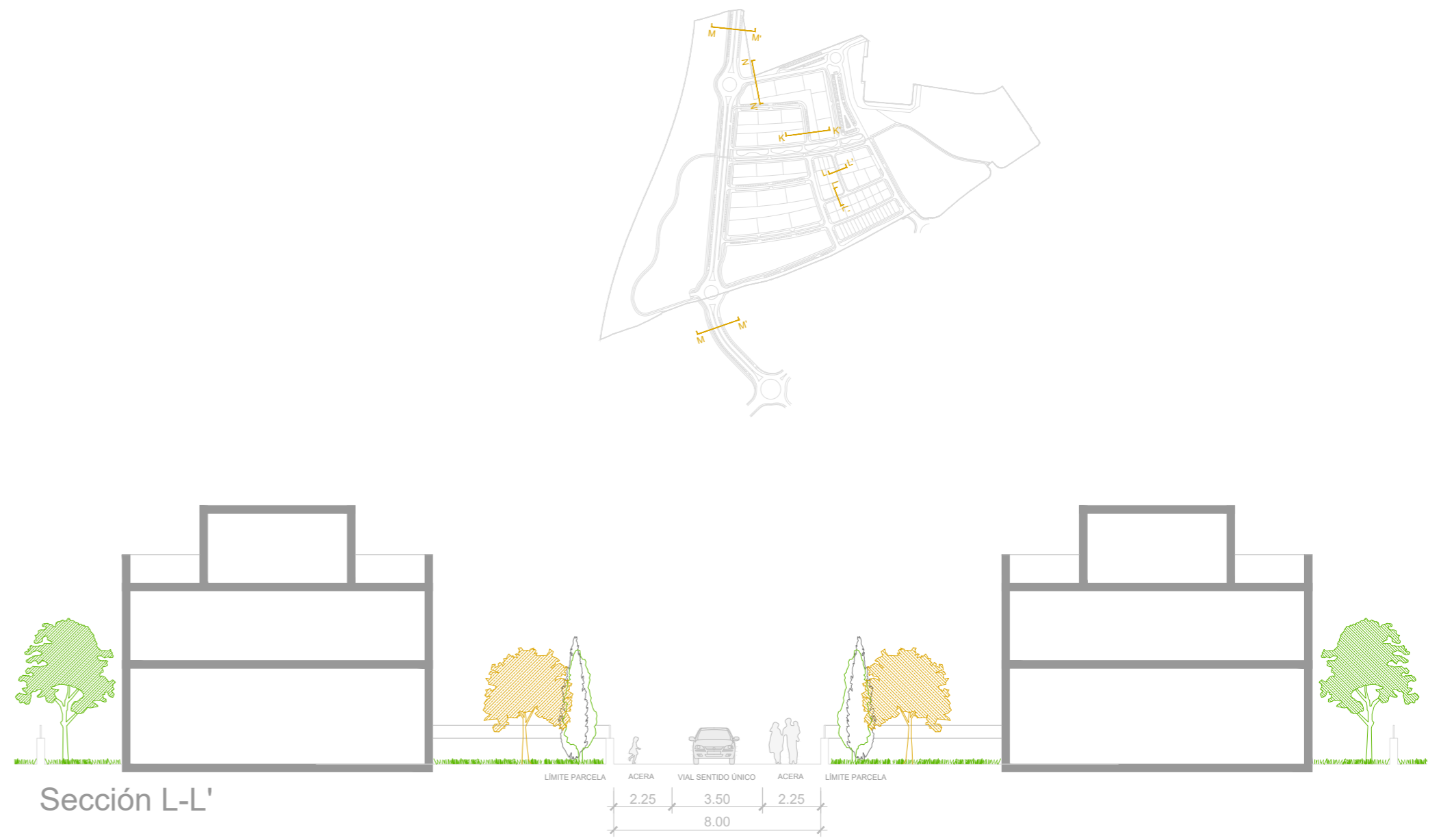
Fecha: ABRIL 2023
Escala: e=1:200



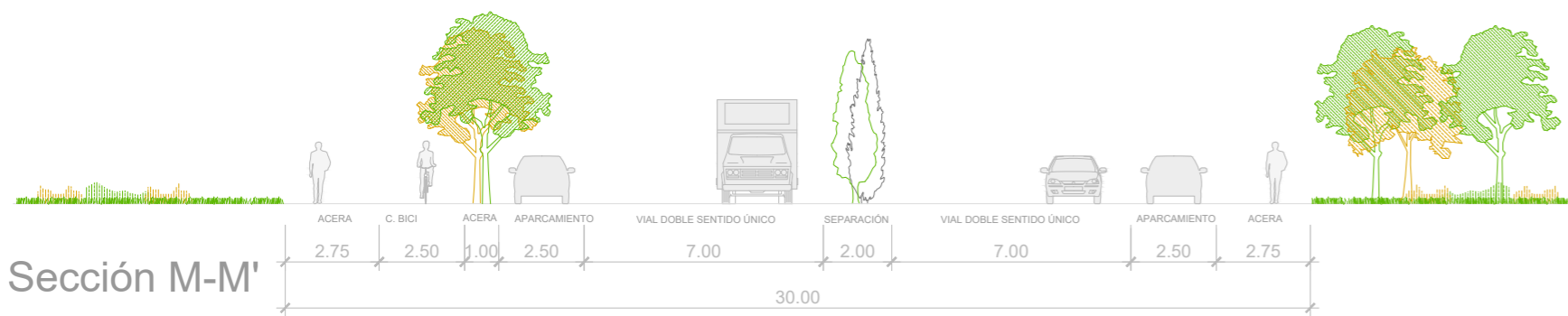
Sección K-K'



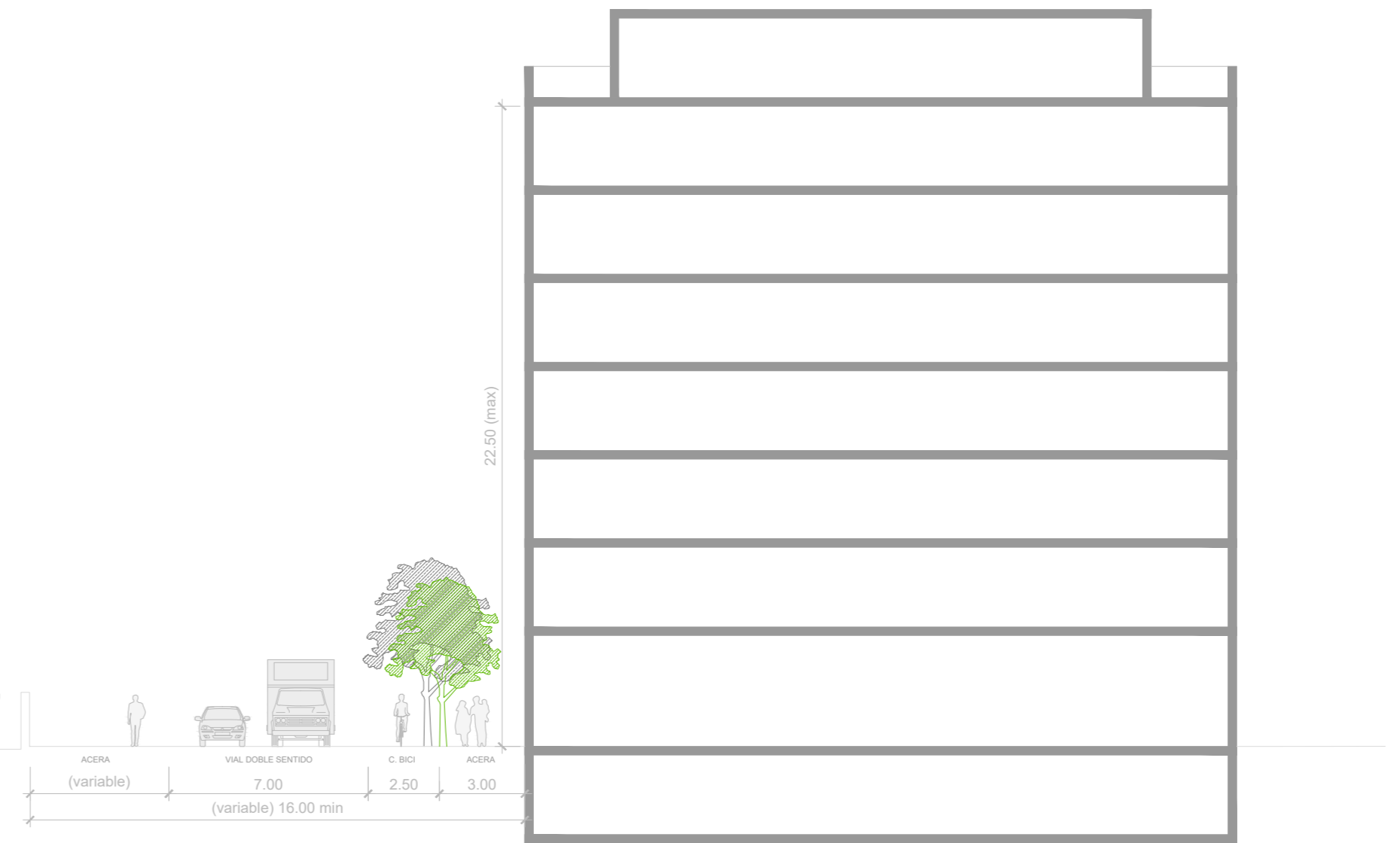
Sección L-L'



Sección M-M'



Sección N-N'



