



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE HUESCA

# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE HUESCA



TEXTO REFUNDIDO

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

---

**REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE HUESCA  
TEXTO REFUNDIDO**

---

ESTE TOMO CONTIENE:

La **MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA**, que constituye el primero de los ocho tomos de que consta el "TEXTO REFUNDIDO" de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca, aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón, de fecha 9 de mayo de 2003.

El presente Texto Refundido se redacta en cumplimiento de lo estipulado en el acuerdo TERCERO del COTA, en el que se establece:

*"Tercero.-Sin perjuicio de la inmediata entrada en vigor de la parte aprobada definitivamente, deberá elaborarse un texto refundido que recoja todas las determinaciones en los términos precisados en el presente Acuerdo el cual habrá de ser aprobado por el Pleno Municipal y remitirse en el plazo de cuatro meses al Consejo de Ordenación del Territorio. En dicho texto refundido podrán incorporarse todos aquellos errores materiales, de hecho y aritméticos que se detecten, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 105 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común."*

Madrid, enero de 2008

Equipo Redactor de PROINTEC, S.A.

Fdo.: Antonio J. Pimenta Cilleruelo

Fdo.: Mª Dolores Pino Castro

Servicio de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Huesca

Fdo.: Jesús R. Tejada Villaverde

## ÍNDICE

<b>CAPÍTULO 0. OBJETO DEL TEXTO REFUNDIDO .....</b>	<b>1</b>
0.1. CORRECCIÓN DE ERRORES MATERIALES .....	1
0.2. CUMPLIMIENTO DE PRESCRIPCIONES Y SUSPENSIONES DEL ACUERDO DEL CONSEJO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ARAGÓN .....	5
0.3. CUMPLIMIENTO DE LOS RECURSOS DE ALZADA ESTIMADOS TOTAL O PARCIALMENTE POR EL GOBIERNO DE ARAGÓN.....	10
<b>CAPÍTULO 1. ANTECEDENTES .....</b>	<b>17</b>
1.1. MARCO LEGISLATIVO DE APLICACIÓN.....	17
1.1.1. NORMATIVA URBANÍSTICA Y DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.....	17
1.1.1.1. Normativa del Estado .....	17
1.1.1.2. Normativa de la Comunidad Autónoma de Aragón.....	18
1.1.2. NORMATIVA SECTORIAL .....	18
1.2. EL PLAN GENERAL VIGENTE .....	19
1.3. GRADO DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL VIGENTE .....	24
1.4. DOCUMENTACIÓN INTEGRANTE DEL PLAN GENERAL.....	24
<b>CAPÍTULO 2. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL VIGENTE .....</b>	<b>26</b>
2.1. SOBRE LA REVISIÓN.....	26
2.2. CONCLUSIONES .....	27

<b>CAPÍTULO 3. PROCESO DE ELABORACIÓN DEL DOCUMENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA .....</b>	<b>28</b>
3.1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA .....	28
3.2. CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 41 DE LA LEY URBANÍSTICA DE ARAGÓN Y DEL ARTÍCULO 125 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO .....	28
3.2.1. FINALIDAD .....	28
3.2.2. CARÁCTER PRECEPTIVO Y NO VINCULANTE .....	29
3.3. RESULTADO DEL TRÁMITE DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA DEL AVANCE DE PLANEAMIENTO .....	30
3.4. RESULTADO DEL TRÁMITE DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA DEL DOCUMENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA APROBADO INICIALMENTE .....	30
<b>CAPÍTULO 4. CATÁLOGO DE PROBLEMAS URBANÍSTICOS .....</b>	<b>32</b>
4.1. PROBLEMAS DERIVADOS DEL MEDIO FÍSICO.....	32
4.2. PROBLEMAS DERIVADOS DE LA DEMOGRAFÍA .....	33
4.3. PROBLEMAS DERIVADOS DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA.....	34
4.4. PROBLEMAS DERIVADOS DEL MEDIO URBANO .....	34
4.5. PROBLEMAS DERIVADOS DE LA PROPIA ORDENACIÓN URBANA.....	36
4.5.1. LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO .....	36
4.5.2. LOS NÚCLEOS ANEXIONADOS .....	36
4.5.3. LOS SISTEMAS GENERALES .....	37
4.5.4. LAS GRANDES INFRAESTRUCTURAS .....	38
<b>CAPITULO 5. OBJETIVOS.....</b>	<b>39</b>
5.1. OBJETIVOS DE CARÁCTER GENERAL.....	39
5.1.1. REESTRUCTURACIÓN FUNCIONAL DEL TEJIDO URBANO .....	39
5.1.2. CONSIDERACIÓN DE LA IMPORTANCIA DE LOS BARRIOS .....	40

5.1.3. CONSERVACIÓN AMBIENTAL .....	40
5.1.4. DOTACIÓN DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS.....	41
5.1.5. INTEGRACIÓN DE LOS DIFERENTES GRUPOS SOCIALES, DE LA CIUDAD Y LOS NÚCLEOS DEL MUNICIPIO, CONSERVANDO CADA UNA DE SUS PARTICULARIDADES.....	41
<b>5.2. OBJETIVOS SECTORIALES .....</b>	<b>41</b>
5.2.1. OBJETIVOS EN ORDEN A LOGRAR EL ACABADO Y MEJORA DE LA ORDENACIÓN ACTUAL .....	42
5.2.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS EN LAS ÁREAS PARA NUEVOS ASENTAMIENTOS .....	43
5.2.3. OBJETIVOS ESPECÍFICOS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE .....	44
5.2.4. EL ESTUDIO DE LOS BARRIOS.....	44
5.2.5. OBJETIVOS SOCIO-ECONÓMICOS.....	44
5.2.6. OBJETIVOS EN RELACIÓN CON LOS PROBLEMAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE Y COMUNICACIÓN .....	45
5.2.7. CONSECUCCIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.....	46
5.2.8. EL TRATAMIENTO DE LOS EQUIPAMIENTOS QUE CONSTITUYEN EL SISTEMA GENERAL .....	47
5.2.9. OBJETIVOS DIRIGIDOS A RESOLVER LOS PROBLEMAS EXISTENTES EN LOS SERVICIOS URBANOS BÁSICOS Y MEDIO AMBIENTE .....	47
5.2.10. OBJETIVOS DIRIGIDOS A ACTUALIZAR LA NORMATIVA URBANÍSTICA .....	48
5.2.10.1. Marco legal.....	48
5.2.10.2. Sistema normativo .....	49
5.2.11. OBJETIVOS RELACIONADOS CON LA GESTIÓN URBANÍSTICA DE LAS ACCIONES A DESARROLLAR .....	51
<b>CAPITULO 6. CRITERIOS .....</b>	<b>52</b>
6.1. CRITERIOS DE CARÁCTER GENERAL .....	52
6.2. SUELO URBANO .....	54
6.3. SUELO URBANIZABLE .....	56
6.4. SUELO NO URBANIZABLE.....	56
6.5. PARA LA GESTIÓN .....	57

6.5.1. INTRODUCCIÓN.....	57
6.5.2. CRITERIOS DE GESTIÓN EN SUELO URBANO .....	57
6.5.3. CRITERIOS DE GESTIÓN EN SUELO URBANIZABLE .....	57
6.5.4. LA DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO COMO TÉCNICA DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS.....	58
6.5.5. OTROS CRITERIOS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO .....	58
6.5.6. CRITERIOS GENERALES PARA LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN .....	60
6.5.6.1. Condiciones para su delimitación.....	60
6.5.6.2. Criterios para su ejecución .....	60
6.5.7. OTRAS TÉCNICAS DE GESTIÓN.....	60

**CAPÍTULO 7. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO ..... 61**

<b>7.1. PLANTEAMIENTO CONCEPTUAL .....</b>	<b>61</b>
<b>7.2. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA .....</b>	<b>62</b>
7.2.1. EL SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES .....	63
7.2.1.1. La red viaria .....	63
7.2.1.2. La red ferroviaria .....	65
7.2.1.3. Cañadas y vías pecuarias .....	66
7.2.1.4. Camino de Santiago.....	67
7.2.2. EL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES .....	67
7.2.3. EL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS.....	71
7.2.4. INFRAESTRUCTURAS DE URBANIZACIÓN.....	72
<b>7.3. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....</b>	<b>74</b>
7.3.1. EL SUELO URBANO.....	75
7.3.1.1. Criterios de partida.....	75
7.3.1.2. Sistemática.....	77
7.3.1.3. Justificación general .....	77
7.3.1.4. Justificación pormenorizada .....	79
7.3.1.5. Análisis comparativo entre el suelo clasificado como urbano por la Revisión y el Plan General de 1980.....	82

7.3.1.6. Planeamiento Incorporado.....	83
7.3.1.7. Planeamiento Específico.....	84
7.3.1.8. Planeamiento Remitido.....	84
7.3.1.9. Unidades de Ejecución.....	85
7.3.1.10. Sectores.....	90
7.3.1.11. Justificación de la asignación de los aprovechamientos medios.....	92
7.3.2. EL SUELO URBANIZABLE.....	93
7.3.2.1. Análisis comparativo entre el suelo clasificado como urbanizable por la Revisión y el Plan General de 1980.....	99
7.3.2.2. Justificación de la asignación de la intensidad de uso y de las cargas de sistemas generales.....	102
7.3.3. EL SUELO NO URBANIZABLE.....	103
<b>7.4. CALIFICACIÓN DEL SUELO. USOS GLOBALES.....</b>	<b>108</b>
<b>7.5. NORMAS URBANÍSTICAS. NORMAS ZONALES.....</b>	<b>112</b>
<b>7.6. CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS.....</b>	<b>116</b>
<b>7.7. ESTUDIO ECONÓMICO.....</b>	<b>118</b>
<b>CAPÍTULO 8. LA GESTIÓN URBANÍSTICA.....</b>	<b>119</b>
<b>8.1. CRITERIOS GENERALES.....</b>	<b>119</b>
<b>8.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS DISTINTAS CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO.....</b>	<b>120</b>
8.2.1. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.....	120
8.2.2. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.....	120
8.2.3. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.....	121
8.2.4. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.....	121
<b>8.3. ÁMBITOS TERRITORIALES PENDIENTES DE GESTIÓN.....</b>	<b>122</b>
8.3.1. SUELO URBANO.....	122
8.3.1.1. Áreas de Planeamiento Remitido.....	122
8.3.1.2. Áreas de Planeamiento Específico.....	123
8.3.2. SUELO URBANIZABLE.....	123
8.3.2.1. Urbanizable delimitado.....	123

8.3.2.2. Urbanizable no delimitado.....	123
<b>8.4. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN .....</b>	<b>123</b>
8.4.1. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.....	124
8.4.2. SUELO URBANIZABLE .....	125
<b>8.5. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO .....</b>	<b>125</b>
8.5.1. ESTABLECIMIENTO DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.....	126
8.5.2. JUSTIFICACIÓN DE LA ASIGNACIÓN DE INTENSIDADES DE USO E ÍNDICES DE APROVECHAMIENTO MEDIO DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO Y LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO. ....	127
8.5.2.1. Áreas de Planeamiento Específico en el núcleo de Huesca.....	128
8.5.2.2. Áreas de Planeamiento Remitido en el núcleo de Huesca. ....	138
8.5.2.3. Áreas de Planeamiento Específico en los barrios.....	141
<b>8.6. OBTENCIÓN DE SUELO DE SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONALES PÚBLICOS.....</b>	<b>156</b>
<b>CAPÍTULO 9. CIRCUNSTANCIAS A PARTIR DE LAS CUALES DEBE PROCEDERSE A LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL.....</b>	<b>157</b>
<b>ANEXO I .....</b>	<b>158</b>
<b>ANEXO II .....</b>	<b>159</b>
<b>ANEXO III .....</b>	<b>165</b>



## CAPÍTULO 0. OBJETO DEL TEXTO REFUNDIDO

El presente documento responde al cumplimiento de lo establecido en el Acuerdo del COTA de 9 de mayo de 2003, en el que en su acuerdo TERCERO, especificaba que debía elaborarse el correspondiente Texto Refundido.

En el presente capítulo se recogen, tanto la enumeración y justificación de los errores materiales detectados, así como el cumplimiento del referido acuerdo en lo relativo a prescripciones y suspensiones, y la justificación del cumplimiento de los Recursos de Alzada que han sido estimados total o parcialmente por el Gobierno de Aragón.

### 0.1. CORRECCIÓN DE ERRORES MATERIALES

Tras el Acuerdo de Aprobación Definitiva de la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca, por el Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón, en su reunión de fecha 9 de mayo de 2003, se han detectado una serie de errores materiales en la documentación del Plan, que, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 105 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, han sido subsanados en el "TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE HUESCA"

A continuación se procede a enumerar dichos errores materiales:

- La superficie neta (sin sistemas generales) del Área 17, "Valmediana", no es de 71,90 Ha, según aparece en el documento Aprobado Definitivamente, sino de 54,35 Ha.

Dicho error no repercute en la obtención de sistemas generales a cargo de los suelos urbanizables, puesto que la presente área no tenía cargado índice alguno de sistema general.

El mencionado error se produce como consecuencia del cambio de delimitación del Área 17, en el documento Aprobado Provisionalmente, respecto al documento Aprobado Inicialmente, en el que dicha área reduce su superficie, porque parte de la misma se integra en el área 16, "Camino Viejo de Cuarte". El cambio de delimitación, tanto del Área 16, como del Área 17 aparecen correctamente grafiados en la totalidad de los planos de la Revisión y Adaptación del Plan General, así como los datos numéricos del Área 16, pero en el dato numérico de la superficie neta del Área 17, mencionada en párrafos anteriores, no se efectúa la corrección numérica.

- La superficie neta (sin sistemas generales) del Área 22, "Puendeluna", no es de 5,34 Ha, según aparece en el documento Aprobado Definitivamente, sino de 4,49 Ha.

Dicho error no repercute en la obtención de sistemas generales adscritos a cargo de los suelos urbanizables, puesto que la presente área no tenía cargado índice alguno de sistema general adscrito.

El mencionado error se produce por el Equipo Redactor al superficiar dicho ámbito.

Al reducirse la superficie neta, y mantenerse la totalidad del resto de parámetros, incluida la densidad, el número total de viviendas se reduce de 53 a 45 viviendas. La repercusión de dicha reducción, en 8 viviendas, es prácticamente nula respecto al número total de viviendas del Plan General, que asciende a 96.553, y en cualquier caso el dato que se modificaría sería que aumentaría ligeramente la superficie de sistema general de espacios libres por habitante.

- En la ficha del APE CU-01, "Cuarte 1", aparecía un aprovechamiento medio de 0,203972 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, y una edificabilidad de 3.492 m<sup>2</sup>, cuando dicho aprovechamiento medio es de 0,418282 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, y su correspondiente edificabilidad es de 7.161 m<sup>2</sup>.

El mencionado error se produce al transcribir mecanográficamente los datos numéricos a la correspondiente ficha.

La superficie total del ámbito es de 18.412 m<sup>2</sup>. Si descontamos las superficies de cesión de viario general y local, es decir, 2.720 m<sup>2</sup> y 1.369 m<sup>2</sup> respectivamente, obtendríamos que la superficie lucrativa del ámbito es de 14.323 m<sup>2</sup>. Aplicando a dicha superficie neta la edificabilidad de la norma zonal de aplicación, NZ 3.4, que especifica la correspondiente ficha, es decir 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, obtendríamos una edificabilidad de 7.161 m<sup>2</sup>. Por último, el cociente entre dicha edificabilidad y la superficie privada del ámbito (18.412 m<sup>2</sup> menos 1.292 m<sup>2</sup>), da como resultado un aprovechamiento medio de 0,418282 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- En el APR 14-01, "Fosal de Moros", aparecía grafiado en la hoja 14 de los planos 4 "Clasificación, Calificación y Regulación del Suelo y la Edificación en Suelo Urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes" y 5 "Gestión del suelo Urbano", un sistema general de espacios libres propuesto que no se correspondía con el establecido en la correspondiente ficha del APR

El mencionado error se produce por el Equipo Redactor al grafiar el referido sistema general de espacios libres, cuando tras la actualización, en ficha, de los datos suministrados por el Ayuntamiento, el equipo redactor olvidó el traslado de dichos datos al diseño gráfico.

Este error material gráfico no tiene repercusión puesto que en la ficha los datos están calculados con la superficie correcta, suministrada por el Ayuntamiento.

En todo caso, y según establecen las Normas Urbanísticas en su artículo 1.1.6, "Alcance normativo de la documentación":

*"Para la correcta interpretación del documento del Plan General se han de tener en cuenta las siguientes determinaciones:*

1. *Las Normas de este Plan General se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos finales expresados en la Memoria.*
2. *En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo."*

- En la ficha del APE FO-02, "Fornillos 2", la Norma Zonal de aplicación era la 3 grado 2 en el documento aprobado inicialmente. En el documento unificado para aprobación provisional, que el COTA aprueba definitivamente, se comete un error mecanográfico quedando aprobado el ámbito con la Norma Zonal 3, pero en grado 3.

El cambio de grado dentro de la Norma Zonal es un error material, como se deduce cuando comprobamos la edificabilidad asignada al ámbito, que en ningún momento de la tramitación ha sufrido cambios. Es decir, si de la superficie total del ámbito, de 10.303 m<sup>2</sup> restamos la superficie de cesión de suelo dotacional público, de 4.356 m<sup>2</sup> y la multiplicamos por la edificabilidad correspondiente al grado 3 de la Norma Zonal 3, es decir 0.6 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>, no alcanzaríamos la edificabilidad de de 3.806 m<sup>2</sup> fijada en la ficha.

Otro dato que corrobora que el cambio de grado es un error material, es que en el apartado 8.5.2.3 de la Memoria del Plan, "Áreas de Planeamiento Especifico en los barrios", donde se describe la ordenación de cada uno de los ámbitos, se especifica:

*"El Área de Planeamiento Especifico FO-02 denominada "Fornillos 2" tiene como Norma Zonal asignada la de vivienda unifamiliar con tipología adosada o pareada (3.2) y una parcela mínima de 300 m<sup>2</sup>."*

- En la ficha del API 01-01, no se ha incluido en el documento aprobado definitivamente, el aumento de 400 m<sup>2</sup> de techo edificable, en el Centro Comercial Coso Real.

Dicha omisión es claramente un error material ya que el Acuerdo Plenario del Ayuntamiento de Huesca, de fecha 3 de diciembre de 2002, es taxativo cuando dice: *"...No obstante se prevé un aumento de 400 m<sup>2</sup> de techo edificable a ubicar en donde se encontraban antes del Estudio de Detalle aprobado definitivamente en el año 2002 "*.

Y se añade, *"Por tanto, en el Texto Refundido final deberá incorporarse en la ficha del API 01-01 tal circunstancia. Procede trasladarlo formalmente al Equipo Redactor para que lo tenga en cuenta y dar traslado, así mismo, al COTA"*

- En la ficha del API 12-01, no se ha incorporado en la casilla de "Desarrollos y/o modificaciones", el Estudio de Detalle de la parcela de equipamiento en la Manzana 8 del Polígono 25. Dicha omisión es un error material ya que la fecha de aprobación definitiva es el 28 de enero de 1999, con publicación en el B.O.P. de Huesca nº 68 de 25 de marzo de 1999, por lo que el referido estudio de detalle estaba vigente incluso antes de la Aprobación Inicial de la Revisión del Plan General, del 15 de abril del 2002. Otro dato que corrobora que la omisión en la ficha se trata de un error material, es que en la documentación gráfica, concretamente en la hoja 12 del Plano 5, "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes", a escala 1/1.000, aparecen incorporadas las determinaciones del referido Estudio de Detalle.
- En el artículo 3.3.11, "Condiciones particulares de delimitación de sectores" de las Normas Urbanísticas, las áreas "8 Fuentes Santas", "9 La Barranquera", "10 La Correndera", "17 Valmediana", "20 Ciudad del Transporte" y "22 Puendeluna" aparecen sin índice de sistemas generales, cuando sus correspondiente índices son:

#### ÁREA 8. FUENTES SANTAS

- Índice de sistemas generales: 0,1291 m<sup>2</sup> sistemas generales/m<sup>2</sup> suelo neto de sector.

#### ÁREA 9. LA BARRANQUERA

- Índice de sistemas generales: 0,1075 m<sup>2</sup> sistemas generales/m<sup>2</sup> suelo neto de sector.

ÁREA 10. LA CORRENDERA

- Índice de sistemas generales: 0,1535 m<sup>2</sup> sistemas generales/m<sup>2</sup> suelo neto de sector.

ÁREA 17. VALMEDIANA

- Índice de sistemas generales: 0,0173 m<sup>2</sup> sistemas generales/m<sup>2</sup> suelo neto de sector.

ÁREA 20. CIUDAD DEL TRANSPORTE

- Índice de sistemas generales: 0,0198 m<sup>2</sup> sistemas generales/m<sup>2</sup> suelo neto de sector.

ÁREA 22. PUENDELUNA

- Índice de sistemas generales: 0,1871 m<sup>2</sup> sistemas generales/m<sup>2</sup> suelo neto de sector.

Se trata de un error mecanográfico, pues en el artículo 3.3.2, "Delimitación y parámetros de ordenación" de las referidas Normas Urbanísticas, dichas áreas incluyen las siguientes superficies de sistemas generales, que divididas por las correspondientes superficies netas dan como resultado los índices de sistemas generales:

ÁREA 8. FUENTES SANTAS.

- Superficie neta (sin Sistemas Generales) ..... 10,69 Ha
- Superficie de Sistemas Generales ..... 1,38 Ha

ÁREA 9. LA BARRANQUERA.

- Superficie neta (sin Sistemas Generales) ..... 28,45 Ha
- Superficie de Sistemas Generales ..... 3,06 Ha

ÁREA 10. LA CORRENDERA.

- Superficie neta (sin Sistemas Generales) ..... 7,36 Ha
- Superficie de Sistemas Generales ..... 1,13 Ha

ÁREA 17. VALMEDIANA.

- Superficie neta (sin Sistemas Generales) ..... 54,35 Ha
- Superficie de Sistemas Generales ..... 0,94 Ha

ÁREA 20. CIUDAD DEL TRANSPORTE.

- Superficie neta (sin Sistemas Generales) ..... 113,35 Ha
- Superficie de Sistemas Generales ..... 2,24 Ha

ÁREA 22. PUENDELUNA.

- Superficie neta (sin Sistemas Generales) ..... 4,49 Ha
- Superficie de Sistemas Generales ..... 0,84 Ha

- En la carretera autonómica A-131, desde la bifurcación con la de Grañén, al oeste de la Escuela de Capacitación Agraria y junto a la Colada de Monflorite, existe un error material consistente en que no se ha grafiado la banda de Suelo no Urbanizable Especial de Carreteras que se corresponde con la zona de afección según su legislación sectorial de aplicación.

- En el plano nº 2, "Categorías de suelo no urbanizable", se ha grafiado como "Suelo no Urbanizable Especial de Carreteras", determinadas superficies cuya clasificación es la de "Suelo Urbanizable", concretamente en aquellas Áreas del referido suelo urbanizable colindantes con carreteras estatales o autonómicas.

Se trata de un error material gráfico ya que a la hora de incorporar los suelos no urbanizables en la categoría de no urbanizable especial, se ha continuado con el grafiado de la correspondiente banda, superponiéndola a suelos clasificados como urbanizables.

La clasificación correcta de dichas bandas como Suelo Urbanizable se puede comprobar en los planos específicos de dicha clase de suelo, es decir el plano 3, "Estructura general y orgánica del territorio. Clasificación del suelo y sistemas generales. Calificación del suelo urbanizable", y el plano 4, "Gestión del suelo urbanizable".

En todo caso, los terrenos que aún estando clasificados como suelo urbanizable, estén incluidos en zonas de servidumbre o de afección de carreteras estatales o autonómicas, estarán, como no podría ser de otra forma, sometidos a lo estipulado en las diferentes legislaciones sectoriales de aplicación.

- Respecto a la prescripción 37 del apartado B) Normas Urbanísticas, del Acuerdo PRIMERO del COTA, en el que se solicita que se aclare por qué *"los grupos IV a VI incluidos en la categoría segunda del uso recreativo no se admiten en ninguna norma zonal"*, se procede a aclarar que en las Normas Urbanísticas, en el artículo 8.4.12, Usos compatibles de la Norma Zonal 4, en el uso terciario, en la clase d), recreativo en categorías 1ª y 2ª, cuando se especifica que se permite en los grupos "III y VII", se comete un error material al mecanografiar el texto pues los grupos que se permiten son "III a VII". Se comete el mismo error material en el artículo 8.5.11, Usos compatibles de la Norma Zonal 5, terciario, clase d) recreativo en categorías 1ª y 2ª, grupos III y VII, ya que los grupos que se permiten son "III a VII".
- Según lo referido en el Fundamento Jurídico SEXTO, del Acuerdo del COTA de 9 de mayo de 2003, apartado B) Calificación y Ordenación del suelo urbano, punto 4, apartado i), en el que se especifica que *"deberá subsanarse la omisión de una calificación concreta detectada en una parcela situada al extremo N.E. del polígono 30 (INUR) junto a una parcela de uso administrativo"*, se corrige el error material, calificando la banda colindante con el referido equipamiento administrativo, como red viaria local con una sección de 18 metros, y el resto de parcela con uso dotacional de Infraestructura de Urbanización. Estas calificaciones -que se omitieron por error- son coherentes con la necesaria comunicación viaria entre el suelo urbano y el Área 13 del suelo urbanizable, así como con la necesidad de completar el espacio ya destinado a infraestructuras (Depósito de Agua del Polígono Sepes)

## **0.2. CUMPLIMIENTO DE PRESCRIPCIONES Y SUSPENSIONES DEL ACUERDO DEL CONSEJO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ARAGÓN**

La Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca (en adelante PGOU) fue aprobada definitivamente, con prescripciones y algunas suspensiones parciales, en sesión del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón celebrada el 9 de mayo de 2003.

El Acuerdo indicaba, en su apartado Primero, la Aprobación definitiva del documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca, con una serie de prescripciones y recomendaciones respecto de:

- A) DOCUMENTACION.
- B) NORMAS URBANISTICAS.
- C) SUELO URBANO.
- D) SUELO URBANIZABLE.
- E) SUELO NO URBANIZABLE.
- F) SISTEMAS GENERALES.

En su apartado Segundo, se suspende la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca en dos ámbitos, en Suelo Urbano y Suelo Urbanizable respectivamente, que se relacionan en el Acuerdo.

Por último, la existencia de prescripciones y suspensiones parciales motivaba el contenido del Apartado Tercero del Acuerdo del COTA: *“Sin perjuicio de la entrada en vigor de la parte aprobada definitivamente, deberá elaborarse un texto refundido que recoja todas las determinaciones en los términos precisados en el presente Acuerdo... En dicho texto refundido podrán incorporarse todos aquellos errores materiales, de hecho y aritméticos...”*

Es un hecho que la elaboración del texto refundido se ha dilatado en el tiempo. El 9 de mayo de 2007 el COTA aprobó un primer cumplimiento parcial de prescripciones presentado por el Ayuntamiento.

Dado el tiempo transcurrido desde la aprobación definitiva, han surgido diversos elementos nuevos que afectan al PGOU y que no se consideraron en el momento del acuerdo de mayo de 2003 - lógicamente- por ser su aparición posterior al mismo: por un lado, la aprobación definitiva de dos Modificaciones Aisladas del PGOU; por otro, la resolución de determinados Recursos de Alzada que, al haber sido aceptados total o parcialmente, obligan a alterar algunas determinaciones del documento aprobado. Estas alteraciones llegan incluso a suponer, en algunos casos, la reclasificación de determinados terrenos que, siendo inicialmente no urbanizables, pasan a clasificarse como urbanizables.

Cabe, por último, mencionar que, en relación con el Catálogo y las Normas de Protección, es necesaria su revisión en profundidad. Y no sólo por el calado de determinadas prescripciones derivadas del informe sectorial correspondiente, sino, además, porque, dentro de esa revisión en profundidad del Catálogo -y entre otras cosas- deberá plantearse la incorporación de algunos edificios representativos de la arquitectura moderna, merecedores de protección por su especial relevancia arquitectónica. Así lo ha considerado la Dirección General de Patrimonio Cultural a la vista de sus varias Resoluciones de fecha 14 de septiembre de 2007, por las que se incoa procedimiento y se abre un período de información pública para la declaración de varios edificios en Huesca como Bienes Catalogados del Patrimonio Cultural Aragonés (BOA 116 de 1 de octubre de 2007).

A este respecto, se realizan aquí una serie de consideraciones a la prescripción número 54 del apartado B) Normas Urbanísticas del Acuerdo PRIMERO. Se transcribe a continuación la misma, relativa al Título VII de las Normas Urbanísticas:

*“54. En relación con el Título VII de las Normas Urbanísticas deberán cumplirse las prescripciones que se derivan del informe del Departamento de Cultura y Turismo de fecha 2 de mayo de 2003 y del informe de los Servicios Técnicos de la Dirección General de Urbanismo, que han sido señaladas en el correspondiente fundamento jurídico.”*

En el Fundamento Jurídico Quinto, referido al análisis de las Normas Urbanísticas que forman parte del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca, y específicamente en el apartado II. ANÁLISIS DE LA NORMATIVA, se indican respecto al TÍTULO VII. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL, las prescripciones concretas que en su momento el Acuerdo del COTA solicitaba al Ayuntamiento.

Teniendo en cuenta, por un lado, la necesidad urgente de cerrar el trámite de la Revisión del PGOU de 2003 con la aprobación definitiva del Texto Refundido, y por otro, la complejidad del Catálogo y sus Normas de Protección, como ya se ha expuesto, que hacen aconsejable un estudio específico que se demoraría en el tiempo, el Ayuntamiento ha considerado que deberá rehacerse el apartado relativo a Patrimonio Cultural para su incorporación posterior al Texto Refundido, como pieza separada del mismo cuerpo normativo, aplicando hasta entonces, de forma transitoria, las disposiciones normativas con su actual configuración.

Por el motivo anteriormente expuesto, quedarán sin realizarse, hasta la aprobación y entrada en vigor de los nuevos Catálogo y Normas de Protección, las siguientes prescripciones:

#### ***“TÍTULO VII. CONDICIONES DE PROTECCION DEL PATRIMONIO CULTURAL***

##### ***Capítulo 7.2. Protección de patrimonio arqueológico.***

*Se deberán actualizar los listados de bienes de patrimonio arqueológico e incluir un catálogo con los yacimientos paleontológicos que contengan los datos existentes en el Servicio de Patrimonio Arqueológico, Paleontológico y de Parques Culturales de la Dirección General de Patrimonio Cultural del Departamento de Cultura y Turismo. Los yacimientos paleontológicos deben tener el mismo tratamiento que los arqueológicos.*

*Se deberá unificar la terminología relativa a listados e inventarios, manteniendo la misma denominación en todo el texto del Plan General. Se elaborara en el plazo de 9 meses una ficha catalográfica de cada uno de los bienes de patrimonio arqueológico recogidos en el Listado de zonas de protección arqueológica, recogiendo los datos indicados a continuación:*

- a- Bienes de Patrimonio Arqueológico Urbano, tanto de Protección Integral como de Protección Cautelar, se identificará el yacimiento con los datos generales de situación, incluido el número de manzana y parcela. Cartografía adecuada del parcelario. Trabajos arqueológicos realizados en la parcela. Situación actual de la parcela con indicación expresa de la existencia o no de restos arqueológicos.*
- b- Bienes de Patrimonio Arqueológico No Urbano, tanto de Protección Integral como de Protección Preventiva, se debe indicar el yacimiento con los datos generales de situación, incluido el número de polígono y parcela. Propietario catastral. Cartografía adecuada del yacimiento. Extensión y entorno del yacimiento. Trabajos arqueológicos realizados en la parcela.*

**Artículo 7.2.12. y Artículo 7.2.16**

*En ambos artículos deberá definirse qué se entiende por «Zonas Arqueológicamente nulas» así como por «Zonas Parciales Arqueológicamente nulas (con restos)». La denominación utilizada en estas Normas Urbanísticas debe ser coincidente con la utilizada en los listados y catálogos y en los planos. Una vez definidos los grupos deberán completarse con los datos actualizados disponibles en el Servicio de Patrimonio Arqueológico, Paleontológico y de Parques Culturales.*

*Además, se deben elaborar las fichas catalográficas e indicar en las mismas la situación real y los elementos arqueológicos que existen conservados.*

**Sección Tercera. Ordenanza reguladora de protección del Patrimonio Arqueológico no urbano, Artículo 7.2.14, Artículo 7.2.15.**

*El Patrimonio Arqueológico No Urbano debe tener el mismo tratamiento que el Patrimonio Arqueológico Urbano.*

**Capítulo 7.3. Protección del patrimonio arquitectónico.****Artículo 7.3.1.**

*El Catálogo deberá contar con fichas catalográficas, que incluyan la descripción del Bien, croquis de localización, la fotográfica de la fachada y aquellos elementos de interés a proteger en cada uno de los inmuebles catalogados como P-2 y P-3, así como las intervenciones posibles en los mismos.*

*En consecuencia el Ayuntamiento deberá concluir en el plazo de nueve meses desde la aprobación del presente Plan General, la elaboración de dicho catálogo, que deberá contar con el informe favorable de los órganos autonómicos correspondientes.*

**Artículo 7.3.5**

*En el apartado 3.2.d) deberá regularse un régimen de tolerancia para permitir la rehabilitación de edificaciones exigidas por otras normas u ordenanzas en lo que se refiere a las condiciones de habitabilidad y de uso residencial.*

**Artículo 7.3.6.**

*En este precepto regulador de las Condiciones de los Usos. Deberá suprimirse la exigencia de un Plan Especial para cambiar su uso, por ser excesivamente restrictiva, por lo que debe buscarse una fórmula alternativa que compatibilice mejor la protección del inmueble y su mantenimiento.*

**Artículo 7.3.8.**

*En el apartado 4 de este mismo artículo deberá añadirse «municipal» en la segunda línea, quedando la redacción «en caso de ruina la Administración Municipal deberá arbitrar...» Esta aclaración no significa que la Administración Autonómica en ningún caso deba contribuir*



*económicamente a la conservación de estos Bienes, sino que sus obligaciones se encuadran dentro de la Ley de Patrimonio.*

*En ese mismo apartado 4 deberá suprimirse el régimen especial que existe para el supuesto en que la propietaria fuera una Administración pública.*

#### **Listado de elementos y edificios protegidos**

*....., y también se podrá estudiar la asimilación de los Bienes Catalogados de Patrimonio Cultural Aragonés y los Bienes Inventariados del Patrimonio Cultural Aragonés con los otros grados de protección urbanística (P-2, P-3 y P-4).*

#### **Artículo 7.4.6.**

*En relación con el contenido del apartado 1 se establece el plazo de 9 meses para elaborar el Catalogo de ejemplares arbóreos, arboledas y conjuntos singulares."*

Por último, respecto a la suspensión parcial indicada en el apartado Segundo del Acuerdo, se transcribe la literalidad de las citadas suspensiones, y se analiza la solución adoptada por el Ayuntamiento para cada uno de los ámbitos relacionados:

#### **"SUELO URBANO**

*En el ámbito de Planeamiento Remitido APR 23-01 se deberá reconsiderar el uso industrial previsto, asignando a dicho ámbito cualquiera de los usos claramente compatibles con el residencial, como terciarios o tecnológicos, incluido el propio uso residencial, con incorporación de zonas verdes de protección respecto del suelo industrial. En todo caso, se estima necesario, para el supuesto de mantener el uso propuesto, aportar una motivación suficiente que justifique la decisión adoptada por el planificador."*

El tratamiento de los usos industriales existentes desde las décadas sesenta y setenta del siglo XX que, en el proceso urbanístico posterior a los dos PGOU anteriores (1958 y 1980), quedaron insertos en la trama residencial, ha sido un tema debatido en el proceso de formulación de la Revisión.

Como ya se refleja en la presente Memoria, el criterio básico ha sido el buscar un adecuado compromiso entre mantener estos usos productivos, allí donde no originan un grave problema, con el fin de evitar la excesiva segregación funcional; y posibilitar su transformación selectiva en zonas muy concretas del suelo urbano. (Según se especifica en los apartados 5.1.1.c) del Capítulo 5, "Objetivos", y el 6.2. g) del Capítulo 6, "Criterios")

Se ha pretendido con ello priorizar la transformación de estos usos sólo allí donde, o bien las condiciones de seguridad y, en general, medioambientales lo demandan con más urgencia (caso del APR 19-02, "Harineras") o bien los usos actuales resultarían más fácilmente absorbibles; ya sea conservándolos en su actual emplazamiento -en situación de compatibilidad con los nuevos usos residenciales o terciarios previstos- o mediante su traslado a las nuevas áreas productivas generadas por el nuevo Plan (caso del APE 18-01, "Ingeniero Susín"). De este modo, se pretende iniciar una progresiva transformación en estas áreas, hoy centrales, pero evitando una desaparición "traumática" de usos que -hoy por hoy- están proporcionando un efectivo

servicio al usuario urbano: talleres de automoción, industria-almacén, comercio mayorista y otros similares. Por otra parte, de este modo, se evita una posible pérdida de esfuerzos como consecuencia de la dispersión de iniciativas transformadoras, cuando lo que interesa es priorizar las realmente urgentes, especialmente considerando la dificultad de gestión que este tipo de actuaciones conlleva.

Desde estos criterios, en la zona industrial, actualmente existente, situada al norte del APR 23-01, se ha optado por conservar los usos productivos existentes (Norma Zonal 7, "Actividades Económicas"). El actual APR 23-01, "Alcañiz", no es sino la parte sin consolidar del mismo "polígono industrial" pues así se concibió en su momento, como queda patente en el PGOU de 1980. En cualquier caso, se ha considerado que el destino urbanístico del APR 23-01 debe resolverse en total consonancia y coherencia con el de la citada zona industrial colindante. Ello ha llevado a mantener como uso característico del APE el que ya tenía en el anterior Plan (productivo-industrial), sin perjuicio de la regulación más detallada de usos que el planeamiento de desarrollo pudiera contener. Previsiblemente, la desaparición definitiva del tramo urbano del ferrocarril contribuirá a generar tensiones que, a largo plazo, influirán en todos los sectores colindantes, entre los que se cuentan tanto el APR 23-01 como la zona industrial colindante. Pero, desde la perspectiva temporal de esta Revisión aprobada inicialmente en 2002 -y habida cuenta de las prioridades expuestas- todo aconseja la no apertura -al menos por el momento- de procesos de nuevas transformaciones de usos.

#### *"SUELO URBANIZABLE*

*Se suspende la aprobación definitiva del Área 21 de Suelo urbanizable no delimitado (Carretera de Sariñena), ubicada a ambos márgenes de la citada carretera autonómica (A-131), hasta tanto se proceda a una delimitación más racional de su ámbito y se justifique de forma suficiente el desarrollo del régimen de usos que le es de aplicación y se justifique su concordancia con el modelo urbanístico que presenta el Plan General de Ordenación Urbana de Huesca."*

Para este ámbito, delimitado en aquel momento por el Ayuntamiento en base a la aparente iniciativa de instalación de determinadas actividades de índole agropecuaria en la zona, se ha considerado más adecuada su desclasificación como suelo urbanizable, para proceder a quedar clasificado como Suelo No Urbanizable Genérico de Áreas Regables por el Canal de la Cota 540, tal y como aparecía en el documento de Aprobación Inicial, por estimar que la citada iniciativa entonces detectada finalmente no se ha consolidado.