PLAN PARCIAL
SECTOR 5.2 DEL PGOU DE HUESCA **O11**

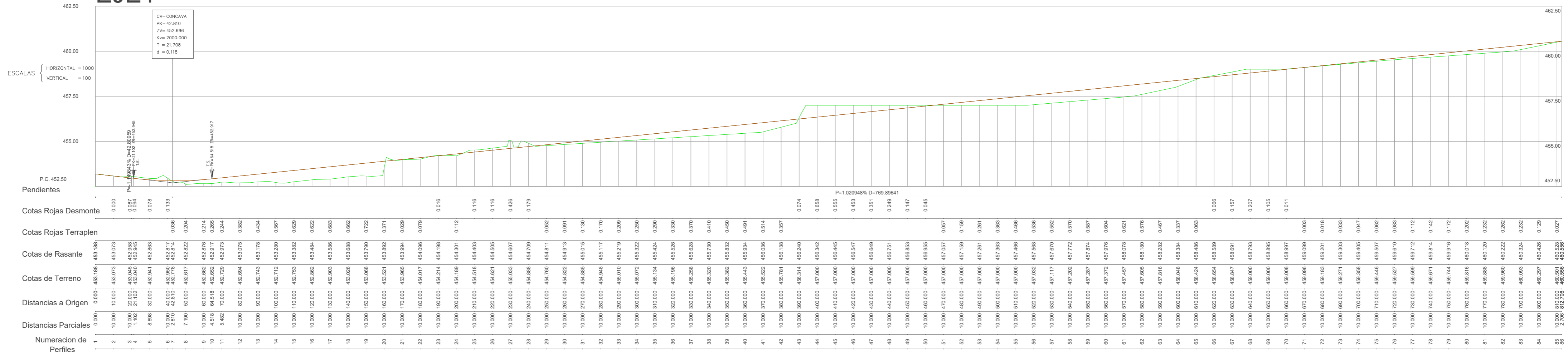
Plano no vinculante: **SECCIONES 4**
Equipo redactor:

Fernando MARTÍNEZ Arquitecto
Guillermo RAFALES Arquitecto
Javier BUERA Ingeniero Técnico Industrial
José Luis PUEYO Ingeniero de caminos, C.P.
Pedro CAMARERO Abogado

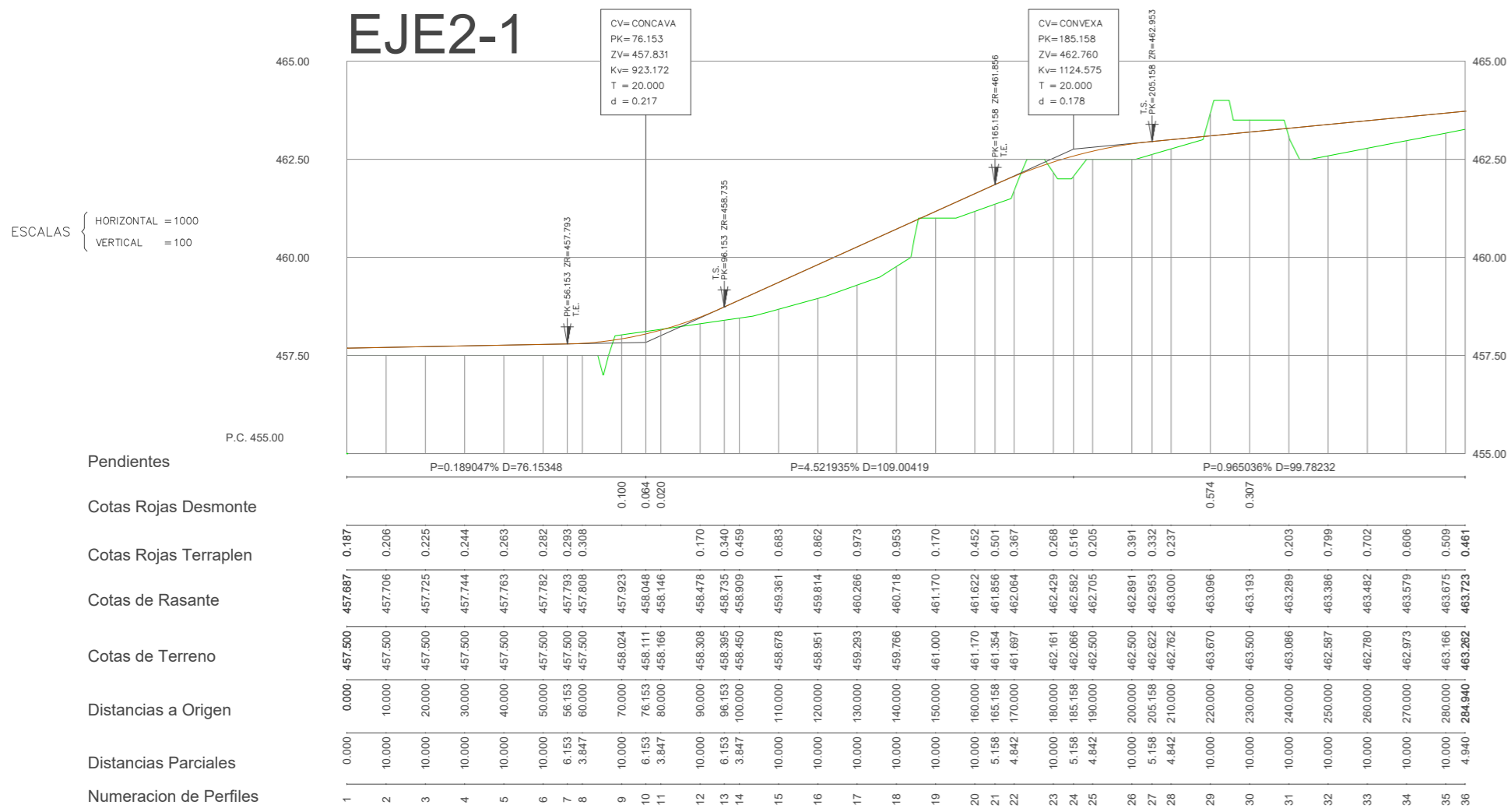
Gestora:
ficai

Fecha:
ABRIL 2023
Escala:
e=1:200

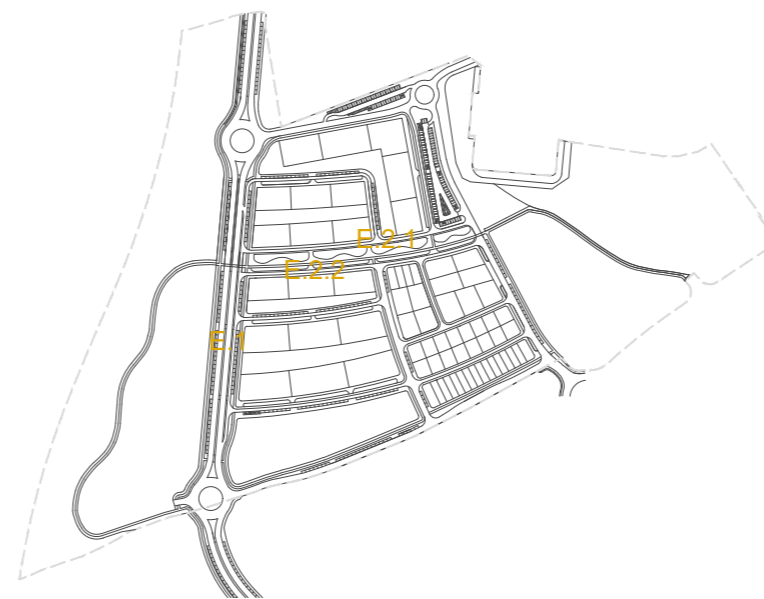
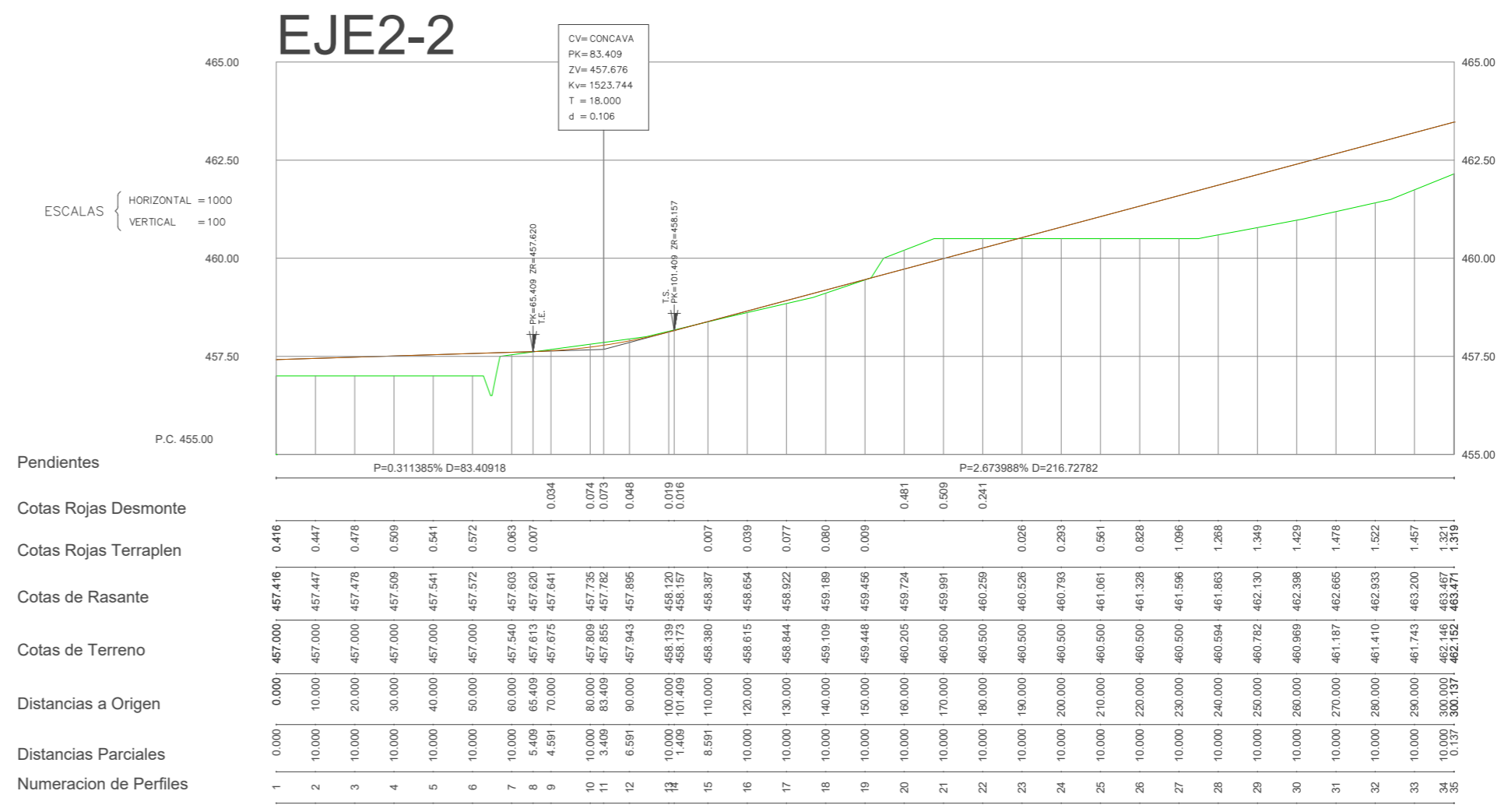
EJE1