### **0.3.CUMPLIMIENTO DE LOS RECURSOS DE ALZADA ESTIMADOS TOTAL O PARCIALMENTE POR EL GOBIERNO DE ARAGÓN**

Según se ha especificado en el apartado 0.2 anterior, el Consejo de Ordenación del Territorio tras el correspondiente debate y de conformidad con el contenido del Informe-Propuesta de la Dirección General de Urbanismo de 8 de mayo de 2003 acordó en sesión celebrada el 9 de mayo de 2003 aprobar definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca con determinadas prescripciones, suspensiones y recomendaciones. Dicho acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de Aragón nº 60 de fecha 19 de mayo de 2003 y notificado a todos los interesados en el expediente.

En el acuerdo CUARTO se establecía:

*“Contra el precedente acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, puede interponerse recurso de alzada ante el Gobierno de Aragón, en el plazo de un mes a computar desde el día siguiente a la presente publicación, de conformidad con el Decreto 216/1993 de 7 de Diciembre, de la Diputación General de Aragón y la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y sin perjuicio de que puede ejercitar cualquier otro que estime procedente.”*

De la totalidad de recursos de alzada interpuestos por diferentes colectivos y particulares, se procede a detallar el cumplimiento de aquellos que han sido estimados total o parcialmente por el Gobierno de Aragón en su reunión de fecha 10 de mayo de 2005.

#### **R SAU - 122/2003. “CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE ZARAGOZA, ARAGÓN Y RIOJA”**

Se estimó parcialmente el Recurso en el sentido de mantener parcialmente los usos residenciales que la parcela propiedad de la entidad recurrente tenía en el PGOU de 1980, si bien en el marco de una unidad de ejecución en el que se hiciera efectiva la equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento. En este sentido, la resolución del Recurso consideraba apropiada la nueva ordenación propuesta por el Ayuntamiento en el transcurso del trámite de audiencia, si bien, habida cuenta de que podrían verse afectados derechos de terceros, la concreción de la resolución del recurso en el Texto Refundido de la Revisión del PGOU, con arreglo a la nueva solución planteada, exigía la previa tramitación de una Modificación Aislada del Plan.

Por causas exclusivamente achacables a la entidad recurrente que, posteriormente, enajenó los terrenos, la citada Modificación no se ha formulado. Por consiguiente, en el presente momento, no habiéndose cumplido -por causas ajenas al Ayuntamiento- la condición citada, no procede incluir la nueva solución en el presente Texto Refundido. Todo ello sin perjuicio de posibles alteraciones posteriores del plan que, en su caso, pudiesen formularse.

#### **R.SAU - 128/2003. “D. ÁNGEL ANDRÉS MARQUÉS PUEYO Y CUATRO MÁS”**

Se estimó parcialmente el Recurso en el sentido de considerar que la parte de la propiedad de los recurrentes que queda entre el Río Isuela y el sistema general viario (“tercer cinturón”) debía clasificarse como urbano no consolidado o, subsidiariamente, como urbanizable.

Por otra parte, en las consultas efectuadas a los servicios jurídicos del C.O.T.A. con ocasión de la redacción del presente Texto Refundido, ha quedado definido el criterio de que, en los casos en los que la resolución de los recursos conlleva la necesidad de reclasificación directa de terrenos en el Texto Refundido, ésta deberá afectar exclusivamente a los que constituyen el objeto del recurso aceptado, independientemente de que, por poseer condiciones y características análogas, los mismos criterios que han inspirado la resolución pudieran haberse aplicado a terrenos colindantes o próximos. Cualquier otro cambio de clasificación exigiría –en su caso- una posterior alteración del PGOU.

Quedaba por discernir cuál de las dos clasificaciones que la resolución del recurso menciona (urbano no consolidado o urbanizable no delimitado) debía adoptarse en este Texto Refundido. La resolución se decanta, en principio, por la de “urbano no consolidado” si bien -“subsidiariamente” - deja abierta la puerta a que el Ayuntamiento opte por la de “urbanizable no delimitado”.

La adopción de una u otra solución -en el margen de discrecionalidad que la resolución del recurso concede al Ayuntamiento como órgano competente para la formulación del Plan General- debe responder, en cualquier caso, a una decisión motivada y justificada.

En este sentido, debe considerarse que uno de los criterios básicos para la clasificación de suelos urbanos en el núcleo principal de Huesca ha sido que todos ellos se encuentren en el interior del segundo cinturón viario. Este criterio se ha seguido en relación con el tercer cinturón para los suelos urbanizables residenciales y es especialmente manifiesto en esta parte sudeste de la ciudad.

Ello obedece al modelo territorial compacto, denso y continuo que el PGOU ha adoptado y que, en torno al núcleo urbano principal, ha configurado la operación general de "sutura de la periferia" mediante la creación de suelos urbanizables -hilvanados por los viarios transversales- en contacto directo con suelos urbanos no consolidados, a cuyo desarrollo previo quedan supeditados.

Un elemento especial -y fundamental- a considerar en este caso, es la presencia del Río Isuela: Al formular el PGOU se consideró que la "cuña" de terreno que queda limitada al norte por el sistema general viario "Segundo Cinturón", al este por el sistema general viario "Tercer Cinturón" y al sur y al oeste por el río, presentaba, por su geometría y relación de proximidad con el Isuela -que condicionan sobremanera cualquier actuación edificatoria-, serias limitaciones para soportar, en las adecuadas condiciones paisajísticas y medioambientales, cualquier tipo de desarrollo urbanístico más allá de su posible utilización para espacios libres o equipamientos.

La otra alternativa -que es la que se adoptó en el documento tramitado- era la de optar por su preservación mediante su clasificación como "no urbanizable especial" con la categoría de "Terrazas del Isuela, del Flumen y barrancos del Flumen". Esta alternativa, además de responder a criterios de viabilidad en relación con el equilibrio entre cargas y beneficios en el suelo urbanizable, venía avalada por el criterio de los servicios de la Dirección General del Medio Natural del Gobierno de Aragón, expresado en el momento de la formulación del PGOU.

En este caso, además, existe práctica colindancia con el APR 15-01 "Granja de San Lorenzo", de Suelo Urbano No Consolidado, que, en consonancia con el criterio de crecimiento "de dentro hacia fuera" antes expresado, debería priorizarse respecto de cualquier desarrollo más allá del segundo cinturón.

Por otra parte, la resolución del recurso ha variado el criterio de que, en esta zona, al norte del río y a los efectos de las visuales desde su vega hacia "la ciudad", la fachada urbana quedara delimitada por el segundo cinturón. La resolución confiere a cualquier desarrollo urbanístico en estos terrenos el carácter de límite y "fachada" urbana en contacto directo con la vega del Río Isuela, lo que conlleva la necesidad de atenuar impactos medioambientales y paisajísticos mediante la fijación de intensidades, alturas y densidades muy contenidas.

Sobre la base de todas estas consideraciones, se cumple con la resolución del recurso en consonancia con el criterio de no clasificar nuevos suelos urbanos al exterior del segundo cinturón, por lo que se opta por su clasificación como suelo urbanizable no delimitado. El uso característico es residencial de baja densidad, según queda concretado en las Normas Urbanísticas del Texto Refundido: Artículos 3.3.2. y 3.3.11. "*Área 23. (Nueva) Ronda del Isuela*".

**R.SAU - 136/2003. "D. JESÚS BUIL LAGUARTA".**

Se estimó parcialmente el Recurso en el sentido de considerar que, a falta de una mayor justificación de su clasificación como suelo no urbanizable, la finca de los recurrentes debía clasificarse como suelo urbanizable no delimitado.

Dicha finca, sita en la partida Lavadero o Camino de Fornillos, ocupa la mayor parte de una colina o cerro que constituye una realidad geográfica perfectamente delimitada por: la Variante Norte de Huesca al norte; el Área 12, "Camino Viejo de Fornillos" del Suelo Urbanizable No Delimitado, mediante el Camino Viejo de Fornillos, y el suelo urbano consolidado del "Polígono Sepes", mediante la Calle Fornillos, al este; la prevista prolongación de la Ronda de la Industria (tramo norte del tercer cinturón) al sur y el Área 11, "Barranco del Diablo" del Suelo Urbanizable No Delimitado al oeste. Dentro de los límites señalados existen otras propiedades. La orografía de esta zona, que la distingue de las colindantes clasificadas como urbanizables con uso característico industrial, indujo su clasificación como no urbanizable genérico. A la vista de la resolución del recurso, el Ayuntamiento opta por reconsiderar la clasificación inicial de "no urbanizable genérico", pasando a clasificar los terrenos como "urbanizable no delimitado" con uso global industria.

Por otra parte, en las consultas efectuadas a los servicios jurídicos del C.O.T.A. con ocasión de la redacción del presente Texto Refundido, ha quedado definido el criterio de que, en los casos en los que la resolución de los recursos conlleva la necesidad de reclasificación directa de terrenos en el Texto Refundido, ésta deberá afectar exclusivamente a los que constituyen el objeto del recurso, independientemente de que, por poseer condiciones y características análogas, los mismos criterios que han inspirado la resolución pudieran haberse aplicado a terrenos colindantes o próximos. Cualquier otro cambio de clasificación exigiría –en su caso- una posterior alteración del PGOU.

Por consiguiente, en el presente Texto Refundido la resolución del recurso se materializa mediante el cambio de clasificación de la finca propiedad de los recurrentes que pasa a ser urbanizable no delimitado, constituyendo la nueva Área 24 "Ermita de las Mártires" (en atención a la proximidad de ésta), con los criterios para su desarrollo expresados en los Artículos 3.3.2 y 3.3.11. de las Normas Urbanísticas.

**R.SAU - 144/2003. "ASOCIACIONES DE USUARIOS DE LOS POLÍGONOS INDUSTRIALES DE HUESCA SEPES, MAGANTINA Y MONZÚ".**

Se estimó parcialmente el Recurso en el sentido de incorporar la definición de industria innovadora en el artículo 4.2.5.2 a) Industria, lo que ha conllevado la inclusión de una nueva "Categoría 5ª, Industria Innovadora", en el apartado 2 del artículo 4.2.5 de las Normas Urbanísticas del presente Texto Refundido.

**R.SAU -149/2003. "CONSTRUCCIONES SARVISÉ, S.A."**

Referido al APE-HU-04, "Huerrios 4", localizado en el Barrio Rural del mismo nombre, la estimación parcial del Recurso abre la vía para poder aumentar la superficie del APE (y, consiguientemente, de su unidad de ejecución), al objeto de que el planificador dentro del ámbito de discrecionalidad que en esta materia le reconoce el ordenamiento jurídico, proceda a considerar una nueva ordenación del ámbito del referido APE, con el objeto fundamental de que el reparto de cargas sea menos gravoso para los propietarios, dado que, como consecuencia de una alegación de

terceros que había sido aceptada en el trámite de información pública del PGOU, la unidad de ejecución había sufrido una merma considerable de superficie mientras que las cargas de urbanización permanecían siendo las mismas. El Ayuntamiento informó favorablemente el recurso en este sentido durante el trámite de audiencia, considerando, además, el compromiso del recurrente de costear el vial de sistema general incluido en el APE.

Consiguientemente, se ha aumentado la superficie del APE, y correspondiente UE, que pasa de los 20.616 m<sup>2</sup> iniciales a 25.611 m<sup>2</sup>. Ello supone que, con el mismo aprovechamiento medio (0,375326 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>), la edificabilidad pasa de 7.475 m<sup>2</sup>t a 9.350 m<sup>2</sup>t. Todo ello queda expresado en la Ficha de Ordenación del APE HU-04 del presente Texto Refundido.

La nueva delimitación del APE se ha realizado extendiendo el ámbito del mismo a la totalidad de la propiedad del recurrente en la zona, excepto en la parte afectada por la banda de protección de la nueva variante ferroviaria, que constituye el límite obligado del APE por el oeste. La ampliación del ámbito exige la creación de un nuevo viario local, tal y como se expresa en los planos de ordenación y gestión correspondientes: Hoja 8 de los Planos 12, "Barrios. Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes" y 13, "Barrios. Gestión del Suelo Urbano", respectivamente, del presente Texto Refundido.

#### **R.SAU - 157/2003. "EXPLOTACIONES AGRÍCOLA NUESTRA SEÑORA DE LORETO, S.L."**

Se estimó parcialmente el Recurso en el sentido de considerar que la finca de los recurrentes debía clasificarse como suelo urbanizable no delimitado. La referencia a tener en cuenta –siempre según la resolución– tanto a efectos de la anchura de la banda a reclasificar, como en relación con los criterios sobre usos, era la del Área 17, "Valmediana" de Suelo Urbanizable No Delimitado, situada al otro lado de la Autovía Huesca-Zaragoza, en una franja paralela a ésta y con uso global de "Industria Innovadora". Ello sin perjuicio de que, en dicha resolución, se dejaba a la consideración municipal la posibilidad de reestudiar los usos e, incluso, de ampliar dicha banda en función de posibles compensaciones mediante la adscripción de sistemas generales.

La finca ocupa la mayor parte de una franja de terreno limitada por el Sistema General Cementerio al este, por la Autovía al sur y por la Universidad Politécnica al oeste. En el documento aprobado definitivamente que ha sido objeto de recurso de alzada, su clasificación es no urbanizable genérico, con la categoría de "Áreas regables por el Canal de la cota 540".

Entre la finca del recurrente y el Sistema General Cementerio, al este; y entre dicha finca y la Politécnica al oeste, se interponen algunas parcelas de distinta propiedad. En las consultas efectuadas a los servicios jurídicos del C.O.T.A. con ocasión de la redacción del presente Texto Refundido, ha quedado definido el criterio de que, en los casos en los que la resolución de los recursos conlleva la necesidad de reclasificación directa de terrenos en el Texto Refundido, ésta deberá afectar exclusivamente a los que constituyen el objeto del recurso, independientemente de que, por poseer condiciones y características análogas, los mismos criterios que han inspirado la resolución pudieran haberse aplicado a terrenos colindantes o próximos. Cualquier otro cambio de clasificación exigiría –en su caso– una posterior alteración del PGOU. Esto ha llevado al Ayuntamiento a considerar que, en el presente momento, de cara al Texto Refundido, el modo más coherente de cumplimentar la resolución del recurso es limitarse a clasificar exclusivamente los terrenos del recurrente, en una banda de igual anchura que la del Área 17, y establecer un criterio de uso idéntico al expresado para la misma.

Sobre la base de todo lo anterior y en cumplimiento de la resolución del recurso, se cambia la clasificación inicial de "no urbanizable genérico", pasando a clasificar los terrenos propiedad del recurrente como "urbanizable no delimitado" con uso global industria innovadora en una banda análoga a la del Área 17 que queda enfrente. Todo ello según se refleja en los Planos 3, "Estructura general y orgánica del territorio. Clasificación del suelo y sistemas generales. Calificación del suelo urbanizable", y 4 "Gestión del suelo urbanizable", hojas 3 y 5 de ambas series y en los Artículos 3.3.2 y 3.3.11 de las Normas Urbanísticas del presente Texto Refundido, donde aparece una nueva Área, "Área 25, Torre de Abad".

**R.SAU- 159/2003(ÁNGEL USIETO ISARRE Y TOMÁS ESCARPÍN ESTAÚN, ALCALDES PEDÁNEOS DE APIÉS Y FORNILLOS, "SNUE-S") y R.SAU -172/2003 (RAFAEL MERINO GAVÍN Y JAVIER MAGGIONI CARDONA, MANDATARIOS VERBALES DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL BARRIO DE APIÉS).**

Los recurrentes solicitaron que se modificase el artículo 3.4.37 de la Normas Urbanísticas en cuanto a la limitación para el desarrollo de las actividades ganaderas.

Las resoluciones de los recursos fueron favorables a los mismos, indicando que se modificase el texto del artículo citado, y que se revisasen también, en sentido parecido los artículos correspondientes a SNUE-T, SNUE-EF y SNUE-RT (3.4.39, 3.4.43 y 3.4.44 respectivamente), en aplicación de los principios de congruencia y de coherencia con el Plan.

También se indicaba que dicha recomendación podría extenderse igualmente a las categorías de SNUE-LO, SNUE-A y SNUE-FN (artículos 3.4.41, 3.4.40 y 3.4.42, respectivamente), aún cuando estas categorías no incluyen el uso ganadero dentro de los usos rústicos admitidos o tolerados. Todo esto como recomendación (en consonancia con lo que indicaba el Ayuntamiento en su informe a los recursos 184 y 204, inadmitidos por extemporáneos).

En las Normas del Texto Refundido (Art. 3.4.37) se recoge el nuevo texto, en consonancia con las resoluciones de los recursos:

*"Artículo 3.4.37. Condiciones de protección del Suelo no Urbanizable Especial Sasos y altiplanos de Apiés y Fornillos (SNUE-S). Sobre los usos y actividades permitidos en esta categoría de Suelo no Urbanizable especial se estará a las siguientes condiciones:*

- 1. De los usos y actividades recogidos bajo el epígrafe Usos Productivo rústico, se admiten el uso de cultivo (artículo 3.4.16.); el uso de explotaciones agrarias (artículo 3.4.17.) y el uso de explotaciones ganaderas (artículo 3.4.18.), pero sólo hasta el tamaño de pequeñas explotaciones. No obstante, se admiten con la consideración de usos tolerados el resto de tamaños de explotaciones ganaderas, incluidas las de categoría de explotación productiva o industrial, en el caso de aquellas explotaciones actualmente existentes o las situadas en dichos núcleos que, por imperativo legal, deban ser trasladadas. Se prohíben expresamente: la tala de formaciones arbóreas o arbustivas de interés natural, las edificaciones de nueva planta y las actividades extractivas."*

Igualmente se han ajustado los textos de los artículos 3.4.41, 3.4.40 y 3.4.42, según lo especificado en párrafos anteriores.

**R.SAU -183/2003. "ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL BARRIO DE TABERNAS DE ISUELA."**

También se refiere al tema de explotaciones ganaderas de los artículos 3.4.39 y 3.4.44, y proponen la redacción dada al 3.4.37. Se adapta ésta a las características de SNUE-T y SNUE-R, dado que estas zonas no guardan una relación biunívoca con núcleos o barrios rurales concretos:

*"De los usos y actividades recogidos bajo el epígrafe Usos Productivo rústico, se admiten el uso de cultivo (artículo 3.4.16.); el uso de explotaciones agrarias (artículo 3.4.17.) y el uso de explotaciones ganaderas (artículo 3.4.18.), pero sólo hasta el tamaño de pequeñas explotaciones. No obstante, se admiten con la consideración de usos tolerados el resto de tamaños de explotaciones ganaderas, incluidas las de categoría de explotación productiva o industrial, en el caso de aquellas explotaciones actualmente existentes o las situadas en los núcleos urbanos o barrios rurales que, por imperativo legal, deban ser trasladadas. Se prohíben expresamente: la tala de formaciones arbóreas o arbustivas de interés natural, las edificaciones de nueva planta y las actividades extractivas."*

Todo ello se refleja en la nueva redacción de los citados artículos 3.4.39, 3.4.43 y 3.4.44 recogida en las Normas del Texto Refundido.

**R.SAU - 164/2003. "ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE INDUSTRIAS DE PLÁSTICOS, ANAIP"**

El cumplimiento de la estimación del Recurso se produce mediante la eliminación del párrafo segundo del punto 4 del apartado 4.3 del Anexo II "Medidas Bioclimáticas Huesca" de la Memoria Descriptiva y Justificativa, que queda ahora redactado del siguiente modo:

*"Materiales de bajo impacto ambiental"*

*Se utilizarán en la construcción de edificios materiales de bajo impacto ambiental siguiendo el criterio de Preferencias Medioambientales de Materiales, y con bajo contenido energético."*

**R.SAU -168/2003. "CABRERO E HIJOS, S.A."**

Se estimó el Recurso en el sentido de modificar el trazado de la calle Artesanía ubicada en el Área de Planeamiento Específico APE 08-01, "Artesanía", estableciendo una conexión entre las calles Magantina y Barranco del Diablo previa al Paseo de Lucas Mallada, para no afectar a la actividad industrial existente que se desarrolla por el recurrente.

La aceptación del recurso se ha materializado en las hojas 3, 4, 8 y 9 de los planos 5, "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes", y 6, "Gestión del suelo urbano", así como en la ficha del APE 08-01, "Artesanía" del Texto Refundido.



## CAPÍTULO 1. ANTECEDENTES

### 1.1. MARCO LEGISLATIVO DE APLICACIÓN

Las competencias sobre ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística así como la formulación, aprobación del Avance y aprobación inicial y provisional del Plan General recaen en el municipio según la legislación de régimen local y urbanística de la Comunidad Autónoma. La competencia legislativa sobre ordenación del territorio y urbanismo y la aprobación definitiva del mismo, están atribuidas por su parte a la Comunidad Autónoma de Aragón, sin perjuicio de las competencias sectoriales que inciden directamente sobre el territorio del término municipal, que mantienen diversas instancias ministeriales de la Administración del Estado.

El Plan General vigente de Huesca se redactó al amparo de lo dispuesto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 9 de abril de 1976.

En los últimos años se ha producido una aceleración histórica en la promulgación de normas jurídicas relativas al suelo y al urbanismo, tanto por parte del Estado como por la Comunidad Autónoma de Aragón. Este nuevo marco legislativo y normativo incide en aspectos territoriales y urbanísticos que hacen imprescindible la adaptación del Plan General a lo establecido por la Normativa vigente. A continuación, sin ánimo de ser exhaustivos, se pasa a relacionar la Normativa de aplicación:

#### 1.1.1. NORMATIVA URBANÍSTICA Y DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

##### *1.1.1.1. Normativa del Estado*

- Real Decreto- Ley 4/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes, y su Corrección de errores.
- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones (en adelante Ley del Suelo del 98).
- Real Decreto- Ley 5/1996, de 7 de junio, y su Corrección de errores, de Medidas Liberalizadoras en Materia de Suelo y Colegios Profesionales. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados, de 20 de junio de 1996 (B.O.E. de 26 de junio) y la proveniente Ley 7/1997, de 14 de abril, de Medidas Liberalizadoras en Materia de Suelo y de Colegios Profesionales (B.O.E. de 15 de abril de 1997) (en adelante Ley 7/97) de la que está vigente su artículo 4 en virtud de la Disposición derogatoria única de la Ley del Suelo de 1998.
- Real Decreto 304/1993, de 26 de febrero, por el que se aprueba la Tabla de Vigencias de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística, Disciplina Urbanística, Edificación Forzosa y Registro Municipal de solares y de Reparcelaciones (en adelante Tabla de Vigencias), afectado por la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997.

- Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Texto afectado por la Sentencia del Tribunal Supremo, de 25 de junio de 1997, y por la Disposición derogatoria única de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones.
- Con carácter supletorio, Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 (Real Decreto 1346, de 9 de abril) en lo que sea compatible con la Constitución, el Estatuto de Autonomía, la Ley de Régimen Local y las demás leyes posteriores a su promulgación y no esté en contradicción con lo que queda vigente de la Ley del Suelo de 1992 y con la Ley del Suelo de 1998, y los Reglamentos que la desarrollan.
- Ley 30/1982, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo común, modificada por la Ley 4/1999, en lo que respecta al procedimiento de tramitación de figuras de Planeamiento Público.
- Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

#### *1.1.1.2. Normativa de la Comunidad Autónoma de Aragón*

- Ley 11/1992, de 24 de noviembre, de Ordenación del Territorio de Aragón.
- Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.
- Ley 7/1998, de 16 de julio, por la que se aprueban las Directrices Generales de Ordenación Territorial para Aragón.
- 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 en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios. (La presente Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca no está adaptada a este Decreto por ser previa la redacción del mismo a la publicación de dicho Decreto).

#### 1.1.2. NORMATIVA SECTORIAL

- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
- Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés.
- Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras del Estado y su Reglamento (RD 1812/1994, de 2 de septiembre).
- Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón.
- Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres, de 30 de julio de 1987, y su Reglamento (RD 1211/1990, de 28 de septiembre).
- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

- Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, y Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, de aprobación del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, y Ley 6/2001, de 8 de mayo, de modificación del mismo.
- Ley 6/1998, de 19 de mayo, de Espacios Naturales Protegidos de Aragón.
- Decreto 45/1994, de 4 de marzo, de la DGA de evaluación de impacto ambiental.
- Ley 3/1997, de 7 de abril, de Promoción de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación.
- Ley 9/1997, de 7 de noviembre, de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales de la Comunidad Autónoma de Aragón.
- Decreto 200/1997, de 9 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueban las Directrices Parciales Sectoriales sobre Actividades e Instalaciones Ganaderas.

## 1.2. EL PLAN GENERAL VIGENTE

El proyecto de revisión y adaptación a la Ley del Suelo del 76 del Plan General de Ordenación de Huesca fue aprobado definitivamente por Decreto de la D.G.A. de 31 de marzo de 1980 (B.O. de la D.G.A. nº 12, de 12 de junio de 1980).

Formulado en la época en que el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 9 de abril de 1976 veía la luz, su pretensión básica consistía en la adaptación formal al entonces nuevo texto legal.

El Plan, que con las modificaciones posteriores sufridas es el que hoy sigue vigente, vino a consolidar la gestión urbanística seguida en la década anterior con el Plan General de 1.958 (Plan Larrodera):

- a) Inclusión en Suelo Urbano, aunque no se dieran las condiciones objetivas legales para ello, de los sectores que, en desarrollo del mismo –y a veces contra él– contaban con planeamiento parcial.
- b) Legalización de las situaciones producidas en contra del planeamiento.
- c) Mantenimiento y potenciación del modelo radioconcéntrico, propiciando un crecimiento a saltos, no selectivo, de forma isótropa y en sucesivas coronas periféricas, a base de “polígonos residenciales” cuya gestión no aseguraba la de los sistemas generales de conexión y relación entre los mismos.

Por otra parte, ha de reconocerse que el Plan propició un cierto rebaje de densidades e introdujo ciertas técnicas por aquel entonces innovadoras, si bien se sigue echando en falta un enfoque global y un modelo urbano claro, así como una incompleta instrumentación de la gestión, especialmente en lo que se refiere al Suelo Urbano consolidado.

a) El modelo territorial y el Suelo no Urbanizable.

Fruto de un determinado momento cultural, el Plan se refiere básica y casi exclusivamente a los núcleos consolidados del término municipal y a las áreas de su posible expansión y ello, aisladamente, sin una visión territorial del conjunto.

Además, los ocho núcleos incorporados reciben un tratamiento discriminatorio al limitarse el Plan a recoger unas anteriores Delimitaciones de Suelo Urbano, por cierto con previsiones sobredimensionadas de ampliación en la mayoría de los casos y sin ninguna instrumentación efectiva para su verdadera puesta en práctica.

El Suelo no Urbanizable recibe una mínima atención, de modo que, si se exceptúan determinadas áreas de protección de cauces y carreteras, no tiene entidad sino como suelo residual; es decir, es aquella parte del territorio municipal que no se trata, lo cual desvirtúa el carácter del Plan General como instrumento integral de ordenación del territorio del Término Municipal.

En definitiva, se constata la ausencia de un modelo de territorio en el que Huesca y sus núcleos se inscriben. Un modelo que defina sus interrelaciones y prevea los elementos básicos de su estructura general, en relación con el destino apropiado para cada zona y con las previsiones respecto a sus principales infraestructuras, desde las de transporte, hasta las hidráulicas.

b) La estructura viaria general y el transporte.

En la línea del Plan Larrodera se consolida un modelo urbano radioconcéntrico, con vías radiales coincidentes con las distintas entradas a la Ciudad y convergentes en el Centro Histórico, ligadas, a distintos niveles, mediante cinturones anulares. Este fomento de la accesibilidad al Centro Urbano por parte del vehículo privado entra en abierta contradicción con los criterios de recuperación ambiental y peatonal que hoy se reclaman. Por otra parte crea serios conflictos con la trama existente en Áreas Históricas, sometidas a un serio proceso de degradación morfológica y ambiental, fruto de la perduración de situaciones de fuera de ordenación que obedecen a las previsiones de reforma de alineaciones por parte del Plan.

Tales previsiones, al margen de entrar en abierta contradicción con los criterios de la propia legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico Artístico, y con las recomendaciones del Consejo de Europa, han propiciado, dos hechos negativos: el abandono y degradación del parque edificatorio y el comienzo de un destrozo de la trama ocasionado por el retranqueo puntual de nuevas edificaciones, ante la ausencia de actuaciones de gestión integral de las propias determinaciones del Plan.

En cuanto a las rondas, no ha llegado a ejecutarse ningún nuevo tramo en el período de vigencia del Plan y el que se muestra absolutamente necesario –bien por su actual trazado, bien por otro alternativo- que es el correspondiente al enlace por el sur entre el Barrio de la Encarnación y el del Perpetuo Socorro (Carreteras de Zaragoza y de Lérida), se halla seriamente comprometido si no se logra una definitiva resolución del tema del actual trazado urbano del ferrocarril, en la línea de la modificación aprobada y del Convenio suscrito al respecto entre Ayuntamiento y RENFE.

Es este tema de la infraestructura ferroviaria asunto capital donde los hay en la problemática urbanística de la Ciudad. En torno a él gravitan problemas tan variados como el citado cierre de las rondas, la adecuada ubicación de zonas productivas y grandes equipamientos estratégicos, así como el transporte urbano e interurbano y el propio modelo territorial del municipio.

En la escala más puramente urbana se echa en falta un modelo global de transporte que prevea la relación entre sus diferentes medios (peatonal, rodado privado y público) de modo que se sigan enfocando estos problemas con visiones muy sectoriales y contemplando como variable casi única y desde luego fundamental, en absoluto detrimento de las demás, la problemática del tráfico rodado, con planes absolutamente ajenos a un enfoque urbanístico integral y con un olvido absoluto de la valoración positiva del dominio peatonal. Ha de reconocerse que este es un tema de alguna manera “enquistado” en la propia conciencia urbanística social, lo que lleva a numerosas opiniones, alguna con considerable ascendencia sobre los sucesivos equipos municipales, que persisten en considerar la peatonalización como el origen de todos los males urbanísticos y extraurbanísticos de la ciudad, en incomprensible contradicción con las largamente reconocidas experiencias favorables de otras ciudades de nuestro entorno.

c) La clasificación del suelo y el programa.

Admite el Plan la existencia de Suelo Urbano, según los criterios de clasificación adoptados, con capacidad para albergar hasta 73.000 habitantes. Tal aumento de capacidad se origina a partir del denominado por el Plan “esponjamiento” (debería decirse más bien densificación) del suelo consolidado (capacidad de solares ineditados o editados por debajo de su aprovechamiento) y de la expansión del suelo urbano en áreas periféricas (Polígono 28-II, 13, 22, etc.) o en grandes vacíos interiores (Polígonos 5, 4 A y B, etc.).

Estos suelos falsamente “urbanos” compitieron en clara ventaja respecto del único sector de Urbanizable Programado para el primer cuatrienio (Polígono 25), sujeto a mayores cesiones y a un más complejo planeamiento de desarrollo previo.

El otro sector de Urbanizable se programó para el segundo cuatrienio con uso industrial y no ha pasado a desarrollarse, principalmente al fracasar la operación del ferrocarril, y en concreto de la estación de mercancías que se ubicaba en su entorno. Este abuso de la clasificación como urbano, de suelos que no lo eran, originó además la pérdida del 10% del aprovechamiento medio que el Ayuntamiento hubiera obtenido, si la mayor parte del crecimiento “ex novo” se hubiera realizado en Suelo Urbanizable Programado, con su consecuencia negativa para la finalización de los sistemas generales.

Por otra parte, la consecuencia de que la mayor parte del crecimiento se previera (y así ha sido) en suelo que se clasificaba como Urbano, llevó a que los Sistemas Generales –en especial el verde y el deportivo- tuvieran forzosamente que ser adquiridos por compra o expropiación.

Téngase en cuenta que con otra estrategia, siempre que el desarrollo se hubiera producido en Suelo Urbanizable y el Plan así lo hubiera previsto, al menos parte de estas áreas destinadas a Sistemas Generales hubieran podido obtenerse gratuitamente por compensación a sus propietarios en los sectores de crecimiento previstos.

Esto tiene una doble consecuencia: por un lado, ha hecho inviable, por oneroso, el adquirir la totalidad de los terrenos para destinarlos al uso fijado por el Plan. Por otro, aún más delicado, ha de tenerse en cuenta que el Plan vincula a la Administración, en este caso al Ayuntamiento, y en este sentido los propietarios de estos terrenos destinados a Sistemas Generales en Suelo Urbano (y sujetos a Contribución Urbana, no lo olvidemos) pueden ya, transcurridos más de cinco años de la entrada en vigor del Plan, iniciar por su cuenta el expediente de justiprecio según lo previsto en el artículo 69 del Reglamento de Gestión Urbanística.

En otro orden de cosas, la posibilidad ofrecida por el Plan de expansión en la periferia con escasas cesiones y facilidades de planeamiento, unida a la dificultad de gestión de muchos terrenos en áreas interiores y a la degradación que desde hace años viene produciéndose en los tejidos más antiguos, ha dado lugar a un falso crecimiento perimetral a costa del abandono de la ciudad existente.

El resultado es la dispersión de las iniciativas en función exclusiva del mayor valor de cambio del suelo de nueva creación y con una total ausencia de la posibilidad de intervención municipal en la orientación del crecimiento, desde perspectivas estrictamente urbanísticas.

d) La vivienda.

Todo lo anterior, unido a que la inmensa mayoría de las zonas de crecimiento se calificaban en Residencial Colectiva en Bloque Abierto y a especiales características del mercado inmobiliario de la Ciudad, ha originado un panorama inflacionista en la oferta de un determinado tipo: la vivienda en edificio colectivo.

Esto propicia un desequilibrio tipológico no deseable y situaciones de franco monopolio en los escasos suelos adaptables a la nueva demanda, con el consiguiente aumento exagerado del precio del suelo.

Es necesario proporcionar desde el planeamiento una mayor diversidad, encauzar la demanda de sectores de población que hoy no pueden acceder al mercado y potenciar la rehabilitación.

Así mismo, debe regularse un mayor medida la proporción de la oferta de vivienda protegida en función de las coyunturas del mercado y de las necesidades sociales de la población.

e) La industria.

Existía una evidente y seria desproporción entre la cantidad de suelo calificado industrial y el número real de industrias implantadas tras la aprobación del Plan.

Ello se tradujo en la existencia de una gran cantidad de suelo urbanizado vacante y en la dificultad para la ejecución de las obras de urbanización en prácticamente todo el resto del suelo de este tipo ("Manzanas 1, 2, 7, 8 y 9" del Polígono de Reserva Industrial, Ampliación del Polígono de la Encarnación) por no mencionar de nuevo el caso del Polígono 42 en Suelo Urbanizable.

Por otra parte, queda sin resolver el tema de las industrias situadas en el centro (principalmente la Harinera Porta) que aún perduran y que requieren en tratamiento específico que en ningún caso fomente su desaparición sin más, a base de fuertes incentivos de cambio de uso como los que el Plan contempla, en una política necesaria de defensa del empleo y de la industria.

f) Los equipamientos.

Se echa en falta una decidida estrategia cuyas bases deben sentarse desde el Plan para lograr un adecuado Sistema Estratégico de Equipamientos Urbanos, así como una clara vocación por el rescate para tales usos de los "contenedores" históricos. Valgan como ejemplos entre otros los casos del viejo Matadero y del Palacio de Villahermosa.

El Plan los condenaba a ser sustituidos sin más por edificación residencial, lo que suponía una renuncia no justificada al mantenimiento de unos conjuntos edificatorios que, más allá de sus valores arquitectónicos, suponen un patrimonio inmobiliario perfectamente susceptible de ser destinado al sistema urbano de equipamiento colectivo.

g) La gestión y el programa.

Si se exceptúan las actuaciones por Estudio de Detalle previstas para determinados ámbitos en los que se señalan además las correspondientes unidades de ejecución, el resto de intervenciones en Suelo Urbano que requerían cesiones y obras de urbanización han debido ser objeto de delimitaciones posteriores, faltando a este respecto un enfoque unitario y dificultando enormemente la labor diaria de los servicios responsables de la tramitación de las licencias urbanísticas.

Todo ello responde a una evidente ausencia de auténtica voluntad programática del Plan, que hay que contemplar –no olvidemos– no desde la perspectiva actual sino desde la generación de planes en la que cabe encuadrarlo.

Ante tal situación, el Ayuntamiento ha carecido de un auténtico instrumento de intervención urbanística en Suelo Urbano que ha quedado casi exclusivamente en manos de la iniciativa privada, salvo en los casos de adquisición de terrenos de equipamiento realizada siempre a título oneroso.

h) Conclusiones: el Plan de Huesca desde la perspectiva urbanística actual.

Ante estos planteamientos se comprende el completo desfase con el instrumento urbanístico que el vigente Plan supone, debiendo entenderse el mismo como consecuencia de las coordenadas sociotemporales en las que fue gestado, totalmente distintas de las que hoy se nos presentan.

Así, un Plan que pudo resultar innovador en ciertos aspectos, aunque sólo fuera por el hecho de ser uno de los precursores de la generación iniciada con la Ley del Suelo de 1976, se muestra hoy insuficiente, a todas luces, para inspirar una estrategia urbanística mínimamente eficaz.

Por otra parte, su Programa se halla ya agotado, salvo –precisamente– en lo que se refiere a las grandes obras de infraestructura, principalmente del transporte (ferrocarril, rondas, etc.) las

cuales, por otra parte, hay que replantearse y que –en cualquier caso- condicionan cualquier planteamiento general, al constituir elementos básicos de la estructura territorial.

### **1.3. GRADO DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL VIGENTE**

Siendo indefinida la vigencia de los planes, en tanto no sea suspendida su aplicación o aprobada definitivamente su revisión, continúa en vigor el Plan General de 1980. Éste ha sufrido diversas modificaciones que, junto con el planeamiento de desarrollo redactado en cumplimiento de las previsiones del propio Plan, y con las determinaciones de éste todavía vigentes, constituyen el sistema urbanístico de planeamiento con el que Huesca cuenta en la actualidad.

Seguidamente se describe sucintamente el desarrollo del Plan General vigente, desde su entrada en vigor hasta la fecha.

Se han aprobado definitivamente 14 Modificaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca, encontrándose en fase de tramitación otras 3; así mismo, se han formulado 9 Estudios de Detalle.

En cuanto a los Planes Especiales, se han redactado 7 Planes Especiales de Protección y Reforma Interior que abarcan, entre otras zonas, todo el Centro Histórico de Huesca, de modo que se han conseguido desarrollar las determinaciones del Plan en el Casco, homogeneizando los criterios y definiendo una línea clara que conjuga protección del patrimonio con renovación de la edificación obsoleta y relleno de los intersticios. Por otro lado, se han aprobado 4 Planes Especiales de Reforma Interior, además de los anteriormente mencionados.

En lo referente al desarrollo de los suelos urbanizables, de los dos sectores de Suelo Urbanizable Programado, únicamente se ha desarrollado el previsto para el primer cuatrienio (P.P. de los Sectores 1 y 2 del Polígono 25). Por su parte, de las 9 áreas de Suelo Urbanizable no Programado previstas en el Plan General vigente, no se ha desarrollado ninguna.