EJE2-1



EJE2-2



PLAN PARCIAL SECTOR 5.2 DEL PGOU DE HUESCA PL1

Plano no vinculante: **PERFILES LONGITUDINALES 1**

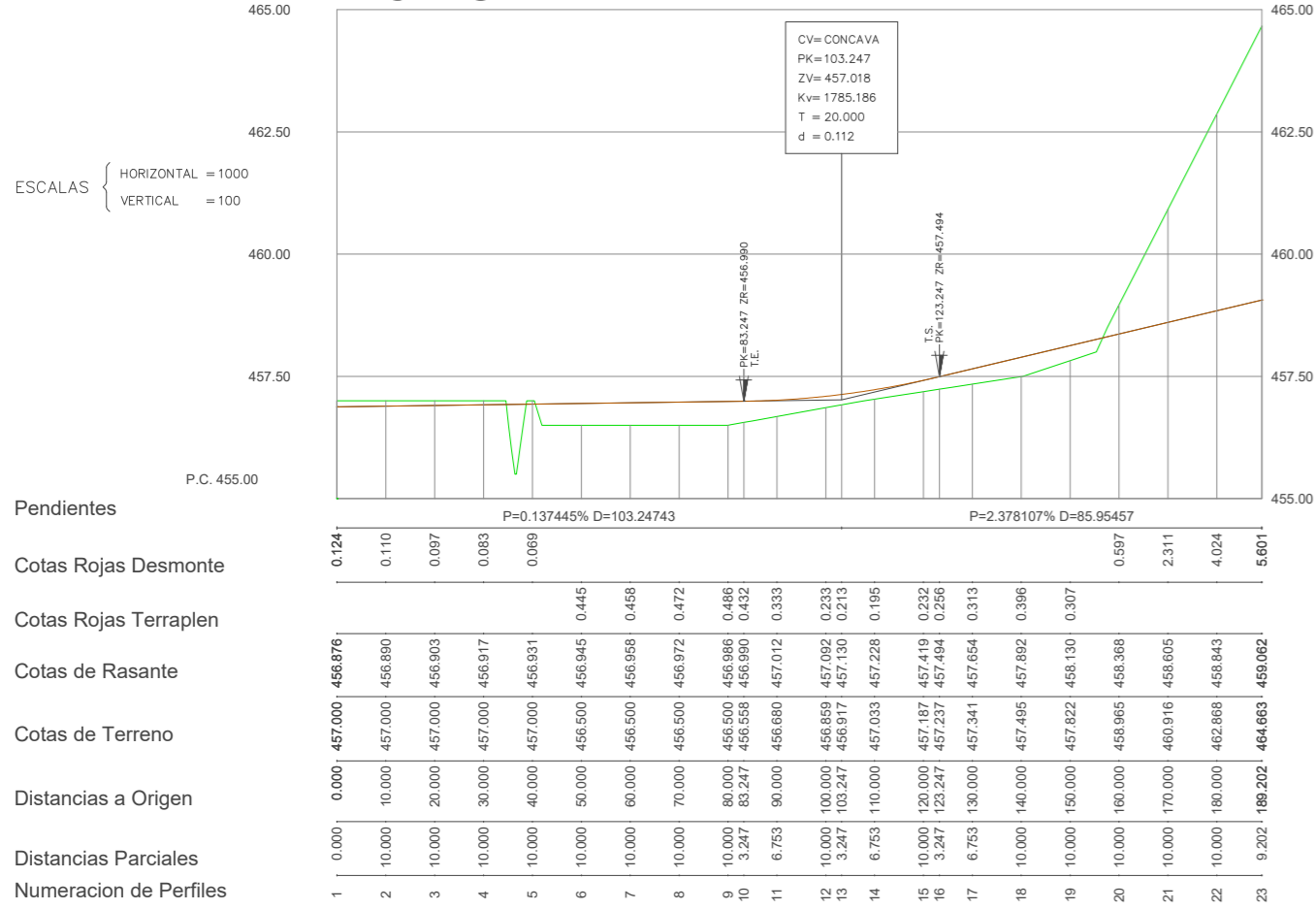
Equipo redactor:

Fernando MARTÍNEZ Arquitecto, Guillermo RAFALES Arquitecto, Javier BUERA Ingeniero Técnico Industrial, José Luis PUEYO Ingeniero de caminos, C.P., Pedro CAMARERO Abogado

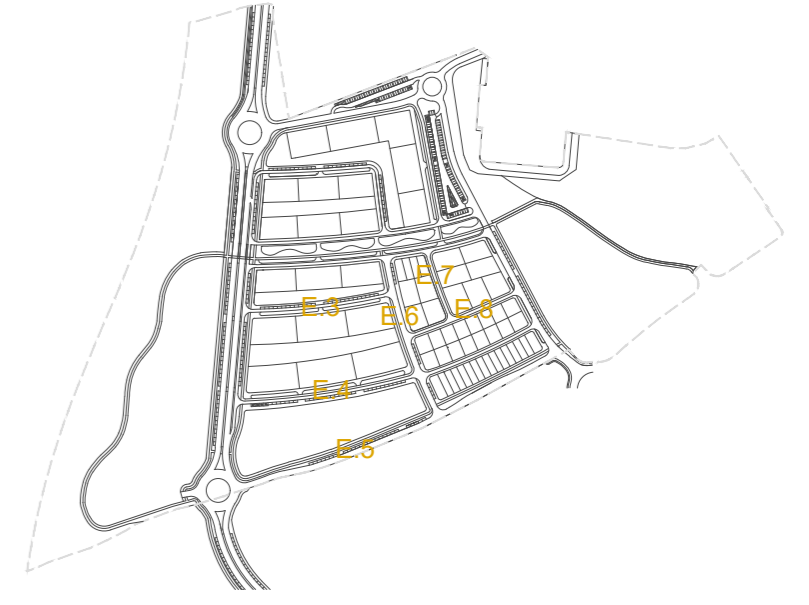
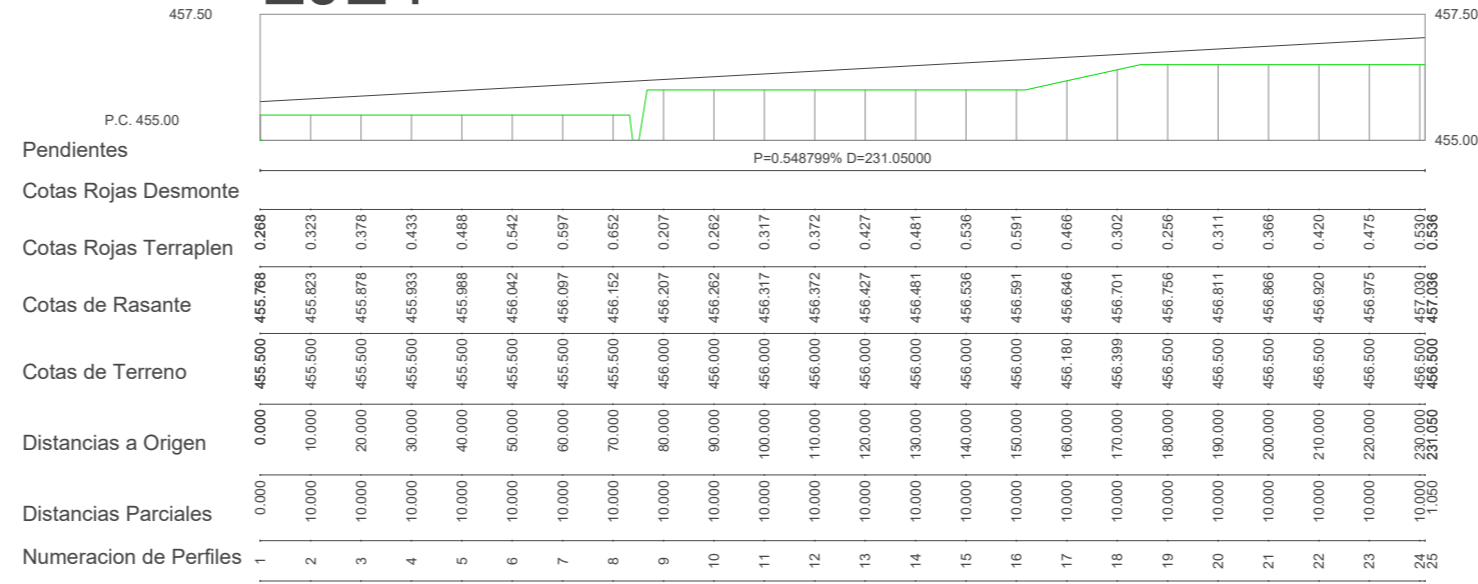
Fecha: ABRIL 2023
Escala:



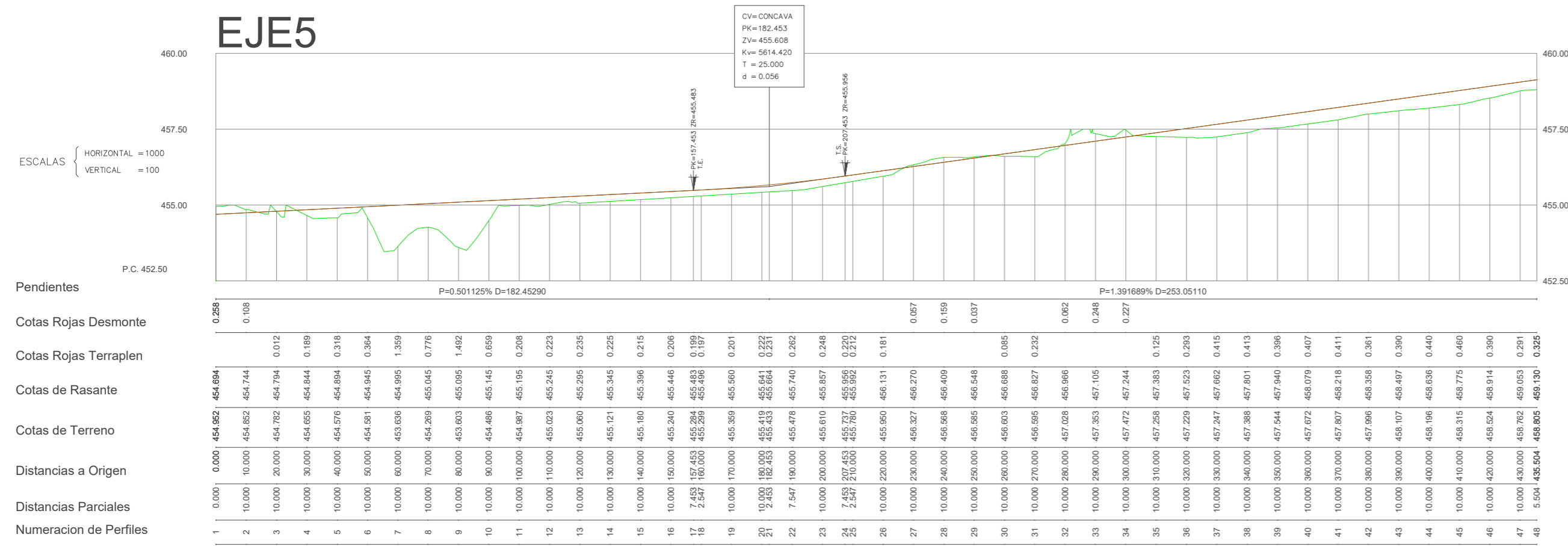
EJE3

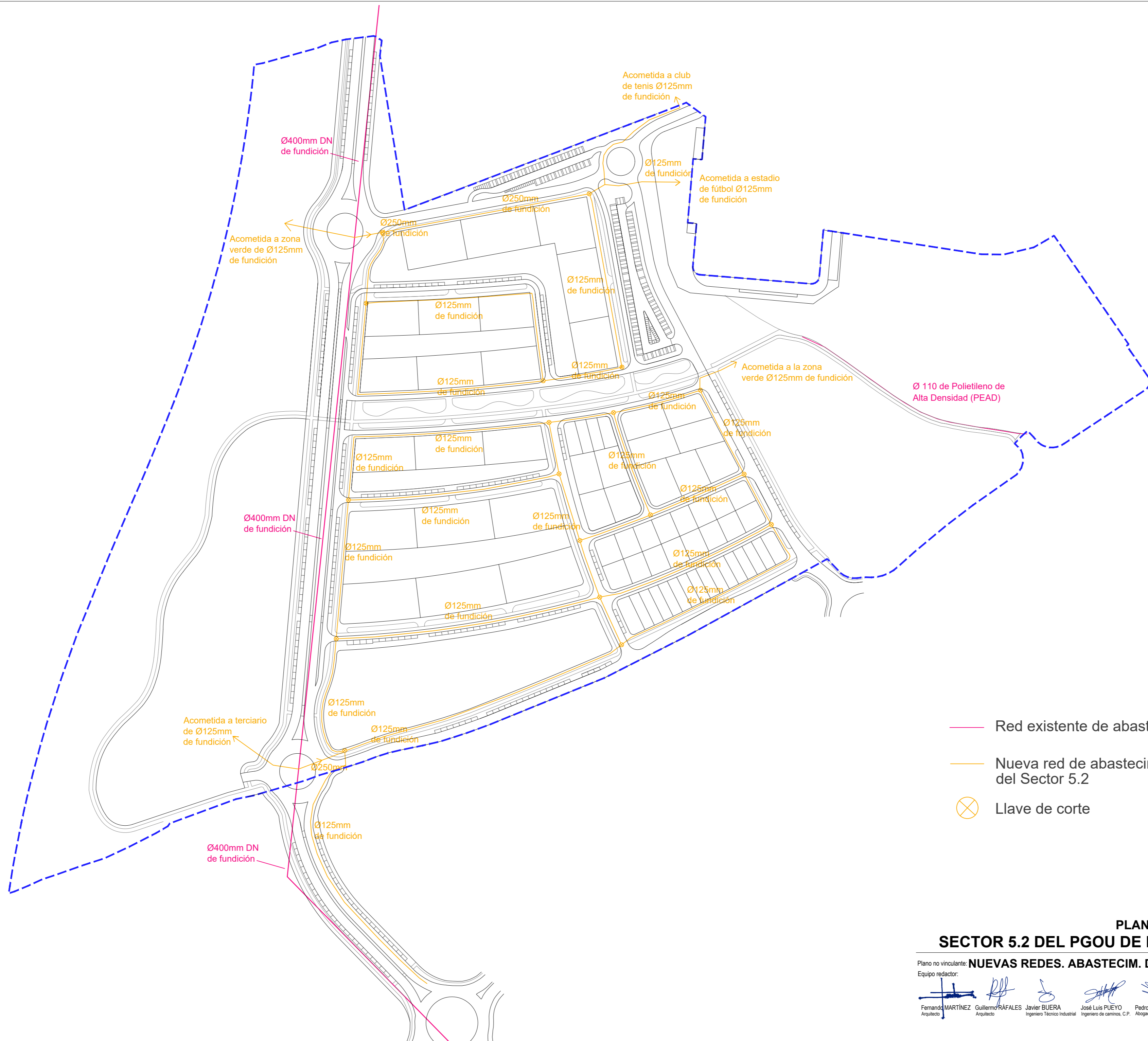


EJE4



EJE5





- Red existente de abastecimiento de agua
- Nueva red de abastecimiento de agua del Sector 5.2
- ⊗ Llave de corte

**PLAN PARCIAL
SECTOR 5.2 DEL PGOU DE HUESCA** **RO1**

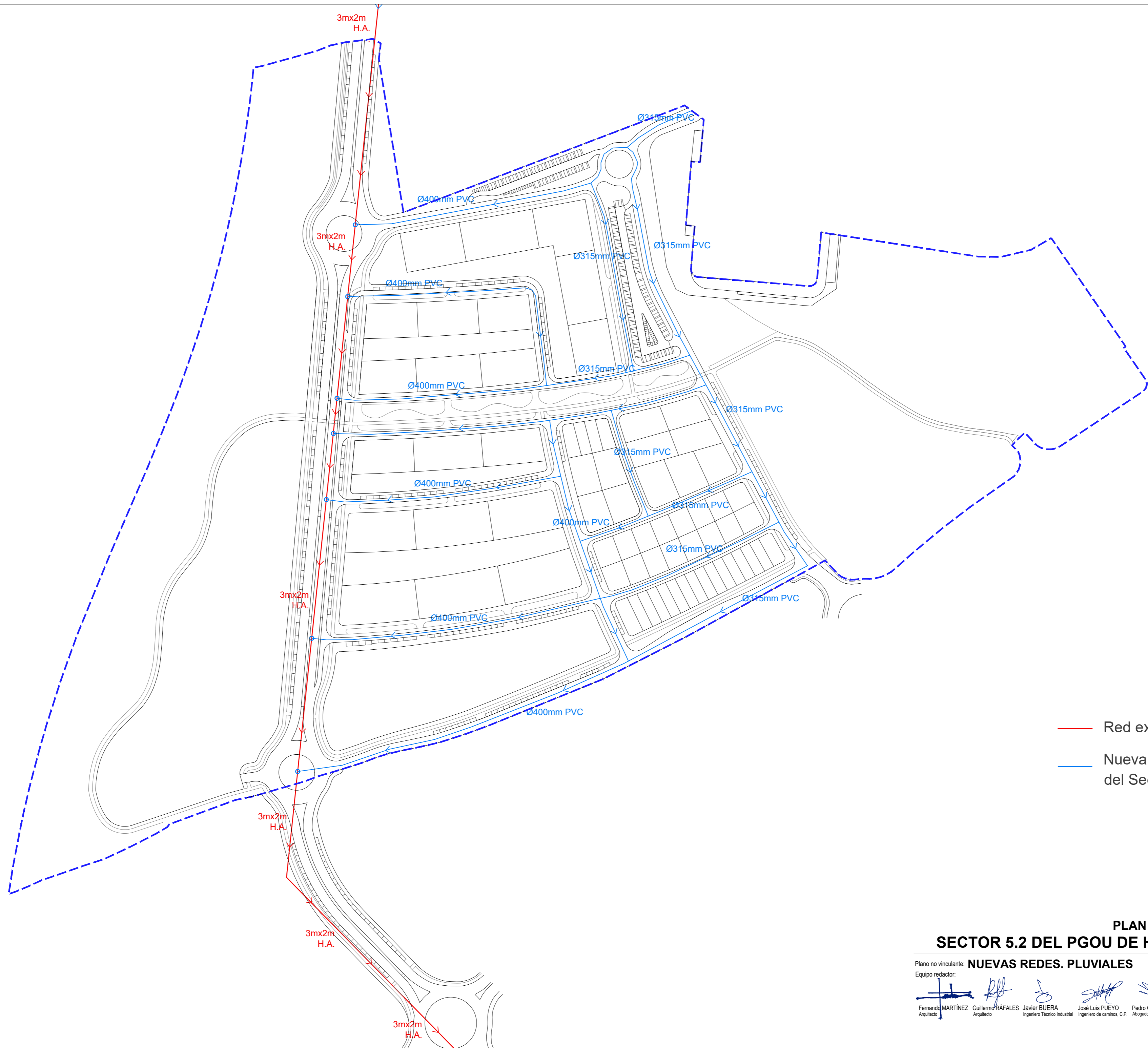
Plano no vinculante: **NUEVAS REDES. ABASTECIM. DE AGUA**