### **1.4. DOCUMENTACIÓN INTEGRANTE DEL PLAN GENERAL**

Las determinaciones del presente Plan General de Ordenación Urbana de Huesca, se desarrollan en la siguiente documentación:

- a) MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA, que define los objetivos generales de la ordenación, las conclusiones de la información urbanística y del trámite de información pública del Avance y la justificación del modelo territorial elegido, y describe las características y previsiones de futuro que establece el Plan. Es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones.
- b) NORMAS URBANÍSTICAS, que definen las condiciones generales y particulares de cada clase y categoría de suelo y recogen la normativa de protección. Constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del municipio de Huesca.



- c) ESTUDIO ECONÓMICO, que evalúa el coste de las acciones públicas previstas en el Plan General y lo adecua a la capacidad financiera de las Administraciones implicadas en su desarrollo. Sus especificaciones se entienden como compromisos asumidos en cuanto a las obligaciones de inversión que expresamente asigna al Ayuntamiento de Huesca y como meramente estimativas en lo que respecta a las restantes previsiones de inversión pública, que se harán efectivas cuando se asignen en sus presupuestos.
- d) PLANOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. Entre los que se incluyen:
- Planos generales de ordenación, a escalas 1/20.000 y 1/5.000, donde se definen los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio, la clasificación y calificación de usos globales del suelo, los sistemas generales y las grandes infraestructuras de los servicios de urbanización (estos últimos elaborados a escala 1/25.000).
  - Planos de ordenación detallada, a escalas 1/1.000 y 1/2.000, que reflejan la división del territorio, definen la calificación específica de los usos pormenorizados, establecen el régimen normativo concreto del suelo urbano y fijan las alineaciones del suelo finalista.
  - Planos de gestión, a escalas 1/1.000, 1/2.000 y 1/5.000, en los que se delimitan las unidades de ejecución y sectores y se establecen los modos de obtención de los suelos para dotaciones y equipamientos públicos locales y generales.
  - Planos de protección, en los que se localizan los elementos protegidos del Patrimonio Histórico-Arquitectónico y Arqueológico.

## CAPÍTULO 2. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL VIGENTE

### 2.1. SOBRE LA REVISIÓN

En la Ley del Suelo de 1976 desapareció el plazo concreto de quince años que establecía la Ley del Suelo de 1956 para la revisión obligatoria. No obstante, en el artículo 156 del Reglamento de Planeamiento, aunque sin expresión de un número determinado de años, sí que especifica que el plazo y circunstancias para la revisión del Plan General serán las que en cada caso señale el propio Plan.

Así, en la Memoria del Plan General Vigente se recoge en relación con su revisión:

*“No obstante, si circunstancias no previstas afectasen de forma sustancial a la estructura del territorio o al ritmo de su desarrollo y modificasen las hipótesis básicas en las que se ha fundamentado el planeamiento, podría aplicarse el procedimiento de revisión previsto en el artículo 47 de la Ley del Suelo.”*

Por otra parte, la aceleración histórica, ya reseñada, en la promulgación de normativa urbanística de rango tanto estatal como autonómico que se ha venido produciendo durante el período de vigencia del Plan de 1980, aconsejan la adaptación del Plan General al marco legislativo en materia de régimen del suelo, en un momento en el que el mismo parece haberse asentado tras una etapa tan convulsa.

Desde un punto de vista técnico la adaptación o acomodación del Plan General a la nueva Normativa debe ir acompañada de la revisión o alteración de la estructura general y orgánica del territorio, por las siguientes razones:

- a) Porque durante la vigencia del Plan General de 1980 el municipio ha sufrido alteraciones importantes en los sectores económicos, sociales y políticos, tanto desde el punto de vista cualitativo como cuantitativo.
- b) Porque el suelo calificado por el Plan y no ocupado, no responde a todas las necesidades actuales del municipio.
- c) Porque la antigüedad y obsolescencia de algunas determinaciones del Plan General Vigente han creado disfuncionalidades en el ordenamiento urbanístico municipal que se acentúan con la aparición de una serie de circunstancias sobrevenidas y surgidas del propio desarrollo del Plan.
- d) Porque de los estudios sectoriales realizados se deduce la necesidad de alterar la estructura general y orgánica del territorio municipal para ajustar las determinaciones del Plan a las exigencias generales previstas en la legislación urbanística.
- e) Por ser preciso clasificar como urbanos suelos que de hecho lo son, tal y como establecen el artículo 8 de la Ley 6/98 y artículos 13 y 14 de la Ley 5/99 Urbanística de Aragón.

- f) Por ser necesario clasificar como suelo urbanizable terrenos ahora clasificados como no urbanizables y asimismo proteger de la urbanización y de la edificación terrenos rústicos con valores naturales culturales o de otro tipo que así lo demanden.

Vista la concurrencia de circunstancias no previstas por el Plan General de 1980, el mismo remitía al procedimiento de revisión contemplado en la Ley del suelo del 76. Así, el Reglamento de Planeamiento, en su Título V, artículo 154.3 dice:

*“Se entiende por revisión del Plan la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del Plan.”*

Y, asimismo, la Ley 5/1999 Urbanística de Aragón establece en su Título Segundo, Artículo 72.2:

*“Tendrá consideración de Revisión del Plan General de Ordenación urbana cualquier alteración del mismo que afecte sustancialmente a la estructura general y orgánica del territorio, integrado por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, el sistema de núcleos de población y los sistemas generales de comunicación, equipamiento comunitario, espacios libres públicos y otros.”*

## **2.2. CONCLUSIONES**

Al ser el Plan General la clave o pieza nuestra de la ordenación urbanística, cualquier innovación que se produzca en la legislación urbanística no se podrá aplicar íntegramente o al menos no se realizará de la manera más adecuada sin un planeamiento general ajustado a sus determinaciones.

La Revisión y Adaptación del Plan General de Huesca supone para el municipio la oportunidad de poder aplicar de manera plena y en el menor plazo de tiempo posible el nuevo régimen urbanístico del suelo y valoraciones establecidas en la Ley del Suelo de 1998, el RDL 4/2000 y la Ley 5/99 Urbanística de Aragón. Además supone el establecimiento de una nueva estructura y ordenación urbanísticas adaptadas a las pretensiones y necesidades actuales de Huesca.

Las circunstancias descritas han aconsejado la Revisión del Plan General para adecuarlo a las nuevas formas de concebir la ordenación del territorio comarcal, así como a las propias municipales y al mismo tiempo introducir mecanismos, instrumentos y técnicas que la moderna legislación ofrece con el fin de hacer el Plan General más flexible en sus determinaciones, más ágil en su gestión y ejecución, y más equilibrado en cuanto a la ocupación del territorio y su relación con los municipios de la comarca.

## CAPÍTULO 3. PROCESO DE ELABORACIÓN DEL DOCUMENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### 3.1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Simultáneamente a la elaboración del documento de Avance de Planeamiento, se han desarrollado los trabajos de Información urbanística.

En cumplimiento del artículo 38.2 del Reglamento de Planeamiento, en dichos trabajos se han considerado todos los aspectos que pueden condicionar o determinar el uso del territorio.

Sobre los resultados de los trabajos de Información urbanística fue posible en el documento Avance realizar el diagnóstico de la situación actual del municipio, de cara a establecer el catálogo de problemas urbanísticos y la posterior propuesta para el modelo territorial del nuevo Plan General.

### 3.2. CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 41 DE LA LEY URBANÍSTICA DE ARAGÓN Y DEL ARTÍCULO 125 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

#### 3.2.1. FINALIDAD

El artículo 41.1 de la Ley 5/1999 Urbanística de Aragón determina:

*“El Plan General será formulado por el Ayuntamiento. En el momento en que los trabajos de elaboración del mismo hayan alcanzado un grado de desarrollo suficiente para formular los criterios, objetivos y soluciones generales del planeamiento, se expondrá al público al objeto de que, durante el plazo mínimo de un mes, puedan formularse sugerencias y alternativas por cualquier persona. En ningún caso se entenderá iniciado el procedimiento de aprobación del Plan mientras éste no haya recibido la aprobación inicial.”*

Por su parte, el Reglamento de Planeamiento establece en su artículo 125:

*“1. En el momento en que los trabajos de elaboración del Plan General hayan adquirido el suficiente grado de desarrollo que permita formular los criterios, objetivos y soluciones generales del planeamiento, la Corporación y Organismos que tuviesen a su cargo su formulación deberán anunciar en el “Boletín Oficial” de la provincia y en uno de los periódicos de mayor circulación de la misma, la exposición al público de los trabajos, al objeto de que durante el plazo mínimo de treinta días puedan formularse sugerencias y, en su caso, otras alternativas de planeamiento por Corporaciones, asociaciones y particulares.*

*2. Los servicios técnicos del Organismo o Corporación y los facultativos a quienes se hubiese encomendado la redacción del Plan estudiarán las sugerencias y alternativas que hayan podido presentarse y propondrán la confirmación o rectificación de los criterios y soluciones generales de planeamiento.*

3. *El Organismo o Corporación encargado de la formulación del Plan, a la vista del resultado de la exposición al público y de los estudios técnicos realizados, acordará lo procedente en cuanto a los criterios y soluciones generales con arreglo a los cuales hayan de culminarse los trabajos de elaboración del Plan.*"

Es durante este período de información pública cuando los particulares, instituciones, asociaciones, partidos políticos, etc., y los organismos públicos, alegan en razón de la defensa de sus intereses particulares o en beneficio y defensa del interés general.

El Ayuntamiento de Huesca, en Pleno celebrado el 26 de mayo de 1994 acordó aprobar el Avance del Plan General de Ordenación Urbana, redactado por los Servicios Técnicos Municipales, y anunciar en el Boletín Oficial de la Provincia y en uno de los periódicos de mayor circulación de la misma la exposición del documento para la formulación de sugerencias y alternativas de planeamiento, durante un plazo de dos meses.

Durante el período de información pública del Avance, se presentaron un total de 53 sugerencias al documento, de las cuales aproximadamente la mitad estaban suscritas por Instituciones, Organismos Oficiales y Asociaciones, y la otra mitad por particulares.

### 3.2.2. CARÁCTER PRECEPTIVO Y NO VINCULANTE

El documento de Plan General, para Aprobación Inicial, ha sido redactado sobre las bases aceptadas como consecuencia de la participación pública en el Avance, y los criterios municipales expuestos en el presente documento.

El trámite de información pública es preceptivo y obligado por el carácter imperativo del texto del artículo 41 de la Ley Urbanística de Aragón. Sin embargo, si se tiene en cuenta que las determinaciones contenidas en el proyecto de Plan General son de dos tipos, las regladas y las discrecionales, tan sólo las sugerencias comprobadas que se refieran al incumplimiento de las reglas normativas vinculan a la Corporación, mientras que las propuestas sobre aspectos discrecionales, contingentes o de oportunidad, no tienen carácter vinculante, como lo ha puesto de manifiesto la jurisprudencia, por corresponder a la esfera de la discrecionalidad de la política urbanística, que se caracteriza por presentar más de una solución válida a las cuestiones urbanísticas planteadas. Así, las sugerencias puramente técnicas que puedan formularse no obligan al Ayuntamiento, dada la discrecionalidad técnica que se atribuye a la formulación del planeamiento y que reconoce reiterada jurisprudencia, en concreto respecto del planeamiento general, y así lo señala la Sentencia de 23 de octubre de 1989 (Aranzadi 7.470), al decir que las propuestas, sugerencias y alternativas de quienes intervienen en el proceso de elaboración no tienen en absoluto carácter vinculante, y la de 7 de diciembre de 1989 (Aranzadi 9.115), al reiterar que la jurisdicción no puede inmiscuirse en el acierto mayor o menor de la filosofía que acompaña a todo planeamiento. Los problemas urbanísticos presentan carácter indeterminado porque tienen más de una solución correcta que satisface los intereses generales.

No obstante se aceptaron todas las sugerencias que, o bien mejoraban las soluciones propuestas, o suponían una mejora para los intereses del alegante, sin menoscabar el interés general.

En definitiva, cuando son posibles varias soluciones a un problema, todas ellas lícitas, únicamente la Corporación, actuando en conformidad con su potestad discrecional, decidió en cada caso

acoger la que mayor probabilidad presentaba para satisfacer el interés general, y solamente cuando de las soluciones presentadas se deduce igualdad de beneficios para el interés comunitario, eligió la solución que mayor beneficio presentaba para el interés del alegante.

### **3.3.RESULTADO DEL TRÁMITE DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA DEL AVANCE DE PLANEAMIENTO**

De conformidad con el acuerdo del Pleno Municipal del Ayuntamiento de Huesca de 26 de mayo de 1994 y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, los trabajos del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca se expusieron por un plazo de dos meses para que por cualquier persona se pudieran formular sugerencias y alternativas.

Durante este período, se presentaron 53 sugerencias al documento de Avance, de las cuales cerca del cincuenta por ciento estaban suscritas por las Instituciones, Organismos Oficiales y Asociaciones, y el resto por particulares.

Los Servicios Técnicos Municipales informaron técnicamente las mismas, materializándose los trabajos en el "Informe de Alegaciones" que, junto con el documento definitivo de Avance, fue hecho suyo por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 27 de abril de 1995. Igualmente, en el mismo acto se acordó proceder a la redacción del documento de Revisión del Plan General, con los criterios de dicho informe, para su posterior aprobación inicial.

Por último, el Ayuntamiento de Huesca, en Pleno celebrado el 29 de junio de 2000, aprobó el dictamen de la Comisión de Urbanismo relativo a la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de la Ciudad de Huesca, en los siguientes términos:

- a) Iniciar la Revisión del Plan General para su adaptación a la Ley 5/1999 Urbanística de Aragón.
- b) Abordar la Revisión desde el documento de Avance de Plan General, cuyo documento definitivo fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 27 de abril de 1995.
- c) Aprobar el pliego de condiciones económicas, administrativas y jurídicas, para regir la contratación de una consultoría y asistencia técnica para la redacción de la revisión.

### **3.4.RESULTADO DEL TRÁMITE DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA DEL DOCUMENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA APROBADO INICIALMENTE**

El Excelentísimo Ayuntamiento Pleno de Huesca en sesión celebrada el 15 de abril de 2002 adoptó el acuerdo de aprobar inicialmente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, con un plazo de información pública de dos meses.

Con fecha 30 de abril de 2002 se publicó en el Boletín Oficial de Aragón, Sección VI (Huesca, nº 98) el acuerdo antes citado.

Se publicaron, asimismo, los correspondientes anuncios en los periódicos "Diario del Alto Aragón" y "Heraldo de Aragón" el día 30 de abril de 2002.

El periodo de información pública se desarrolló desde el 2 de mayo de 2002 hasta el 2 de julio de 2002. Durante este periodo se presentaron 265 alegaciones, más 3 fuera de plazo que fueron admitidas a trámite por la Comisión de Urbanismo por haber tenido entrada en el Ayuntamiento antes del estudio de las alegaciones por la citada Comisión.

Para su estudio por parte del equipo redactor, dichas alegaciones fueron clasificadas en quince grupos temáticos para así atender al mejor interés de la colectividad sobre los casos particulares planteados. Todas y cada una de las alegaciones presentadas han sido objeto de estudio e informe, por parte del equipo redactor, de forma individualizada.

Examinado el dictamen de la Comisión de Urbanismo de 2 de diciembre de 2002, el Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el 3 de diciembre de 2003 acuerda el pronunciamiento sobre las alegaciones, estimando, en la totalidad de su contenido, un total de 47 alegaciones, estimando parcialmente un total de 97, y desestimando las 124 restantes; es decir, se estiman total o parcialmente un 54% de las alegaciones recibidas, desestimándose el 46% restante.

## CAPÍTULO 4. CATÁLOGO DE PROBLEMAS URBANÍSTICOS

### 4.1. PROBLEMAS DERIVADOS DEL MEDIO FÍSICO

El municipio de Huesca se enclava en un área geográfica que pertenece geomorfológicamente al límite superior de la Depresión del Ebro. Su posición le confiere el doble carácter de hito, en el corredor entre el Mediterráneo y el Cantábrico, y rótula entra las sierras exteriores pirenaicas y las llanuras que llegan hasta el Ebro. La Hoya de Huesca es una depresión central de llanuras de piedemonte, donde se asienta el territorio municipal. Sobre este territorio se reproduce, en la Comarca de Huesca, la configuración del sistema aragonés de asentamientos urbanos, con una estructura monocéntrica muy compacta en un espacio regional prácticamente vacío. Siguiendo este modelo Huesca, como término municipal, está constituida por la ciudad y ocho núcleos anexionados. El territorio sobre el que se asientan cuenta con un conjunto de elementos de interés, ya mencionado en el Avance, de las siguientes características:

- a) Sus altos valores medioambientales, agrícolas y paisajísticos, que deberán preservarse.
- b) La importancia de lugares históricos, como auténticos hitos en el paisaje.
- c) Un interesante sistema viario, constituido por la red de caminos del término, y ligado inicialmente a las tareas agrícolas.
- d) El sistema de riegos, con acequias, albercas, etc., y la previsión de nuevas realizaciones, como son el Embalse de Montearagón, el Canal de la Hoya, etc.

El municipio de Huesca no ha recibido un tratamiento homogéneo, que integre todos sus elementos físicos en un destino común. El planeamiento ha carecido siempre de un modelo territorial en el que se inscriban la ciudad, los núcleos y el espacio donde se asientan. Se requiere un destino apropiado para cada zona, y un tratamiento del Suelo no Urbanizable que supere el carácter que ha tenido hasta ahora de suelo residual. En el Plan General de 1980, el Suelo no Urbanizable no recibe la suficiente atención, salvo determinadas áreas de protección de cauces y carreteras.

Todo ello provoca unas relaciones espaciales desequilibradas, entre el núcleo-ciudad, y los municipios anexionados. Este es uno de los principales problemas territoriales del término de Huesca.

Otros problemas derivados del medio físico surgen por la afectación de las urbanizaciones ilegales sobre algunos elementos naturales que exigen protección, como las terrazas del Isuela y los alrededores de Salas. Asimismo, la legalización de otras urbanizaciones sin afectación a elementos de interés, así como el propio crecimiento de los núcleos poblacionales de Huesca, exige la ampliación de dotaciones de servicio, y la creación de dispositivos que no existen en la actualidad, como son un mayor control de vertidos, la implantación del sistema separativo, etc.

En el ámbito de los recursos naturales y del medio ambiente, la Comarca de Huesca ha sufrido sucesivas deforestaciones, en principio provocadas por la especialización de la actividad agraria, en diversas plantaciones en función de la altimetría. El éxodo rural hacia la ciudad industrializada



provocó la desaparición a su vez de cultivos tradicionales en la comarca (como el olivo y la vid), y su sustitución por extensiones cerealistas a las que sólo algunos almendrales han sobrevivido.

En cuanto al contacto entre la ciudad y el espacio circundante, en la actualidad la fachada de la ciudad esta "rota" en la periferia, debido en parte al crecimiento "a saltos" que se produjo como consecuencia del planeamiento precedente, y a la barrera natural del Isuela.

En resumen, el medio rural exige prestar adecuada atención a su puesta en valor, tanto como medio de autoconservación, con la adecuada graduación de las protecciones, como de equilibrio de las condiciones de vida de la población, potenciando su valor como lugar de ocio e integrando los diversos núcleos de población en su territorio, reequilibrando el mismo y potenciando el "hinterland" de Huesca, en el que la ciudad resuelva parte de sus necesidades.

## 4.2. PROBLEMAS DERIVADOS DE LA DEMOGRAFÍA

Ya se ha comentado que la configuración del sistema aragonés de asentamiento urbano produce núcleos poblacionales densos en un espacio regional prácticamente vacío. Dado que el número de grandes núcleos es escaso, el resultado es una baja densidad poblacional, de 25 hab/Km<sup>2</sup>, en la totalidad de la Comunidad Autónoma.

Si estos índices regionales resultan preocupantes, a nivel provincial se agravan aún más, dado que en el Área Metropolitana de Zaragoza se concentra más de la mitad de la población total aragonesa.

De este modo, en la provincia de Huesca se alcanza una densidad de 14 hab/ Km<sup>2</sup>, la quinta parte de la densidad media española.

Estos desequilibrios se acrecientan con el éxodo rural característico de mediados del siglo veinte. En el caso de Huesca, aun siendo la segunda ciudad de Aragón, este éxodo ha supuesto que tenga una población catorce veces inferior a la de la metrópoli regional.

Al mismo tiempo, en el ámbito de la provincia, la atracción de la ciudad de Huesca alcanza un nivel del 75% respecto de los municipios de la Hoya. Estos niveles decrecen en las zonas sensibles a la atracción de Zaragoza, pero a nivel supracomarcal sigue manteniendo la capitalidad sobre los dominios comarcales de Sariñena y Barbastro entre otras.

En el año 2000 el término municipal de Huesca tenía una población total de 46.271 habitantes, de los cuales 553 se sitúan en asentamientos dispersos, 88 en Apiés, 41 en Banariés, 82 en Cuarte, 54 en Tabernas de Isuela, 22 en Fornillos, 34 en Buñales, 37 en Bellestar, y 60 en Huerrios, siendo 45.300 habitantes el total de la población de la ciudad de Huesca.

El crecimiento demográfico de Huesca se basa en su doble carácter de capital comarcal y capital provincial. Es este hecho, y las interrelaciones con su entorno, lo que sustenta su propia existencia urbana.

Potenciar el papel de subcapital regional de Huesca, en el sistema urbano aragonés, a través de la puesta en valor de las poblaciones de su entorno, determinaría que, no ya Huesca ciudad, sino su espacio comarcal, se integren armónicamente en el sistema regional de ciudades. Esto

contrarrestaría la tendencia centripeta de Zaragoza, y favorecería el propio desarrollo demográfico del término, a mitad de camino entre la metrópoli y la Europa comunitaria.

### **4.3. PROBLEMAS DERIVADOS DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA**

Huesca encontró su asentamiento como ciudad media y comercial en el contacto entre las sierras prepirenaicas y las llanuras que, comenzando en la Hoya, se abren paso hacia el Ebro y las regiones vecinas. En sus inicios, la función de aprovisionamiento de su entorno rural dio razón de ser a Huesca. Sin embargo, hasta 1833, con la obtención de la capitalidad provincial, no se complementó decididamente su función mercantil tradicional. Posteriormente, en la segunda mitad del siglo veinte, cierta industrialización trajo consigo una nueva demanda de servicios especializados, y una ampliación demográfica.

La oferta de suelo calificado actualmente como industrial ha podido satisfacer básicamente las necesidades de la pequeña actividad local de transformación, almacenamiento y distribución. Los actuales polígonos tienen sin embargo, de cara al futuro, una enorme densidad de construcción, carencia absoluta de servicios y dificultades de accesibilidad.

En general la actividad económica, y en particular la vocación terciaria de Huesca, adolece de una doble carencia:

- a) La falta de adecuación de su oferta de servicios a las demandas de la sociedad actual, especialmente como argumento de atracción poblacional.
- b) La falta de un umbral mínimo de actividad productiva interna que genere unos niveles mínimos de demanda de servicios.

Los problemas económicos de Huesca se encuentran íntimamente relacionados con los problemas demográficos ya descritos. Tal como se ha venido exponiendo, su solución debe optar por un nuevo carácter metropolitano para el espacio comarcal de Huesca, a través del desarrollo de actividades productivas en áreas estratégicamente ubicadas en relación con las grandes infraestructuras comarcales, fuera del núcleo consolidado de la ciudad.

Debe combinarse la oportunidad de un buen sistema de comunicaciones con la comarca, y en algunos casos con el resto del territorio (llegada del tren de velocidad alta hasta Huesca), así como la potenciación de la calidad medioambiental del entorno, para la implantación de sectores productivos en alza, como la industria tecnológica y la transformación y comercialización agroalimentaria; y al mismo tiempo para una ampliación de la oferta terciaria y del turismo medioambiental de calidad.

### **4.4. PROBLEMAS DERIVADOS DEL MEDIO URBANO**

El desarrollo urbano de Huesca a lo largo de su historia, y el más inmediato originado por el Plan General de 1980, han generado un modelo de ciudad radioconcéntrico, que propiciaba un crecimiento a saltos y en coronas periféricas, a base de polígonos residenciales de desigual relación y conexión entre sí.

El fomento de la accesibilidad al Casco Histórico por parte del vehículo privado, que es fruto de este modelo, entra en abierta contradicción con los criterios de recuperación ambiental y peatonal que hoy se reclaman.

Creó serios conflictos con la trama existente en esta zona, que sufre un serio proceso de degradación morfológica y ambiental. Ello propició el abandono y degradación del parque edificatorio, y el comienzo del destroz de la trama, ocasionado por el retranqueo puntual de nuevas edificaciones, ante la ausencia de actuaciones de gestión integral en las propias determinaciones del Plan.

La posibilidad que ofrecía el Plan de expansión de la periferia, unida a la degradación de los tejidos más antiguos, ha acrecentado el abandono de la ciudad existente, y el crecimiento de la ciudad perimetral. Urbanísticamente, la intervención municipal en la orientación del crecimiento ha sido imposible.

Esto, unido a la escasez de desarrollo del sistema infraestructural (las rondas, la definitiva solución del trazado urbano del ferrocarril, la relación entre el transporte peatonal, rodado privado y público, etc.), incide aún más en la falta de un modelo global, ya que los problemas de la ciudad se siguen enfocando con visiones muy sectoriales. Esta falta de modelo estructurante global afectó, sin duda alguna, a los núcleos anexionados. El Plan de 1980 se refiere someramente a los núcleos y a las áreas de su posible expansión, sin una visión territorial de conjunto.

Por otro lado, los ocho núcleos incorporados han tenido procesos regresivos, debido a la absorción de población que la ciudad ha ejercido respecto de su comarca. Tan sólo algunos de ellos han mostrado pequeños procesos de atracción de vivienda unifamiliar para segunda residencia. Sin embargo la intensidad de estos procesos no ha sido comparable a la de otros núcleos comarcales de carácter similar (como Alerre, Chimillas, Banastás, etc.).

En resumen, los problemas fundamentales del medio urbano de Huesca se centran en la degradación del casco, el insuficiente desarrollo de los sistemas generales e infraestructuras de comunicación, y el abandono de los núcleos por parte del planeamiento, unido al crecimiento perimetral de la ciudad sin un desarrollo equilibrado del centro. Es decir, la falta de modelo global de territorio.

A esto cabe añadir un desequilibrio tipológico, a favor del bloque abierto, en las zonas de crecimiento previstas por el Plan, con un aumento del precio del suelo.

Del estudio de la vivienda en la población de Huesca se puede extraer como conclusión una alta y mayoritaria satisfacción por la misma. Existen, no obstante, áreas o barrios de la ciudad donde el nivel de satisfacción es más bajo, como el Casco Histórico y la Encarnación. Los problemas existentes en el primero ya los hemos analizado, y en cuanto al segundo, existe disparidad de opiniones en los habitantes del barrio, aunque esto probablemente surge del hecho de que acoge viviendas nuevas procedentes de recientes desarrollos, junto a antiguos edificios residenciales que se sitúan en las inmediaciones de la zona industrial del antiguo polígono 27.

En cuanto a la tipología deseable, los habitantes de Huesca dividen sus deseos entre la manzana cerrada (52%), y el bloque abierto (37%). La población, al parecer, opta también por menos altura en la edificación, siendo la altura más deseable (52%) igual o inferior a baja más cuatro.

Se aprecia también un aumento de la población que desearía viviendas con un programa inferior (uno o dos dormitorios), frente a los que desearían viviendas mayores, aún siendo estos últimos mayoritarios.

Es necesario proporcionar desde el planeamiento una mayor diversidad tipológica, encauzar la demanda de sectores de población que hoy no pueden acceder al mercado y potenciar la rehabilitación.

Asimismo, debe regularse en mayor medida la proporción de la oferta de vivienda protegida en función de las coyunturas del mercado y de las necesidades sociales de la población.

## **4.5. PROBLEMAS DERIVADOS DE LA PROPIA ORDENACIÓN URBANA**

### **4.5.1. LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

Como se ha descrito pormenorizadamente en el Capítulo 1, apartado 1.2 de esta Memoria, el Plan de 1980 clasificaba como urbano una gran cantidad de suelo, para favorecer el “esponjamiento” del suelo consolidado, con la expansión de esta clasificación en áreas periféricas y en grandes vacíos interiores.

Se produjo la competencia entre estos suelos “urbanos” y el único sector de Urbanizable Programado del primer cuatrienio, con clara ventaja para los primeros.

El otro sector de Urbanizable, programado para el segundo cuatrienio con uso industrial, no se desarrolló.

La clasificación abusiva como urbano produjo pérdidas de Aprovechamiento Medio para el Ayuntamiento, la necesaria obtención de los Sistemas Generales por compra o expropiación, el crecimiento perimetral de la ciudad y el abandono del centro de la ciudad existente.

Además, la calificación desproporcionada de suelo industrial produjo una gran cantidad de suelo urbanizado vacante y dificultad para la ejecución de obras de urbanización en todo el suelo de este uso, tanto urbano como urbanizable. Además, no se resolvían problemas como los de la industrias situadas en el interior de la ciudad.

Por otra parte, el Suelo No Urbanizable recibió una escasisima atención, como resultado de ser considerado como “aquella parte del territorio que no se trata”, salvo pequeñas áreas de protección de cauces y carreteras.

### **4.5.2. LOS NÚCLEOS ANEXIONADOS**

Su tratamiento desde el Plan del 80, como ya se ha mencionado, fue escaso, con previsiones poco estudiadas de crecimiento en muchas ocasiones, y sin instrumentación efectiva para su puesta en práctica.

#### 4.5.3. LOS SISTEMAS GENERALES

##### a) La Red de comunicaciones.

- Red viaria

Ya se ha mencionado repetidamente tanto la falta de un diseño conjunto de la trama, como la ausencia de desarrollo de los sistemas generales previstos, ya sea por el tipo de crecimiento que se generó, como por la dificultad en la gestión de los mismos.

Es necesario el remate de las rondas así como el adecuado tratamiento de las carreteras en su transición desde el exterior hasta el acceso al núcleo de la ciudad para obtener un adecuado carácter urbano de las mismas.

- Sistema Ferroviario

En cuanto al sistema ferroviario, el problema fundamental que presenta, al igual que ocurre en otro gran número de ciudades españolas, es que el crecimiento de la ciudad ha producido que el actual trazado ferroviario haya sido absorbido por la trama urbana, creando con ello los inevitables problemas que representa la existencia de una barrera, únicamente franqueable en escasos puntos, dentro del casco urbano de Huesca.

Si bien el trazado propiamente dicho representa un problema para el equilibrado desarrollo de la ciudad, la ubicación de la estación en pleno centro urbano presenta las innegables ventajas de proximidad al ciudadano.

No ocurre lo mismo para el tráfico de mercancías, ya que para dicha función la ubicación de la actual estación es francamente desfavorable, con los problemas que para el acceso de tráfico pesado conlleva, así como para todos los temas relacionados con la carga y descarga de las mercancías transportadas.

De todo lo anterior se deduce la necesidad de separar tráfico, manteniendo la actual estación para transporte de viajeros, y proponiendo una nueva ubicación para una futura estación de mercancías, en una localización que permita la creación de un intercambiador modal, entre tráfico carreteros y ferroviarios.

##### b) Los equipamientos.

Aunque Huesca se puede considerar como una ciudad básicamente bien equipada, como así lo atestiguan los estudios de opinión realizados para el Avance entre su población, si se estima necesaria la recuperación de algunos "contenedores" históricos para tal uso, cuestión que el Plan de 1980 no contemplaba en absoluto, limitándose a su sustitución por el uso residencial. Algunos de estos elementos, a través de modificaciones del Plan, ya han sido recuperados.

Como únicas carencias en este sentido podemos mencionar por una parte la inexistencia de una adecuada infraestructura en materia de Congresos, Exposiciones y Ferias, así como la necesidad de la ampliación de la oferta en equipamiento deportivo.

c) Los espacios libres.

El sistema de espacios libres de Huesca se puede decir que desde un punto de vista general, es adecuado. No obstante, se ha de intentar completar el mismo, en las zonas más urbanas, con el fin de conseguir una distribución uniforme de los espacios libres de carácter general y local.

En concreto, la carencia más importante que presenta la ciudad actual es la ausencia de espacios libres de carácter general en la zona sur, así como el inadecuado tratamiento de los bordes de la ciudad con su espacio periférico.

#### 4.5.4. LAS GRANDES INFRAESTRUCTURAS

Se deben acometer en la Revisión del Plan operaciones reestructurantes como son la recalificación del trazado ferroviario, así como la creación de un intercambiador de transporte ligado al servicio de cercanías Huesca-Zaragoza, y la conexión del mismo con las líneas de largo recorrido.

En cuanto a las áreas no urbanas del término, se deben considerar como elementos estructurantes del territorio el embalse de Montearagón, así como los Canales de la Hoya y de la Cota 540. Este sistema hidráulico será básico para la potenciación socioeconómica de Huesca y su comarca.

Asimismo la disponibilidad de estos caudales para fines urbanos supondrá no sólo la definitiva solución del abastecimiento del término municipal, sino un importante potencial para la implantación de nuevos usos sobre el territorio.

## CAPITULO 5. OBJETIVOS

### 5.1. OBJETIVOS DE CARÁCTER GENERAL

La redacción de la Revisión y Adaptación del Plan General vigente parte con el doble propósito de adaptarlo a la legislación vigente, y el de acometer una nueva política urbanística tendente a conseguir un modelo territorial distinto al existente, que se adecue a las necesidades reales del municipio en relación con su comarca natural, rompiendo con el Plan General del 80, de modo que surja un modelo nuevo que sustituya al actual, poco estructurado.

Las Directrices del Entorno de Huesca coinciden con los planteamientos de la Revisión y Adaptación del Plan General, en cuanto a que el indiscutible protagonismo de Huesca en su Comarca debe ser compatible con la potenciación de su "hinterland", en el que la propia ciudad debe resolver parte de sus necesidades, en una acción reequilibradora del territorio, tanto a nivel regional como comarcal. Las Directrices, como el nuevo Plan General, apuestan claramente por la inserción de Huesca, junto con su Comarca, en el sistema urbano y territorial de Aragón con un claro protagonismo.

Tendientes a estos fines se plantean los siguientes objetivos de carácter general:

#### 5.1.1. REESTRUCTURACIÓN FUNCIONAL DEL TEJIDO URBANO

- a) La ciudad debe hacer frente a operaciones de sutura y vitalización, como son la rehabilitación del Casco Histórico, y la estructuración de las fachadas de la ciudad. Se deben asimismo afrontar operaciones que, insertándose en la trama existente, contribuyan a la mejora de las condiciones urbanísticas y medioambientales, tanto de la periferia como del centro de la ciudad. Así, determinadas intervenciones puntuales previstas en el Plan se orientan tanto a recalificar los tejidos colindantes, como a la creación de nuevas áreas de centralidad en enclaves hoy vacíos u ocupados por instalaciones obsoletas.
- b) Es preciso controlar la ubicación casi exclusiva en ciertas áreas del centro de la ciudad del terciario. Una cierta terciarización en barrios dormitorio periféricos se considera deseable para equilibrar los usos y las actividades internas de los mismos.
- c) Se deben mantener los actuales usos industriales, imponiendo las necesarias medidas correctoras de sus posibles impactos negativos paisajísticos y medioambientales. Sólo en forma muy selectiva, en situaciones de alto conflicto respecto al entorno, se podrá incentivar la desaparición de instalaciones. Respecto a las nuevas instalaciones, se deberán seleccionar y controlar sus asentamientos y dotarles de las infraestructuras necesarias.
- d) Uno de los objetivos fundamentales del Plan será la concepción del transporte urbano como parte integrante del modelo urbanístico general. Se debe compatibilizar una cierta limitación del vehículo privado con un adecuado sistema de aparcamientos y zonas de carga y descarga. El Casco Histórico es una de las áreas donde se debe incidir más en este aspecto. Se deberán acometer también actuaciones de reurbanización y mejora de la escena urbana, completando las comunicaciones transversales de la ciudad.

- e) Equilibrio urbanístico entre los diferentes núcleos del municipio. El proceso actual, en que la ciudad sigue un ritmo de crecimiento más acelerado, propiciado casi siempre por la accesibilidad a las zonas de recreo, culturales y de consumo, junto a la ubicación de la actividad económica, debe equilibrarse con la potenciación a nivel residencial de municipios anexionados con vocación para ello, como objetivo relevante del Plan.
- f) El crecimiento de otros núcleos debe apoyarse en el anillo comarcal viario, de especial incidencia en el ámbito municipal. Enlazado con el mismo, se debe producir la implantación de servicios, con cuya realización se hará posible el arco residencial del oeste, con una configuración en "Ciudad Lineal".

#### 5.1.2. CONSIDERACIÓN DE LA IMPORTANCIA DE LOS BARRIOS

- a) Fortalecer el sistema de núcleos periféricos (antiguos municipios anexionados), mediante la puesta en valor de elementos que los caractericen, potenciando valores naturales o paisajísticos que posean. Todo ello debe conseguir atraer sectores de población que en la actualidad demandan una nueva forma de vida, más sensibilizada frente a valores de calidad medioambiental.
- b) Preservación y mejora tanto en lo relativo a equipamientos, como en la recualificación del espacio urbano existente, mediante la ejecución de actuaciones integradas de protección y mejora.
- c) Ampliación de los suelos residenciales, con características adecuadas para la atracción de nueva población, con la resolución de sistemas infraestructurales básicos para su implantación en el territorio.

#### 5.1.3. CONSERVACIÓN AMBIENTAL

- a) Conservar las piezas o elementos de la estructura urbana que forman parte de la memoria colectiva de Huesca.
- b) Conservar el paisaje natural y sus componentes individualizados (acuíferos, masas forestales, vistas panorámicas etc).
- c) Conservación y recuperación del patrimonio arquitectónico, cultural y medioambiental, creando una regulación adecuada, que salvaguarde dicho patrimonio de cualquier tipo de agresión externa.
- d) En el desarrollo de las nuevas operaciones urbanísticas deberán considerarse los criterios de sostenibilidad ambiental, por lo que desde el Plan se plantea la conveniencia de la utilización de energías alternativas.



#### 5.1.4. DOTACIÓN DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS

- a) Equilibrio de los aprovechamientos lucrativos y los usos comunitarios a establecer en los suelos intersticiales vacantes situados dentro de la trama urbana.
- b) Adecuada distribución espacial de los nuevos suelos destinados a equipamientos, que cubran adecuadamente todas las necesidades de la población futura. Ubicación de equipamientos en los barrios (antiguos municipios anexionados).
- c) Mejora de las actuales infraestructuras que suponen una recuperación de la calidad de vida: saneamiento, viario y eliminación de residuos, etc.
- d) Reutilización de los contenedores históricos para el uso de equipamiento, cuando ello sea posible.

#### 5.1.5. INTEGRACIÓN DE LOS DIFERENTES GRUPOS SOCIALES, DE LA CIUDAD Y LOS NÚCLEOS DEL MUNICIPIO, CONSERVANDO CADA UNA DE SUS PARTICULARIDADES

- a) Medidas tendentes a suavizar las diferencias sociodemográficas, entre la zona urbana y los barrios respetando, no obstante, los elementos que singularizan y diferencian a dichos colectivos. Ambas realidades pueden no solo convivir, sino enriquecerse mutuamente.
- b) Fomento de la vivienda de Promoción Pública, y oferta de una variada tipología de vivienda que posibilite cubrir el mayor espectro de la demanda potencial, fomentando la redistribución del parque existente.

### 5.2. OBJETIVOS SECTORIALES

La formulación y realización de la Revisión y Adaptación del Plan General para el municipio de Huesca tiene una orientación destinada a obtener un modelo de utilización del suelo a largo plazo, urbanísticamente equilibrado, y de desarrollo sostenible, en el que la estructura general y orgánica del mismo resuelva las disfuncionalidades fundamentales que el municipio presenta, y permita sentar las bases de la ordenación urbana de cara al siglo XXI, que consiga las mejores condiciones y calidad de vida para sus habitantes.

La Revisión del Plan General preparará al municipio para resolver los actuales problemas de carácter estructural que presenta en razón de su papel de elemento fundamental de la comarca y prever su desarrollo continuado y sostenido en los próximos años.

Apoyándose en la mencionada estructura general, clasificará el suelo urbano como una simple constatación de hecho de los condicionantes que a tal efecto establece la Ley Urbanística de Aragón, así como los suelos urbanizables y no urbanizables teniendo en cuenta el conjunto de objetivos urbanísticos.

La Revisión del Plan General se plantea como objetivo favorecer el desarrollo cualitativo de Huesca y ser eminentemente realista. Capaz de ser llevado a la práctica, permitiendo conseguir las determinaciones de planeamiento que se fijen, en los plazos que se determinen. Un nuevo Plan en

el que el equilibrio entre las propuestas de planeamiento, las de gestión urbanística y la capacidad de la Administración actuante, sea notorio y patente.

Como desarrollo de este objetivo general se considera, asimismo, objetivo básico para el conjunto del término municipal, conocer la vocación fundamental de cada parte de su suelo, a fin de recuperar y desarrollar de forma positiva los recursos del medio físico, las actividades agrarias, industriales y comerciales; desarrollar las comunicaciones y los servicios comunitarios y favorecer el máximo rendimiento posible a través de las determinaciones de planeamiento que a los suelos se les asignen.

Para ello, y en directa relación con los problemas urbanísticos detectados, se definen a continuación el sistema de objetivos urbanísticos sectoriales que la Revisión del Plan General debería conseguir.

#### 5.2.1. OBJETIVOS EN ORDEN A LOGRAR EL ACABADO Y MEJORA DE LA ORDENACIÓN ACTUAL

El objetivo fundamental, en los actuales suelos urbanos del municipio de Huesca, ha de ser el de completar su ordenación, haciendo frente a su situación actual, que demanda, en algunas áreas, completar aquella mediante determinaciones directas de ordenación y posterior ejecución.

Asimismo, la Revisión del Plan General pretende incorporar el planeamiento de desarrollo vigente en la actualidad y en fase de gestión y ejecución.

Finalmente, y siguiendo el mandato de la legislación vigente, el suelo urbano de Huesca se analizará con el máximo detalle posible, para conocer la realidad del tejido urbano existente en relación con los objetivos básicos comentados, a fin de que las medidas a proponer sean factibles de llevar a la práctica, huyendo por tanto de propuestas generalistas, fáciles de formular pero claramente alejadas de un necesario y eficaz pragmatismo.

En resumen, en el suelo urbano, se preverán las siguientes actuaciones:

- a) Redacción de unas nuevas Normas Urbanísticas que en el suelo urbano tienen carácter de Ordenanzas de la edificación, de forma que se sistematicen, simplifiquen su aplicación práctica, hagan más asequible su entendimiento a los ciudadanos y corrijan y objetiven algunas ambigüedades que precisan interpretaciones para su aplicación práctica.
- b) Conservación y respeto, en general, de las alineaciones y alturas vigentes, completando aquellos preceptos normativos que se consideren deficitarios y corrigiendo algunas disfunciones detectadas en su aplicación práctica, entre otras la no resolución de las medianerías existentes actualmente.
- c) Pronunciamiento específico sobre la forma de asumir el nuevo Plan General los planes de segundo grado aprobados en desarrollo del Plan vigente, siguiendo el criterio de incorporar todos aquéllos que estén en ejecución o hayan tenido alguna aprobación por el Pleno municipal y que no sea necesaria su modificación para satisfacer intereses generales.

- d) Potenciar la puesta en valor de los Planes Especiales del Centro Histórico como fórmula para potenciar la revalorización del Casco, como receptor de operaciones de rehabilitación y mejora del espacio urbano histórico.

Si hasta ahora se han dedicado los mayores esfuerzos al establecimiento de las pautas necesarias para la realización de dichas obras, ahora deben incentivarse para lograr un Centro Histórico receptor de actividades turísticas y terciarias que vitalicen el mismo.

En este mismo sentido el Ayuntamiento, en cada momento, impulsará políticas de reinversión en acciones para la mejora del casco de la ciudad, de una parte significativa de las plusvalías que se obtengan mediante la gestión del planeamiento.

- e) Disminución de los déficits de dotaciones y equipamientos existentes en las zonas de la periferia, y de los núcleos o barrios anexionados.

El logro de un equilibrio entre la dimensión de lo urbano y sus dotaciones y equipamientos, sigue siendo uno de los objetivos que se proponen en la Revisión del Plan General.

Asimismo, la obtención y puesta en valor de los Parques Urbanos previstos en la Revisión del Plan General, mediante el establecimiento de los instrumentos de equidistribución adecuados para satisfacer los intereses generales y los de los actuales propietarios del suelo, permitirá absorber las necesidades de la población a la que sirvan.

En este aspecto, el Ayuntamiento deberá comprometer su esfuerzo en los próximos años de desarrollo del nuevo Plan, mediante la vinculación directa de parte de sus recursos y la estimulación y el logro de acuerdos con los propietarios de suelo, los cuales, a su vez, deberán afrontar con pleno rigor la consecución del proceso de desarrollo urbanístico.

Ello contribuirá paralelamente a la puesta en valor de los núcleos anexionados de aquellos otros elementos y zonas urbanas infravalorados hasta la fecha por la carencia de unos adecuados instrumentos de gestión.

- f) El Plan General estará a los procedimientos de equidistribución establecidos en la Ley Urbanística de Aragón.

- g) Protección de los elementos arqueológicos existentes o de nuevo hallazgo.

#### 5.2.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS EN LAS ÁREAS PARA NUEVOS ASENTAMIENTOS

Constituye estas áreas el suelo clasificado como urbanizable. Para esta clase de suelo, la Revisión del Plan General se plantea los siguientes objetivos:

- a) Dar cauce jurídico adecuado de integración como suelo urbano a las áreas de suelo urbanizable programado del vigente Plan General, para las que han sido aprobados definitivamente planes parciales de ordenación y están urbanizadas, como es el Plan Parcial de los sectores I y II del SUP de la ciudad de Huesca (Polígono 25).

- b) Incluir en suelo urbanizable no delimitado, aquellas zonas que puedan ser necesarias a medio o largo plazo para conseguir los objetivos planteados por la Revisión del Plan General, adscribiendo a las mismas los suelos de sistemas generales que se consideren necesarios, a efectos de su obtención a través de la aplicación de los instrumentos equidistributivos de la Ley Urbanística de Aragón.
- c) Prever un tratamiento adecuado de las áreas para nuevos asentamientos residenciales, encauzando de manera volitiva el prediseño de la futura ordenación en el propio Plan General, a fin de garantizar su inserción en la estructura urbana existente.

### 5.2.3. OBJETIVOS ESPECÍFICOS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

El objetivo fundamental que el nuevo Plan General se plantea para esta clase de suelo, es la revisión de la delimitación de aquellas áreas que deban ser objeto de especial protección frente al proceso de urbanización y edificación, en función de que así lo demanden las circunstancias intrínsecas naturales o porque así lo requieran sus actuales usos, la legislación sectorial, o en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales u otros de similar naturaleza.

### 5.2.4. EL ESTUDIO DE LOS BARRIOS

Los barrios de Huesca, antiguos municipios anexionados, tienen su origen en antiguos asentamientos rurales de los que ha emigrado parte de su población. Conservan su caserío tradicional más o menos renovado. Sin embargo, en ocasiones se están viendo afectados por la construcción de viviendas tipo chalet, en general residencias de temporada.

Se pretende potenciar estas áreas, analizando el modelo de asentamiento poblacional al objeto de su preservación y mejora, en especial en su sistema de equipamientos y su relación con el medio natural y productivo.

### 5.2.5. OBJETIVOS SOCIO-ECONÓMICOS

Los objetivos de indole demográfica y socioeconómica que se pretenden conseguir con el nuevo Plan General, son los siguientes:

- a) La ampliación y mejora de la calidad de la oferta terciaria de la ciudad y del conjunto de su Comarca.
- b) El establecimiento de una nueva base productiva, con la relocalización de empresas que se modernizan, resolviendo sus ampliaciones o traslados.
- c) El mantenimiento de las localizaciones existentes en buen funcionamiento, rehabilitando el suelo urbano con déficit de urbanización, para que resulte adecuado a las nuevas necesidades de las empresas emergentes actuales.

- d) Una mejora de la calidad medioambiental, tanto en el suelo urbano como en el urbanizable, con el traslado de actividades que en la actualidad tienen una localización inadecuada urbanísticamente para la ciudad.
- e) La mejora del medio rural, para permitir la modernización de las explotaciones agrícolas, y el fomento de su accesibilidad a las infraestructuras de transporte.

Se pretende adoptar el modelo extensivo de ocupación del territorio, pero sin que ello suponga una extensión isótropa sobre el mismo. De este modo, se debe potenciar la actividad ligada a la implantación de usos de características urbanas, con fáciles conexiones con la red básica de infraestructuras. Tales usos deben orientarse prioritariamente hacia la potenciación de los núcleos urbanos ya existentes, bien mediante intervención directa sobre los mismos o mediante actuaciones que, aún no desarrollándose en su interior, puedan constituir un motor para su recualificación o equipamiento.

#### 5.2.6. OBJETIVOS EN RELACIÓN CON LOS PROBLEMAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE Y COMUNICACIÓN

En consonancia con lo expuesto en el catálogo de problemas, los objetivos a conseguir por el Plan General en las infraestructuras de transporte y comunicaciones son:

- a) Conseguir que la actual estructura viaria radial complete su esquema radioconcéntrico original, mediante nuevos viarios transversales que completen las rondas y posibiliten los flujos periféricos. Se pretende completar el cierre de la segunda ronda, por medio de sendos tramos transversales al norte y sur del casco, y del tercer cinturón, completando la mitad oeste del anillo y el cierre inconcluso de la zona sudeste.
- b) Realizar un tratamiento sobre las vías rodadas de penetración de la ciudad, de modo que se caractericen adecuadamente como viarios urbanos (mediante bulevares, rotondas, medianas ajardinadas, etc.) y pierdan su carácter de travesías, en los tramos de las mismas en los que se produce la transición.
- c) Reconvertir en una gran arteria de comunicación, con unos estándares de integración ambiental urbana adecuados, el actual trazado del ferrocarril Huesca-Canfranc, una vez se desafecte éste por la ejecución de la nueva variante prevista para el mismo por el Ministerio de Fomento.
- d) Favorecer una política de estacionamiento que permita la peatonalización paulatina de las calles (sobre todo en la zona centro), con acceso restringido a residentes y con una oferta suficiente y diversa de aparcamiento público, adecuadamente localizado, que consiga un cómodo acceso peatonal y una mejora de las condiciones efectivas de accesibilidad de las áreas centrales.
- e) Incorporar el trazado de la nueva autovía Huesca-Lérida, asumiendo el carácter estructurante del mismo en el territorio, como límite al crecimiento de los suelos urbanizables por el norte de la ciudad.

- f) Proponer la difusión y dotación de accesibilidad a todo el territorio, de manera que ninguna parte del mismo quede marginada o disgregada, mediante la mejora de la actual red con trazados de variantes, que eviten el estrangulamiento del tráfico al atravesar los núcleos urbanos.
- g) Proponer lo que en el Avance se dio en llamar "Arco Residencial del Oeste", zona residencial dispuesta a lo largo de la carretera que une Cuarte, Banariés y Huerrios. Este viario tendría un carácter local y comarcal, y se distinguiría por su sección como soporte de "Ciudad Lineal".
- h) Asumir el trazado propuesto para la nueva variante del ferrocarril Huesca-Canfranc, con sus implicaciones para determinar la estructura general y orgánica del municipio.
- i) En relación con lo anterior, proponer una oferta de suelo suficiente y adecuadamente localizado por la ubicación de un intercambiador modal de transportes (canalización de mercancías de tránsito hacia Europa), y un centro de servicios integrados para el transporte. De este modo, se persigue separar los tráficos que actualmente soporta la estación de ferrocarril de Huesca, de manera que siga sirviendo exclusivamente al transporte de viajeros favorecido por el factor localización, y se relocalicen las actividades de mercancías lejos del casco urbano, en una situación más ventajosa a todos los efectos, en el cruce de la nueva variante del ferrocarril Huesca-Canfranc con la E-7.

#### 5.2.7. CONSECUCIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

Pese a que el catálogo de problemas en relación con el sistema general de espacios libres evalúa su situación como adecuada, desde la Revisión del Plan General no deben dejar de plantearse los objetivos en lo referente a esta dotación al servicio de la ciudad, en la medida que configura también la estructura general y orgánica y condiciona la calidad global del modelo que se persigue.

Es voluntad municipal que la Revisión se plantee como objetivo dotar al planeamiento de los mecanismos de gestión que hagan posible la obtención de suelo para el sistema general de espacios libres, de la forma más efectiva posible, compensando con aprovechamientos lucrativos a los propietarios del suelo o bien integrándolos en sectores de suelo urbanizable.

Asimismo es preciso cambiar la concepción del Sistema General de Espacios Libres a base casi exclusivamente del parque urbano (necesario, pero no exclusivo) con un carácter "estático", dando cabida a otras alternativas dinámicas: itinerarios y paseos que interconecten la ciudad con el medio natural.

Así, se propone crear un sistema articulado de grandes parques que graviten en torno al núcleo de Huesca, conectados mediante otros de carácter lineal, manteniendo el gran pulmón del Parque Miguel Servet incrustado en la trama urbana.

De este modo, el objetivo referido a los espacios libres se concreta en la obtención de los suelos para la implantación de grandes parques en la periferia urbana o ampliación de los existentes, concentrando los esfuerzos en la zona sur de la ciudad, peor dotada en este aspecto, así como en la conexión y articulación de los mismos mediante corredores verdes, ya sea aprovechando

elementos naturales más o menos degradados por la influencia del medio urbano (márgenes del suelo), o bien trazados de caminos o sus bandas de protección.

#### 5.2.8. EL TRATAMIENTO DE LOS EQUIPAMIENTOS QUE CONSTITUYEN EL SISTEMA GENERAL

Ya se ha evaluado dentro del catálogo de problemas que tanto la dotación de equipamientos del municipio de Huesca como el grado de satisfacción de los ciudadanos con los mismos se pueden considerar adecuados. Sin embargo, desde la perspectiva temporal de una revisión del Plan General, se considera preciso marcar algunas líneas de actuación en relación con la regulación de ciertos aspectos de los equipamientos, de manera que se impida que, bien la insuficiencia de los mismos o la ubicación de usos no deseables en otros, generen distorsiones no convenientes a medio y largo plazo.

Así, se propone como objetivo la obtención de bolsas de suelo de dimensión suficiente para que no condicione el carácter final del equipamiento que en ellas se implante, estratégicamente localizadas para contrarrestar los desequilibrios de la oferta existente, territorialmente compensados para no generar nuevos desequilibrios y, por último, asociadas a elementos del sistema general de espacios libres que complementen su funcionamiento, o bien a otros equipamientos de similar rango con los que conformar complejos de mayor nivel que trabajen sinérgicamente.

En cuanto a los usos preferentes, ya se ha señalado que prioritariamente habrá que reequilibrar déficit en materia deportiva y de exposiciones-ferias-congresos, sin que por ello se vaya a cerrar la posibilidad desde esta Revisión a los cambios en las necesidades que pueda deparar el desarrollo urbano futuro de Huesca, dependiente de tantos y tan diversos factores.

Por otro lado, en el suelo urbano consolidado donde la obtención de suelo en las condiciones reseñadas no es factible, se apunta a la recuperación de edificios de interés como contenedores de carácter cultural o dotacional, con lo que se consigue por una parte, el mantenimiento del patrimonio edificado de valía y, por otra, la inserción en la trama urbana ya colmatada y con dificultades para su reequipamiento, de dotaciones tan necesarias para el centro como para la periferia.

#### 5.2.9. OBJETIVOS DIRIGIDOS A RESOLVER LOS PROBLEMAS EXISTENTES EN LOS SERVICIOS URBANOS BÁSICOS Y MEDIO AMBIENTE

De acuerdo con lo expuesto en el catálogo de problemas sobre esta materia específica, los objetivos correspondientes que el nuevo Plan deberá fijar son los siguientes:

- a) Ampliación de la actual dotación de agua, posibilitando la implantación de actividades, usos o industrias demandantes de agua potable en cantidad y calidad, y mejora en el sistema de depuración.
- b) Ampliación de la red de colectores que garanticen la evacuación de los nuevos vertidos de las zonas de crecimiento de la ciudad.
- c) Progresiva eliminación de tendidos urbanos aéreos y diversas instalaciones, y coordinación de los tendidos subterráneos con las obras de urbanización.

d) Ampliación de las redes de gas, telecomunicaciones, etc., en áreas de nuevo crecimiento.

Asimismo, en cuanto a las medidas de protección medioambiental se deberá:

- a) Unificar la regulación normativa de los diversos entornos de valor medioambiental.
- b) Potenciar la relación de los espacios geográficos excepcionales con la actividad turística municipal.
- c) Compaginar los desarrollos residenciales de los núcleos con la preservación y potenciación de sus valores paisajísticos y medioambientales.
- d) Posibilitar la reforestación de algunos parajes con el fin de detener su procesos erosivos.
- e) Regenerar las proximidades de los cauces fluviales, como el del Isuela en su tramo urbano.
- f) Considerar el sistema hidráulico y su regulación, consolidación y preservación, como elemento recualificador del territorio.
- g) Proteger las áreas de regadíos de actividades urbanizadoras, como elemento tradicional y para garantizar la viabilidad de la ejecución de infraestructuras hidráulicas.
- h) Conservar, ampliar y mejorar el sistema de bosques municipal, como ecosistema valioso del clima mediterráneo continental (bosques de carrasca, enebro, madroño y lentisco).

#### 5.2.10. OBJETIVOS DIRIGIDOS A ACTUALIZAR LA NORMATIVA URBANÍSTICA

Uno de los objetivos de la Revisión del Plan General es su adecuación a la legislación vigente. En este aspecto, la adecuación de la Normativa Urbanística del Plan es primordial para el logro de dichos objetivos.

##### *5.2.10.1. Marco legal*

A nivel estatal, la Ley del Suelo establece el sentido social que la propiedad privada del suelo debe cumplir, delimitando el contenido de las facultades urbanísticas susceptibles de adquisición y limitando su ejercicio, al subordinar su utilización a las facultades y prescripciones que le vengán impuestas por el planeamiento, como consecuencia de la aplicación de la legislación vigente en materia urbanística y de ordenación del territorio.

Es, en consecuencia, el planeamiento el que delimita y regula el contenido de la propiedad del suelo de acuerdo con el ordenamiento jurídico.

La Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, exige la existencia, dentro de la documentación de un Plan General de Ordenación Urbana, de unas Normas Urbanísticas que den al planeamiento su carácter de instrumento normativo regulador del régimen de propiedad y uso del suelo, junto con los restantes documentos que lo forman.



El vigente Reglamento de Planeamiento en su artículo 40, concuerda con las determinaciones de la Ley Urbanística de Aragón, al establecer tanto las determinaciones generales como las específicas para cada clase de suelo que debe contemplar la Normativa Urbanística.

Así, para el suelo urbano, las Normas Urbanísticas deberán establecer con precisión la regulación del uso del suelo y de la edificación, excepto en aquellas áreas sujetas a intervención por planeamiento especial. El nivel normativo es el de las Ordenanzas de la edificación en cada zona o norma zonal.

Un menor grado de precisión se exige en el tratamiento del suelo urbanizable, al establecerse su regulación en el planeamiento parcial de desarrollo. En consecuencia, en esta clase de suelo estas determinaciones serán de carácter general, dejando a los niveles de desarrollo el establecimiento de la concreción necesaria, en función de la problemática del momento de su puesta en desarrollo.

En este sentido, la clasificación y régimen de las distintas clases de suelo que el Plan General contempla se completarán a nivel normativo adecuándose a las determinaciones de la Ley Urbanística de Aragón.

Las Normas Urbanísticas deberán, asimismo, regular aquellos aspectos que se refieren, entre otros, a la definición de unidades de ejecución y determinación del aprovechamiento medio en Suelo Urbano, así como los aspectos referentes al Suelo Urbanizable Delimitado y No Delimitado.

#### *5.2.10.2. Sistema normativo*

La experiencia adquirida en el tiempo de aplicación de la normativa del vigente Plan General ha puesto de manifiesto algunas carencias o lagunas que dan lugar a interpretaciones subjetivas de sus determinaciones.

En consecuencia, después de valorar las ventajas e inconvenientes que ello comporta, se propone la modificación sustancial del sistema normativo del Plan vigente, en cuanto a su estructuración actual.

En general habrá que efectuar las siguientes adaptaciones:

a) Adaptación al marco legal.

Ya se ha visto la necesidad de adaptar la Normativa Urbanística al marco legal vigente por lo que no se va a insistir sobre ello.

b) Adaptación de la Normativa a nuevas circunstancias y condicionantes.

La nueva Normativa Urbanística deberá recoger la regulación de usos no contemplados en el Plan vigente, bien por omisión o por tratarse de nuevos conceptos de utilización o producción, así como la adaptación a las nuevas tecnologías derivadas de los últimos avances.

c) Adaptación a Normas Específicas.

Se deberán recoger también aquellas Normas Específicas de carácter general y obligado cumplimiento que sean de aplicación a la edificación, tales como las que hacen referencia a la supresión de barreras arquitectónicas, protección contra incendios, recogida y tratamiento de residuos sólidos o contaminantes, etc., que, hasta el momento, no siempre estaban incluidas en la Normativa o en ordenanzas municipales u otros tipos de normativas, facilitando así su localización y posterior cumplimiento y exigencia.

d) Adaptación a las exigencias medioambientales.

En este sentido se deberán imponer medidas preventivas de evaluación del posible impacto ambiental, previas a la elaboración del planeamiento, en especial en áreas de intervención en suelo urbano; o incluso, se contempla la creación de normas específicas de protección ambiental para la implantación de determinados usos en aquellas zonas que así lo requieran, o introducción directa de la variable ambiental en la definición de criterios de diseño urbano, protección de tramas verdes, etc.

e) Reajuste de la normativa de usos.

Se incluirán aquellos usos no contemplados actualmente, cuya implantación ha resultado difícil o imposible por su falta de regulación.

f) Reajuste de las normas zonales.

Se deberá reestudiar y proponer la regulación de aquellas ordenanzas de zona cuya puesta en vigor haya resultado dificultosa, sentando los criterios adecuados para su correcta interpretación.

En particular se aclararán aquellos elementos conceptuales y parámetros de la edificación que afectan a la correcta aplicación de los aprovechamientos y edificabilidades.

El objetivo de estos reajustes y adaptaciones será la clarificación de la Normativa, de acuerdo con la experiencia adquirida, para hacerla más asequible a todos los agentes intervinientes y a los encargados de su control.

Para todo ello se tratará de aplicar con rigidez aquellas determinaciones que afecten a la estructura general y orgánica propuesta, flexibilizando, en cambio, aquellas otras que, por ser de detalle o accesorias, deban tener posibilidad de adaptación a los casos concretos, remitiendo al planeamiento de desarrollo las ordenanzas propias de las áreas sometidas a éste planeamiento tanto en suelo urbano, (áreas de intervención), como en suelo urbanizable. En el suelo urbanizable se flexibilizará o simplificará la normativa para permitir su mejor adaptabilidad a las exigencias del momento de su desarrollo.

De esta forma se evitará la necesidad de proceder a tramitar modificaciones puntuales de escasa entidad, con la consiguiente economía en el proceso urbanizador y edificatorio, permitiendo incluso la solución a problemas planteados durante el proceso de desarrollo del Plan, obviando sus posibles carencias.

#### 5.2.11. OBJETIVOS RELACIONADOS CON LA GESTIÓN URBANÍSTICA DE LAS ACCIONES A DESARROLLAR

La decisión de realizar una Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, combinada con la firme voluntad de que el documento que finalmente se apruebe sea respetado al máximo, llevándose a la práctica y obteniéndose, en consecuencia, el conjunto de propuestas de planeamiento definidas, requiere la adecuada capacidad de gestión urbanística.

Se considera como objetivo fundamental que, a la entrada en vigor del nuevo Plan, exista un adecuado equilibrio entre el conjunto de sus propuestas y la capacidad de gestión urbanística del Ayuntamiento. Ello requerirá que, a lo largo de las distintas fases en que se vayan desarrollando los trabajos del presente Plan, se establezcan continuos análisis comparativos entre la evolución que vaya produciéndose respecto a las propuestas de planeamiento y gestión, y la capacidad de gestión urbanística municipal, para que no se vea desbordada.

Ha de perseguirse por tanto, como desarrollo de aquel objetivo, la consecución de una previsión de plazos y prioridades eficaz y realista, capaz de ser llevada a la práctica en los tiempos que se definan, teniendo, en consecuencia, presentes las posibilidades municipales en el orden presupuestario, financiero y de endeudamiento, así como el de su capacidad de gestión administrativa, y en función del mercado inmobiliario.

## CAPITULO 6. CRITERIOS

Los objetivos que se persiguen con la Revisión del Plan General se explicitan desde el comienzo de su formulación, aunque durante el proceso de tramitación puede surgir algún nuevo objetivo no previsto o decaer alguno de los establecidos a priori.

Sin embargo, los criterios que se han de seguir para lograr los objetivos suelen definirse a lo largo del proceso de formulación de las determinaciones del Plan. Por la índole del contenido de estos trabajos, la definición pormenorizada de la política urbanística que el Ayuntamiento de Huesca va a desarrollar, no escapa al presupuesto orientativo del establecimiento de criterios previos, ello no obstante el embrión de los criterios a seguir ya está definido por el Grupo de Gobierno Municipal y a ellos se ha de someter la redacción del Plan sin perjuicio de su concreción y desarrollo durante el proceso de elaboración del Plan y como consecuencia del mayor conocimiento que se tenga de los problemas detectados, así como de la influencia de la participación ciudadana y oportunidades y contingencias de la Corporación.

### 6.1. CRITERIOS DE CARÁCTER GENERAL

Según se ha comentado en el punto 1.2 del Capítulo 1, el Plan del 80 puede considerarse un resultado prematuro de la filosofía urbanística que impregnaba la Ley del Suelo del 76. Esta característica hizo que ni tan siquiera aprovechara en la medida deseable las innovaciones que la misma suponía de cara a la recuperación pública de plusvalías tanto en aprovechamiento urbanístico como en suelo para equipamientos, al carecer de instrumentos de gestión auténticamente efectivos.

Hoy el planeamiento tiene sentido, principalmente, como instrumento de programación de intervenciones, en lo que se refiere a los tejidos urbanos existentes o a su inmediata periferia, de manera íntimamente ligada a la gestión y al proyecto de realizaciones concretas.

Junto con esta principal preocupación programática, los criterios generales de actuación deben venir inspirados por la nueva sensibilidad que, respecto de la ciudad y su territorio, impregna la cultura urbanística actual, especialmente la europea:

- a) La creciente demanda en materia de equipamientos colectivos, principalmente en lo que atañe al ocio, la cultura y el deporte.
- b) El reequilibrio social en términos espaciales, evitando en lo posible segregación por barrios o zonas.
- c) La convivencia de usos en la ciudad, favoreciendo el ensamblaje entre la residencia y la industria compatible o la artesanía, junto con una mayor exigencia en la adopción de medidas correctoras. Evitar las "ciudades dormitorio" y la monopolización del espacio por el sector terciario en las áreas centrales.
- d) Rehabilitar, con las remodelaciones necesarias, los núcleos urbanos existentes, en su totalidad, considerando a este respecto los centros históricos como una parte integrante más, sin perjuicio

del reconocimiento de sus peculiaridades culturales, ambientales y sociales y de la protección – bien medida- del patrimonio cultural.

En este sentido el Plan quiere reincidir en determinados ámbitos susceptibles de ser objeto de planes especiales de mejora urbana: casco tradicional de los barrios rurales; barrios tradicionales de la ciudad de Huesca, además del casco denominado histórico; barrios que sufren degradación; etc.

- e) Proteger y potenciar el territorio integralmente, preservando los valores paisajísticos, ecológicos, agrícolas y tradicionales, compatibilizándolos con la red general de infraestructuras y comunicaciones.

Por otra parte la política urbanística municipal se dirige hacia la consecución de un Plan General en el que:

- a) La Corporación Municipal dirige y controla la evolución urbanística del municipio, encauzando a las iniciativas privadas que incidan en el desarrollo urbano.
- b) La política urbanística de la Corporación, de la cual el Plan es un instrumento operativo, se dirige a garantizar el adecuado nivel de dotaciones, equipamientos e infraestructuras para todos los sectores de la población, la fluidez en el mercado inmobiliario, evitando retenciones especulativas, y el derecho de los ciudadanos a los espacios, ambientes, infraestructuras, etc., necesarios para el mejor desarrollo de las esferas de actividad que enmarcan su vida.
- c) La clasificación del suelo como urbano se basa en las condiciones que recoge la Ley Urbanística de Aragón para tal clasificación, bien sea por sus condiciones actuales de urbanización y abastecimientos, como por la consolidación de la edificación del área donde se incluyen.

Dentro del suelo urbano merece especial atención el de los barrios o municipios anexionados. Aquí el criterio municipal ha consistido en una voluntad decidida por impulsar su renovación y reequipamiento, a fin de favorecer en lo posible su desarrollo como lugares de residencia de especial relación con el medio natural, como contrapunto a los procesos regresivos que han venido sufriendo.

La clasificación del suelo como urbanizable debe responder a una economía de oferta concurrente, acorde con las aptitudes y potencialidades de los distintos terrenos del término municipal. La prioridad en el término de Huesca está en el desarrollo equilibrado de los suelos urbanos, ya que con el planeamiento antecedente se produjeron vacíos urbanos y desconexiones entre diversos ámbitos de la ciudad. La oferta de suelo urbano, con las distintas operaciones de sutura y recualificación del mismo que se han insertado en la trama, es suficientemente amplia para solventar las necesidades de crecimiento de la ciudad a corto y medio plazo.

Todo esto ha condicionado la voluntad de la Corporación, en el sentido de no querer incorporar en la Revisión suelos urbanizables delimitados, cuyo desarrollo pudiera ser concurrente con las operaciones de “remate” del suelo urbano, para evitar el crecimiento “a saltos”, fenómeno que podría reproducir lo sucedido con el Plan de 1980.

El suelo no urbanizable está constituido por aquél que debe preservarse de la urbanización por sus peculiares características de todo tipo. La voluntad y el criterio de la Corporación ha optado por un estudio detallado de los valores del medio natural de Huesca, para incorporar aquellas protecciones necesarias, ampliando el concepto que del suelo no urbanizable tenía el Plan del 80; es decir, no como resultado de “no ser” suelo urbano ni urbanizable, sino con entidad propia y por sus valores intrínsecos.

- d) La gestión urbanística municipal, a proponer por el Plan, debe llevarse a la práctica por los servicios técnicos municipales en colaboración con el equipo administrativo. En consecuencia, el Plan deberá evaluar la adecuación de dichos servicios a sus propias determinaciones, formulando las propuestas pertinentes para su optimización.

De acuerdo con la voluntad municipal serán criterios para la actualización del vigente Plan General de Ordenación Urbana los siguientes:

- a) Comprensión y análisis del marco comarcal real del que el municipio de Huesca forma parte y que debe impulsar su ordenación territorial como alternativa socioeconómica de entidad en Aragón.
- b) Defensa de los valores naturales y medioambientales, (agrícolas, paisajísticos, arqueológicos y de recursos naturales), tanto para la selección de los suelos a proteger como para la puesta en valor de aquéllos que pasen a formar parte de los sistemas generales del municipio, en especial los parques urbanos, así como la puesta en valor de los barrios o municipios anexionados.
- c) En esta línea, se incorpora como Anexo II a esta Memoria, con carácter de recomendaciones y como definición de criterios con vistas a una posible regulación normativa específica posterior, el Estudio denominado “Medidas Bioclimáticas”, elaborado por el Grupo de Energía y Edificación del Departamento de Ingeniería Mecánica de la Universidad de Zaragoza.
- d) Revisión de los mecanismos de gestión previstos en el planeamiento vigente que no hayan permitido, bien por su complejidad, bien por una disfunción dimensional, alcanzar los objetivos de desarrollo propuestos en aquél.
- e) Adecuación a la legislación estatal y autonómica vigente de las determinaciones del Plan General actual, mediante la introducción de los mecanismos de planeamiento y gestión que, en orden a un justo reparto de cargas y beneficios, se consideren necesarios.
- f) Adecuación de la protección y calificación del suelo y la Normativa del Plan General a lo establecido en la legislación vigente de Medio Ambiente.

En cada una de las clases de suelo la política urbanística municipal se dirige hacia las siguientes líneas de actuación en cuanto a la ordenación urbana.

## 6.2. SUELO URBANO

- a) Reequilibrar los sistemas generales y locales, tanto de zonas verdes y espacios libres como de equipamientos y comunicaciones. La ubicación en el territorio de los nuevos sistemas, no responde únicamente a la exigencia de la cobertura de unas determinadas demandas sociales,

ni debe contemplarse aisladamente. Por el contrario debe considerarse como uno de los elementos claves para la configuración física y sociológica de la ciudad.

- b) Completar la ordenación de las áreas urbanas existentes, mediante el diseño de los espacios intersticiales, consiguiendo recualificar la trama urbana, de desigual desarrollo en la actualidad.
- c) Incluido entre los criterios considerados a la hora de la redacción del documento del Plan General, cabe considerar como uno de los más importantes, el remate de la estructura de la trama urbana, intentando paliar con ello la actual desconexión de la misma en determinadas zonas de la ciudad, en las que las determinaciones establecidas por el plan vigente, presentaban cuando menos, ciertos vacíos en el establecimiento de los mecanismos adecuados para el desarrollo del modelo radioconcéntrico de Huesca, en especial en sus conexiones transversales.
- d) Evitar la segregación social, equilibrando las dotaciones y equipamientos sociales en los barrios y facilitando su regeneración. Se establecerán las medidas correctoras necesarias para subsanar las deficiencias detectadas en los barrios, ya que aunque la forma de vida de dichos núcleos tenga un carácter más tradicional, o por decirlo de alguna manera "menos urbano", esto no justifica los desequilibrios en la calidad de vida de sus habitantes.
- e) Formalizar las nuevas implantaciones de uso residencial en los barrios, en función de las características de dichas implantaciones:
  - En parcelas colindantes con el suelo urbano actual, que completen la estructura urbana del núcleo, se planteará la ampliación del suelo urbano consolidado.
  - Cuando el ámbito de ampliación tenga una entidad suficiente, y necesite la creación de una nueva estructura viaria, se plantearán Áreas de Planeamiento Específico en suelo urbano no consolidado, mediante las cuales, además, se obtendrán reservas de suelo para la implantación de nuevos equipamientos.
  - Para nuevos crecimientos, no colindantes con el suelo urbano existente, siempre y cuando se consideren adecuados para un nuevo desarrollo residencial, se plantearán suelos urbanizables.
- f) Plantear la tipología edificatoria de los nuevos crecimientos residenciales de los mencionados barrios, en función de las características y ubicación de dichos crecimientos:
  - Tipología de vivienda unifamiliar adosada con tamaño de parcela pequeño/mediano, cuando se trate de zonas que sirvan de sutura de la periferia urbana.
  - Tipología de vivienda unifamiliar en parcela de tamaño mediano/grande, cuando se trate de nuevos crecimientos colindantes con el suelo urbano, pretendiendo con ello dotar a la periferia de los barrios, de un carácter de tipología unifamiliar de mayor calidad que la actualmente existente, que genere el suficiente atractivo, como para atraer nueva población.

- g) Permitir la transformación a uso terciario y residencial de algunos elementos aislados de uso industrial, que apoyados en el trazado del ferrocarril, han quedado inmersos en el tejido residencial.
- h) Dar un adecuado tratamiento al propio trazado ferroviario, para evitar en lo posible el efecto de barrera que produce en la trama urbana.
- i) Reordenar las áreas de crecimiento perimetral que en la actualidad no se encuentren bien estructuradas, evitando que continúen los desarrollos aleatorios e indiscriminados. Con ello se conseguirá un crecimiento coherente, con un borde urbano nítido, que responda a planteamientos globales de la ciudad, y no a una suma de actuaciones puntuales.
- j) Conservar y revitalizar el patrimonio edificado del municipio, y dar una adecuada protección a aquellos elementos excepcionales que la merezcan.
- k) Actuar sobre los vacíos urbanos existentes, para lo que se considera conveniente la puesta en funcionamiento de instrumentos como el Registro de Solares.

### **6.3. SUELO URBANIZABLE**

- a) Realismo en la selección de las áreas para nuevos asentamientos residenciales, industriales y de equipamientos, previendo en los nuevos suelos residenciales la obligatoriedad de realización de un porcentaje de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, que deberá ser no superior al 20% del aprovechamiento urbanístico objetivo.
- b) Control de la ordenación de las nuevas áreas de desarrollo para su adecuada inserción en la estructura urbana general.
- c) Consecución de parques públicos, con cargo a los suelos urbanizables.

### **6.4. SUELO NO URBANIZABLE**

- a) Categorización del suelo no urbanizable en genérico y especial.
- b) Control disciplinario de la edificación en aquellas áreas preservadas del proceso urbanizador.
- c) Protección especial de todas aquellas áreas del término municipal que presenten interés medioambiental o bioecológico, compatibilizando en el marco de aquel, un uso razonable de las mismas para actividades de ocio, esparcimiento y educación en función de las distintas categorías de cada uno de estos ámbitos.
- d) Protección real de las zonas fluviales que surcan el término municipal.



## 6.5. PARA LA GESTIÓN

### 6.5.1. INTRODUCCIÓN

La legislación urbanística diferencia el planeamiento (como norma ordenadora de todas las actividades que necesitan territorializarse), de la gestión del planeamiento (como actividades que llevan a efecto la ejecución física y jurídica del Plan).

Sin embargo, la legislación urbanística establece que los Planes Generales contengan algunas determinaciones que aun no siendo propias del planeamiento sí son determinaciones que figuran en el mismo para facilitar su posterior ejecución una vez aprobado.

Las determinaciones de gestión que han de estar contenidas en el Plan General con carácter obligatorio son:

- a) Delimitación de unidades de ejecución y/o sectores en suelo urbano no consolidado y urbanizable.
- b) Establecimiento del aprovechamiento medio en cada unidad de ejecución y/o sector.
- c) División en sectores del suelo urbanizable delimitado, y aprovechamiento medio de cada sector y de todo el suelo urbanizable delimitado.
- d) Criterios para la delimitación de sectores en suelo urbanizable no delimitado, relativos a magnitud, usos, dotaciones, equipamientos, sistemas generales que deban ejecutarse y conexiones con los mismos, así como prioridades para garantizar un desarrollo urbano racional.