Equipo redactor:

Fernando MARTÍNEZ Arquitecto	Guillermo RAFALES Arquitecto	Javier BUERA Ingeniero Técnico Industrial	José Luis PUEYO Ingeniero de caminos, C.P.	Pedro CAMARERO Abogado

Fecha:
ABRIL 2023
Escala:
e=1:2000





- Red existente de pluviales
- Nueva red de pluviales del Sector 5.2

**PLAN PARCIAL
SECTOR 5.2 DEL PGOU DE HUESCA RO2**

Plano no vinculante: **NUEVAS REDES. PLUVIALES**

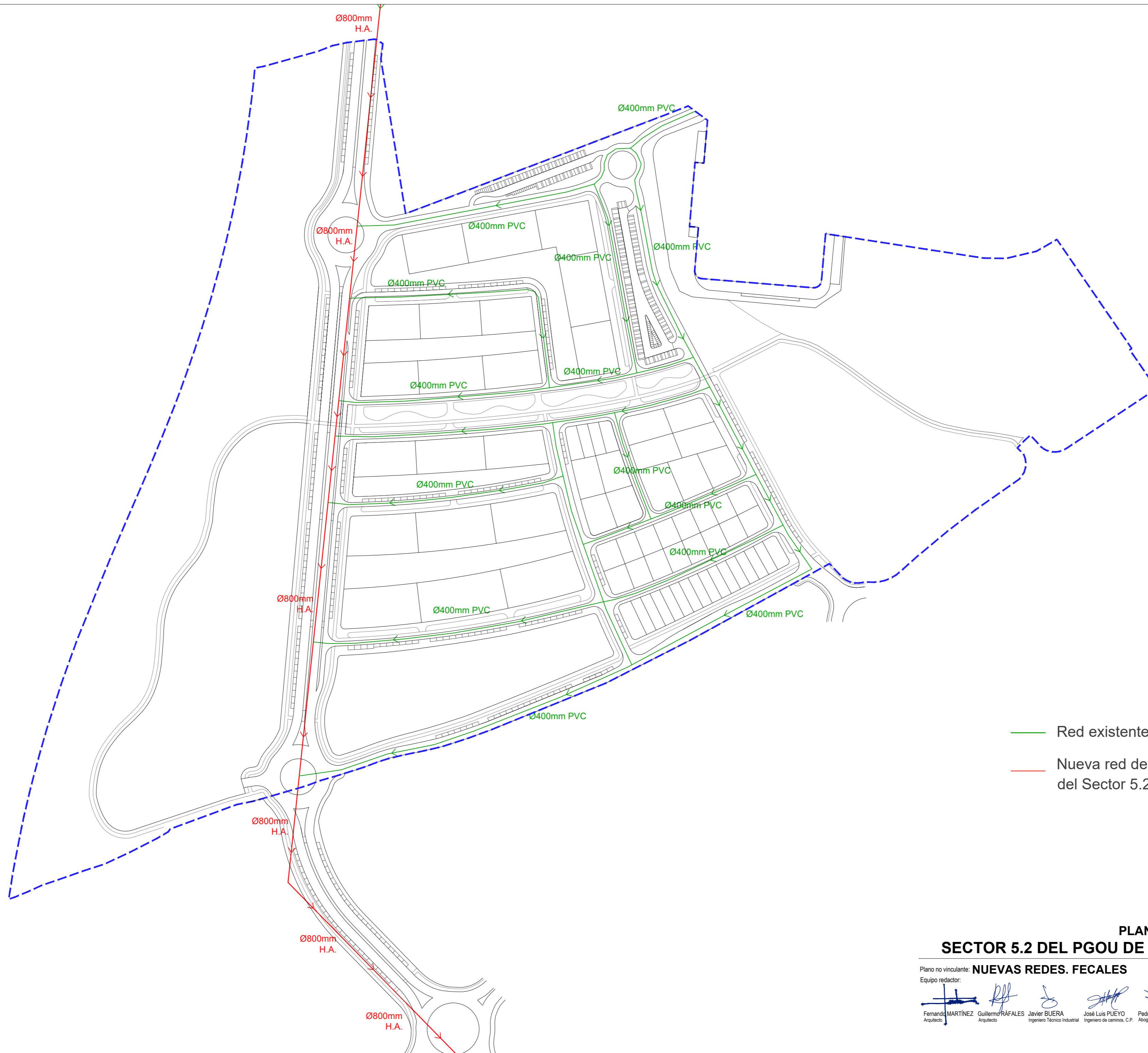
Equipo redactor:

    
 Fernando MARTÍNEZ Arquitecto Guillermo RAFALES Arquitecto Javier BUERA Ingeniero Técnico Industrial José Luis PUEYO Ingeniero de caminos, C.P. Pedro CAMARERO Abogado



Fecha:
ABRIL 2023
 Escala:
e=1:2000





- Red existente de fecales
- Nueva red de fecales del Sector 5.2

**PLAN PARCIAL
SECTOR 5.2 DEL PGOU DE HUESCA RO3**

Plano no vinculante: **NUEVAS REDES. FECALES**

Equipo redactor:







Fernando MARTÍNEZ Arquitecto
 Guillermo RAFALES Arquitecto
 Javier BUERA Ingeniero Técnico Industrial
 José Luis PUEYO Ingeniero de caminos, C.P.
 Pedro CAMARERO Abogado



Gestora:

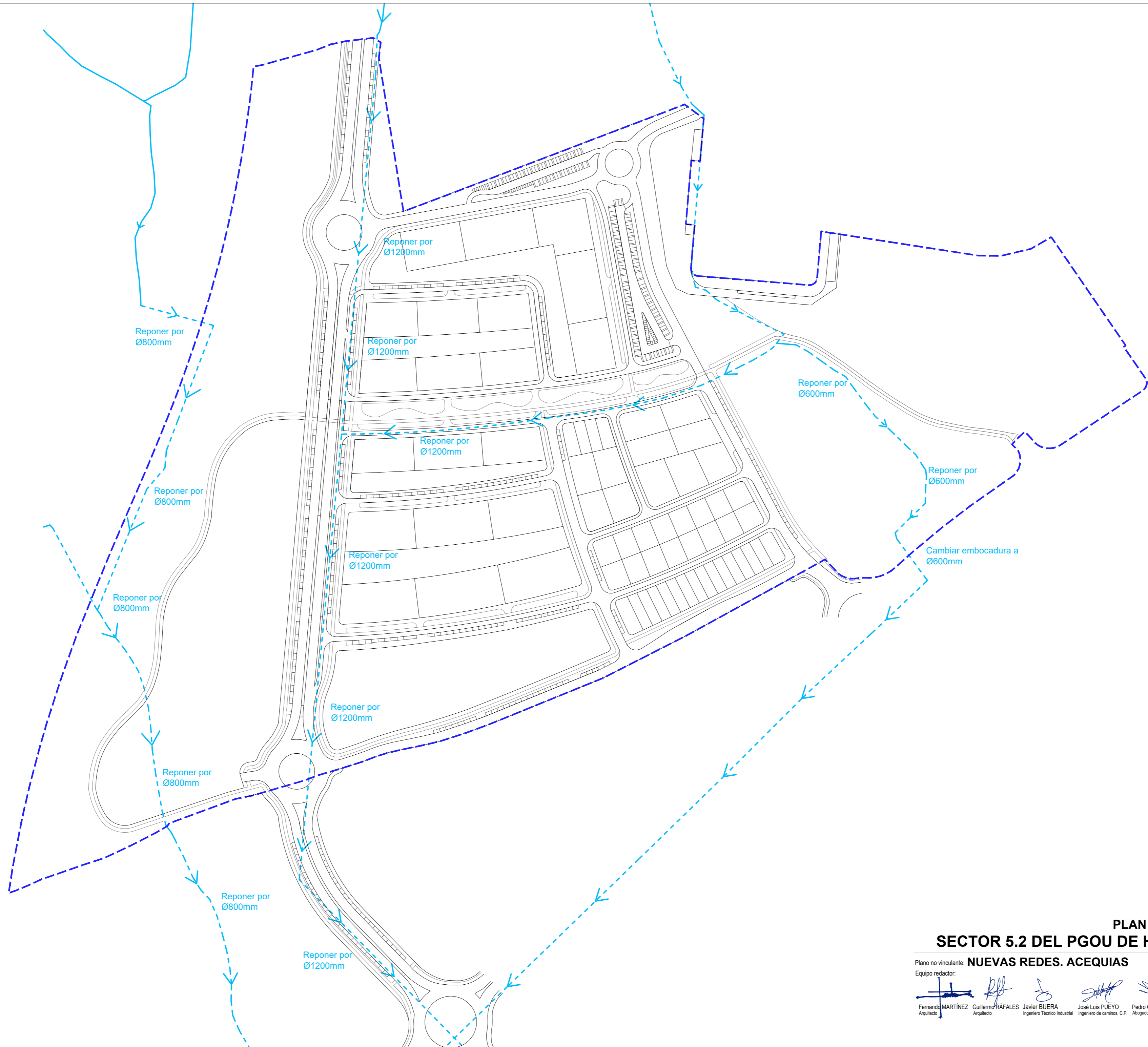


Fecha:

ABRIL 2023

Escala:

e=1:2000



**PLAN PARCIAL
SECTOR 5.2 DEL PGOU DE HUESCA** **RO4**

Plano no vinculante: **NUEVAS REDES. ACEQUIAS**

Equipo redactor:

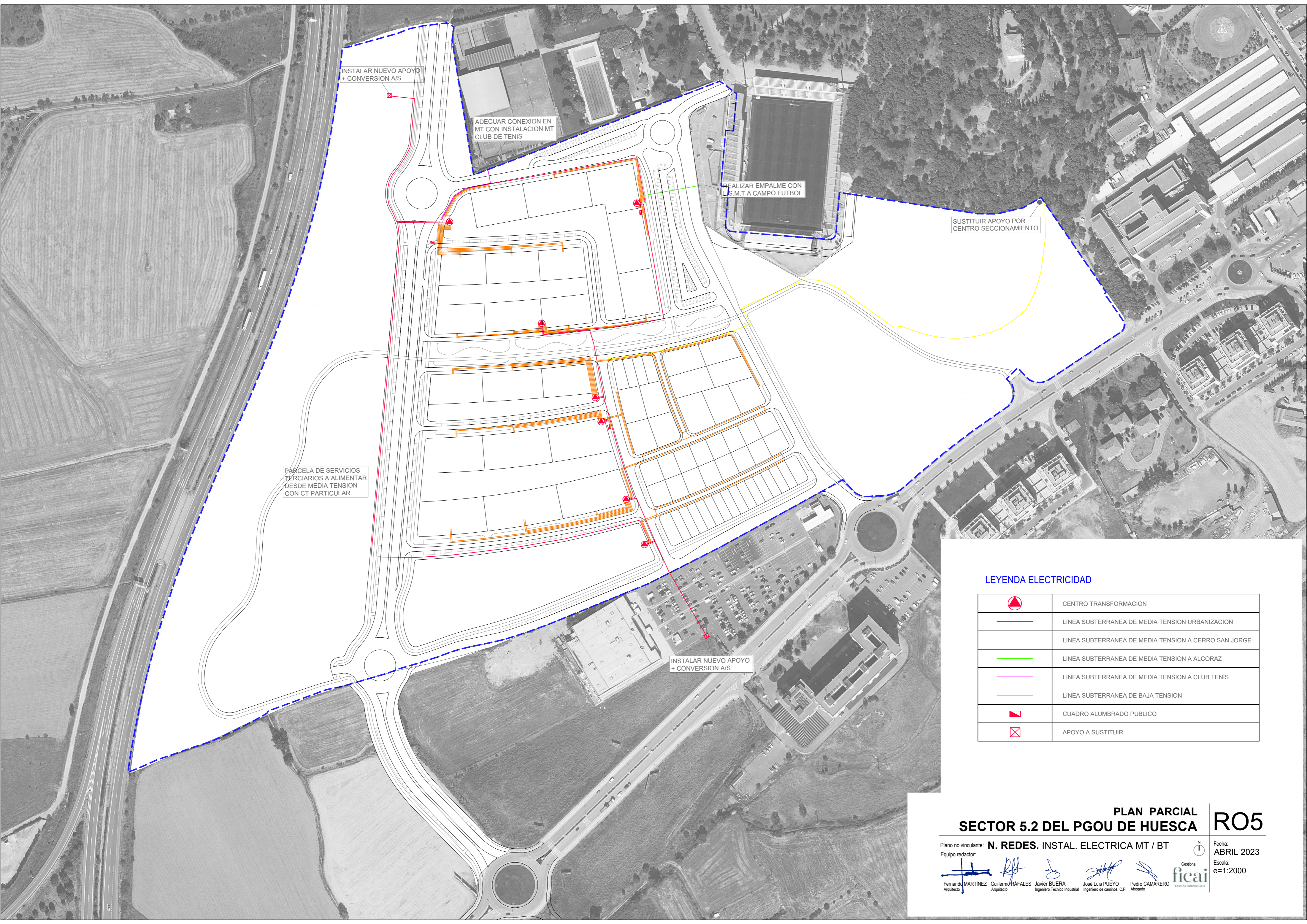
    
 Fernando MARTÍNEZ Arquitecto Guillermo RAFALES Arquitecto Javier BUERA Ingeniero Técnico Industrial José Luis PUEYO Ingeniero de caminos, C.P. Pedro CAMARERO Abogado



Fecha: **ABRIL 2023**

Escala: **e=1:2000**





INSTALAR NUEVO APOYO + CONVERSION A/S

ADECUAR CONEXION EN MT CON INSTALACION MT CLUB DE TENIS

REALIZAR EMPALME CON L.S.M.T A CAMPO FUTBOL

SUSTITUIR APOYO POR CENTRO SECCIONAMIENTO

PARCELA DE SERVICIOS TERCARIOS A ALIMENTAR DESDE MEDIA TENSION CON CT PARTICULAR

INSTALAR NUEVO APOYO + CONVERSION A/S

LEYENDA ELECTRICIDAD

	CENTRO TRANSFORMACION
	LINEA SUBTERRANEA DE MEDIA TENSION URBANIZACION
	LINEA SUBTERRANEA DE MEDIA TENSION A CERRO SAN JORGE
	LINEA SUBTERRANEA DE MEDIA TENSION A ALCORAZ
	LINEA SUBTERRANEA DE MEDIA TENSION A CLUB TENIS
	LINEA SUBTERRANEA DE BAJA TENSION
	CUADRO ALUMBRADO PUBLICO
	APOYO A SUSTITUIR

PLAN PARCIAL
SECTOR 5.2 DEL PGOU DE HUESCA **RO5**

Plano no vinculante: **N. REDES. INSTAL. ELECTRICA MT / BT**

Equipo redactor:

Fernando MARTÍNEZ Arquitecto

 Guillermo RAFALES Arquitecto

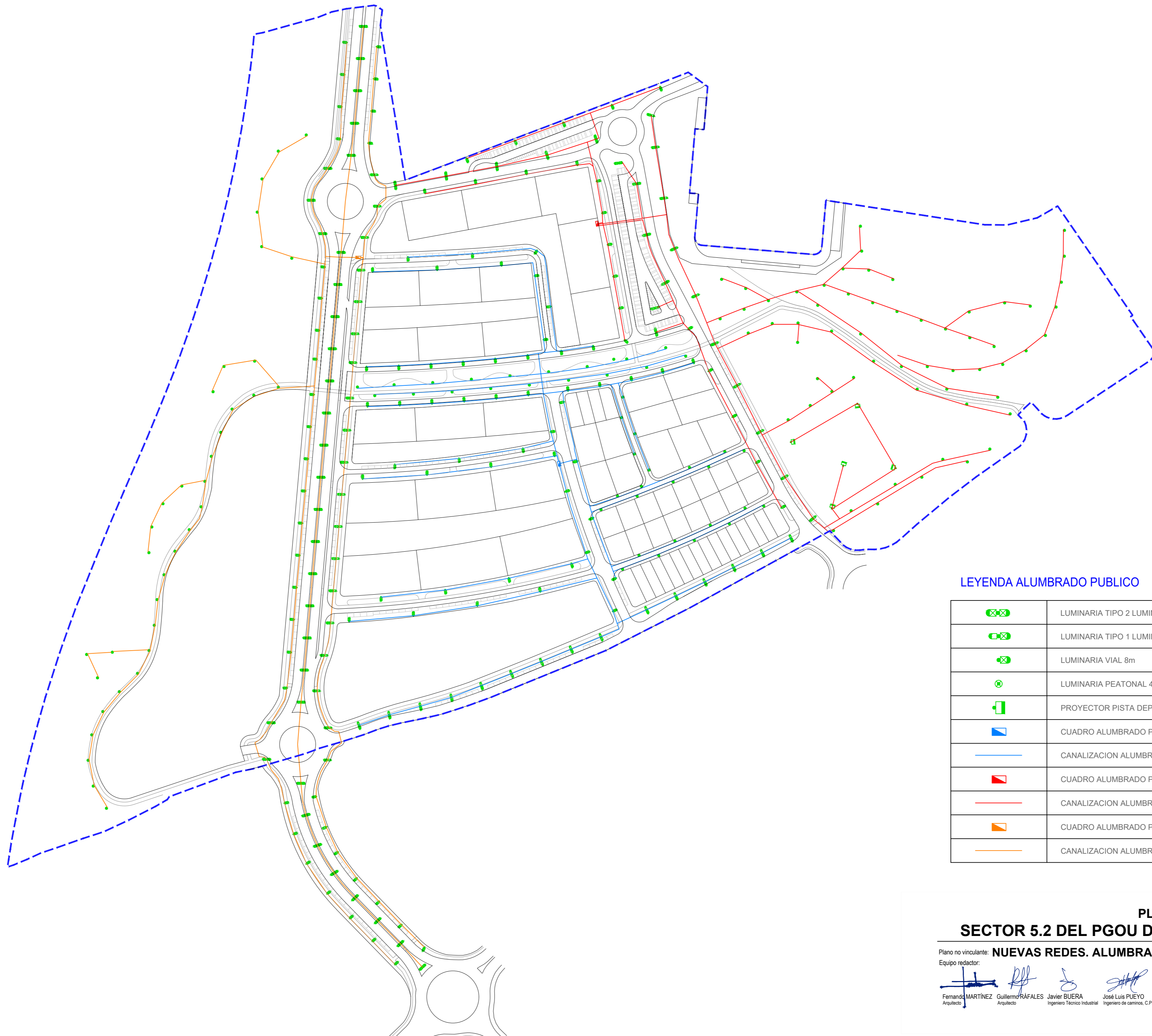
 Javier BUERA Ingeniero Técnico Industrial

 José Luis PUEYO Ingeniero de caminos, C.P.