### 6.5.2. CRITERIOS DE GESTIÓN EN SUELO URBANO

Con objeto de facilitar en lo posible la posterior ejecución del Plan General se trata de:

- a) Redefinir, aclarar, sistematizar y complementar, aquellos conceptos básicos que, a lo largo de la vigencia del Plan General anterior, han supuesto trabas en la gestión.
- b) Incorporar del Plan General anterior, tal cual han sido aprobadas, todas aquellas determinaciones de gestión de Planes de desarrollo, Planes Especiales, Estudios de Detalle, etc. que el nuevo Plan General decida que no será necesaria su modificación por satisfacer los intereses generales de la población tal cual han sido aprobadas.
- c) Mantener las determinaciones y asumir el proceso de gestión en todas aquellas unidades de ejecución del Plan General anterior que hubiesen iniciado ya su desarrollo.

### 6.5.3. CRITERIOS DE GESTIÓN EN SUELO URBANIZABLE

Los Planes Parciales redactados en desarrollo del Plan General anterior, se han incorporado en el caso de Huesca como suelo urbano, al estar totalmente ejecutados.

El suelo que el nuevo Plan clasifica como urbanizable, se considera urbanizable no delimitado, opción que la Corporación estima más acertada para la consecución de un desarrollo urbano racional, según lo expuesto en el punto 6.1, Criterios Generales.

Para facilitar su gestión futura, el Plan General establecerá los criterios para delimitar los sectores, definidos en el punto 6.5.1. El desarrollo posterior de estos ámbitos se deberá realizar conforme a lo previsto en los artículos 38 y siguientes de la Ley Urbanística de Aragón.

#### 6.5.4. LA DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO COMO TÉCNICA DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS

La Revisión y Adaptación del Plan General de Huesca, delimitará unidades de ejecución, como los ámbitos territoriales en los que se divide el suelo urbano no consolidado a efectos del cálculo y fijación, en cada una de ellas, del aprovechamiento medio correspondiente, de para la determinación del aprovechamiento urbanístico subjetivo del conjunto de propietarios comprendidos en cada unidad de ejecución, en el caso de actuaciones sistemáticas.

Se denomina aprovechamiento medio al promedio de los aprovechamientos urbanísticos objetivos (superficie construible homogeneizada respecto al uso y tipología característicos) establecidos por el planeamiento en un determinado ámbito territorial.

En la delimitación de los ámbitos territoriales de las unidades de ejecución se tendrá en cuenta que:

- a) No se pretende igualar los aprovechamientos urbanísticos subjetivos de todos los propietarios de suelo. Sería ingenuo pretender igualar durante el corto periodo de vigencia del Plan General todas las desigualdades que la Historia urbana ha ido creando en Huesca. Se pretende igualar los derechos y deberes de los propietarios de suelo que estén en análogas circunstancias urbanísticas de partida en el momento de la formulación del Plan General nuevo.
- b) No se trata de volver a repartir los aprovechamientos y cargas que ya han sido repartidos con anterioridad. Se trata de repartir los nuevos aprovechamientos y cargas que cree el nuevo Plan General.
- c) No se trata de repartir entre todos los habitantes de la ciudad las cargas y beneficios que suponen los nuevos equipamientos locales, aún no existentes de hecho, pero previstos y establecidos por el nuevo Plan General. Se trata de que entre los propietarios de suelo de cada barrio funcional, que se van a beneficiar de los equipamientos locales que crea el Plan General, subvengan a su creación.

#### 6.5.5. OTROS CRITERIOS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO

- a) Suelo urbano consolidado de licencia directa o común.

Es aquel suelo en el que, a lo largo de la Historia urbana de Huesca, su ordenación y urbanización:

- Se ha consolidado por alguno de los procedimientos establecidos al respecto por los procedimientos consuetudinarios de cada época.
- Está en vías de consolidación por estar ejecutándose conforme a algún sistema de actuación de los previstos por la legislación precedente.

Y siempre que en ambos casos el nuevo Plan General no prevea cambio o modificación de su situación de hecho.

En este suelo urbano de licencia directa se actuará, si procede, asistemáticamente.

En este suelo urbano consolidado de licencia directa todos los propietarios están en una situación de partida análoga, todos han cedido, equidistribuido y urbanizado y el Plan General establece simplemente los aprovechamientos que ya existen de hecho o de derecho, mediante la aplicación de las normas zonales correspondientes, y se limita a crear, en su caso, nuevas reservas para paliar ciertas carencias de dotaciones y/o equipamientos locales.

#### b) Suelo urbano no consolidado

Es aquel suelo urbano en el que su ordenación y urbanización aún no está consolidada porque:

- No lo esté de hecho.
- Le falta la totalidad o parte de la urbanización.
- Aún no se hayan repartido las cargas y beneficios de la ordenación bien porque nunca se haya hecho o porque haya que volver a redistribuirlas por haber introducido el Plan General una nueva ordenación con distintos aprovechamientos y nuevas cargas.

En esta categoría de suelo urbano no consolidado definitivamente se pueden diferenciar, a efectos de su ordenación:

- Áreas de planeamiento específico cuya ordenación se diseña directamente por el Plan General en las que, para su gestión, se delimitan unidades de ejecución.
- Áreas de planeamiento incorporado, en las que el Plan General hará suyo el planeamiento de desarrollo vigente con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General, así como sus unidades de ejecución, en el caso de no estar terminada su gestión.
- Áreas de planeamiento remitido a posteriores desarrollos, en las que, para su gestión, se delimitan sectores.

En cada uno de esos ámbitos territoriales los propietarios de suelo se encuentran en las mismas condiciones de partida. Por este motivo, en los APE y APR, coinciden los ámbitos de ordenación y gestión, mientras que para los API se incorpora la gestión todavía no realizada.

El Plan General calculará el aprovechamiento medio de cada ámbito territorial conforme lo establecido en la Ley Urbanística de Aragón.

#### 6.5.6. CRITERIOS GENERALES PARA LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN

Según especifica el artículo 99.1 de la LUA, la ejecución del planeamiento urbanístico se realizará mediante las unidades de ejecución que se delimiten, salvo en los supuestos de obras aisladas y de remodelación en suelo urbano consolidado y cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o alguno de sus elementos.

##### *6.5.6.1. Condiciones para su delimitación*

La Ley Urbanística de Aragón en el artículo 99.3 establece que las unidades de ejecución se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, de la totalidad de su superficie. En suelo urbano, las unidades de ejecución podrán ser discontinuas.

##### *6.5.6.2. Criterios para su ejecución*

Para el desarrollo de las unidades de ejecución, la Ley Urbanística de Aragón, exige la delimitación y elección del sistema de actuación.

La elección del sistema de actuación se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución, y podrá ser directa (expropiación y cooperación) o indirecta (compensación, ejecución forzosa y concesión de obra urbanizadora).

El Plan General de Huesca, pretende establecer como prioritario el sistema de Compensación, relegando en todo caso el de expropiación a los casos imprescindibles en los que no se pueda actuar por otro sistema.

Ello, no obstante, para la consecución de los Parques Públicos constitutivos del sistema general de Espacios Libres, se intentará incluirlos dentro de las unidades de ejecución o bien adscribirlos al suelo urbanizable, siempre que, en el primero de los casos, no resulte un aprovechamiento medio demasiado bajo que haga inviable económicamente la ejecución. Todo ello, sin menoscabo de los intereses generales de la población de Huesca.

#### 6.5.7. OTRAS TÉCNICAS DE GESTIÓN

Durante el proceso de elaboración del Plan General, la Corporación Municipal, tendrá que decidir el empleo, en su caso, de las técnicas de:

- a) Reservas para incremento del patrimonio municipal del suelo.
- b) Derechos de superficie.

## CAPÍTULO 7. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO

Una vez establecidos los objetivos y criterios para la ordenación del territorio, se realiza a continuación la descripción y justificación del modelo territorial propuesto.

Según la regulación legal de la materia urbanística establecida en la Ley Urbanística de Aragón, *el Plan General de Ordenación Urbana, como instrumento de ordenación integral, abarcará uno o varios términos municipales completos, clasificará el suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente y definirá los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio.*

Su aplicación se lleva a efecto con el establecimiento del régimen jurídico de la propiedad del suelo, que se basa en la clasificación de la totalidad del territorio del término municipal en todas o alguna de las clases de suelo establecidas en el artículo 12 de la Ley Urbanística de Aragón, para la aplicación del Régimen Jurídico básico establecido por el Estado y complementado por la LUA y por las propias determinaciones al respecto establecidas en el Plan General.

Su integración operativa en el municipio tiene lugar a través de la definición de los elementos estructurantes del territorio municipal, los sistemas generales, y la calificación por zonas de usos globales homogéneos del suelo.

El modelo territorial propuesto se ha definido basándose en condicionantes tanto de carácter municipal como supramunicipal.

Según el nuevo régimen de distribución de competencias, la Corporación Municipal es autónoma para decidir sobre el modelo de desarrollo urbano de su término municipal, y la intervención de la Administración Autonómica en el procedimiento de aprobación del planeamiento, tiene únicamente por finalidad, garantizar el cumplimiento de la legalidad, ejecutar el principio de interdicción de la arbitrariedad de la Administración Municipal, así como la comprobación de la no afección negativa a interés de índole supramunicipal.

### 7.1. PLANTEAMIENTO CONCEPTUAL

El término municipal de Huesca cuenta con un doble carácter de capital comarcal y provincial, que unido tanto a su estratégica localización geográfica, en la encrucijada de caminos que forman el encuentro del E-7 (N-330), con la N-240 a Barbastro y Lérida; como a su situación entre dos polos económica y políticamente pujantes, como son el País Vasco al oeste y Cataluña al este, demandan la asunción por parte de Huesca, de un decidido carácter de subcapital regional, a mitad de camino entre la metrópolis y las regiones francopirenaicas.

La potenciación de Huesca debe ir encaminada al reequilibrio del sistema urbano aragonés, cuya configuración de asentamientos urbanos revela una estructura monoconcéntrica muy compacta en un espacio regional prácticamente vacío, así el Área Metropolitana de Zaragoza concentra más de la mitad del total de la población, contando el resto de la provincia zaragozana con una densidad media de 16 hab/Km<sup>2</sup>, siendo de 14 hab/Km<sup>2</sup> la de la provincia de Huesca.

Solo este reequilibrio, que contrarreste la tendencia centrípeta zaragozana, negativa no solamente para el territorio regional, sino para la propia metrópoli que soporta gastos diferidos provenientes de su excesivo tamaño relativo, podrá aproximar Aragón a un espacio regional más acorde con un modelo mínimamente desarrollado.

Por otra parte, también es cierto que la proximidad a Zaragoza, situada a unos 70 Km, favorece la aparición de sinergias que deben ser aprovechadas para el desarrollo y crecimiento de Huesca.

Por ello, se ha procurado que las previsiones de nuevo suelo urbanizable, estén suficientemente dimensionadas respecto a las previsiones de crecimiento demográfico, si bien teniendo en cuenta que éste es casi imprevisible, puesto que el desarrollo no es tan solo vegetativo sino inmigratorio, considerando que la atracción poblacional alcanza un nivel del 75% respecto de los municipios de la Hoya.

Ha sido prioritario, en el planteamiento conceptual del modelo territorial de Huesca, el sistema general de comunicaciones, no tan solo en lo que se refiere al cierre de la estructura viaria en anillos, que complete la actual estructura radial; sino también en sus aspectos de mejora de las actuales vías.

Se persigue que el desarrollo cualitativo prime sobre el cuantitativo, lo que exige contemplar con adecuada sensibilidad el medio natural de forma que todas las áreas que, intrínsecamente, presentan un notorio interés medioambiental o bioecológico han de ser estudiadas y tratadas; así como un adecuado tratamiento de los barrios que frene los procesos regresivos que han venido sufriendo en los últimos años.

La revisión del Plan General, se pretende que resulte un instrumento flexible y ágil, que se adapte a las circunstancias cambiantes y a veces imprevisibles de la sociedad y que sienta las bases urbanísticas de la Huesca de principios del siglo XXI.

Este marco conceptual constituye la base de partida en que se inscribe el conjunto de propuestas que comprende la formulación del Plan General, y que se exponen a continuación.

## **7.2. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA**

La estructura general y orgánica, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano, conforma el patrón espacial de los usos en los distintos ámbitos territoriales.

Dicha estructura urbana se configura a partir de la integración de los elementos que interrelacionan los distintos usos del suelo, que se concretan en el sistema general de comunicaciones (viario y ferroviario) y sus zonas de protección, el de espacios libres públicos destinados a parques y áreas de ocio, expansión y recreo, el de equipamiento comunitario y para centros públicos, y el de infraestructuras.

En los planos correspondientes aparece grafiada la territorialización de estos elementos, sobre el esquema que define la clasificación del suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente.

## 7.2.1. EL SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

### 7.2.1.1. La red viaria

Un adecuado modelo de red viaria, con las consecuencias de movilidad y accesibilidad que conlleva, representa una de las principales necesidades estructurantes tanto a nivel territorial como económico.

Las repercusiones de la elección del modelo de comunicaciones abarcan desde el funcionamiento del sistema social de un municipio, hasta el nivel de calidad de vida de sus habitantes.

Para la red viaria, y basándonos en los problemas anteriormente detectados, se plantean varios tipos de actuaciones:

- a) Por una parte el adecuado tratamiento de las carreteras que acceden a la ciudad, para su necesaria caracterización como vías urbanas, con la consiguiente reurbanización de las mismas, en aquellos tramos en los que se produzca la transición.

La mencionada reurbanización se efectuará mediante la implantación de rotondas que limiten la velocidad del tráfico, así como de diseños que permitan el ajardinamiento de bulevares y todos aquellos tratamientos que mejoren la calidad urbana de los mencionados viarios.

Las actuaciones concretas se centran en el nuevo tratamiento de los tres accesos a Huesca:

- a.1) El de la N-230 a Barbastro y Lérida, en su entrada a Huesca por la Avda. Ramón y Cajal.
  - a.2) El de la N-330 a Zaragoza, en su entrada sur a Huesca por la Avda. Martínez de Velasco.
  - a.3) Y por último la entrada norte a Huesca por la Avda. Doctor Artero.
- b) Y por otra, la creación de nuevos viarios estructurantes transversales, que subsanen las deficiencias actuales, de tal manera que pueda configurarse una estructura viaria de anillos, superpuesta a la actual estructura radial.

Con el cierre de las rondas se consigue la configuración de tres anillos distribuidores del tráfico:

- b.1) La primera y más interna, formada por los Cosos Alto y Bajo, la Calle Joaquín Costa y la Ronda de Montearagón, cuyo trazado en planta coincide sensiblemente con la muralla musulmana, ha permanecido invariable a lo largo de los años.
- b.2) La segunda ronda, que mejorará las comunicaciones internas entre distintas zonas de la ciudad, constituida, por el oeste por la Calles Fraga, Menéndez Pidal y un tramo de la Avda. Juan XXIII, hasta la Avda. Martínez de Velasco, y por el este por el Paseo de Lucas Mallada, la Avenida de los Danzantes de Huesca y la Calle Teruel, se encuentra actualmente incompleta en sus tramos norte y sur.

Para cerrar esta segunda ronda se proponen dos nuevos tramos:

- Uno al norte que conectará la Calle Fraga con la Avenida de Lucas Mallada.

- Y otro al sur, que conectando la Avenida Martínez de Velasco con la Calle Teruel, cumplirá con la doble función de cerrar la ronda por el sur, a su vez que salvará la barrera que supone el trazado ferroviario.
- b.3) Y por último, la tercera ronda, que en primer lugar, posibilitará flujos periféricos que sin tener origen o destino en zonas centrales de la ciudad, no deben seguir incidiendo tan negativamente en él; y a su vez hará viable la implantación de nuevos usos de características urbanas, como es el caso de los nuevos suelos urbanizables del oeste, los cuales deben contar con las adecuadas conexiones con la red existente.

Hay que mencionar en este punto que en el Avance se planteaba como posibilidad el trazado de la Variante Sur, reserva que en el documento de Plan aprobado definitivamente no se concretó. Sin embargo, es necesario aclarar que, si bien el Ayuntamiento siempre vio como deseable la ejecución de la mencionada variante, suficientemente alejada del núcleo urbano para no suponer una barrera, la Administración implicada en su posible desarrollo, realizó un estudio informativo cuya solución se decantó por la Variante Norte, ya ejecutada y en funcionamiento. Dada la falta de concreción que, por lo antes expuesto se daba hasta el momento respecto al trazado de la citada Variante Sur, el Ayuntamiento optó por solucionar, en una primera fase, las conexiones transversales a través de la tercera ronda, de importante papel estructural en el municipio, tanto respecto a la ciudad existente, como a sus conexiones con los nuevos desarrollos y los barrios.

Para ello se plantea el cierre de dicha ronda, mediante un trazado que partiendo de la prolongación de la Ronda de la Industria, continúe hacia el oeste, estructurando los nuevos suelos residenciales de esta zona, para continuar hacia el sur bordeando el Cerro de San Jorge y cruzar perpendicularmente la Avda. Martínez de Velasco, hasta conectar con el nuevo puente sobre el ferrocarril.

El cierre de la ronda por el este, se plantea mediante un nuevo eje viario que partiendo de la rotonda ejecutada en el extremo sur de la Avenida de los Monegros, continúe mediante un trazado en "S", hasta conectar con la rotonda existente al este de la Ciudad Deportiva Municipal, y acabar enlazando con la N-240 a Barbastro y Lérida.

No obstante, siempre fue una aspiración del Ayuntamiento de Huesca la ejecución de la Variante Sur, de conexión entre la N-330 y la N-240, como elemento estructurante del territorio de la ciudad.

Dado que la Secretaría de Estado de Infraestructuras y Planificación, Secretaría General de Infraestructuras, Dirección General de Carreteras, Demarcación de Carreteras del Estado en Aragón, tras la elaboración del Estudio Informativo de la Variante Sur de Huesca, con fecha de redacción abril de 2006, ha optado por una de las alternativas planteadas, el presente Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca la incorpora entre sus determinaciones.

Localizada al norte, y partiendo del cruce de la HU-324 a Apiés con la variante norte, el Plan General incorpora el trazado de la nueva autovía a Lérida.



Otra de las grandes apuestas del nuevo Plan General se materializa en la gran arteria que discurrirá por el actual trazado del ferrocarril a Canfranc, una vez que se ejecute la variante prevista en el "Estudio Informativo del Proyecto de Integración Urbana del Ferrocarril en el Municipio de Huesca", redactado por el Ministerio de Fomento.

Con estos trazados el Plan de Huesca hace una apuesta de futuro que sienta las bases para el desarrollo equilibrado del Término Municipal.

Así, el modelo que propone el nuevo Plan General consigue un entramado espacial, mediante una estructura viaria que, concebida de forma unitaria, multiplica las relaciones entre todos los puntos de la zona urbana, generando una imagen de ciudad equilibrada.

Para concluir con la descripción y justificación del modelo, en cuanto a sistemas generales viarios, detallaremos los nuevos trazados planteados en los barrios.

En los mencionados barrios se han realizado dos tipos de acciones, por una parte la mejora de trazados existentes que pasan a formar parte del sistema general viario, y por otra la apertura de nuevas variantes que descarguen el tráfico de paso a través de los mismos.

Estos nuevos viarios se plantean como una vía bulevar, que se materializará mediante la reurbanización de la carretera actual, modificando su carácter, e incluyendo tanto bulevares ajardinados, como amplias aceras y carril-bici; de tal forma que los barrios de Cuarte, Banariés y Huerrios, dejen de funcionar aisladamente, para entrar a formar parte del sistema territorial de Huesca, al que de hecho pertenecen.

#### *7.2.1.2. La red ferroviaria*

La red ferroviaria del Término Municipal de Huesca está constituida por dos trazados, el de Huesca-Tardienta-Zaragoza y el de Huesca-Canfranc.

Refiriéndonos al primero, presenta un trazado en planta y perfil perfectamente válido, estando el tramo Tardienta-Zaragoza electrificado, debiendo renovarse el tramo Tardienta-Huesca.

Por el contrario, el tramo Huesca-Canfranc, presenta un trazado en planta y perfil inadecuado, ya que sus características geométricas se corresponden con una orografía muy abrupta y una tecnología de principios de siglo, a lo que hay que unir un mantenimiento prácticamente nulo.

En este sentido, el Plan General apuesta por el mantenimiento y potenciación del carácter internacional del ferrocarril a Canfranc, aunque en el momento presente se encuentre funcionalmente incompleta, al carecer de la continuidad necesaria por el lado francés.

En cuanto al trazado actual del mencionado ferrocarril a Canfranc a su paso por la ciudad, hay que señalar que si bien la ubicación de la estación es perfecta de cara a las circulaciones Huesca-Zaragoza, ya que funciona como una estación término situada estratégicamente en el centro de la ciudad, lo que potencia el carácter de cercanías que es necesario reforzar; no es en absoluto adecuado el propio trazado ya que este representa una barrera artificial, que impide el adecuado desarrollo urbano.

En este sentido el Plan General incorpora el trazado del corredor 3, que ha sido el seleccionado por el Ministerio de Fomento entre los planteados en la fase A del "Estudio Informativo del Proyecto de Integración Urbana del Ferrocarril en el Municipio de Huesca", redactado por el Ministerio de Fomento, Secretaría de Estado de Infraestructuras, Subdirección General de Planes y Proyectos de Infraestructuras Ferroviarias,

En cuanto a las ventajas, que para la ciudad, representa la ejecución de la variante ferroviaria, cabe destacar:

- a) Desde el punto de vista territorial, el trazado de la variante, discurre de tal manera que quedan ubicados en su interior, es decir sin plantear discontinuidad respecto al núcleo urbano, tanto el importante equipamiento que supone la Universidad Politécnica, como la Alberca de Loreto, y la mayor parte del entorno protegido de la misma.
- b) Por otra parte, permite que se localice en su interior el nuevo Corredor de Actividades Económicas que se plantea en la margen este de la carretera de Zaragoza.
- c) La mencionada variante, también plantea la innegable ventaja de estar lo suficientemente alejada del núcleo urbano, por lo que, previsiblemente, nunca llegará a suponer la barrera que presenta, en la actualidad, el trazado existente.
- d) El nuevo trazado potencia la creación de la zona ligada al transporte, que relaciona el ferrocarril con la autovía E-7. Dentro de este suelo clasificado como urbanizable, y localizado en la margen este de dicha autovía, a la altura del nuevo Parque Tecnológico, podría ubicarse la nueva estación de mercancías.
- e) Y por último, una vez ejecutada la variante del ferrocarril, desaparecerá la incidencia negativa que el actual paso del mismo provoca en el tejido urbano de la ciudad, generando una estructura discontinua y fragmentada.

Una vez que RENFE ponga en servicio el nuevo trazado, los terrenos actualmente ocupados por el mismo pasarán a formar parte del sistema general viario de la ciudad, mediante su tratamiento como una importante vía de comunicación.

Por último desde el Plan General se quiere incidir en que la llegada de los dos anchos de vía con sus respectivas tensiones de electrificación, es una aspiración a la que no renuncia la ciudad de Huesca.

#### *7.2.1.3. Cañadas y vías pecuarias*

Huesca cuenta con un interesante sistema viario constituido por la red de caminos del término municipal. Este sistema viario de carácter rural es un valor a preservar y potenciar, mas allá de su valor funcional ligado a las tareas agrícolas o ganaderas.

Dentro de este sistema, cobran singular relevancia las cañadas y vías pecuarias, cuyo recorrido el Plan General recoge en el plano nº 2, "Categorías del Suelo No Urbanizable", E: 1/20.000, con objeto de su sencilla identificación y protección, según lo descrito en las Normas Urbanísticas.

Las vías pecuarias y cañadas que atraviesan Huesca son, por el norte del término, la Cañada Real de Huesca, la Cañada Real de Igriés y la Vereda de Apiés; al este, la Colada de Huesca a Loporzano y la Colada de Monflorite; y al sur, la Vereda de Pompenillo y el Cordel de Zaragoza, coincidente con el tramo sur de la Cañada Real de Huesca.

#### *7.2.1.4. Camino de Santiago*

De las tres variantes del Camino de Santiago que recorren Aragón, el Camino Francés, el Camino Catalán y el Camino Valenciano, las dos primeras penetran en el Término Municipal de Huesca y lo atraviesan.

Así, el Camino Francés cuenta con dos variantes que concurren en Huesca: la que entrando a Sabiñánigo por el Valle de Tena tras cruzar los Pirineos por el Portalet, desciende hasta la capital oscense; y la que desde Puente La Reina baja al pie de los Mallos de Riglos y, atravesando Ayerbe, alcanza igualmente Huesca.

Por su parte, el Camino Catalán, una vez agrupado en Lérida, atraviesa Aragón bien por Monzón, Barbastro y Huesca, o bien por Fraga y Zaragoza. La primera de las dos variantes mencionadas recorre pues el término municipal procedente de Barbastro y va a unirse con el Camino Francés mediante alguna de las alternativas descritas anteriormente.

#### 7.2.2. EL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

Como elemento de primer orden para la configuración física de la ciudad, engloba todos aquellos parques y zonas verdes, con entidad suficiente para que puedan cumplir su función pudiendo ser usada por todos los habitantes del término.

En dicho sistema de espacios libres se incluyen, tanto los existentes como los de nueva creación.

En cuanto a los existentes, y según apuntaba el Avance del 94, hasta fechas relativamente recientes, la única dotación con la que contaba la ciudad era el Parque Miguel Servet, el cual debido al aumento en el número de habitantes, así como al cambio en los hábitos de una población que en pocos años ha pasado, de una cultura muy enraizada en el mundo rural, a unos modos de vida totalmente urbanos, se encuentra hoy sobreesaturado.

El otro gran sistema general de espacios libres, lo constituye el Cerro de San Jorge, en torno a la ermita del mismo nombre, el cual, aunque en su origen era considerado por la población relativamente alejado, más desde el punto de vista psicológico, que de la realidad física, en la actualidad, y debido al crecimiento de la ciudad hacia la zona sudoeste de la misma, es bastante utilizado por la población.

Como tercer gran elemento encontramos el Parque del Isuela, el cual estando ejecutado en parte, pretende transformar el aspecto marginal y de abandono de determinadas zonas de las márgenes del río, en un nuevo eje verde y de equipamientos, de nuevos espacios lúdicos, de ocio y esparcimiento.

En cuanto a los de nueva creación, el planteamiento de base ha sido establecer un sistema articulado, en el que conviven grandes parques localizados en zonas estratégicas de la ciudad,

como pueden ser el planteado en torno a la Ermita de Salas, con otros de carácter lineal, planteados como ejes vertebradores que, bordeando los cauces fluviales que surcan el término municipal, suponen cuñas de penetración y conexión con la zona urbana.

Uno de los objetivos fundamentales que se pretende conseguir con el nuevo Plan General, de cara al sistema general de espacios libres, lo constituye la puesta en valor del sistema natural que representa el Isuela.

No debe olvidarse que las ciudades con río viven siempre bajo su influencia, ya se vuelquen hacia sus aguas, o se nieguen a ello. En el caso de Huesca, el río debe ser parte integrante y determinante del paisaje de la ciudad. Límite urbano durante siglos, ya que la ciudad siempre había crecido en dirección opuesta al río, en el momento presente se trata de un elemento integrado en la trama urbana, muy próximo, además, al casco antiguo de la ciudad.

El Plan General pretende preservar y potenciar su presencia, como uno de los importantes ejes estructurantes de la ciudad, el cual además, introduce la naturaleza en el paisaje urbano.

El tratamiento del futuro parque fluvial, debe ofrecer nuevas posibilidades para el ocio y el esparcimiento, a la vez que debe servir como elemento regenerador de determinados espacios urbanos colindantes con el mismo.

En cuanto a las propuestas, se plantea la obtención de los terrenos de sus márgenes como espacio libre público, desde la zona norte de su cauce, próximo a Loma Verde, con la cual también se conecta, mediante otro parque lineal; hasta la zona sur de la ciudad, conectando con el Camino de Salas, por el cual se continúa con el sistema general de espacios libres, hasta llegar a la ermita del mismo nombre, generando en esta zona un parque de mayores dimensiones, que se prolonga de nuevo hasta el cauce del río.

Con esta propuesta se consigue la obtención de un espacio libre de titularidad pública, que permitirá conectar mediante una sucesión de parques de diverso tratamiento, (que incluirán desde paseos peatonales, hasta carriles-bici), los dos extremos noroeste y sudeste de la ciudad.

La continuidad longitudinal del parque fluvial del Isuela, materializará el adecuado nexo de unión, tanto entre las distintas partes de la ciudad, como entre la ciudad y el entorno rural y de espacios protegidos que la circundan.

Además del parque fluvial del Isuela, se han planteado las siguientes propuestas, en cuanto a sistemas generales de espacios libres:

- a) En la zona norte y como prolongación del nuevo parque forestal de Loma Verde, se plantean dos nuevos sistemas generales, uno al oeste, que conectará con el parque fluvial, continuando hacia el sur hasta la Ermita de Sta. Lucía, y otro al este, que partiendo igualmente de Loma Verde, se desarrollará hacia el sur, paralelo a la carretera de Apiés, para acabar conectando nuevamente con el parque fluvial.

Estos dos nuevos sistemas cumplirán la doble función de establecer la continuidad física con Loma Verde, "acercándolo" a la ciudad; y por otra, plantear un elemento de transición entre la zona de uso industrial localizada al este de la carretera de Apiés, y la nueva zona residencial que se plantea al oeste de la mencionada carretera.

- b) En el extremo opuesto del nuevo parque fluvial, se plantea otra actuación, ya mencionada en puntos anteriores, relacionada con la Ermita de Ntra. Sra. de Salas.

La propuesta consiste en plantear un nuevo parque lineal, en torno al Camino de Salas, que continuando desde el extremo sur del parque del Isuela, conecte con la ermita, en torno a la cual se genera un nuevo espacio de considerable superficie, en el cual se planteará el uso de parque forestal, en el que se puedan desarrollar actividades lúdicas relacionadas con romerías y festejos populares, unido al aliciente que representa la proximidad del río.

Desde la ermita, se continuará hacia el este con otro parque, igualmente de carácter lineal, que conectará nuevamente con la ciudad, mediante el Camino de las Cruces.

- c) Otra de las propuestas consiste en completar el sistema general de espacios libres en torno al Cerro de San Jorge.

Como se ha mencionado en párrafos anteriores, el parque existente es muy utilizado por la población, con lo que la ampliación del mismo cumplirá la doble función de mejorar la oferta de zonas verdes de la ciudad, y conseguir un tercer gran parque, que equilibre en cuanto a localización territorial los espacios libres de Huesca, planteándose un modelo con tres grandes parques localizados al norte, al sudeste y al sudoeste, respectivamente.

- d) Por último, pero no por ello menos importante, se plantea una banda de sistema general de espacios libres, en la margen este de la E-7, que sirva de protección a los nuevos suelos residenciales, que se proponen para esta zona, cuya obtención, se efectuará mediante su inclusión o adscripción en los sectores de suelo urbanizable no delimitado.

**CUANTIFICACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES**

- EXISTENTES:	
- En Suelo Urbano .....	28,89 Ha
- En Suelo no Urbanizable .....	18,67 Ha
TOTAL .....	47,56 Ha
- DE NUEVA CREACIÓN:	
- En Suelo Urbano .....	15,19 Ha
- Incluidos en Suelo Urbanizable no Delimitado .....	19,53 Ha
- Adscritos al Suelo Urbanizable no Delimitado .....	54,01 Ha
TOTAL .....	88,73 Ha
Total de Sistema General de Espacios Libres .....	136,29 Ha

La capacidad de nuevas viviendas, en el núcleo de Huesca, sería:

- Áreas de Planeamiento Incorporado .....	2.857 viv.
- Áreas de Planeamiento Específico.....	2.682 viv.
- Áreas de Planeamiento Remitido .....	2.741 viv.
- Áreas de Suelo Urbanizable no Delimitado .....	7.024 viv.
TOTAL .....	15.304 viv.

En cuanto a la capacidad de viviendas en los crecimientos planteados para los núcleos, sería:

- Áreas de Planeamiento Específico.....	563 viv.
- Áreas de Suelo Urbanizable no Delimitado .....	518 viv.
TOTAL .....	1 081 viv.

En consecuencia el número total de viviendas de nueva creación sería de 16.385, y considerando 3,1 habitantes por vivienda, tendríamos un total de 50.793 habitantes.

Si sumamos a la nueva población, la existente, que según los datos, a 1 de enero de 2001, del Instituto Nacional de Estadística, asciende a 45.874 habitantes de derecho, obtendríamos un total de población de 96.667 habitantes, considerando una ocupación total como primera residencia, de todas las viviendas.

Por lo tanto, dado que la superficie de sistemas generales de espacios libres asciende a un total de 136,29 Has, obtendríamos una proporción de catorce (14) metros cuadrados por habitante, que supera ampliamente los cinco (5) mínimos, fijados por la Ley Urbanística de Aragón, en su artículo 33.c).

Dado que los suelos urbanizables que plantea la Revisión del Plan General, pertenecen a la categoría del no delimitado, y por lo tanto no se han establecido desde el Plan los plazos para su desarrollo, se procederá a continuación a efectuar el cálculo de metros cuadrados de sistema general de espacios libres por habitante, considerando únicamente, tanto los habitantes como los espacios libres de sistema general, del suelo clasificado como urbano, para comprobar con ello que aunque el desarrollo de los mencionados suelos urbanizables no delimitados se prolongue en el tiempo, y por consiguiente, la obtención de los sistemas generales de espacios libres incluidos o adscritos a ellos, el modelo territorial planteado cumple con la proporción de cinco metros cuadrados por habitante, si consideramos parcialmente el desarrollo del suelo clasificado como urbano.

En cuanto a la superficie de sistema general de espacios libres en suelo urbano, se ha computado tanto los existentes como los propuestos en la Revisión, incluyendo la superficie ubicada norte de la Ermita de San Jorge, por encontrarse en proceso de expropiación, y excluyendo, aún estando clasificada como suelo urbano, la superficie de sistema general de espacios libres ubicada al noroeste del Convento de San Miguel, por haberse planteado su obtención a cargo de los suelos clasificados como urbanizables.

De todo lo anterior la superficie total de sistema general de espacios libres asciende a un total de 41,72 Ha.

El número total de habitantes en suelo urbano, sumando a la población actual, de 45.874 habitantes, la población de las nuevas viviendas, de 27.413 habitantes, es de 73.287 habitantes.

Es decir, la proporción de sistema general de espacios por habitante asciende a cinco con siete (5,7) metros cuadrados por habitante; superior al mínimo de cinco (5), fijado en la LUA, en su artículo 33.c).

### 7.2.3. EL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

Dentro de la estructura general y orgánica del territorio el sistema general de equipamiento, juega un papel fundamental en el desarrollo de la ciudad de cara a conseguir la necesaria calidad urbana.

La propuesta de equipamientos no se limita a garantizar una reserva de suelo, considerada únicamente desde su aspecto cuantitativo, en función de la población, sino que establece un sistema jerárquico que articula el territorio mediante una red de espacios donde se desarrollan las actividades sociales y lúdicas de dicha población.

El sistema general de equipamientos, constituido por todos aquellos centros al servicio de la totalidad de la población, se divide, atendiendo a la prestación social que realice, en las siguientes clases:

- Administrativo.
- Asistencial.
- Cementerio.
- Comercial.
- Deportivo.
- Docente.
- Religioso.
- Socio cultural.
- Sanitario.
- Polivalente.

Complementando al sistema general de equipamientos, se plantean también una serie de equipamientos locales cuyo ámbito funcional es inferior, dando servicio a la trama residencial circundante.

En cualquier caso el sistema de equipamientos se entiende constituido por todos ellos, ya sean de carácter general o local.

Tanto la localización en el territorio, como la extensión del suelo ocupado aparecen grafadas en los planos correspondientes, teniendo dicha definición una doble finalidad: por una parte constatar los equipamientos existentes y darles carta de naturaleza dentro del nuevo Plan, y por otra la creación de nuevos equipamientos que presentan régimen carencial.

En cuanto al sistema general de equipamientos existentes, el nivel de dotaciones de la ciudad de Huesca es altamente satisfactorio, dato que fue corroborado por los propios ciudadanos, en la encuesta efectuada por iniciativa de la Oficina Municipal del Plan, a este respecto, dentro del conjunto de trabajos encargados para la elaboración del documento de Avance del nuevo Plan General.

Como únicas carencias en este sentido podemos mencionar, por una parte la inexistencia de una adecuada infraestructura en materia de Congresos, Exposiciones y Ferias, así como cierta necesidad de la ampliación de la oferta en equipamiento deportivo.

En cuanto a las reservas de suelo para sistema general de equipamientos, se han planteado dos grandes bolsas:

- a) Una al norte del núcleo urbano, en tono a la localización de la Granja de la Diputación, como posible reserva de equipamiento deportivo.
- b) Y otra al sur, próximo a la Ermita de Salas, como reserva de suelo para posibles equipamientos que necesiten una gran superficie, o que requieran en cuanto a su ubicación o implantación determinadas características específicas.

En cualquier caso, parece adecuado reservar suelo para futuros equipamientos, sin llegar a especificar de qué tipo, en una zona, en la que los futuros desarrollos residenciales, pueden llegar a demandar equipamientos de difícil concreción a día de hoy.

Además de estas dos grandes zonas, se han propuesto otros de menor entidad en cuanto a superficie, pero no en importancia:

- a) Como ampliación del equipamiento, previsto en el ámbito del polígono 24.1, se propone su continuidad hasta el nuevo eje viario planteado como cierre de la ronda, para la posible implantación del Palacio de Congresos.
- b) Al oeste del mencionado viario, y enfrentado con el equipamiento especificado en el párrafo anterior, se propone otra reserva de suelo para equipamiento, ya que se considera que tanto el carácter actual de la zona, en la que en el momento presente ya hay ubicado un gran centro comercial, así como dos conventos, y en un futuro próximo el Museo Beulas de Arte Contemporáneo; como el necesario tratamiento que deberá tener la misma, considerando que se trata de uno de los accesos a Huesca, desde Zaragoza, hacen que la zona represente un lugar idóneo para la implantación de nuevos equipamientos de carácter representativo.
- c) Por último, también se proponen dos nuevos sistemas generales de equipamientos, en los ámbitos, del antiguo polígono 29 del Plan del 80, que generarán una corona de equipamientos, como continuidad de los actualmente existentes al sur de la Calle de los Olivos; y en el antiguo polígono 41, que amplíe la oferta de equipamientos en la zona sur de la ciudad.

#### 7.2.4. INFRAESTRUCTURAS DE URBANIZACIÓN

Se trata de todas aquellas instalaciones y obras cuya implantación pueda influir de forma sustancial en el desarrollo del territorio:

- Centros productores o transformadores de energía.
- Líneas de conducción y distribución eléctrica en alta.
- Depósitos reguladores del agua potable.
- Depuradora de aguas fecales
- Vertedero de residuos sólidos urbanos
- Telefonía
- Gaseoducto
- Otros



En algunas de ellas su territorialización está predeterminada por su situación de hecho y tan sólo se prevén ampliaciones o nuevas implantaciones, en su caso.

En el caso particular del abastecimiento de agua, y según se analizaba en el Avance del 94, la variabilidad y falta de garantía durante la época estival en los manantiales de San Julián y Paulesas, obliga a considerara inicialmente como única fuente de abastecimiento, realmente eficaz, el embalse de Vadiello, quedando los otros manantiales como alternativas durante la época de invierno y mientras se realizan labores de mantenimiento y conservación en la traída desde Vadiello.

Sin embargo, la construcción del embalse de Montearagón, que regulará conjuntamente el río Flumen y los caudales excedentes del Gállego e Isuela, posibilitará a medio plazo su utilización como fuente de abastecimiento.

El suministro combinado desde ambos embalses garantizará el servicio, reforzando claramente su carácter comarcal, posibilitando la implantación de nuevos usos y actividades.

En cuanto al núcleo de Huesca, se propone un nuevo anillo de distribución, que recorrerá la periferia del suelo urbano, siguiendo sensiblemente la traza de la tercera ronda, también de nueva creación. Su función será, además del suministro y distribución de agua, la de reequilibrar las presiones de servicio en la red.

También merece especial atención el abastecimiento a los barrios situados en la corona formada por Cuarte, Banariés y Huerrios, para los cuales se propone una nueva red, que entrará en funcionamiento tras la ejecución del nuevo embalse de Montearagón.

En cuanto al saneamiento, se debe prever un mayor control del vertido a las redes, a la vez que su mejora y ampliación, conforme se produzcan los nuevos crecimientos urbanos, garantizándose el tratamiento final, diferenciándose los vertidos industriales y creándose redes separativas de pluviales y residuales.

Concretamente se prevé un nuevo colector, que discurrirá en paralelo a la nueva red de saneamiento prevista, siguiendo el trazado de la tercera ronda antes mencionada, que verterá en la nueva estación depuradora situada aguas debajo de la Ermita de Salas.

En cuanto a los residuos sólidos urbanos, se considera necesario prever una recogida selectiva en origen, con tratamientos diferenciados de los mismos; estando prevista ya la creación de una nueva estación de tratamiento de residuos sólidos urbanos.

Sería conveniente el contemplar tratamientos específicos para los residuos industriales peligrosos o de carácter inerte; así como políticas de recuperación, reciclado y reutilización.

Para la red de energía eléctrica en alta y media tensión, el Avance del 94, proponía formalizar un acuerdo marco de colaboración entre la empresa distribuidora y el Ayuntamiento, que posibilitara una línea de trabajo enfocada a la progresiva eliminación de tendidos urbanos aéreos; así como la atenuación del impacto negativo que produce la actual Estación Transformadora de la Avda. Doctor Artero, hoy inmersa en una zona altamente poblada.

En este sentido, una de las propuestas del nuevo Plan General, consiste en el traslado de dicha estación, y la posterior ejecución de una nueva, que solucione los problemas funcionales y medioambientales de la actual.

Así, las nuevas tecnologías del sector eléctrico aplicadas a los centros de transformación (aislamientos, conductores, etc.) permiten que éstos se integren en la trama urbana minimizando las afecciones que los clásicos generaban, posibilitando una convivencia espacial de usos muy adecuada y hasta hace pocos años impensable.

En cuanto a la red de gas de Huesca, que conecta con la interurbana de Enagas, la propuesta desde el Plan, es al igual que para la red eléctrica, el establecimiento de convenios entre compañía suministradora y Ayuntamiento, para la coordinación de servicios.

Por último, para las redes de telecomunicaciones, las propuestas del Plan se centran en canalizar las actuales líneas y muy especialmente las futuras ampliaciones, potenciando el servicio en las áreas estratégicas, como pueden ser la Universidad Politécnica, y muy especialmente el nuevo Parque Tecnológico y el Corredor de Actividades Económicas, que según se ha comentado en capítulos anteriores, esta previsto para la implantación de industrias de alta tecnología.

### 7.3. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

La clasificación del suelo es uno de los primeros objetivos que la legislación urbanística asigna a los planes generales.

De acuerdo con la Ley Urbanística de Aragón, todo el suelo del término municipal queda incluido en todas o algunas de las siguientes clases de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable.

De esta manera, en cada ámbito del territorio, según sea su clasificación, será de aplicación directa el régimen jurídico correspondiente, establecido en el ordenamiento urbanístico general del Estado y Autonómico, además de las determinaciones complementarias que el Plan General establezca.

Esta clasificación aparece grafiada en el plano nº 1 "Estructura general y orgánica del territorio. Clasificación del suelo y sistemas generales", E: 1/20.000; con mayor detalle en el plano nº 3 de "Estructura general y orgánica del territorio. Clasificación del suelo y sistemas generales. Calificación del suelo urbanizable", E: 1/5.000, en el que aparecen grafiados los ámbitos de suelo urbano no consolidado; y por último en el plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes", E: 1/1.000.

Como resumen de la clasificación del suelo se adjunta a continuación un cuadro resumen de las superficies de las diferentes clases de suelo.

CLASIFICACIÓN	SUPERFICIE
Suelo Urbano	694,05 ha
Suelo Urbanizable	893,11 ha
Suelo No Urbanizable	14.563,45 ha
<b>TOTAL</b>	<b>16.150,61 ha</b>

### 7.3.1. EL SUELO URBANO

#### 7.3.1.1. Criterios de partida.

Tal y como se recoge en el artículo 13.a) de la Ley Urbanística de Aragón, el suelo que se clasifica como urbano corresponde a aquellos terrenos ya transformados por contar con acceso rodado integrado en la malla urbana y servicios de abastecimiento y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica, de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

También se incluyen en la clasificación de urbanos, según el artículo 13.b) de la LUA, los terrenos que el Plan General incluya en áreas consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de su superficie edificable, siempre que la parte edificada reúna o vaya a reunir, en ejecución del Plan, los requisitos establecidos en el párrafo anterior.

Por último, también se han clasificado como urbanos, según el artículo 13.) de la LUA, los terrenos que en ejecución del planeamiento, hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

Basándonos en las condiciones, fijadas por la LUA, que deben cumplir los terrenos para que puedan ser clasificados como urbano por el Plan General, se establece la siguiente sistemática para la justificación de la clasificación del suelo urbano del Plan General de Huesca:

- a) Contar con acceso rodado integrado en la malla urbana.
- b) Contar con servicio de abastecimiento de agua, de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
- c) Contar con servicio de evacuación de agua, de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
- d) Contar con suministro de energía eléctrica, de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
- e) Estar incluidos por el Plan en áreas consolidadas por la edificación, al menos en las dos terceras partes de su superficie edificable.
- f) Los que en ejecución del planeamiento, hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

En el término municipal de Huesca se han clasificado como suelo urbano ocho ámbitos que no presentan continuidad física con lo que podríamos señalar como el "núcleo urbano de la ciudad".

En este punto se aclara que si bien no existe la mencionada continuidad física, si existe, tanto de hecho como administrativamente, una unidad funcional tanto a nivel de servicios urbanos, como de equipamientos (administrativos, sanitarios, docentes, de bienestar social, etc.); así como las indiscutibles relaciones a nivel socioeconómico (comercio, empleo, etc.).

En efecto, estos ocho ámbitos, denominados en el Plan General como barrios rurales, entran dentro de la definición de "poblados y barriadas separadas del casco urbano" que contiene el Reglamento de Organización y Funcionamiento de las Corporaciones Locales (ROF), perteneciendo al término municipal de Huesca, al que quedaron incorporados en su momento. Dichos barrios son: Apiés, Fornillos, Bellestar del Flumen, Tabernas del Isuela, Buñales, Cuarte, Banariés y Huerrios.

Consideramos fundamental, a efectos de centrar la cuestión, insistir en el carácter de "único municipio" que Huesca conforma y del que las partes que lo integran, sin división administrativa ni funcional de ningún tipo, son tanto el núcleo principal como los otros ocho núcleos mencionados. En este sentido, cabe referirnos al carácter del PGOU "como instrumento de ordenación integral" del ámbito municipal.

Carecería de lógica, por tanto, desligar como elementos independientes estos poblados por el mero hecho de encontrarse separados del núcleo mayor o principal, cuando, desde la perspectiva integral de la ordenación del término municipal, tanto "son de Huesca" aquellos como éste. De lo contrario - y dadas sus características poblacionales- en el caso hipotético de considerarlos como términos municipales independientes, sería de aplicación para los mismos lo establecido en el Título Octavo, Régimen Urbanístico de Pequeños Municipios, de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, la cual en su artículo 214, Especialidades, apartado a), especifica:

*"El Plan General de los pequeños Municipios tendrá las características establecidas en el artículo anterior, pudiendo observar las siguientes especialidades:*

*a) Constituirán el suelo urbano los terrenos situados en áreas consolidadas por la edificación al menos en la mitad de la superficie no ocupada por los viales o espacios libres existentes."*

Es decir estaríamos mezclando dos regímenes diferentes en un mismo término municipal, lo cual, evidentemente, carece de lógica jurídica si nos atenemos al carácter del PGOU como elemento integral de ordenación del término municipal y al Título Octavo de la LUA al que se ha hecho referencia.

Ténganse en cuenta que una aplicación individualizada o incluso por núcleos próximos no tiene engarce legal alguno si nos atenemos a la exigencia del artículo 13, apartado b) de la LUA que se refiere al Plan General en su conjunto y que hay que considerar en consonancia con el inmediatamente anterior artículo 12 que, en relación con el tema específico que nos ocupa -la clasificación del suelo-vuelve a redundar en la relación biunívoca del documento del PGOU - también a efectos de clasificación- con el ámbito territorial correspondiente a "todo el suelo del término municipal".

Por último cabría indicar que el tamaño de éstos núcleos urbanos era similar, solo hace unos años, al de otros que forman parte de términos municipales independientes (Alerre, Chimillas, Banastás, Igríes-Yéqueda, Quicena, Tires, etc.) que han tenido un particular y notorio desarrollo urbanístico sobre la base de sus propias características de municipios independientes, habiendo absorbido una considerable cantidad de anteriores residentes en Huesca, lo que les ha supuesto una notoria mejora en sus condiciones de vida. ¿Tendríamos que dar por sentado que los ocho núcleos que en su día -hace ya mucho tiempo- fueron independientes, fueran considerados como pertenecientes a Huesca para lo "negativo" y nunca para aquello que, en alguna medida pudiera favorecerles?

Creemos sinceramente que, además, la pertenencia a Huesca de estos núcleos va a garantizar –si se nos permite el comentario y exclusivamente por razones de disponibilidad de medios técnicos, humanos y materiales- una más correcta gestión urbanística y de las infraestructuras que la de los municipios independientes que tanto desarrollo han tenido, mientras que los núcleos de Huesca quedan limitados en sus justas aspiraciones de desarrollo ordenado y sostenible.

Según se ha especificado en párrafos anteriores, dichos barrios forman parte del término municipal de Huesca y por lo tanto se entiende que no es de aplicación el Régimen Urbanístico de Pequeños Municipios establecido en la LUA; sino el establecido en el Capítulo II, Suelo Urbano, el cual en su artículo 13, Concepto, especifica:

*“Tendrán la condición de suelo urbano:*

- a) Los terrenos ya transformados por contar con acceso rodado integrado en la malla urbana y servicios de abastecimiento y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica, de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.*
- b) Los terrenos que el Plan General incluya en áreas consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de su superficie edificable, siempre que la parte edificada reúna o vaya a reunir, en ejecución del Plan, los requisitos establecidos en el apartado anterior.*
- c) Los terrenos que, en ejecución del planeamiento, hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.”*

#### *7.3.1.2. Sistemática.*

Una vez especificado en el punto anterior que los mencionados barrios pertenecen a la unidad territorial que forma el término municipal de Huesca, se procederá a establecer ámbitos territoriales en los que se dividirá la superficie del término municipal, con el objeto de justificar que la clasificación del suelo urbano efectuada por el Plan General cumple con el requisito legal fijado por la LUA, en su artículo 13, apartado b).

Queremos aclarar que si bien entendemos que, dado el tamaño de Huesca, las relaciones funcionales de cada una de las partes se establecen con el todo, procederemos a efectuar una división territorial en ámbitos considerando, en cierta medida, que la localización geográfica de cada uno de los barrios favorece que la utilización de los servicios necesarios para el correcto funcionamiento de la vida urbana, se materializa en aquellas zonas más próximas a cada uno de ellos.

La división territorial efectuada se ha concretado apoyándonos en elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio como son los sistemas generales de comunicación, entendiendo que dichos elementos articulan el territorio municipal.

#### *7.3.1.3. Justificación general.*

Antes de proceder a detallar las superficies de suelo urbano consolidado y no consolidado, queremos aclarar que para el cómputo de suelo urbano en la categoría de no consolidado se han cuantificado la totalidad de los suelos incluidos en Unidades de Ejecución y Sectores.

No obstante lo anterior, queremos matizar que según lo establecido en el artículo 13 de la LUA, en su apartado b), parte de dichos ámbitos están consolidados por la edificación, como son los suelos incluidos en las unidades de ejecución U.E. E 14-03 "Lanuzá", U.E. E 18-01 "Ingeniero Susín" y los sectores S 14-01 "Fosal de Moros" y S 19-02 "Las Harineras"; y por lo tanto dichas superficies podrían estar en la categoría de suelo urbano consolidado.

En primer lugar se efectúa el cómputo de la totalidad del suelo urbano del término municipal de Huesca, considerando que según se ha especificado en apartados anteriores, y dadas las características tanto cuantitativas como cualitativas del término municipal que nos ocupa, dicho término, y como no podía ser de otra manera, forma un todo unitario, y como tal debe ser tratado por el Plan General de Ordenación Urbana.

- Superficie total de suelo urbano .....	694,05 Ha
- Superficie de suelo urbano consolidado.....	502,71 Ha
- Superficie de suelo urbano no consolidado.....	191,34 Ha
- Porcentaje del consolidado respecto al total .....	72,43 %

Dicho porcentaje del 72,43 %, es superior a las dos terceras partes fijadas por la LUA, y por lo tanto el Plan General de Huesca cumple con el requisito legalmente establecido.

En segundo lugar y siguiendo el criterio especificado en el punto anterior, la totalidad del suelo clasificado como urbano en la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca se ha dividido en tres ámbitos territoriales delimitados cada uno de ellos por los siguientes sistemas generales de comunicación:

- Ámbito norte: el suelo del término municipal situado al norte de la N-240 a Pamplona, Avda. de Doctor Artero, San Juan Bosco, Joaquín Costa, Ronda de Montearagón y Paseo de Ramón y Cajal.
- Ámbito sur: el suelo del término municipal situado al sur de la N-240 a Pamplona, Avda. de Doctor Artero, San Juan Bosco, Joaquín Costa, Ronda de Montearagón y Paseo de Ramón y Cajal.
- Ámbito centro: Ronda de Montearagón, Coso Bajo, Coso Alto y Joaquín Costa.

A continuación pasaremos a detallar, para cada uno de los tres ámbitos, la superficie de suelo clasificada por el Plan General como suelo urbano, desglosando a su vez las categorías de suelo urbano consolidado y no consolidado, y comprobando que, en cumplimiento de lo establecido en el Capítulo II, Suelo Urbano, de la LUA, en su artículo 13, apartado b), las dos terceras partes del suelo clasificado como urbano lo constituyen áreas consolidadas por la edificación.

- Ámbito Norte:	
- Superficie total de suelo urbano .....	240,04 Ha
- Superficie de suelo urbano consolidado.....	190,31 Ha
- Superficie de suelo urbano no consolidado.....	49,73 Ha
- Porcentaje del consolidado respecto al total.....	79,28 %

Dicho porcentaje del 79,28 %, es superior a las dos terceras partes fijadas por la LUA, y por lo tanto el Plan General de Huesca cumple con el requisito legalmente establecido.

## - Ámbito Sur:

- Superficie total de suelo urbano .....	428,07 Ha
- Superficie de suelo urbano consolidado.....	286,62 Ha
- Superficie de suelo urbano no consolidado.....	141,45 Ha
- Porcentaje del consolidado respecto al total.....	66,96 %

Dicho porcentaje del 66,96 %, es superior a las dos terceras partes fijadas por la LUA, y por lo tanto el Plan General de Huesca cumple con el requisito legalmente establecido.

## - Ámbito Centro:

- Superficie total de suelo urbano .....	25,94 Ha
- Superficie de suelo urbano consolidado.....	25,78 Ha
- Superficie de suelo urbano no consolidado.....	0,16 Ha
- Porcentaje del consolidado respecto al total.....	99,38 %

Dicho porcentaje del 99,38 %, es superior a las dos terceras partes fijadas por la LUA, y por lo tanto el Plan General de Huesca cumple con el requisito legalmente establecido.

En este sentido se incorpora como Anexo III a esta Memoria, un plano en el que se ha grafiado tanto la delimitación del suelo clasificado como urbano, diferenciando el consolidado y no consolidado, como las delimitaciones de los tres ámbitos, norte, sur y centro, referidos en párrafos anteriores.

#### 7.3.1.4. Justificación pormenorizada.

A continuación se justifica pormenorizadamente la clasificación como suelo urbano de aquellos ámbitos que en el Plan General del 80 no estaban clasificados como tales, y aquellos, que aún contando con dicha clasificación pudieran plantear ciertas dudas.

#### 1. Antiguo polígono 41, clasificado como Suelo Urbanizable no Programado en el Plan del 80.

- a) El acceso rodado integrado en la malla urbana, se aprecia en el plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación del suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes" a escala 1/1.000.
- b) El servicio de abastecimiento de agua aparece grafiado en el esquema del Anexo I, a esta Memoria.
- c) El servicio de evacuación de agua aparece grafiado en el esquema del Anexo I, a esta Memoria.
- d) El suministro de energía eléctrica aparece grafiado en el esquema del Anexo I, a esta Memoria.
- e) El área consolidada por la edificación al menos en las dos terceras partes de su superficie edificable, en la que el Plan incluye el presente ámbito, queda delimitada por las calles

Casado del Alisal, Doña Sancha, la Tercera Ronda, Zaragoza, prolongación de Calatayud y Mateo Estaún Llanas.

2. Antiguo polígono 29, clasificado como Suelo Urbano en el Plan del 80.
  - a) El acceso rodado integrado en la malla urbana, se aprecia en el plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación del suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes" a escala 1/1.000.
  - b) El servicio de abastecimiento de agua aparece grafiado en el esquema del Anexo I, a esta Memoria.
  - c) El servicio de evacuación de agua aparece grafiado en el esquema del Anexo I, a esta Memoria.
  - d) El suministro de energía eléctrica aparece grafiado en el esquema del Anexo I, a esta Memoria.
  - e) El área consolidada por la edificación al menos en las dos terceras partes de su superficie edificable, en la que el Plan incluye el presente ámbito, queda delimitada por las calles Cabestani, Obispo Pintado, Avda. de los Danzantes de Huesca, Camino de las Cruces, la Tercera Ronda, Calatayud, Mato Estaún Llanas, Teruel y Zaragoza.
3. La manzana 1 del antiguo polígono 30, clasificado como Suelo Urbano en el Plan del 80.
  - a) El acceso rodado integrado en la malla urbana, se aprecia en el plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación del suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes" a escala 1/1.000.
  - b) El servicio de abastecimiento de agua aparece grafiado en el esquema del Anexo I, a esta Memoria.
  - c) El servicio de evacuación de agua aparece grafiado en el esquema del Anexo I, a esta Memoria.
  - d) El suministro de energía eléctrica aparece grafiado en el esquema del Anexo I, a esta Memoria.
  - e) El área consolidada por la edificación al menos en las dos terceras partes de su superficie edificable, en la que el Plan incluye el presente ámbito, queda delimitada por las calles del Comercio, el Paseo de Lucas Mallada, San Vicente Paul y Fornillos.

Como resultado de las ampliaciones analizadas en párrafos anteriores, el suelo urbano del núcleo de Huesca ocupa un total de 624,17 Has del Término Municipal, destinándose al uso global residencial, aproximadamente unas 135,55 Has, y al uso industrial un total de 142,02 Has.

El sistema general de espacios libres supone 44,08 Has; el de equipamientos, 73,24 Has; el de viario, 67,93 Has; el sistema general ferroviario 2,17 Has y el de infraestructuras 1,45 Has.



El resto de suelo urbano lo constituyen las dotaciones locales, con 26,62 Has de espacios libres, 23,47 Has de equipamientos y 107,64 Has de viario local.

<b>CUADRO RESUMEN DEL SUELO URBANO DEL NÚCLEO DE HUESCA</b>	
<b>Uso</b>	<b>SUPERFICIE (HAS)</b>
Residencial	135,55
Industrial	142,02
Sistema General de Espacios Libres	44,08
Sistema General de Equipamientos	73,24
Sistema General de Viario	67,93
Sistema General Ferroviario	2,17
Infraestructuras	1,45
Sistema local de espacios libres	26,62
Sistema local de equipamientos	23,47
Sistema local de viario	107,64
<b>TOTAL DE SUELO URBANO</b>	<b>624,17</b>

En cuanto al segundo gran bloque de los barrios, la justificación conceptual de la ampliación de suelo urbano se basa, por una parte en la necesidad de solventar la situación general en la que se encuentran, habiendo sufrido en la mayoría de los casos procesos regresivos, provocados por el abandono de una población, que por una parte prefiere las "comodidades" de vivir en la ciudad, y por otra hecha en falta un nivel de equipamiento, y cierta calidad del espacio urbano, con las características propias de un medio rural, pero no por ello en condiciones de abandono y obsolescencia; y por otra, en la necesidad de plantear nuevos crecimientos residenciales que reúnan las condiciones adecuadas para atraer nueva población.

Si realizamos la justificación, basándonos en el cumplimiento de los requisitos fijados por la LUA, para que un suelo pueda ser clasificado como urbano, dicha justificación de las ampliaciones planteadas en la Revisión del Plan General, se basan en:

- a) Contar con acceso rodado integrado en la malla urbana, según se aprecia en el plano nº 12 de "Barrios. Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes", a escala 1/1.000.
- b) Contar con servicio de abastecimiento y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica, de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se haya de construir, según se aprecia en el plano nº 14 de "Barrios. Infraestructuras", a escala 1/2.000.

Como resultado de las ampliaciones analizadas en párrafos anteriores, el suelo urbano de los barrios ocupa un total de 69,88 Has del Término Municipal, destinándose al uso global residencial, aproximadamente unas 49,55 Has.

El sistema general viario supone 3,03 Has. Estando constituido el resto del suelo urbano por las dotaciones locales, con un total de 16 79 Has, destinándose 1,22 Has a espacios libres públicos, 1,55 Has a equipamientos, 13,99 Has a red viaria y 0,030 Has a infraestructuras.

<b>CUADRO RESUMEN DEL SUELO URBANO DE LOS BARRIOS</b>							
	SUPERFICIE SEGÚN USOS (m <sup>2</sup> )						TOTAL (HAS)
	Residencial	S.G.V.	Infraestructuras	S.L.E.L.	S.L.Q.	S.L.V.	
APIÉS	118.681	-	206	5.974	2.842	40.195	16,78
FORNILLOS	31.924	-	-	938	1.977	8.989	4,38
BELLESTAR DEL FLUMEN	35.690	-	53	669	988	10.100	4,75
TABERNAS DE ISUELA	49.556	-	-	829	464	12.471	6,33
BUÑALES	44.146	-	-	393	2.220	14.696	6,14
CUARTE	75.920	7.130	-	1.611	3.979	14.460	10,32
BANARIÉS	39.406	8.962	34	-	1.124	17.274	6,68
HUERRIOS	100.202,	14.269	13	1.780	1.912	21.724	14,50
<b>TOTAL</b>	<b>495.525</b>	<b>30.361</b>	<b>306</b>	<b>12.194</b>	<b>15.506</b>	<b>139.909</b>	<b>69,88</b>

Por otro lado, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 14 del a LUA, en el suelo urbano se han diferenciado las categorías del consolidado y no consolidado, de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) Tienen la consideración de no consolidados, los terrenos del suelo urbano que el Plan General define expresamente por estar sometidos a procesos integrales de urbanización, renovación o reforma interior. Dichos suelos aparecen grafiados en plano nº 3 de "Estructura general y orgánica del territorio. Clasificación del suelo y sistemas generales. Calificación del suelo urbanizable", a escala 1/5.000.
- b) Todo el suelo urbano restante tiene la consideración de suelo urbano consolidado.

#### *7.3.1.5. Análisis comparativo entre el suelo clasificado como urbano por la Revisión y el Plan General de 1980.*

En el presente apartado, se realiza el análisis comparativo, separando en dos grandes bloques el suelo urbano del Término Municipal, por una parte el correspondiente al núcleo Huesca, y por otra el de los barrios(en origen municipios anexionados).

En cuanto al suelo urbano del núcleo de Huesca, varias han sido las circunstancias que han aconsejado la modificación en la clasificación de terrenos como urbano:

- a) El desarrollo de suelos clasificados como urbanizables en el Plan del 80, que cuentan con las condiciones necesarias, según lo estipulado en la LUA, para su clasificación como urbanos, y que por lo tanto, deben ser clasificados como tales.

- b) La constatación de la existencia de infraestructuras de urbanización en ámbitos que previamente carecían de las mismas, y que por lo tanto también deben ser clasificados como suelos urbanos.

De acuerdo con las consideraciones anteriores, las modificaciones, en cuanto a cambio de clasificación a suelo urbano, que la presente Revisión del Plan General presenta son:

- a) Clasificación como suelo urbano del Plan Parcial de los Sectores 1 y 2 del S.U.P. de la ciudad de Huesca (Polígono 25), ya que ha sido urbanizado y edificado en su práctica totalidad.
- b) El ámbito del antiguo polígono 41, clasificado como Suelo Urbanizable no Programado en el Plan del 80, se clasifica como suelo urbano, ya que según se ha justificado en el apartado 1 del punto 7.5.1, se ha constatado la existencia de las necesarias infraestructuras de urbanización.

De todo lo anterior se concluye que la Revisión del Plan General amplía la superficie de suelo urbano del núcleo de Huesca, de 513,57 has clasificadas en el Plan del 80, a 624,17 has.

En cuanto al segundo gran bloque de los barrios, el suelo clasificado como urbano ha pasado de las 36,67 has del Plan del 80, a las 69,88 has de la Revisión. Dicha ampliación, que analizada desde el punto de vista cuantitativo, puede resultar excesiva, queda justificada, según se ha analizado en párrafos anteriores, por la necesidad de ofrecer una oferta de suelo con las adecuadas condiciones de ordenación fijadas desde el Plan, evitando en todo lo posible una dificultad añadida, desde el punto de vista de la gestión.

No se debe olvidar en cualquier caso, que desde el planteamiento conceptual de la necesidad de potenciar la regeneración de dichos barrios, fijada como uno de los objetivos fundamentales de la Revisión, el Plan General debe establecer todos los instrumentos que la legislación urbanística pone a su disposición, tanto de ordenación como de gestión, que faciliten el adecuado desarrollo de los mencionados suelos.

#### *7.3.1.6. Planeamiento Incorporado.*

La Revisión del Plan General incorpora los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle desarrollados durante la vigencia del Plan que se revisa. Incorporándose asimismo, las Modificaciones Aisladas definitivamente aprobadas o en tramitación muy avanzada.

En estas zonas el nuevo Plan General asume con carácter general las determinaciones concretas del planeamiento inmediatamente antecedente; de esta forma, el nuevo Plan General mantiene e integra este planeamiento en su cuerpo normativo, en algunos casos con ligeras adaptaciones.

Tanto estas adaptaciones, como los antecedentes de planeamiento de estas áreas, su localización en los planos, etc., se recogen y describen en la ficha individual que particulariza su régimen normativo concreto.

Se recogen como Áreas de Planeamiento Incorporado:

- a) Aquellos ámbitos de planeamiento, aprobados definitivamente, que contengan tales condiciones y parámetros de ordenación, que no puedan ser incluidos dentro de una de las Normas Zonales del Plan General.
- b) Aquellos ámbitos de planeamiento, en fase de tramitación, que reuniendo las condiciones del párrafo anterior, se estime que van a ser aprobados definitivamente, sin modificaciones.

#### *7.3.1.7. Planeamiento Específico.*

Son áreas en las que el nuevo Plan General establece una nueva ordenación detallada y específica, y en las que se ha estimado necesaria una actuación urbanística integrada, que en muchos casos excede de las posibilidades de representación del plano de "Clasificación, Calificación y Regulación del Suelo Urbano y la Edificación. Red viaria, alineaciones y rasantes", por lo que cuenta con una ficha individual, que desarrolla y concreta su régimen urbanístico propio, y completa así las determinaciones gráficas.

Por este motivo y porque aunque las citadas áreas no requieren la redacción de ninguna figura de planeamiento de desarrollo, si representan ordenaciones "específicas" del nuevo Plan General, cada área de planeamiento específico se representa individualizada del resto del suelo urbano común.

#### *7.3.1.8. Planeamiento Remitido.*

Se incluyen en este apartado las áreas que el Plan General remite a planeamiento posterior. Están constituidas por aquellas áreas en las que el Plan General interpone, entre sus determinaciones y la edificación, algún instrumento para su desarrollo, en unos casos Planes Especiales de Reforma Interior, y en otros Estudios de Detalle.

Uno de los criterios generales establecidos por la Corporación para la Revisión del Plan General, es remitir a planeamiento posterior, únicamente aquellas áreas en las que no fuera posible o aconsejable establecer la ordenación finalista.

Esta circunstancia se produce en el APR 08-01 (San Vicente, Desengaño, Casa Amparo), APR 13-01 (Teatro Olimpia), APR 13-02 (Doña Petronila), APR 13-03 (Manzana de San Pedro), APR 14-01 (Fosal de Moros), APR 15-01 (Granja de San Lorenzo), APR 19-02 (Harineras), APR 19-03 (Plaza de San Antonio, s/n), APR 19-04 (Plaza de san Antonio, nº 5) y en el APR 23-01 (parte no consolidada por la edificación del antiguo polígono 27 del Plan del 80), en las que por sus características específicas no se ha considerado conveniente ordenarlas pormenorizadamente desde el Plan.

A continuación se procederá a detallar la justificación de su remisión a un planeamiento de desarrollo para cada uno de ellos:

- APR 08-01, (San Vicente, Desengaño, Casa Amparo), se ha remitido a un Plan Especial de Protección y Reforma Interior, estando el mismo en fase de redacción.
- APR 13-01, (Teatro Olimpia), se ha remitido a un Estudio de Detalle que ordene pormenorizadamente los volúmenes.

- APR 13-02, (Doña Petronila), se ha remitido a un Plan Especial que estudie en detalle la problemática existente en la zona.
- APR 13-03 (Manzana de San Pedro), se ha remitido a un Plan Especial de Protección y Reforma Interior, el cual tendrá que asumir las determinaciones del Plan Director.
- APR 14-01, (Fosal de Moros), se ha remitido a un Plan Especial de Reforma Interior debido a que si bien desde el punto de vista urbanístico la zona necesita una remodelación integral, las preexistencias y la realidad socioeconómica del ámbito plantean una serie de problemas de gestión que requieren un estudio muy pormenorizado.
- APR 15-01, (Granja de San Lorenzo), se ha remitido su ordenación pormenorizada a un Plan Especial de Reforma Interior, debido a que la titularidad pública de los terrenos, hace que sea más conveniente, que una vez decididos los intereses de la colectividad, se efectúe la mencionada ordenación pormenorizada.
- APR 19-02, (Harineras), se ha remitido a un Plan Especial de Reforma Interior, debido a que la existencia en la actualidad de importantes instalaciones industriales en funcionamiento, suponen una problemática añadida para la gestión, que requiere un estudio pormenorizado tanto de las repercusiones sociales como económicas que conlleva su transformación a uso residencial.
- APR 19-03, (Plaza de San Antonio, s/n), se ha remitido a un Estudio de Detalle debido a que tanto la ubicación en la trama urbana como la vegetación preexistente, requieren un estudio muy pormenorizado de la nueva edificación a implantar, por lo que se ha considerado necesaria su ordenación mediante un Estudio de detalle.
- APR 19-04, (Plaza de san Antonio, nº 5), igual que en el caso anterior se ha remitido a un Estudio de Detalle debido a que existen los mismos condicionantes.
- APR 23-01, (Alcañiz), se ha remitido a un Plan Especial de Reforma Interior debido a que el actual trazado ferroviario representa un importante condicionante para el desarrollo del ámbito, cuya ordenación pormenorizada está directamente relacionada a la supresión del mencionado trazado ferroviario.

No obstante lo dicho, y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 35.2 de la LUA, el Plan General fija en las correspondientes Fichas de Ordenación y de Gestión, las determinaciones para su desarrollo.

#### *7.3.1.9. Unidades de Ejecución.*

Los motivos que justifican la delimitación de cada una de las unidades de ejecución, se basan en la necesidad de reforma que han tenido sus diversos ámbitos, para conseguir una serie de objetivos, dependiendo de la zona donde la unidad de ejecución se haya propuesto. Estas operaciones de reforma requerían la justa distribución de los beneficios y cargas derivados de la misma, entre todos los propietarios, lo que se corresponde con la definición de la unidad de ejecución como ámbito de gestión.

Como tales ámbitos de gestión se incorporan, además de las unidades de ejecución propuestas en el Plan General, varias procedentes de planeamiento de desarrollo del Plan anterior, cuya gestión no se ha completado. Son la UE 08-01, UE 08-04; UE 08-05; UE 19-01a y UE 19-01b; la UE 23-01; y la UE 24-01, ámbitos pendientes de gestión de las API correspondientes, de idéntica numeración.

Las diversas motivaciones y objetivos que han derivado en la reforma de cada uno de los ámbitos donde se han propuesto nuevas unidades de ejecución, se relacionan seguidamente.

a) Unidades de ejecución en el núcleo de la ciudad:

- **U.E. E 03-01. Ronda de la Industria.**

La zona norte del núcleo urbano, con uso industrial, precisaba ampliar y completar el viario de Ronda de la Industria, rematando la trama existente mediante la nueva ordenación del área, que incorpora suelos vacantes para nuevas instalaciones.

- **U.E. E 08-01. Artesanía.**

Se requiere en esta zona completar la trama industrial, creando una bolsa de pequeña parcelación y ampliando y reurbanizando el viario existente, para diversificar la oferta de suelo urbano vacante de uso industrial.

- **U.E. E 09-01. Avenida Barranco del Diablo.**

Conjuntamente con la unidad de ejecución anterior, su objetivo es la ampliación del viario existente y la obtención de espacios libres de esponjamiento del área, para que la recualificación de la zona industrial tradicional de Huesca favorezca nuevas implantaciones.

- **U.E. E 09-02. Calle Fornillos.**

Esta unidad de ejecución se plantea para la reurbanización de la zona, completando y revalorizando la trama viaria a través de una nueva glorieta y un espacio para aparcamiento, y con el nuevo diseño de la franja de uso residencial. Esto favorece la transición entre el uso residencial y el industrial limítrofe, que en el Plan anterior carecía de tratamiento en este área.

- **U.E. E 09-03. Miguel Fleta.**

Su objetivo es la apertura de un viario de borde de la zona industrial, y el remate de la trama residencial, con la tipología de bloque abierto para favorecer el esponjamiento de la trama entre los usos industrial y residencial.

- **U.E. E 14-01. Velódromo.**

Se pretende la renovación del parque edificatorio, la creación de una verdadera trama residencial inexistente en la actualidad, y la obtención de espacios libres en el área, para la puesta en valor de esta zona de la Avenida Ramón y Cajal, en su encuentro con el parque lineal del Isuela y el Paseo Lucas Mallada.

- **U.E. E 14-02. Antigua Penitenciaría.**

Sustitución del uso existente por uso residencial como remate de la trama, tras la desafección de la cárcel, y obtención de espacios libres de esponjamiento de la zona y revalorización de la Avenida Ramón y Cajal y su área dotacional limitrofe.

- **U.E. E 14-03. Lanuza.**

Se requiere en esta zona la ampliación de los viarios existentes, y la regeneración y renovación del parque edificatorio, con corrección de alineaciones.

- **U.E. E 18-01. Ingeniero Susin.**

Esta zona tiene un uso industrial en decadencia en la actualidad, y con la unidad de ejecución se pretende su transformación a uso residencial, y la obtención de espacios libres, equipamientos y aparcamientos, para esponjamiento del área y remate del sistema de equipamientos existentes en ella. En conjunción con la futura transformación del trazado del ferrocarril en viario, supondrá la regeneración completa de este ámbito urbano.

- **U.E. E 19-01. Cuartel de la Merced.**

En esta zona se requería una intervención de esponjamiento y regeneración de la trama residencial, con la obtención de un espacio urbano o plaza en torno al equipamiento limitrofe. Su carácter de casco antiguo ha hecho necesario un tratamiento cuidadoso que consiguiera la renovación del área, manteniendo sus invariantes tipológicos.

- **U.E. E 19-04. Cámara de Comercio.**

Sus objetivos son tanto la regeneración de la trama viaria mediante la prolongación de la Calle Tarbes y la Calle León, como la regeneración de la trama residencial completándola con un uso hotelero y rematando las medianerías vistas en el edificio que da frente a la Calle Cabestany y en el que da frente a la Calle Casado del Alisal.

- **U.E. E 22-02. Prolongación Avda. Martínez de Velasco.**

Entre sus objetivos se encuentran tanto el remate de la trama urbana y su conexión con las zonas limitrofes, mediante la obtención de un nuevo viario prolongación de la Calle Binefar,, como la obtención de la Plaza de Tarragona como espacio libre público.

- **U.E. E 22-03. Camineros.**

Al igual que en el caso anterior, su objetivo es el remate de la trama urbana y su conexión con las zonas limitrofes, mediante la obtención de un nuevo viario prolongación de la Calle Binefar.

- **U.E. E 27-01. Ronda Sur.**

Con esta unidad de ejecución se recoge el Convenio existente para la zona, que plantea el remate residencial del área sur de la ciudad, y su enlace con el vial de ronda. Se pretende también la obtención de nuevos equipamientos y la nueva urbanización del área.

b) Unidades de ejecución en los barrios

- **U.E. E AP-01. Apiés 1.**

Se quiere crear una nueva área residencial de baja densidad, obteniendo equipamientos y espacios libres públicos, para completar y revalorizar el centro del núcleo urbano.

- **U.E. E AP-02. Apiés 2.**

Su objetivo es la ampliación y prolongación de la calle Escuela, y la obtención de espacios libres públicos junto al arroyo.

- **U.E. E AP-03. Apiés 3.**

La ampliación de los viarios existentes, así como la obtención de suelo para equipamiento, para albergar el actual depósito, renovando la trama urbana, son los objetivos de esta unidad de ejecución.

- **U.E. E AP-04. Apiés 4.**

Su objetivo es la corrección de alineaciones y la renovación del parque edificatorio, con la ampliación de los viarios existentes.

- **U.E. E AP-05. Apiés 5.**

Su objetivo es el remate de la trama urbana del sur, obteniendo a su vez espacios libres públicos y equipamientos.

- **U.E. E AP-06. Apiés 6.**

Al igual que el anterior, se plantea para el remate de la trama urbana del sur del núcleo.

- **U.E. E FO-01. Fornillos 1.**

Se pretende la ampliación de los viarios existentes, y la obtención de un equipamiento.

- **U.E. E FO-02. Fornillos 2.**

Su fin es el remate del barrio hacia el este, y la revalorización de la trama residencial, con la obtención de espacios libres públicos y un equipamiento en el entorno de la Iglesia y cementerio existentes.



- **U.E. E TA-01. Tabernas 1.**

La ampliación del uso residencial en esta zona requería la prolongación de la trama urbana, con viarios de conexión con el núcleo y la obtención de una zona verde de esponjamiento.

- **U.E. E BU-01. Buñales 1.**

Creación de una nueva área residencial en una zona del núcleo ocupada en la actualidad por antiguas instalaciones agropecuarias, con obtención de suelos para ampliación de la trama viaria. Esta unidad de ejecución esta condicionada al desarrollo previo de la U.E. E BU-02.