 Pedro CAMARERO Abogado



Fecha: ABRIL 2023
 Escala: e=1:2000



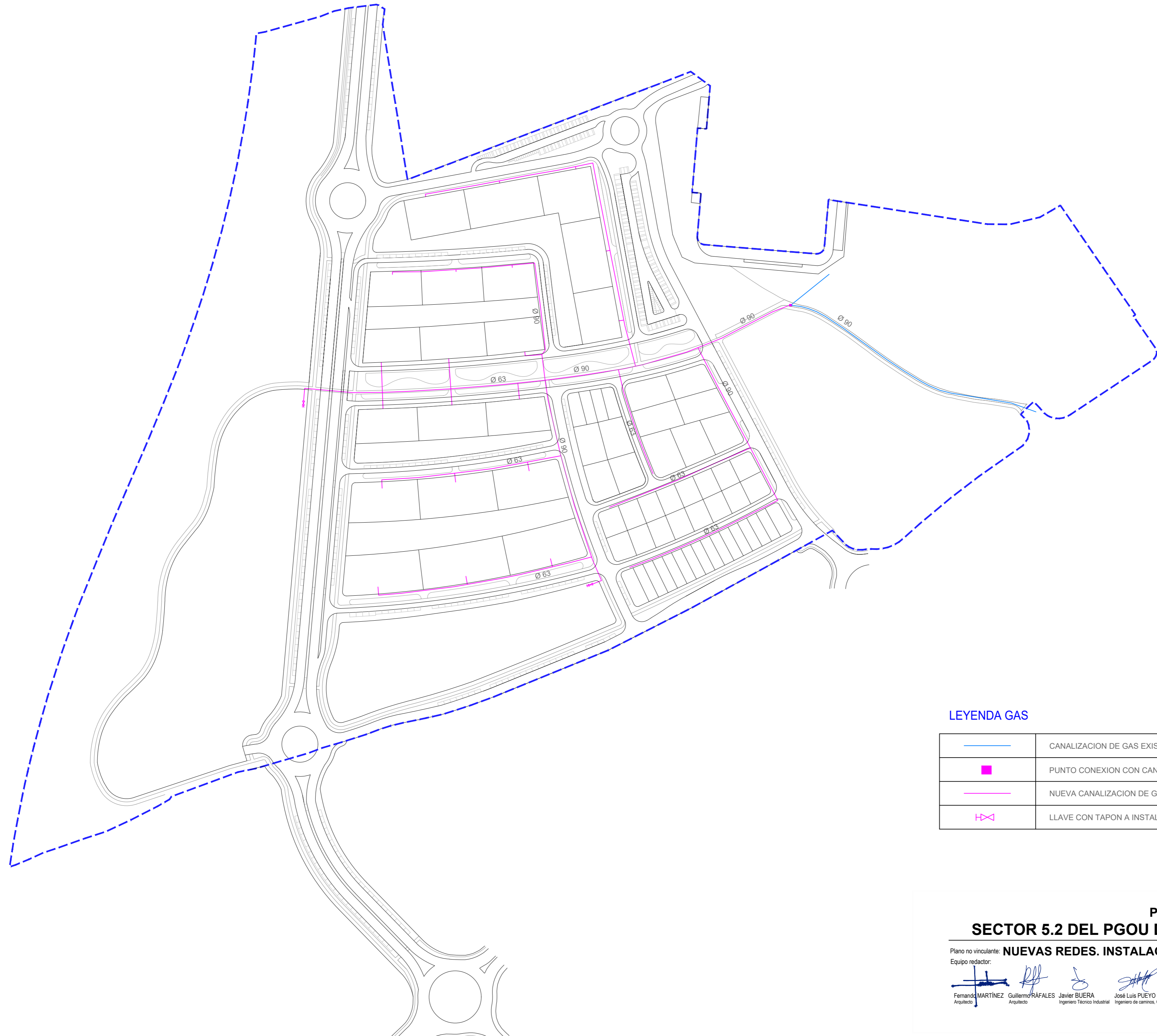
LEYENDA ALUMBRADO PUBLICO

	LUMINARIA TIPO 2 LUMINARIAS VIALES 8m
	LUMINARIA TIPO 1 LUMINARIA VIAL + 1 LUMINARIA PEATONAL 8m
	LUMINARIA VIAL 8m
	LUMINARIA PEATONAL 4m
	PROYECTOR PISTA DEPORTIVA
	CUADRO ALUMBRADO PUBLICO (1)
	CANALIZACION ALUMBRADO DE CUADRO A.P. (1)
	CUADRO ALUMBRADO PUBLICO (2)
	CANALIZACION ALUMBRADO DE CUADRO A.P. (2)
	CUADRO ALUMBRADO PUBLICO (3)
	CANALIZACION ALUMBRADO DE CUADRO A.P. (3)





**PLAN PARCIAL
SECTOR 5.2 DEL PGOU DE HUESCA** **RO6**

Plano no vinculante: **NUEVAS REDES. ALUMBRADO PÚBLICO** ^N
 Equipo redactor:
 Fecha: **ABRIL 2023**
 Escala: **e=1:2000**
 Gestora:

Fernando MARTÍNEZ Arquitecto
 Guillermo RAFALES Arquitecto
 Javier BUERA Ingeniero Técnico Industrial
 José Luis PUEYO Ingeniero de caminos, C.P.
 Pedro CAMARERO Abogado



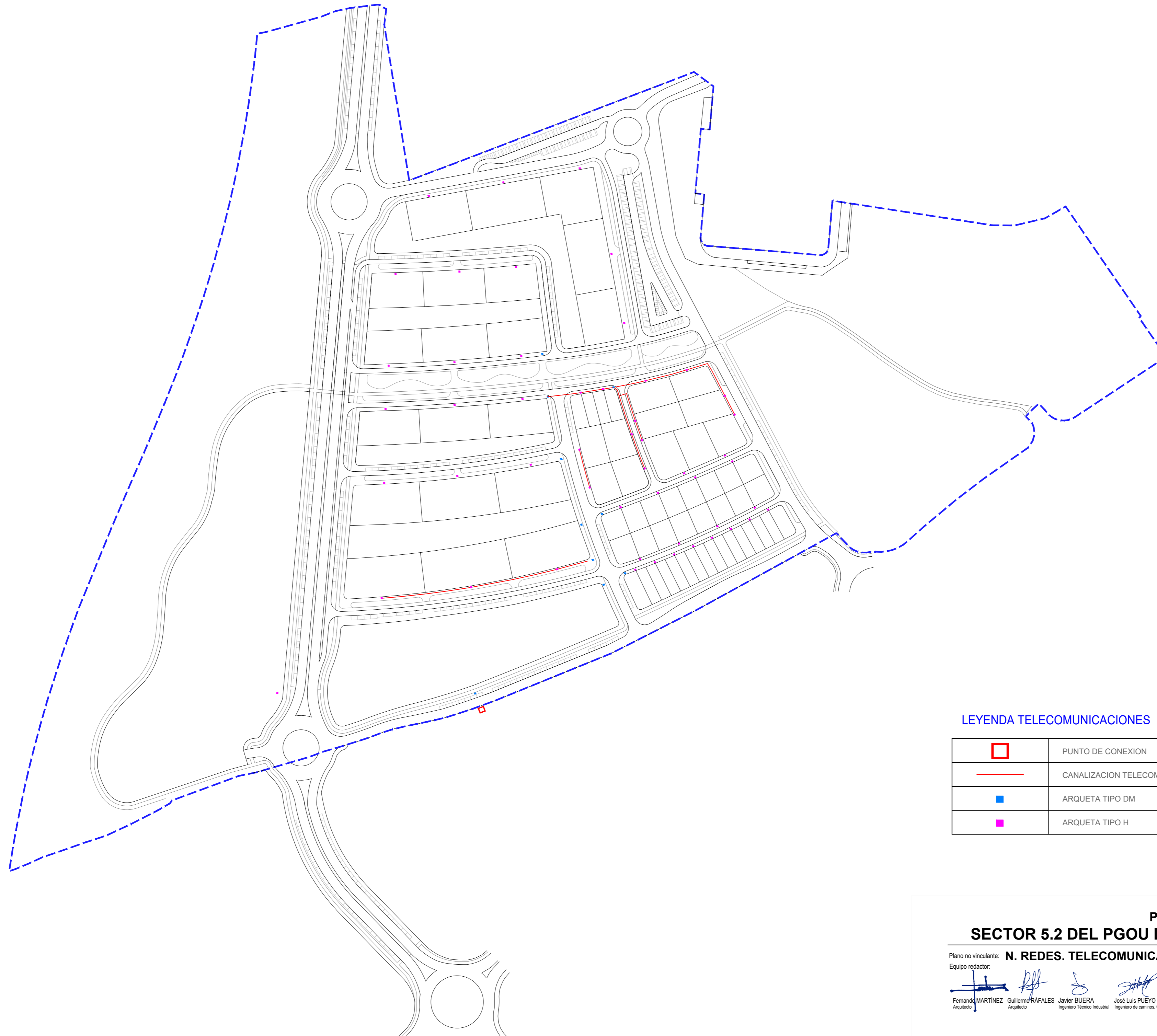
LEYENDA GAS

	CANALIZACION DE GAS EXISTENTE
	PUNTO CONEXION CON CANALIZACION DE GAS EXISTENTE
	NUEVA CANALIZACION DE GAS EN URBANIZACION
	LLAVE CON TAPON A INSTALAR





PLAN PARCIAL
SECTOR 5.2 DEL PGOU DE HUESCA **R07**

Plano no vinculante: **NUEVAS REDES. INSTALACIÓN DE GAS** ^N
 Equipo redactor: 
 Fecha: **ABRIL 2023**
 Escala: **e=1:2000**
 Gestora: 

Fernando MARTÍNEZ Arquitecto | Guillermo RAFALES Arquitecto | Javier BUERA Ingeniero Técnico Industrial | José Luis PUEYO Ingeniero de caminos, C.P. | Pedro CAMARERO Abogado



LEYENDA TELECOMUNICACIONES

	PUNTO DE CONEXION
	CANALIZACION TELECOMUNICACIONES
	ARQUETA TIPO DM
	ARQUETA TIPO H

**PLAN PARCIAL
SECTOR 5.2 DEL PGOU DE HUESCA R08**

Plano no vinculante: **N. REDES. TELECOMUNICACIONES**

Equipo redactor:

    
 Fernando MARTÍNEZ Arquitecto Guillermo RAFALES Arquitecto Javier BUERA Ingeniero Técnico Industrial José Luis PUEYO Ingeniero de caminos, C.P. Pedro CAMARERO Abogado



Fecha: ABRIL 2023

Escala: e=1:2000





PLAN PARCIAL
SECTOR 5.2 DEL PGOU DE HUESCA **P1**

Plano no vinculante: **PROPUESTA ORDENACIÓN**

Equipo redactor:

Fernando MARTÍNEZ Arquitecto	Guillermo RAFALES Arquitecto	Javier BUERA Ingeniero Técnico Industrial	José Luis PUEYO Ingeniero de caminos, C.P.	Pedro CAMARERO Abogado



Gestora:



Fecha:
ABRIL 2023

Escala:
e=1:2000



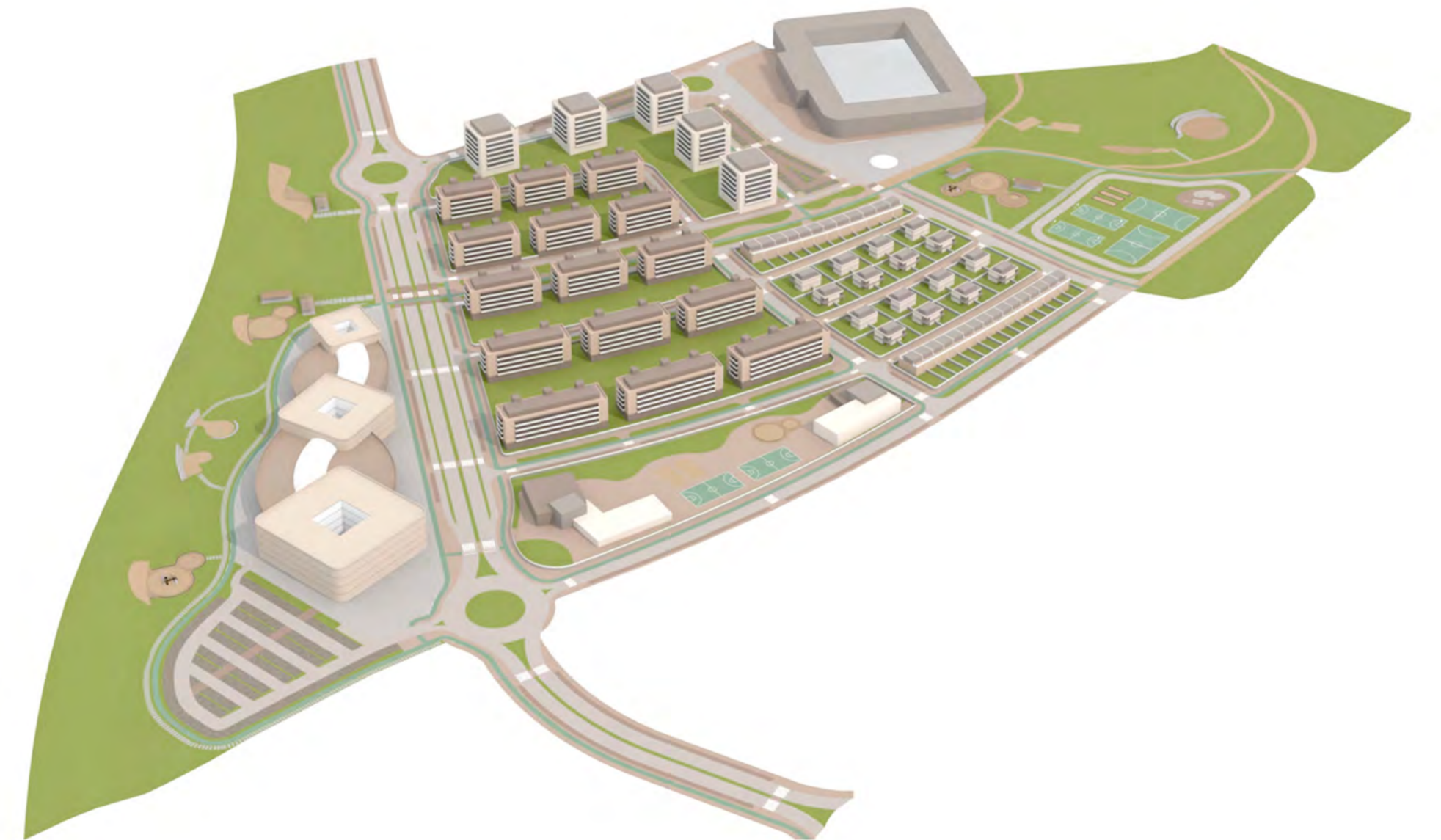
PLAN PARCIAL
SECTOR 5.2 DEL PGOU DE HUESCA **P2**

Plano no vinculante: **PROP. ORDENACIÓN CON ORTOFOTO**
Equipo redactor:

Fernando MARTÍNEZ Arquitecto
Guillermo RAFALES Arquitecto
Javier BUERA Ingeniero Técnico Industrial
José Luis PUEYO Ingeniero de caminos, C.P.
Pedro CAMARERO Abogado

Fecha: **ABRIL 2023**
Escala: **e=1:2000**





PLAN PARCIAL
SECTOR 5.2 DEL PGOU DE HUESCA **P3**

Plano no vinculante: **PROPUESTA VISTAS GENERALES**

Equipo redactor:


 Fernando MARTÍNEZ
 Arquitecto


 Guillermo RÁFALES
 Arquitecto


 Javier BUERA
 Ingeniero Técnico Industrial


 José Luis PUEYO
 Ingeniero de Caminos, C.P.

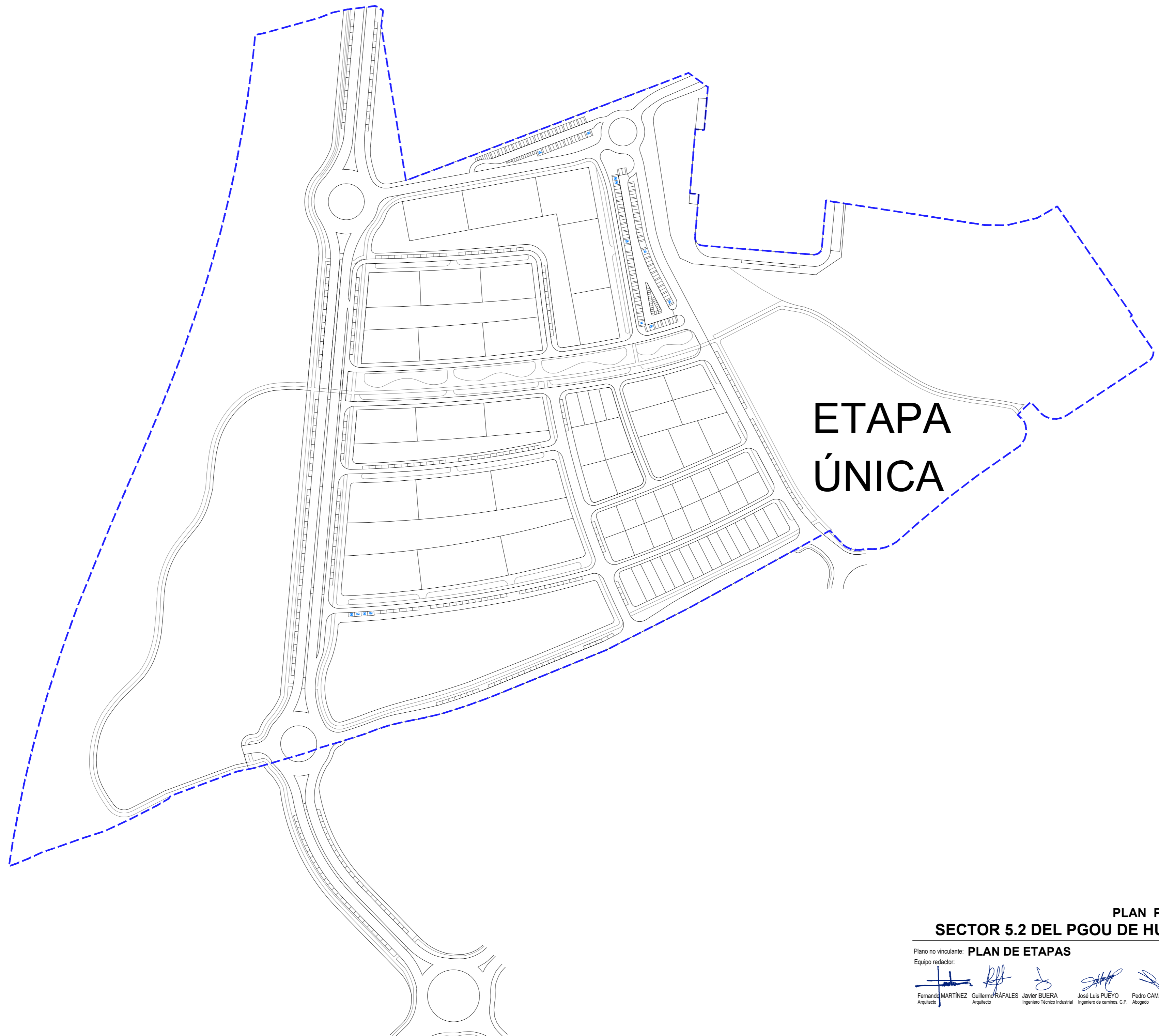

 Pedro CAMARERO
 Abogado

Gestora:

 ficai

Fecha:
 ABRIL 2023

Escala:



ETAPA ÚNICA

PLAN PARCIAL SECTOR 5.2 DEL PGOU DE HUESCA

E1

Plano no vinculante: **PLAN DE ETAPAS**

Equipo redactor:

    
Fernando MARTÍNEZ Arquitecto Guillermo RAFALES Arquitecto Javier BUERA Ingeniero Técnico Industrial José Luis PUEYO Ingeniero de caminos, C.P. Pedro CAMARERO Abogado



Gestora:



Fecha: ABRIL 2023

Escala: e=1:2000