- **U.E. E BU-02. Buñales 2.**

Ampliación de los viarios existentes y remate de la trama urbana al este del núcleo. Obtención de espacios libres públicos y un equipamiento.

- **U.E. E CU-01. Cuarte 1.**

Aumento de la sección del actual Camino de Banariés, y conexión del mismo con los nuevos desarrollos residenciales en torno al sistema general viario.

- **U.E. E CU-02. Cuarte 2.**

Obtención de suelo para el sistema general viario que conectará Cuarte con Banariés y Huesca ciudad, mejorando los viarios existentes. Creación de una nueva área residencial en torno al citado viario.

- **U.E. E CU-03. Cuarte 3.**

Su objetivo es el remate de la trama urbana al sur del núcleo, y la obtención de un equipamiento que revalorice el mismo.

- **U.E. E BA-01. Banariés 1.**

Ampliación de los viarios existentes, y remate de la trama urbana hasta una nueva rotonda que mejore el acceso a Banariés desde Huerrios.

- **U.E. E BA-03. Banariés 3.**

Obtención de un tramo del viario de sistema general de conexión entre Banariés y Cuarte, favoreciendo el crecimiento residencial en torno al mismo y la obtención de un equipamiento junto al centro urbano actual.

- **U.E. E BA-04. Banariés 4.**

Se plantea la ampliación del viario existente y la creación de una rotonda al sur del núcleo, para la conexión entre Banariés y Cuarte.

- **U.E. E HU-01. Huerrios 1.**

Su objetivo es la ampliación de los viarios existentes en el norte del núcleo, y la creación de un nuevo dispositivo viario de conexión entre ellos y un nuevo viario, propuesto como remate de la trama actual. Está condicionada al desarrollo previo de la U.E. E HU-03.

- **U.E. E HU-02. Huerrios 2.**

Condicionada también al desarrollo de la U.E. E HU-03, plantea el desarrollo residencial del norte del núcleo, en torno al nuevo viario propuesto.

- **U.E. E HU-03. Huerrios 3.**

Su objetivo es la prolongación y ampliación de viarios existentes, favoreciendo sus interconexiones y la obtención de espacios libres y un equipamiento para la recualificación y prolongación del centro urbano del barrio de Huerrios hacia el norte.

- **U.E. E HU-04. Huerrios 4.**

Se plantea esta unidad de ejecución para la creación de un sistema general viario que mejore la conexión de Huerrios con Banariés, favoreciendo el crecimiento residencial del núcleo en torno al mismo.

- **U.E. E HU-05. Huerrios 5.**

Condicionada al desarrollo previo de la U.E. E HU-04, sus objetivos son similares, y completan el desarrollo del núcleo.

*7.3.1.10. Sectores.*

Una vez establecidos, mediante las Áreas de Planeamiento Remitido, los ámbitos cuyo desarrollo se remite a Plan Especial de Reforma Interior, según se ha justificado en el apartado 7.3.1.8, se han delimitado sectores, que según el artículo 39 de la LUA, son los ámbitos de ordenación propios de los mencionados Planes Especiales de Reforma Interior.

Los objetivos de cada uno de los sectores delimitados son los que se describen a continuación:

- **S 08-01, San Vicente, Desengaño, Casa Amparo.**

Posibilitar la restauración de la muralla, realizando un paseo sobre la misma, en línea de lo previsto en otras áreas de la misma en el resto del Plan Especial del Casco Histórico.

Conseguir una mayor integración del casco histórico con los nuevos espacios libres y de equipamiento universitario previstos en la ribera del Isuela.

- **S 13-02, Doña Petronila.**

Reordenar la edificación y los espacios libres en una parcela significada por su gran superficie en relación con su frente, así como por su proximidad al entorno de la Catedral.

Obtención de suelo para ampliación del equipamiento existente, actualmente destinada a escuela de adultos.

- **S 13-03, Manzana de San Pedro.**

Recuperación de un entorno significativo de la ciudad y puesta en valor de la iglesia de San Pedro, recuperando las fachadas del recinto religioso.

Mantenimiento de la estructura exterior residencial de la manzana.

- **S 14-01, Fosal de Moros.**

Conjugar medidas de reforma de la trama urbana para conseguir su correcta integración y conexión con el entorno, con otras de mejora urbana y conservación de los elementos con posibilidades de ser mantenidos.

- **S 15-01. Granja de San Lorenzo**

La obtención de suelo para la creación de un nuevo viario que cierre la tercera ronda, como prolongación de la calle Zona Deportiva, hasta conectar con el Paseo Ramón y Cajal.

Obtención de suelo para la creación de un espacio libre público, en el Barranco Alfóndiga, que genere una franja de zona verde que separe, el uso industrial existente al oeste del mencionado barranco, de los nuevos usos residenciales que se plantean al este del mismo.

Y por último, remate de la trama urbana en una zona que actualmente carece de una adecuada estructura.

- **S 19-02, Harineras.**

El objetivo fundamental es la transformación del ámbito a uso residencial, mediante una operación de diseño de la nueva trama, con la obtención de zonas verdes y la creación de viarios estructurantes, favoreciendo la conexión entre ambos lados del actual trazado ferroviario.

- **S 23-01. Alcañiz**

El diseño de una nueva estructura viaria que inserte en la trama urbana la presente zona, actualmente sin consolidar por la edificación, y fuertemente condicionada por el actual trazado ferroviario.

#### 7.3.1.11. Justificación de la asignación de los aprovechamientos medios.

Una vez detallados pormenorizadamente los objetivos que se pretenden con cada uno de los ámbitos para los que el Plan propone una nueva ordenación, se procederá a justificar los correspondientes aprovechamientos medios asignados a los diferentes ámbitos.

Según ha reconocido la jurisprudencia, la potestad planificadora, aplicada a la calificación y ordenación del suelo urbano, se configura como esencial y profundamente discrecional, reconociendo a la Administración un amplio margen de libertad para determinar la forma en que ha de quedar ordenado el suelo urbano y cuales van a ser los destinos de los inmuebles, siempre, naturalmente, dentro de los límites de la racionalidad que impone el principio de interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos.

En todo caso, cualquier opción elegida ha de atender necesariamente a la satisfacción del interés general, que supone primar la adecuada ordenación territorial sobre los intereses particulares.

Es precisamente atendiendo a la premisa de que el interés de la colectividad debe primar sobre el del particular, por lo que a la hora de diseñar las nuevas ordenaciones se ha tenido en cuenta, de forma conjugada, tanto criterios de adecuación tipológica y urbanística con el entorno, como de viabilidad en la gestión, especialmente en atención a aspectos como la existencia de bienes ajenos al suelo.

Es decir, el proceso metodológico seguido a la hora de establecer el aprovechamiento medio de cada uno de los nuevos ámbitos de ordenación, ha sido analizar las características, tanto morfológicas como socioeconómicas, del entorno en el que se inserta la nueva actuación, para con ello plantear la ordenación más adecuada para la colectividad, es decir para la ciudad de Huesca.

Una vez concretada la ordenación que se ha considerado más adecuada, tanto en sus características formales y volumétricas, referentes a la tipología edificatoria, como en lo referente al diseño de la trama urbana, se ha procedido a aplicar el mecanismo fijado por la LUA en su artículo 101, para hacer posible la distribución equitativa entre los propietarios de los aprovechamientos subjetivos y los costes generados por el desarrollo urbano, así como, en su caso, la participación directa de la comunidad en las plusvalías urbanísticas.

Es decir el aprovechamiento medio de cada uno de los ámbitos de gestión, no ha sido el dato de partida, sino el resultado de la ordenación planteada.

En este sentido el referido artículo 101 de la LUA, en su punto 3, que establece el mecanismo para el cálculo del aprovechamiento medio, especifica que *“se calculará dividiendo por su superficie el aprovechamiento objetivo asignado por el planeamiento a las distintas unidades de ejecución”*; es decir, el legislador parte del *“aprovechamiento objetivo asignado por el planeamiento”*.

Dicho todo lo anterior, se concluye en que los distintos aprovechamientos medios fijados para cada uno de los nuevos ámbitos de ordenación, son el resultado directo de la propia ordenación, y por lo tanto la posible *“arbitrariedad”*, no podría recaer nunca en la asignación del referido aprovechamiento medio, sino en todo caso en la concreción de la ordenación que, según se ha especificado anteriormente, se ha basado en todo momento en la primacía de la adecuada

ordenación territorial sobre los intereses particulares, por lo que se considera que la discrecionalidad de la potestad planificadora, queda dentro de los límites de la racionalidad que impone el principio de interdicción de la arbitrariedad.

### 7.3.2. EL SUELO URBANIZABLE

Según el artículo 26 de la Ley Urbanística de Aragón, tendrán la consideración de suelo urbanizable los terrenos que no tengan la condición de suelo urbano, ni de suelo no urbanizable, y sean clasificados como tales en el planeamiento por prever su posible transformación, a través de su urbanización, en las condiciones establecidas en el mismo.

Tras el análisis de los suelos urbanizables del Plan que se revisa, la capacidad total de viviendas ascendía a un total de 7.841 viviendas.

La realidad es que tras 20 años de vigencia del Plan General, ninguno de los Suelos Urbanizables residenciales se han desarrollado, pudiendo haber sido múltiples y variadas las causas, desde las de carácter cuantitativo, es decir, el crecimiento poblacional no ha demandado nuevo suelo residencial, hasta las de índole cualitativo, porque las tipologías y características de las viviendas previstas no fueran las adecuadas.

A la hora de plantear los suelos urbanizables residenciales, el nuevo Plan General debe optar por una de las dos categorías previstas en el artículo 27 de la LUA, es decir urbanizable delimitado o urbanizable no delimitado; previendo como delimitados, según explica claramente la Ley en el mismo artículo, "aquellos sectores de urbanización prioritaria previstos por el Plan para garantizar un desarrollo urbano racional".

Antes de llegar a decidir si los suelos urbanizables se plantearán como delimitados, parece necesario efectuar un cálculo aproximado del número de viviendas previstas dentro del suelo urbano, ya que parece más adecuado que el desarrollo de la ciudad, se vaya produciendo mediante la consolidación del tejido existente, para evitar, lo que como el propio Avance de 1994 explicaba de una manera muy gráfica, "los procesos periféricos de crecimiento "a saltos", que hoy configuran una ciudad con su población "centrifugada" hacia el exterior, en "Polígonos Residenciales", carentes de una interrelación estructural, al no haberse resuelto los sistemas generales y toda la problemática del ferrocarril".

Mediante las operaciones, tanto previstas como en ejecución, en el Suelo Urbano, el número aproximado asciende a unas 8.000 viviendas, con lo que situando el crecimiento de Huesca en unas 400 viviendas al año, tendríamos capacidad para absorber la demanda de los 20 próximos años, basándonos en la hipótesis de que se mantiene el ritmo de demanda actual.

La construcción de viviendas en la ciudad de Huesca en los últimos años, deducida la cifra del número de licencias concedidas, ha sido, de media, de 400 viviendas anuales. Aun en el caso de que se modificase, dentro de lo razonable, esta tendencia, podría considerarse en 600 viviendas anuales la demanda, con lo que se tendría capacidad en el suelo urbano para los próximos 13 años.

Ambos horizontes, 20 ó 13 años, de innecesariedad de los suelos urbanizables, debe matizarse por la previsible dificultad de que se desarrollen, en un plazo razonable, todas las actuaciones

establecidas en suelo urbano. Estas "dificultades", básicamente de desarrollo y gestión, responden a circunstancias diferentes como pueden ser la presencia, como propietarios de los terrenos, de otras Administraciones, la complejidad que para el desarrollo de un área supone la recalificación de la misma cuando aún se mantiene el uso anterior, la necesidad de resolver previamente el actual sistema ferroviario, etc.

Las circunstancias o "previsibles dificultades" ya mencionadas, para la ejecución de la totalidad de las viviendas previstas en suelo urbano, aconsejan clasificar aquellos suelos que se han considerado como más apropiados para un desarrollo urbano racional como suelos urbanizables no delimitados. Esta clasificación pretende evitar rigideces en el mercado de suelo residencial que supondrían un encarecimiento de las viviendas.

Aun tomando en consideración todo lo analizado hasta el momento, también se debe tener en cuenta que tomando como base el cambio estructural del entorno socioeconómico actual, la ciudad de Huesca debe apostar por un crecimiento poblacional, superior al de los últimos años, y el camino, desde el punto de vista urbanístico, de sentar las bases que lo hagan posible, es plantear suelos residenciales, cuyas características tanto de ubicación como de tipologías edificatorias, planteen una oferta capaz de atraer nueva población.

Por todo ello, en la Revisión del Plan General, se opta para los nuevos suelos urbanizables de uso residencial, colindantes con el suelo urbano del núcleo de Huesca, por la categoría de no delimitado, ya que con la capacidad residencial del suelo urbano, no se considera necesario plantear suelo urbanizable delimitado para satisfacer las necesidades de vivienda de la nueva población, ni siquiera a medio plazo, ya que dicho objetivo se consigue ampliamente con el desarrollo del suelo urbano.

Para los suelos urbanizables residenciales planteados como ampliación de los barrios, también se opta por la categoría del no delimitado, ya que con las actuaciones previstas en el suelo urbano de los mencionados barrios, que darían cabida a un aumento de población en torno a los 1.700 habitantes, se satisfacen sobradamente las necesidades de nueva vivienda.

Por último, en lo referente a los suelos urbanizables de uso industrial, la existencia de parcelas vacantes en el Polígono Industrial de SEPES, unido a las nuevas Unidades de Ejecución de uso industrial, planteadas en la Revisión del Plan, hacen que la oferta de suelo industrial para las necesidades a medio plazo queden cubiertas, por lo que para los mencionados suelos urbanizables se opta, igualmente, por la categoría del no delimitado.

No obstante se debe aclarar el concepto de que la decisión, en cuanto a la categoría de no delimitado para el suelo urbanizable, repercute, fundamentalmente, en aspectos de gestión, y en ningún caso, esta determinación implica renunciar a la planificación del futuro desarrollo de la ciudad, especificando para ello el modelo territorial, en todos y cada uno de los aspectos fundamentales, como son, tanto la estructura general y orgánica del territorio, como los usos, intensidades y tipologías edificatorias.

Con ello queremos aclarar, que aunque el Plan no efectúe la delimitación de los sectores de suelo urbanizable, al ser este no delimitado, si parece fundamental, establecer claramente los criterios para el desarrollo del suelo urbanizable no delimitado, en función del modelo de ciudad que se desea.

La consecución del modelo territorial planteado en la Revisión, se basa entre otros muchos aspectos ligados con la gestión, en la viabilidad de las actuaciones planteadas, es por ello, que desde el Plan se ha efectuado una aproximación numérica para comprobar que los Sistemas Generales propuestos son viables en función de las intensidades de uso planteadas en el suelo urbanizable residencial.

El método seguido para la asignación del índice de la superficie de suelo de sistemas generales, que deben ser incluidos o adscritos a cada uno de los sectores que se delimiten en el suelo urbanizable no delimitado, se ha efectuado de tal manera, que en función de las intensidades de uso de cada uno de ellos, se les han asignado índices de Sistemas Generales que sean capaces de asumir.

Otro criterio de la Revisión del Plan General es que salvo los sistemas, que por su ubicación, deben ser incluidos en determinados futuros sectores, fundamentalmente sistemas generales de viario, el resto de suelo de sistemas se ha calculado en cuanto a su superficie, pero sin llegar a adscribirlos a sectores concretos.

Este método de trabajo presenta una importante ventaja, en cuanto a la flexibilidad que introduce en la posterior gestión municipal de los suelos urbanizables, ya que teniendo el dato de la cantidad de suelo que debe obtenerse de cada uno de los sectores, el Ayuntamiento puede, en el momento del desarrollo de cualquier suelo urbanizable, decidir, cuales de los sistemas generales a obtener, son los más necesarios en ese preciso momento.

A continuación, una vez determinados los criterios que han conformado la totalidad del territorio propuesto, se van a hacer una descripción de los motivos que han llevado a definir cada una de las áreas de suelo urbanizable no delimitado, en cuanto a su uso, ubicación, tipología edificatoria, etc.

#### - ÁREA 1. LOMA VERDE

Está situada entre la carretera de Apiés y la carretera a Francia por Sallent. Este área, ubicada en una zona privilegiada dentro del modelo propuesto, tiene unas características específicas derivadas de esta ubicación. Está rodeada de una serie de espacios libres públicos y equipamientos propuestos de gran entidad, en el margen este del Isuela. Se ha considerado que esta situación requería un suelo urbanizable de uso residencial, que vitalizará el ámbito pero con una intensidad de uso y una densidad bajas, en comparación con otras áreas, favoreciendo a su vez el predominio de la tipología unifamiliar. De esta forma, la parcelación futura será generosa, y se configurará un área que actúa como charnela entre las zonas residenciales más densas y el suelo no urbanizable, y a su vez suficientemente separada de las zonas industriales existentes en el norte del núcleo.

#### - ÁREA 2. CRUZ DEL PALMO

El área 2 se sitúa al norte del núcleo de la ciudad, en el espacio existente entre la carretera a Francia por Sallent y el camino Cruz del Palmo, hasta el trazado de la E-7. Está limitada el este por los espacios libres públicos propuestos como ampliación del parque del Isuela, que la separa del Área 1. Esta ubicación ha determinado que su uso sea residencial, con la adopción de un porcentaje elevado de tipología unifamiliar. Esto permite adoptar el carácter urbano próximo, pero favoreciendo una densidad de viviendas baja, aunque algo más elevada que la de la

mencionada Área 1. Otra diferencia con ésta última es el aumento del porcentaje de vivienda colectiva y de intensidad de uso contemplados.

- **ÁREA 3. CAPUCHINAS**

Se sitúa entre el camino Cruz del Palmo y el Camino de la Alguardia. Es limitrofe con el suelo urbano del núcleo, y está limitado por el oeste por el trazado de la E-7. En esta área se plantea un desarrollo residencial de densidad e intensidad de uso medias, favorecido por el hecho de situarse junto a una zona existente dotacional y terciaria de entidad, y recoger en su ámbito la previsión de nuevos suelos dotacionales. La tipología mayoritaria planteada es la colectiva, en prolongación de la existente en esta zona del suelo urbano actual. Esto a su vez permitirá la creación de espacios libres privados de esponjamiento del área.

- **ÁREA 4. PADRE QUERBES**

Está ubicada entre el Camino de la Alguardia y el actual trazado ferroviario, sobre el que se propone la creación de un nuevo viario. Es limitrofe con el suelo urbano por el este y se desarrolla hasta el trazado de la E-7. En esta zona el suelo urbano actual presenta variedad tipológica, pero el número de edificaciones unifamiliares es elevado. Esto, unido al hecho de que el Área 4 tiene un importante desarrollo superficial, ha determinado una densidad e intensidad de uso inferiores a las del Área 3, para propiciar una ocupación del terreno poco densa. En cuanto a la tipología, se ha considerado que el uso equitativo de la edificación unifamiliar y colectiva favorecerá estos fines.

- **ÁREA 5. SAN JORGE**

Éste área se desarrolla desde el actual trazado ferroviario hasta el Camino Viejo de Cuarte, y limita al este con los espacios libres públicos y equipamientos de San Jorge, y al oeste con el trazado de la E-7. Se plantean una serie de criterios en cuanto a intensidad de uso, densidad y tipologías muy similares a los del Área 4, por estar ambas en condiciones de partida similares. Se favorece algo más la tipología unifamiliar, al situarse esta área junto a una zona dotacional de gran entidad.

- **ÁREA 16. CAMINO VIEJO DE CUARTE**

Localizada al sur del Área 5, se encuentra a ambos lados de la Avenida Martínez de Velasco, colindante con el nudo de la E-7. La intensidad de uso es ligeramente inferior a la de la mencionada Área 5, manteniéndose la densidad de referencia. El porcentaje de vivienda colectiva, de localización preferente en las proximidades a la Avda. Martínez de Velasco, es ligeramente superior al de tipología unifamiliar.

- **ÁREA 6. ALCORAZ**

Se sitúa al sur de la Calle Alcañiz y la Avenida Martínez de Velasco, y está limitada por el sur por la tercera ronda propuesta. En esta zona se plantea introducir una trama residencial que cierre el desarrollo del núcleo de la ciudad por el sur.

La proximidad de la zona dotacional de San Jorge propicia la implantación del uso residencial, y al ser limitrofe esta área con el suelo no urbanizable, se fomenta la tipología unifamiliar, frente a



la colectiva, para suavizar la transición desde la ciudad consolidada a las zonas no urbanizables, conformando la fachada urbana del sur.

- **ÁREA 7. SALAS**

El área 7 se encuentra al sudeste de la ciudad y al sur del Camino de Salas. Por el oeste limita con el suelo urbano y por el este con un gran equipamiento propuesto junto a la Ermita de Nuestra Señora de Salas. Su continuidad con el suelo residencial favorece la ubicación del uso residencial, y para favorecer la transición hacia los suelos no urbanizados y dotacionales, se plantean densidad e intensidad de uso poco elevadas, y variedad en la tipología, repartida igualitariamente entre la unifamiliar y la colectiva.

- **ÁREA 23. RONDA DEL ISUELA**

El área 23 se encuentra localizada al este del núcleo urbano. Su ubicación colindante con el curso fluvial del Isuela favorece la implantación de un uso residencial de baja densidad, que además favorezca la transición hacia los suelos no urbanizables. Respecto a la tipología del uso residencial se plantea el 100 % como unifamiliar.

Las siguientes áreas de suelo urbanizable no delimitado se plantean para el futuro crecimiento de los barrios de Cuarte, Banariés y Huerrios, fuera del núcleo urbano de la ciudad.

- **ÁREA 8. FUENTES SANTAS**

Este área está situada al este de Cuarte. Se plantea como un área residencial de tipología unifamiliar y muy baja densidad, dado el carácter rural de la zona en que se asienta.

Este tipo de crecimiento pretende absorber la necesidad de asentamientos de segunda residencia principalmente, a través de grandes parcelaciones y condiciones volumétricas y estéticas de carácter menos rural que las existentes en la zona en la actualidad.

- **ÁREA 9. LA BARRANQUERA**

Se desarrolla entre Cuarte y Banariés. Sus características son idénticas a las del área 8, por basarse en los mismos criterios.

- **ÁREA 10. LA CORRENDERA**

Se sitúa al norte del núcleo de Banariés. Los criterios para su desarrollo son idénticos a los de las áreas 8 y 9.

- **ÁREA 22. PUENDELUNA**

Localizada al este de Huerrios, mantiene, al igual que las anteriores, el carácter residencial de tipología unifamiliar de muy baja densidad.

Las siguientes áreas de suelo urbanizable no delimitado se plantean para los nuevos desarrollos industriales:

- ÁREA 11. BARRANCO DEL DIABLO

Este área se localiza en la corona norte, desde el límite del suelo urbano hasta la variante norte, y desde la carretera de Apiés hasta el suelo no urbanizable. Esta zona potencia el uso industrial tradicional actualmente establecido en el norte del núcleo urbano.

- ÁREA 24. ERMITA DE LOS MÁRTIRES

También localizada en la corona norte, colindante con el área 11, potencia igual que ésta el uso industrial tradicional actualmente establecido en el norte del núcleo urbano.

- ÁREA 12. CAMINO VIEJO DE FORNILLOS

Situada entre el suelo urbano y la variante, remata un pequeño espacio existente junto al nudo de ésta. Se plantea como ampliación del uso industrial tradicional existente en el suelo urbano limítrofe.

- ÁREA 13. CAMINO DE LA LIBRA

A la derecha y al sur del nudo de la variante, amplía el uso industrial del actual polígono de SEPES, completando la función de las dos áreas anteriores, y rematando la primera corona de urbanizables de uso industrial.

- ÁREA 14. CAMINO DEL ALFAZ

Se sitúa en la segunda corona de suelo urbanizable de uso industrial, en prolongación del área 11 hasta la futura autovía de Lérida. Esta segunda corona se propone para la posible ubicación de futuras industrias con requerimientos en cuanto a comunicaciones de índole más peculiar que los de la industria tradicional.

- ÁREA 15. CAMINO DE SANTA CRUZ

Situada en la segunda corona, al norte de la variante y hasta la futura autovía de Lérida, su objetivo es el mismo que el del área 14, como prolongación de las áreas urbanizables 12 y 13.

- ÁREA 17. VALMEDIANA

Se desarrolla a lo largo de la carretera de Zaragoza, en su margen sudeste. Su objetivo es la consolidación y potenciación de las instalaciones de industrias de servicio que se vienen ubicando en los márgenes de esta carretera, con características de producción y estéticas de alto nivel, ligadas a actividades de tecnología avanzada, investigación y desarrollo, etc.

- ÁREA 25. TORRE DE ABAD

Al igual que el área 17, se desarrolla a lo largo de la carretera de Zaragoza, pero en su margen noroeste. Su objetivo es la consolidación de un corredor de actividades a ambos márgenes de la referida carretera.

- ÁREA 18. PARQUE TECNOLÓGICO

Se sitúa al sur del núcleo de Cuarte, y al norte de la E-7. Viene a recoger la intención tanto municipal como autonómica de ubicar en el término de Huesca un área de estas características, avalada por el Estudio Previo realizado por el Instituto Aragonés de Fomento.

- ÁREA 19. EL PINCEL

Como apoyo al futuro Parque tecnológico, Área 18 precedente, se plantea este suelo urbanizable colindante con aquél, con el mismo uso de parque tecnológico, complementario al del Parque previsto por el Instituto Aragonés de Fomento.

- ÁREA 20. CIUDAD DEL TRANSPORTE

Se ubica al sur de la E-7, frente al Parque Tecnológico, y desarrollándose sobre el trazado ferroviario (variante Huesca-Canfranc). Se propone como ubicación de un Área de Servicio al Transporte, con infraestructura hotelera y terciaria.

De la totalidad de las áreas de suelo urbanizable agrupadas según el uso global, obtendríamos el siguiente cuadro:

USO GLOBAL	ÁREAS	SUELO NETO	SISTEMAS GENERALES
Residencial	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,16,22 y 23	279,38 ha	130,69 ha
Industrial	11, 12, 13, 14, 15 y 24	206,58 ha	0,00 ha
Industria Innovadora	17 y 25	68,99 ha	0,94 ha
Parque Tecnológico	18 y 19	91,20 ha	0,00 ha
Ciudad del Transporte	20	113,35 ha	2,24 ha
<b>TOTAL</b>		<b>759,50 ha</b>	<b>133,87 ha</b>

Es decir tendríamos una superficie total de 893,37 ha. Si a esta superficie le restamos la de los sistemas generales que estando clasificados como suelo urbano se adscriben al urbanizable para su obtención, es decir 13,08 ha, y le sumamos los sistemas generales existentes incluidos en el suelo urbanizable, es decir 12, 82 ha, obtendríamos un total de 893,11 ha de suelo clasificado como urbanizable.

*7.3.2.1. Análisis comparativo entre el suelo clasificado como urbanizable por la Revisión y el Plan General de 1980.*

En el presente apartado se procederá a justificar el cambio de clasificación de determinados suelos, que el Plan del 80 clasificaba como suelo urbanizable, y en la Revisión se han clasificado como suelo no urbanizable genérico.

Este supuesto únicamente se produce en parte del antiguo polígono 42 y en el 44, ya que respecto al resto de suelos urbanizables del Plan del 80, la totalidad de los mismos se mantienen, bien como suelo urbanizable, o bien han pasado a ser suelos urbanos por reunir los requisitos fijados por la LUA para poder ser clasificados como tales.

- Respecto al antiguo polígono 42:

En el Plan del 80 el límite sur del antiguo polígono 42 venía condicionado por el cierre de lo que en su momento se denominó como "cinturón exterior"; de hecho en el Capítulo 4 de la Memoria del Plan del 80, "Determinaciones en Suelo Urbanizable no Programado", se especificaba: *"Se han determinado solo dos polígonos como urbanizable programa; AMBOS SON CONSECUENCIA DE SERVICIOS, y no de expansión residencial, evaluada suficientemente en el S.U. el cual con su capacidad actual sirve para absorber el crecimiento y el correspondiente incremento del suelo de maniobra. Son estos dos polígonos el 25 y 42"*.

En dicho Plan la conexión de la tercera ronda con la Avda. Martínez de Velasco se producía más al norte que donde conectaba el antiguo cinturón exterior. Ello se debe a que en el Plan del 80 se preveía que el enlace con la E-7 (N-330) se materializara con un trazado diferente al que realmente se ha efectuado, habiéndose desplazado éste más al sur; por lo que al no existir tal condicionante, la tercera ronda se ha ajustado a un trazado que el Ayuntamiento de Huesca ha considerado más adecuado en función del modelo y de la estructura general y orgánica del territorio.

Manteniendo los criterios que inspiraron el modelo del Plan del 80, en el cual el límite del suelo urbanizable en cuestión se correspondía con el trazado del cinturón exterior, el Plan vigente ajusta dichos suelos al nuevo trazado de la tercera ronda.

En cualquier caso entendemos que el criterio adoptado en la Revisión y Adaptación del P.G.O.U. concuerda con el espíritu de la LUA, la cual a la hora de establecer las determinaciones de los sectores, mediante los cuales se desarrollarán los suelos urbanizables, especifica en el apartado 2 de su artículo 39:

*"2. La delimitación de sectores deberá garantizar el desarrollo urbano racional de la ciudad. Su perímetro se determinará mediante ejes viarios y alineaciones propias de la red primaria de infraestructuras y equipamientos o, excepcionalmente, con los límites del suelo no urbanizable, prohibiéndose en todo caso su delimitación con el exclusivo propósito de ajustarse a límites de propiedad."*

Por otra parte hay que decir que el Plan General es el concepto central del derecho urbanístico y define el marco físico elegido para el desarrollo de la convivencia, prefigurando qué transformaciones se van a introducir en la realidad de hecho existente en el momento de su formulación, tratándose de una norma jurídica de rango reglamentario, lo que implica que la Administración está habilitada para su alteración, actuando el denominado "ius variandi". Consecuentemente, los derechos subjetivos nacidos de la primitiva normativa urbanística no son fundamento bastante para la ilegalidad de las nuevas determinaciones modificativas que les afecten en cuanto éstas constituyen la previsión de futuro.

De esta manera, la concepción dinámica de la estructura jurídica urbana impide hablar de derechos adquiridos en el sentido clásico del término, a tenor de reiterada jurisprudencia al decir que "frente al plan no existen derechos adquiridos" o que "frente a la actuación del ius variandi los derechos de los propietarios no son obstáculo impediante, ya que el plan puede afectar a terrenos ya ordenados, bien para conservar su situación urbanística, bien para modificarla, por lo que, prescindiendo del grado de desarrollo de la planificación, su sola existencia no impide la posterior modificación".

Es claro así, que la Revisión de un Plan General no puede encontrar límite en la ordenación establecida en un planeamiento anterior, ya sea general o de desarrollo.

En cuanto a la legalidad de la clasificación de los referidos terrenos como Suelo no Urbanizable Genérico, entendemos que se ajustan a lo prescrito por la LUA en el apartado b) de su artículo 19, en el que se especifica:

*"Tendrán la condición de suelo no urbanizable los terrenos en que concurra alguna de las circunstancias siguientes:*

- b) Que el Plan General considere necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el apartado anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, así como aquellos otros que considere inadecuados para el desarrollo urbano."*

Si acudimos a la recientemente promulgada Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes, encontramos en su artículo 1:

*Artículo 1. Modificación de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.*

*Uno. El punto 2 del artículo 9 queda redactado de la siguiente forma:*

*Que el planeamiento general considere necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el párrafo anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, así como aquellos otros que considere inadecuados para el desarrollo urbano, bien por imperativo del principio de utilización racional de los recursos naturales, bien de acuerdo con criterios objetivos de carácter territorial o urbanístico establecidos por la normativa urbanística."*

Es decir la Ley autonómica, especifica que se clasificarán como Suelo no Urbanizable Genérico aquellos terrenos que aún no contando con los valores especiales referidos, se consideren inadecuados para el desarrollo urbano; dato que la Ley estatal no viene sino a reforzar, especificando claramente "... ,bien de acuerdo con criterios objetivos de carácter territorial o urbanístico establecidos por la normativa urbanística."

Basándose en lo regulado en la legislación urbanística de aplicación, según se ha especificado en párrafos anteriores, el Plan General de Huesca establece un modelo territorial de desarrollo equilibrado, que se describe y justifica en la presente Memoria del Plan General.

- Respecto al antiguo polígono 44:

Como Suelo Urbanizable No Programado, y durante la vigencia del anterior PGOU, el 44-II fue objeto de la formulación de un PAU que, si no llegó a aprobarse, se debió a la imposibilidad económico-financiera en aquellos momentos para asumir la ejecución de los sistemas generales necesarios, principalmente en materia de abastecimiento de agua, saneamiento y otras infraestructuras.

En atención a estos antecedentes y habida cuenta del esfuerzo de seriedad de la presente Revisión del Plan en cuanto a plantear sólo aquellas actuaciones que tengan visos de viabilidad, según se ha referido en párrafos anteriores, en los que se especifica: *"La consecución del modelo territorial planteado en la Revisión, se basa entre otros muchos aspectos ligados con la gestión, en la viabilidad de las actuaciones planteadas..."*; se ha optado por clasificar estos terrenos como No Urbanizable Genérico; no tanto por la existencia de valores que exijan su protección (LUA: apartado a) y primera consideración del apartado b), como, en atención a los criterios de viabilidad antes mencionados, sobre la base de la segunda consideración del apartado b) citado. Y ello, en atención al criterio expresado en relación con la consideración de la viabilidad de las actuaciones a los efectos de la definición del modelo territorial.

En cuanto a la legalidad de dicha clasificación, nos remitimos a lo especificado en párrafos anteriores del presente apartado, respecto al artículo 19, apartado b) de la LUA, y respecto a la Ley 10/2003, cuyo artículo 1, modifica la Ley 6/1998.

#### *7.3.2.2. Justificación de la asignación de la intensidad de uso y de las cargas de sistemas generales.*

Según se ha justificado en el presente apartado 7.3.2, "El Suelo Urbanizable", la totalidad del suelo que se ha clasificado como urbanizable en la Revisión del Plan General, se ha incluido en la categoría de no delimitado, habiéndose fijado para el mismo la correspondiente intensidad de uso, y no el aprovechamiento medio, que según establece la LUA, es una determinación propia del suelo urbanizable delimitado.

Las diferencias entre las correspondientes intensidades de uso fijadas para cada una de las áreas, responde a que para su establecimiento se han seguido criterios de relación tanto con el entorno, especialmente con los tejidos urbanos próximos, como también con el paisaje no urbano de cada área.

En este sentido, en párrafos anteriores del presente apartado se han justificado pormenorizadamente, los criterios y las motivaciones que han llevado a definir cada una de las áreas de suelo urbanizable no delimitado, en cuanto a su uso, ubicación, tipología edificatoria, etc.

Por último, respecto a las cargas asignadas a cada una de las áreas, y reincidiendo en el hecho de que la consecución del modelo territorial planteado en la Revisión, se basa entre otros muchos aspectos ligados con la gestión, en la viabilidad de las actuaciones planteadas, se ha efectuado una aproximación numérica para comprobar que los Sistemas Generales propuestos son viables en función de las intensidades de uso planteadas en el suelo urbanizable.

Es decir, los referidos parámetros urbanísticos han servido de base para que aquellas áreas susceptibles, por dichas características, de absorber mayores intensidades de uso, puedan asumir mayores cargas de cesión de sistemas generales.

### 7.3.3. EL SUELO NO URBANIZABLE

Según el artículo 19 de la LUA:

*“Tendrán la condición de suelo no urbanizable los terrenos en que concurra alguna de las circunstancias siguientes:*

- a) Que deban incluirse en esta clase por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, de acuerdo con las Directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos naturales o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, ambientales o culturales o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.*
- b) Que el Plan General considere necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el apartado anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, así como aquellos otros que considere inadecuados para el desarrollo urbano.”*

En consonancia con el citado artículo, el Plan General deberá clasificar y posteriormente distinguir según el artículo 20 de la LUA, las categorías de suelo no urbanizable genérico y suelo no urbanizable especial. Para la citada categorización se ha tenido en cuenta tanto el propio valor ecológico, agrícola o paisajístico de cada una de las zonas, como la existencia o no de legislación sectorial específica concurrente en ellas. Asimismo, el propio Plan realiza la evaluación de cada una de estas áreas para la puesta en valor del medio natural como pieza estratégica en el territorio municipal.

Las superficies correspondientes a cada una de las categorías de no urbanizable son:

- Suelo no Urbanizable Especial.....	6.253,49 ha
- Suelo no urbanizable Genérico.....	8.309,96 ha
<b>- Total de suelo no Urbanizable.....</b>	<b>14.563,45 ha</b>

Es decir, de la totalidad de las 16.150,61 ha de suelo del término municipal el 90,17% están clasificados como suelo no urbanizable.

Ya en el Avance, en la descripción del “Medio Físico. Unidades Territoriales y de paisaje”, se diferenciaban una serie de áreas dentro del territorio municipal, que estructuran el mismo. Tanto por la citada descripción como en el plano del Avance “Estudio del Medio Físico II”, se distinguen los siguientes grupos de zonas dentro del término, por su mayor o menor interés en cuanto a su protección, lo que ha servido de base para su clasificación y categorización en el Plan General:

### Zonas de alto interés ecológico, medioambiental y paisajístico

#### - SIERRAS PIRENAICAS EXTERIORES

Constituyen el límite geográfico municipal por el norte. Se trata de un espacio natural de gran valor, perteneciente al sistema de sierras exteriores del Pirineo Central.

Este espacio natural, constituyendo una unidad geográfica, paisajística y medioambiental, posee diversos niveles de regulación: además de encontrarse incluido en la relación de espacios regulados por el Decreto 85/90 de 5 de Junio de la D.G.A., se encuentra dentro del ámbito del Parque de la Sierra y Cañones de Guara así declarado por la Ley 14/90, de 27 de diciembre, de la Comunidad Autónoma de Aragón. Además cuenta con su propio Plan de Ordenación de los Recursos naturales (aprobado por el Decreto 164/1997; BOA nº 117 de 8 de octubre de 1997), mientras que el Plan Rector de Uso y Gestión se halla en una fase avanzada de redacción.

#### - SASOS Y ALTIPLANOS DE APIÉS Y FORNILLOS

El primero de ellos está situado en el cuadrante nordeste del municipio, al oeste del Flumen. Se trata de una altiplanicie limitada por su norte por el Parque de Guara, por el este por el río Flumen, por el sur, en un estrecho vértice, por la pista del Castillo de Montearagón y, por el oeste, por el escarpe sobre la Hoya. Alberga los núcleos de Apiés y Fornillos, así como el abandonado de Lienas, todos ellos dentro del término municipal.

Paisaje de singular belleza, a los pies de elementos paisajísticos como el Salto de Roldán, con vistas sobre el Pico de Guara y dominio visual sobre la Hoya y altitudes por encima de los 650-700 metros.

El segundo corresponde a una altiplanicie, separada de la anterior por el paso de Estrecho Quinto, acceso a la cubeta de la Hoya por la CN-240 desde Barbastro, que continúa la orientación norte-sur de la de Apiés, con la que, sin embargo, posee elementos diferenciales. Paraje natural, tradicionalmente de bosque de encinar o carrascal, alguna roturación de pasadas décadas y otras talas han llevado a este ecosistema a su regresión actual.

#### - ESCARPES AL ESTE DE LA HOYA

Corresponde la zona así denominada al frente escarpado que, sustentando las "Planas" de Apiés y de Fornillos, se ofrece ante la cubeta de la Hoya en las proximidades de la capital por el este.

Supone un elemento paisajístico marcadamente lineal que se dispone en sentido noroeste-sureste y que discurre desde su vértice septentrional, donde confluye con el límite del Parque de Guara, hasta la Escuela de vuelo sin motor de Monflorite-Alcalá en su vértice sur. Al nordeste del municipio se dispone como "zócalo" del altiplano de Apiés y se ubica también al este de Bellestar del Flumen, constituido su corte geológico por la característica disposición de estratos alternados de areniscas y arcillas. Se encuentra sometido a fuertes procesos erosivos. Con carácter residual y fuertemente regresivo, existe alguna formación vegetal (romeros, tomillos y algún *quercus* aislado.)



- PARQUE FLUVIAL DEL FLUMEN Y EL ISUELA Y SUS REGADÍOS TRADICIONALES

El Isuela y el Flumen presentan características diferenciadas en sus cursos al norte de la capital y muy similares, por contra, en sus cursos meridionales.

Las terrazas fluviales de estos dos ríos constituyen la columna dorsal de la geografía del término municipal. Tradicionalmente ligados al regadío, contienen, especialmente al sur-sureste de la ciudad, la huerta más antigua del municipio. Cuentan así mismo, especialmente el Isuela en su tramo al norte de la capital, con tradición como lugar de paseo y esparcimiento.

Al norte, el Flumen discurre en profundos barrancos, a los pies de los embalses de Belsué y Cienfuens. Su regulación complementaria mediante el proyectado embalse de Montearagón hace contemplarlo dentro de la problemática mencionada en relación con la Plana de Apiés.

- ALBERCAS Y ZONAS HÚMEDAS DE CORTÉS, LORETO Y VALDABRA

Las albercas de Cortés, Loreto y Valdabra constituyen ecosistemas interesantes, especialmente en relación con las especies de interés ornitológico que las habitan o utilizan como estaciones en sus procesos migratorios.

Fundamentalmente las dos primeras, por nutrirse exclusivamente de cursos de agua naturales sometidos a régimen estacionario, poseen una gran fragilidad.

La de Loreto, cercana a la Universidad Politécnica, al núcleo de Cuarte y al santuario dedicado a la virgen del mismo nombre, constituye además de un ecosistema, un ámbito de valor paisajístico y cultural.

- LAS MASAS FORESTALES

Se refiere este apartado a las existentes dentro del término municipal, en la planicie de La Hoya.

El elemento principal lo constituye el bosque residual de carrascal que cohabita habitualmente con sotobosque de enebro, madroño o lentisco. Si bien de porte generalmente menor que la encina, la carrasca, en su formación boscosa, constituye un ecosistema valiosísimo dentro de la flora y fauna propias de climas mediterráneos continentales.

Otras masas significativas son las de quejicos (también variedad del *quercus*), que pueden encontrarse puntualmente en el territorio municipal.

- EL REGADÍO TRADICIONAL

Es especialmente reseñable como para construir una unidad paisajística diferenciada en las vegas del Isuela y el Flumen, principalmente al sureste de la ciudad. En la misma periferia de ésta, su vértice sureste, en el sector ligado al Santuario de Salas, ha quedado ajeno parcialmente a la actividad urbanística, mostrando una "bolsa" sujeta a fuertes presiones, tanto inmobiliarias de carácter clásico como de parcelaciones y edificaciones ilegales de baja calidad.

### Zonas naturales de menor valor medioambiental

#### - LOS FUTUROS RIEGOS DE LA HOYA

Las previsiones de nuevas zonas regables a partir del proyectado nuevo sistema de riegos de La Hoya, alcanzan, en el ámbito comarcal una superficie próxima a las 25.000 hectáreas. Afecta a terrenos actualmente de secano o con posibilidad de riegos ocasionales y de pequeña entidad ("secanos frescos").

Las áreas de los nuevos regadíos de La Hoya deben protegerse, con carácter preventivo, de actividades urbanizadoras extensivas al menos para garantizar la viabilidad de la ejecución de las infraestructuras hidráulicas previstas y proteger las tierras de mayor aptitud agrológica. La existencia de masas arbóreas, especialmente las de carácter autóctono, deberá prevalecer sobre la puesta en riego de nuevas zonas.

#### - LAS EXTENSIONES DE SECANO

Se agrupan en este apartado, por exclusión, todo el territorio que, dentro del término municipal no pertenece a ninguna de las unidades territoriales anteriores ni al medio urbano.

Constituye un territorio de orografía poco acusada, dedicado por lo general a cultivos agrícolas cerealistas de secano, si bien algunas de estas zonas cuentan con una red de acequias que permiten su puesta en riego sin carácter intensivo.

#### - CANTERAS DE ALMUDÉVAR

Se trata de una zona caracterizada por una serie de cuevas monoclinales que constituyen el límite suroeste del municipio y de la cubeta de la Hoya.

Su límite sur está constituido por el actual trazado de la CN-330 (Huesca-Zaragoza) junto a la que discurre, por su lado norte, el cordel de Zaragoza que, previsiblemente, se corresponde con la antigua vía romana de Osca a Caesar Augusta. Quizás por ello, la zona es rica en yacimientos arqueológicos.

Configurada por estratos alternativos de areniscas y arcillas, el área se encuentra yerma y sometida a graves procesos erosivos. Abundan restos de fortificaciones militares (nidos de ametralladoras) que proceden del cerco de Huesca durante la última guerra civil.

Del análisis de todas estas áreas, se ha derivado la clasificación y categorización de los suelos no urbanizables de Huesca.

Así, dentro del Suelo no Urbanizable Especial, se definen:

- Sierras Pirenaicas Exteriores (SNUE-SPE)
- Sasos y Altiplanos de Apiés y Fornillos (SNUE-S)
- Escarpes de Apiés y Fornillos (SNUE-E)
- Terrazas de Isuela, del Flumen y Barrancos del Flumen (SNUE-T)
- Albercas y/o embalses de Loreto, Valdabra, Cortés y Montearagón (SNUE-A)
- Entorno de Loreto (SNUE-LO)

- Masas arbóreas y terrenos forestales naturales (SNUE-FN)
- Entorno de terrenos forestales naturales (SNUE-EF)
- Regadío tradicional (SNUE-RT)

En estos suelos, tal y como recoge el artículo 22 de la LUA:

*“En el suelo no urbanizable especial está prohibida cualquier construcción, actividad o utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger o infrinja el concreto régimen limitativo establecido por las Directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, la legislación sectorial o el planeamiento urbanístico. Cualquier proyecto de construcción, actividad o utilización que no esté prevista en los anteriores instrumentos y que pudiera llevarse a cabo en esta categoría de suelo, en función de la entidad de la construcción, observará el procedimiento establecido en la legislación de evaluación de impacto ambiental”.*

Cada uno de ellos tiene a su vez reguladas sus condiciones específicas en las Normas Urbanísticas del Plan General, dentro del Régimen del Suelo No Urbanizable (Sección Quinta, Capítulo 3.4. del Título III).

En el Suelo no Urbanizable Genérico, por su parte, se proponen:

- Secanos (SNUG-S)
- Áreas Regables por el Canal de la Cota 540 (SNUG-R)
- Canteras de Almodévar (SNUE-C)

Al igual que los suelos no urbanizables especiales, los genéricos tienen a su vez reguladas sus condiciones específicas en las Normas Urbanísticas del Plan General (Sección Sexta, Capítulo 3.4. del Título III).

Por último, por su regulación específica de carácter sectorial, se recogen también como categorías del Suelo no Urbanizable Especial, las Carreteras, Comunicaciones Ferroviarias, Cauces, Vías Pecuarias e Infraestructuras. Se definen en función de las limitaciones al uso del suelo por la presencia de cada uno de los citados elementos y las servidumbres que esta presencia genera.

A su vez, se superponen con las distintas categorías de suelo no urbanizable genérico o especial que el elemento de que se trate va atravesando, de manera que serán las condiciones específicas de protección de estas categorías las que se añaden al cumplimiento simultáneo de la legislación sectorial pertinente. O lo que es lo mismo, a los condicionantes prescritos por la citada legislación sectorial se superpondrán, si fueran más limitativos, los propios de la categoría de suelo no urbanizable genérico o especial de que se trate en cada momento.

Merece destacarse el especial cuidado que el Plan General pone en la conexión entre las distintas clases de suelo. Se pretende, en la medida de lo posible, crear cierta continuidad entre el suelo no urbanizable y las zonas urbanizadas, en el sentido de favorecer la transición del campo a la ciudad. De este modo, por ejemplo, las zonas que en suelo no urbanizable están recorridas por los cauces del Isuela y el Flumen, se convierten en sistemas generales de zona verde, o parques fluviales, al introducirse en el suelo urbanizable. Esto, cuando ha sido posible, se ha trasladado también al suelo urbano, especialmente en las actuaciones de borde, en el urbano no consolidado. Con ello se

pretende que la frontera entre unas y otras clases de suelo sea clara, pero al mismo tiempo todas ayuden a conformar una estructura general coherente en el término municipal.

Dado que los referidos cauces fluviales discurren por suelos clasificados como no urbanizables, urbanizables y urbanos, se propone la redacción de un Plan Especial de desarrollo y protección de los corredores fluviales del Isuela y el Flumen, que determinando las pautas de ordenación general, garantice la coherencia en el tratamiento del conjunto.

La delimitación del ámbito del referido Plan Especial, se basará en el criterio de unificar el tratamiento de las zonas que puedan afectar a las riberas, aunque algunas de estas zonas estén incluidas en otros ámbitos de gestión, como pueden ser futuros Planes Parciales que desarrollen el suelo urbanizable previsto en la presente Revisión de Plan General.

Como objetivos de partida para la redacción del Plan Especial, se plantean:

- Mantener y restaurar la vegetación propia de la zona, como medida para garantizar que los ríos y sus riberas se consoliden como el hábitat adecuado de un conjunto de especies tanto vegetales como faunísticas, que consoliden los valores medioambientales.
- Aprovechar las posibilidades medioambientales, que los referidos corredores fluviales tienen como elementos dinamizadores de actividades de ocio, divulgación, educación y conocimiento del medio, asegurando su persistencia y mejora, como elemento patrimonial de la población oscense actual y de futuras generaciones.
- Aprovechar el carácter eminentemente lineal del espacio, para plantear, o completar en su caso, la oferta de paseos peatonales de largo recorrido conectados con los habituales en la ciudad, dando respuesta a una demanda social cada vez más importante.

Por último, en función de las dificultades presupuestarias que siempre condicionan actuaciones urbanísticas y medioambientales de este tipo, y la multiplicidad de Administraciones y agentes que pueden intervenir en ellas, conviene que el Plan Especial plantee las propuestas mediante operaciones fragmentadas, lo que facilitará su inclusión en los Programas Económicos de dichas Administraciones.

#### **7.4. CALIFICACIÓN DEL SUELO. USOS GLOBALES**

Las operaciones de clasificación y calificación del suelo son sucesivas y están interrelacionadas. La calificación del suelo efectuada por el Plan General, en las zonas desarrolladas con antelación a la Revisión de éste, vienen dadas por el nivel de desarrollo y cualificación de los ámbitos. Pero también es cierto que dicho determinismo es susceptible de correcciones, y que en muchos casos el planeamiento puede favorecer e incluso fomentar la correcta distribución de los usos y sus intensidades.

De este modo, una vez clasificado todo el suelo del término municipal y definida la estructura urbana a través de la territorialización de los sistemas generales e infraestructuras de urbanización, procede distribuir espacialmente los usos globales, con cuantificación de sus intensidades.

El uso predominante en la ciudad es el residencial, tanto en cantidad de suelo demandado como ocupado. Este desarrollo aún no se encuentra limitado en su posible expansión, salvo muy a futuro que deberá franquear un importante eje de comunicación como es la N-330 (E-7).

El crecimiento previsto mediante el suelo urbanizable de uso global residencial, sigue esta direccionalidad, llegando hasta el límite que supone el mencionado trazado viario. Igualmente se prevé un crecimiento por la zona sudeste de la ciudad, apoyándose en la Avda. de los Danzantes y limitado por el trazado del cierre de la tercera Ronda.

Dentro de este uso global residencial, el Plan General ha distinguido en suelo urbano, los usos pormenorizados, cuya regulación se desarrolla en las Normas Urbanísticas, en su Título VIII, Condiciones particulares de la edificación en suelo urbano, Normas Zonales.

No obstante, y para el uso residencial, el municipio tiene una distribución espacial tipológica propia, que se ha querido afianzar en la revisión del Plan:

Así en el núcleo de Huesca, predomina la tipología colectiva, encontrando únicamente pequeñas agrupaciones de tipología unifamiliar, como las del barrio del Perpetuo Socorro; las del barrio de San Pedro, junto al parque Miguel Servet; el Grupo Unión Oscense (Villa Isabel); o las situadas junto a San Jorge, en el barrio de la Encarnación.

Manteniendo este predominio de la vivienda colectiva, pero fomentando la diversidad tipológica, para conseguir una oferta más variada; la Revisión del Plan General, propone para los nuevos crecimientos residenciales, un porcentaje del 54% de nuevas viviendas de tipología colectiva, en las zonas colindantes con el suelo urbano del núcleo de Huesca, y un 46% de tipología unifamiliar, cuya localización territorial periférica genera una transición desde la zona consolidada con vivienda en altura, hasta las zonas no urbanizadas, conformando con ello una adecuada fachada urbana, en el encuentro de la ciudad con el medio natural.

Por el contrario en los barrios, y debido fundamentalmente a que en su origen eran municipios independientes que fueron anexionados, la tipología predominante es la de vivienda unifamiliar de carácter tradicional.

En este caso la Revisión afianza la tipología de vivienda unifamiliar, pero planteando para los nuevos desarrollos, una tipología menos rural, con parcelas de mayor tamaño, y condiciones volumétricas y estéticas, similares a las que de hecho, ya se están produciendo en otros núcleos comarcales de carácter similar, como pueden ser Alerre, Banastás o Chimillas.

En cuanto al uso industrial, se ubican en la ciudad tres grandes zonas de implantación, de condiciones y características muy diferentes:

a) Zona Norte.

Localizada en el borde urbano de Huesca, limitada al oeste por la carretera a Apiés (HU-324), y al sur por la N-240 a Lérida, se sitúa la gran zona de localización industrial del término municipal.

En dicha zona se hayan ubicados varios polígonos industriales, con tipologías diferentes, como son las de edificaciones alineadas a vial en manzana cerrada (como el caso de la Magantina o Monzú), o de edificaciones aisladas sobre parcela (como en el caso del Polígono Industrial de SEPES).

b) Zona Sur.

Localizados tras la barrera que supone el actual trazado ferroviario se ubican los antiguos polígonos 26 y 27 del Plan del 80, de los cuales el segundo tiene casi un 50 % de su suelo, sin urbanizar.

Limitando con el 27 se ubica el polígono 42, que aparece en el Plan vigente, como suelo urbanizable programado de II cuatrienio, y que nunca llegó a desarrollarse.

Al norte del 27, se sitúa el polígono 20, que aún estando calificado en el Plan que se revisa con uso residencial, con ordenanza 3, Edificación cerrada en el ensanche y extensión, categoría Intensiva, en la actualidad su uso es industrial, ya que en el ámbito se sitúan las harineras Porta, Villamayor y el SENPA, así como otras industrias de menor entidad.

En el año 1992 se redactó la Modificación del PGOU para la reforma y mejora del sistema general de infraestructura del transporte (FFCC y autobús), la cual, aprobada definitivamente el 18/8/93, incluía entre sus determinaciones, un ámbito denominado como PERI del sector P.20, el cual debía ser formulado por el Ayuntamiento, hecho que aún no se ha producido.

c) Zona de la carretera de Zaragoza.

Localizada en la banda de territorio ligada funcionalmente a la CN-330 (E-7), eje estratégico aragonés norte-sur; se halla la tercera zona, situada además entre dos áreas de interés medioambiental y paisajístico, como son el entorno de la alberca y Ermita de Loreto, y el carrascal de Pebreo, junto al embalse de Valdabra.

En la margen oeste y desplazándonos de norte a sur se ubican las siguientes instalaciones: el supermercado SABECO, una estación de servicio, la I.T.V., el cementerio, la Universidad Politécnica y una granja avícola, así como unos terrenos de una superficie aproximada de unas 65 Has, propiedad de la D.G.A. y el Ayuntamiento, en los que se prevé la implantación de un nuevo Parque Tecnológico.

En la margen este y también de norte a sur se sitúan, el Convento de Sta. Teresa, IVECO, TUMASA, el Centro de Estudios Integrados (C.E.E.I.), la industria de acero inoxidable OSCAINOX, y por último unos terrenos de propiedad municipal situados tras el carrascal que da a la CN-330.

A continuación pasamos a describir y justificar las propuestas en cuanto a distribución del uso global industrial.

Para determinar dichas propuestas, la Revisión del Plan General, se ha basado en el carácter de cada una de las zonas de implantación industrial ya existentes en el término municipal, planteando nuevos suelos que potencien y fomenten dicha realidad industrial, corrigiendo, en su caso, las posibles disfuncionalidades existentes.

Las propuestas de actuación para cada uno de estos tres enclaves industriales, se concretan en:

a) Zona Norte.

Los nuevos suelos industriales se localizan en dos coronas que continúan y potencian la direccionalidad del uso industrial hacia el norte: una primera banda, desde el límite del suelo urbano hasta la variante norte, planteada como suelo urbanizable no delimitado, con una superficie total de 113 Has; y una segunda banda situada entre la variante norte y el suelo reservado para la futura autovía a Lérida, planteada también como suelo urbanizable no delimitado, con una superficie total de 87 Ha, pero considerada conceptualmente como un “suelo de oportunidad”, para posibles ubicaciones de industrias que necesiten unos requerimientos con características peculiares.

b) Zona sur.

En esta zona sur, según se ha analizado en párrafos anteriores, las situaciones de partida son muy diferentes, y como consecuencia de ello, también las propuestas del nuevo Plan General.

- Para el antiguo polígono 26, se plantea el cambio de calificación a uso residencial, mediante el diseño de un Área de Planeamiento Especifico que reordena la zona. En su delimitación, y a efectos de gestión, se incluyen los terrenos situados al nordeste del trazado ferroviario (textil Bretón y colindantes), así como los situados entre el actual trazado ferroviario y la entrada al camping San Jorge, para su obtención como dotación local.
- En el antiguo polígono 27, se plantean dos propuestas diferentes: una primera en la zona consolidada más próxima a la Avda. Martínez de Velasco, en la que se mantiene la calificación de uso industrial en suelo urbano finalista, ya que aunque la urbanización no está en muy buen estado de conservación, la actividad industrial es importante; y una segunda en la zona no consolidada, para la que se plantea un Área de Planeamiento Remitido, que reordene la zona, manteniendo el uso industrial.
- Por último, para el antiguo polígono 20, se plantea un Area de Planeamiento Especifico, cuya ordenación, integrada en la trama urbana, haga que la operación sea económicamente viable, previendo además una solución definitiva para la conexión viaria entre la Avda. Martínez de Velasco y la Calle Teruel, cuyo diseño sea el necesario, para que en un futuro, dicho viario conecte de manera adecuada, con el eje de comunicación que se plantea sobre los terrenos actualmente ocupados por el trazado ferroviario. En cuanto a la posible ubicación de las harineras, una vez se desarrolle la operación, se plantea la posibilidad de localizarlas, bien en suelo no urbanizable, por interés social, próximas al nuevo trazado ferroviario; bien en el nuevo suelo urbanizable no delimitado propuesto por la Revisión del Plan General, denominado como “Ciudad del Transporte”.

c) Zona de la carretera de Zaragoza.

Para la presente zona se plantea un corredor de actividades económicas, no continuo, el cual pretende consolidar y potenciar una situación de hecho, como es la de que en dichos márgenes de la carretera, se están implantando una serie de industrias de servicio, con unas

características tanto de producción, como estéticas, de alto nivel, las cuales desarrollan actividades ligadas a tecnologías avanzadas, investigación y desarrollo, etc.

Al sur del corredor de actividades económicas, se plantean otras tres zonas clasificadas como suelo urbanizable no delimitado:

- a) Un Parque Tecnológico de una superficie aproximada de unas 65 Ha, en terrenos de propiedad municipal y de la DGA, para el cual ya se ha realizado un Estudio Previo, promovido por el Instituto Aragonés de Fomento.
- b) Como apoyo al Parque Tecnológico, se plantea en los terrenos colindantes con el mismo, actualmente ocupados por una granja avícola, otra zona de actividades complementarias al servicio de Parque Tecnológico, clasificada también como suelo urbanizable no delimitado.
- c) Y por último, localizado frente al nuevo Parque Tecnológico, en la otra margen de la carretera de Zaragoza y apoyado en la variante ferroviaria Huesca- Canfranc, se propone un nuevo suelo urbanizable no delimitado, para un Área de Servicio al Transporte, con usos terciarios e industria compatible, parte de la cual se ubicará sobre terrenos de propiedad municipal. Dicho centro de atención al transportista contará con infraestructura hotelera y de telecomunicaciones, información sobre rutas y mercancías, asistencia mecánica, aparcamiento vigilado de camiones y centrales de fraccionamiento de carga, entre otros servicios.

## **7.5. NORMAS URBANÍSTICAS. NORMAS ZONALES**

El planeamiento es el instrumento que, cumpliendo con las determinaciones del ordenamiento jurídico urbanístico, define y regula el contenido de la propiedad, de acuerdo con la clasificación y calificación del suelo. Para ello, el Plan General de Ordenación Urbana cuenta entre sus diversos documentos con las Normas Urbanísticas, que junto con la documentación gráfica y la Memoria, son los elementos normativos que determinan el contenido de la propiedad, y aseguran la conexión entre ésta y el desarrollo ordenado y unitario del municipio.

En el contenido de las Normas, además del carácter normativo que asumen como disposiciones escritas del planeamiento, no puede olvidarse su importancia en relación con la fase de ejecución y gestión de aquél.

Respecto a las condiciones generales y particulares que establecen las Normas sobre las distintas clases y categorías del suelo, es en el suelo urbano donde las Normas establecen un mayor grado de precisión en la regulación de la edificación y el uso del suelo, excepto en el caso de la remisión a planeamiento especial.

En el suelo urbanizable, en la medida en que su ordenación detallada aparece remitida a planeamiento parcial, o en el suelo no urbanizable, inicialmente apartado del proceso de desarrollo urbanístico, las Normas fijan, junto con los regímenes generales de estas clases de suelo, deberes tanto positivos como negativos en cuanto al uso, o conservación en su caso, que fuesen necesarios.



Las Normas se deben interpretar teniendo en cuenta tanto su contenido como su conexión con los objetivos y finalidades expresados en la Memoria, con los criterios más favorables al equilibrio entre el aprovechamiento edificatorio y la mejora de los espacios públicos, tanto dotacionales como zonas verdes, la conservación del patrimonio o el menor deterioro del ambiente natural y la imagen urbana, siempre en interés de la colectividad.

## **LAS NORMAS ZONALES**

En la adaptación de las normas zonales del suelo urbano a los nuevos objetivos del Plan General, se ha realizado un esfuerzo de síntesis entre las antiguas ordenanzas del municipio, y la revisión que de las mismas se ha llevado a cabo.

De esta revisión y adaptación se desprende la zonificación del suelo urbano en siete normas zonales que regulan las áreas delimitadas en el plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo urbano y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes" , y cuyo contenido y origen pasamos a analizar:

### - Norma Zonal 1. *Edificación tradicional en barrios*

El nuevo Plan General, a la hora de regular pormenorizadamente el Suelo Urbano, parte de dos realidades diferenciadas: el suelo urbano de la ciudad, y el de los municipios anexionados. En estos últimos, la ordenanza de regulación del Plan anterior era la 2, "edificación cerrada en casco", que regulaba también edificaciones de la ciudad.

Se ha considerado adecuado que los municipios anexionados, cuya denominación en el nuevo Plan General es la de "barrios", tengan una regulación específica, con objeto de proteger y conservar las características morfológicas y tipológicas de su peculiar tejido urbano y su edificación. Se le ha denominado Norma Zonal 1, "edificación tradicional en barrios", basada en la mencionada ordenanza 2.

### - Norma Zonal 2. *Transformación en barrios*

Con objeto de facilitar en los núcleos anexionados la transformación a uso residencial de algunas edificaciones aisladas relacionadas con la actividad agrícola o ganadera, se ha redactado la nueva Norma Zonal 2, "transformación en barrios".

Esta norma zonal pretende mantener las citadas actividades rurales siempre que los propietarios de las mismas así lo deseen, pero al mismo tiempo permitir paulatinamente la regeneración de la trama de estos núcleos, a través de la transformación al uso residencial.

### - Norma Zonal 3. *Edificación en vivienda unifamiliar*

En cuanto a la edificación unifamiliar, que regula tanto los nuevos asentamientos de los municipios anexionados como algunas áreas de la ciudad, la ordenanza 4 del antiguo Plan, "Vivienda unifamiliar - Ciudad jardín", regulaba estas áreas con una parcelación que hoy resulta excesiva para el desarrollo real que ha surgido en Huesca en esta tipología, tanto anterior como posteriormente al Plan de 1980. Se exceptúa el grado 2, Ciudad Jardín, que merece especial atención, y se analiza posteriormente.

Dada esta disfuncionalidad existente en la ordenanza unifamiliar, se ha redactado una nueva Norma Zonal 3, "Edificación en vivienda unifamiliar", con cinco grados, con objeto tanto de recoger áreas de planeamiento ya finalizadas de esta tipología, como de facilitar el desarrollo de otras nuevas.

El grado 5 muestra algunas peculiaridades, puesto que su redacción se efectúa con el fin de recoger algunos conjuntos edificatorios que, por sus características morfológicas y tipológicas, deben ser objeto de una regulación especial, que defina sus condiciones de edificación a través de un estudio pormenorizado de cada conjunto.

En el resto del suelo urbano de la ciudad, el Plan General se propone recoger la regulación del Plan anterior, corrigiendo y homogeneizando las diversas normas zonales vigentes.

Se exceptúa la antigua ordenanza 1, "Edificación cerrada en casco histórico". Esta ordenanza afectaba a todo el conjunto del casco histórico, y dado que en el mismo se han desarrollado varios Planes Especiales, se recogen en el Plan General como Áreas de Planeamiento Incorporado (API), respetando todas las determinaciones del Plan Especial.

El resto de las normas zonales que regulan la zona urbana son:

- Norma Zonal 4. *Edificación en manzana cerrada*

Las antiguas ordenanzas 2, "edificación cerrada en casco", y 3, "edificación cerrada en ensanche y extensión", al regular una única tipología edificatoria, se han unificado como Norma Zonal 4, "Manzana Cerrada", especificando sus condiciones sobre cada parcela a través de la regulación gráfica y normativa. Ello ha permitido recoger básicamente la regulación anterior, precisando su aplicación para evitar las posibles interpretaciones.

En general se han conservado las alineaciones y alturas vigentes, salvo cuando la realidad existente haya aconsejado alguna corrección en cualquier sentido, tanto para obtener la homogeneidad necesaria de los frentes edificados hacia la ciudad, y evitar disfunciones como la aparición de medianerías o la no resolución de las existentes, como para conseguir condiciones higiénicas óptimas para la edificación. Se ha mantenido el ático como elemento característico de la manzana cerrada de Huesca.

Asimismo, y en especial en lo que respecta a fondos edificables y dimensiones de los patios de manzana, se han establecido una serie de criterios preliminares para el trazado de los mismos.

Con carácter general, se ha trazado un patio de manzana sólo en aquellas en las que se pudiera inscribir en el mismo un círculo de quince metros de diámetro, salvo cuando, en manzanas de pequeña dimensión, las diversas edificaciones existentes tiendan a formalizar un patio adecuado inferior, o limiten con equipamientos, en cuyo caso se ha consolidado la separación existente como patio mínimo.

En el mismo sentido, aunque se establece como máximo un fondo edificable de veinte metros, basándose en parámetros como la regulación del Plan vigente, la realidad edificatoria, así como en la dimensión mínima de determinadas manzanas y de viarios de sección reducida, se han regulado gráficamente fondos inferiores, con objeto de optimizar la solución constructiva,

tanto en su carácter formal como en sus condiciones higiénicas, como ya se ha mencionado anteriormente.

- Norma Zonal 5. *Edificación en bloque abierto*

En lo que respecta a la vigente ordenanza 9 "edificación abierta", se ha regulado con la nueva Norma Zonal 5, "bloque abierto". La modificación del orden de las normas zonales ha parecido adecuada, en función del uso característico de cada una de ellas, comenzando por las de uso residencial.

La particularidad más característica de la nueva Norma Zonal 5, es el señalamiento de la línea de edificación para el cálculo de la edificabilidad. Esto último se ha observado necesario, puesto que muchas de las edificaciones que el Plan vigente consideraba incluidas en esta ordenanza mantenían no obstante regulaciones, en cuanto a edificabilidad, procedentes de planeamientos anteriores.

Como la mayoría de estas edificaciones ya están concluidas en la actualidad, se ha optado por su regulación como suelo urbano finalista a todos los efectos, de forma que se conserva su edificabilidad actual, sea cual fuere en cada caso, derivada de la ocupación y número de plantas. Se establecen asimismo condiciones de posición y ocupación para el caso de obras de nueva planta.

- Norma Zonal 6. *Conservación de aprovechamiento*

Aun cuando las nuevas normas zonales son suficientemente amplias en sus condiciones como para regular las muy diversas edificaciones que han surgido en el desarrollo urbanístico de Huesca, existen algunos conjuntos edificatorios cuya peculiaridad implica una seria dificultad para encuadrarlos en alguna de las nuevas normas zonales definidas.

Estos edificios, de diversa tipología, y en algunos de los casos, con algún grado de interés para su catalogación, se han recogido en la nueva Norma Zonal 6, "Conservación de aprovechamiento".

En ellos se mantienen las condiciones de edificabilidad que tienen en la actualidad, y se regula su uso conforme al grupo tipológico en el que se encuadren, sin perjuicio de las condiciones que, en su caso, les imponga la catalogación, si la tuvieran.

La antigua ordenanza 4, grado 2, "Ciudad – Jardín", ha quedado recogida en esta norma zonal, junto con diversos edificios pertenecientes a otras ordenanzas del Plan del 80.

- Norma Zonal 7. *Actividades económicas*

En lo que respecta al uso industrial, se ha recogido en la Norma Zonal 7, "Actividades económicas", con diversos grados. El primero de ellos, el grado 7.1, adopta las condiciones del polígono industrial de SEPES, y las amplía, afectando con esta regulación a la mayor parte del suelo industrial de Huesca, como también hiciera el Plan de 1980 en el grado 1º de la antigua ordenanza 6 "industrial".

Se regulan tres grados más, tanto para las nuevas ordenaciones surgidas de la Revisión, como para otras zonas del suelo urbano. Los grados 7.2 y 7.4 regulan distintas parcelaciones y condiciones edificatorias del uso industrial. El antiguo polígono 27, queda regulado por el nuevo grado 7.3, que recoge las condiciones del grado 2º de la antigua ordenanza 6.

La antigua ordenanza 7 "Industria limpia" desaparece, y queda absorbida por los diversos grados de la nueva Norma Zonal, dado su escasísimo desarrollo tras la aprobación del Plan de 1980.

Por último, se incorpora el grado 7.5, para uso comercial en grandes superficies, inexistente en las antiguas ordenanzas, y que se considera necesario en el desarrollo urbanístico actual de cualquier ciudad con una cierta entidad.

El resto de las ordenanzas del Plan de 1980 han desaparecido como tales, pasando a regularse sus contenidos con normativa más específica del nuevo Plan General.

Así, la vivienda agrícola, antigua ordenanza 5, desaparece como norma zonal, pasando a regularse con las condiciones del suelo no urbanizable; las ordenanzas 8 y 10 "zonas verdes" y "ordenanzas especiales", se recogen en las condiciones del uso dotacional; la ordenanza 11 "transformación", se considera prescindible, regulándose las posibles modificaciones volumétricas a través de la redacción de Estudios de Detalle, en el ámbito de cada norma zonal; y por último la ordenanza 12 "Conservación histórico - artística y ambiental", cuyo contenido pasa a formar parte de las "Normas generales de protección", que regulan el patrimonio, los espacios naturales, la protección arqueológica, de la edificación y otros elementos, y del medio ambiente urbano.

Por último, en el suelo urbano regulado con norma específica (APE y APR), el Plan General indica las normas zonales aplicables, en cada caso, con las posibles condiciones particulares provenientes de la más favorable ordenación del área.

## **7.6. CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS**

Los instrumentos con los que cuenta el Plan General para la protección del patrimonio son las Normas de protección del patrimonio arqueológico, histórico, natural y del medioambiente y el Catálogo de Bienes Protegidos.

Con ellos se pretende dotar a Huesca de un instrumento normativo eficaz en la preservación de la memoria histórica contenida no solamente en las edificaciones, sino también en otros elementos culturales cuya existencia y ubicación determinan el uso del suelo del municipio que el Plan regula. Por este motivo, en ocasiones la protección de un elemento concreto no solo viene dictada por su valor intrínseco, sino por causa de su significado histórico, de uso, de conformación de un conjunto tipológico reconocible, etc.

El Plan General se dota por tanto de un cuerpo normativo de protección, las Normas de protección del patrimonio arqueológico, histórico, natural y del medioambiente, cuyo objetivo es la preservación de patrimonio desde la regulación de las obras y usos de que son susceptibles los elementos catalogados según los distintos niveles de protección de que hayan sido afectados.

Las Normas de Protección del Patrimonio se dividen en las referidas al patrimonio arqueológico y en las que atienden al patrimonio histórico-arquitectónico.

Las Normas de protección del patrimonio arqueológico recogen las conclusiones del *Estudio Arqueológico para la Revisión del P.G.O.U. del Término Municipal de Huesca*, redactado en 1993 por la arqueóloga M. Nieves Justearruga por encargo del Ayuntamiento de la Ciudad, y procuran traducir en términos urbanísticos sus contenidos y materializarlos en un cuerpo normativo.

En estas Normas se definen dos ordenanzas, las referidas al patrimonio arqueológico urbano y al no urbano; dentro de cada una de ellas se pormenorizan los distintos niveles de protección que merecen los yacimientos o elementos conocidos, con una protección integral que incluye un único nivel y que es la de máxima protección, y una protección preventiva o cautelar, que incluye a su vez cuatro niveles –en ambos casos-, además se identifican y regulan las áreas arqueológicamente nulas; esta categorización de yacimientos permite regular el régimen de actuaciones autorizadas en ellos y las condiciones de las obras que les pueden afectar.

Por su parte, en las Normas de protección del patrimonio histórico-arquitectónico se establecen cuatro grados de protección, P1 a P4, que suponen una gradación en las condiciones de protección, menos restrictivas gradualmente.

Asimismo, se establece el orden de prevalencia de instrumentos normativos que afectan al patrimonio edificado de Huesca –primero el Plan General y subsidiariamente los Planes Especiales de Protección que éste incorpora o que se pudieran redactar- y se ha realizado un esfuerzo por integrar en una única ordenanza de protección todas las circunstancias preexistentes (Catálogo del Plan vigente; Modificación del P.G.O.U. de 1980, Ordenanza 12, aprobado definitivamente el 23 de enero de 1990; Planes Especiales de Protección y Reforma Interior, elementos incorporados “ex novo” en esta Revisión, etc.), de manera que el nuevo Plan General desempeñe hasta donde alcance su función normativa integradora y globalizadora, para evitar duplicidades y dispersiones indeseadas.

Conviene señalar que la asignación del nivel de protección no va siempre necesariamente ligada al valor objetivo que por la imagen, material, ornamentación o antigüedad tenga el elemento, sino que en algunas ocasiones viene determinada por el significado cultural, de uso por parte de la ciudadanía o de definición de una identidad autóctona, más allá del aspecto exterior.

En ambos casos, se complementan las normas de protección con los correspondientes planos de Protección del Patrimonio, ya sea arqueológico o bien histórico-arquitectónico, en los que se recoge la extensión del ámbito de las protecciones y queda reflejado gráficamente el conjunto de yacimientos, elementos, edificios y bienes protegidos.

Además, en el caso del patrimonio histórico-arquitectónico, se incorpora la afección de la Ley 3/1999 del Patrimonio Cultural Aragonés, reflejando los elementos declarados o incoados como bienes de interés cultural, catalogados o inventariados, y sus entornos correspondientes, en su caso.

Según lo previsto en el artículo 44 de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, el presente Catálogo podrá ser complementado con fichas individualizadas de cada uno de los edificios, una vez se haya determinado reglamentariamente el contenido de las mismas.

En concreto, la documentación gráfica de Protección del Patrimonio histórico-arquitectónico la componen los planos nº 7 y 8, de "Protección del patrimonio Histórico-Arquitectónico. Catálogo de Bienes Protegidos", E: 1/1.000 y E: 1/10.000 respectivamente.

Por su parte, la del Patrimonio arqueológico la constituyen los planos nº 15, de "Protección del Patrimonio Arqueológico Urbano", E: 1/7.500, y nº 16, de "Protección del Patrimonio Arqueológico no Urbano", E: 1/50.000.

Por último, ha de reseñarse que en el plano nº 5, "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes", E: 1/1.000, se grafía un sistema de símbolos que permite localizar qué edificios se hallan protegidos y con qué grado, remitiéndose a los planos más específicos de Protección enumerados anteriormente.

## 7.7. ESTUDIO ECONÓMICO

El Estudio Económico es el documento del Plan General que presupone los costos de su ejecución, obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica, implantación de servicios previstos para el suelo urbanizable delimitado y para el suelo urbano, y determina el carácter público o privado de las inversiones a realizar y los organismos o entidades públicas que asumen la inversión en el caso de actuaciones públicas.

El Estudio Económico formaliza, por otra parte, la causa del acto planificador, y asegura de modo efectivo que el Plan General se asiente sobre posibilidades económicas reales.

No tan solo se trata de cuantificar el costo de las acciones necesarias para la consecución de la ordenación urbana, sino que se trata también de explicitar la posibilidad de su financiación.

El Estudio Económico se estructura en cuatro grandes bloques, precedidos de un capítulo previo en el que se estandariza el formato de la información de base, con el siguiente contenido:

- Información básica para el Estudio Económico: actuaciones previstas en el Plan General, evaluación económica y determinación del carácter público o privado de las mismas.
- Asignación del coste del Plan al Ayuntamiento.
- Estimación de los recursos de inversión del Ayuntamiento durante la vigencia del Plan General.
- Comparación entre necesidades de inversión a cargo del Ayuntamiento y recursos estimados.

## CAPÍTULO 8. LA GESTIÓN URBANÍSTICA

### 8.1. CRITERIOS GENERALES

En las propuestas de planeamiento contenidas en el Plan General se ha procurado tener presente la viabilidad de su gestión posterior, con el fin de conseguir un Plan realista en el que se produce un equilibrio entre las determinaciones de planeamiento, la previsión de fórmulas para su gestión y la capacidad de los agentes públicos y privados que lo han de desarrollar.

El diseño de la gestión urbanística se formaliza en el conjunto de documentos que componen el Plan, concretamente a través del contenido del documento de las Normas Urbanísticas, la delimitación de las unidades de ejecución y establecimiento de los aprovechamientos medios y el Estudio Económico.

Las directrices generales sobre las que están armados los mecanismos de Gestión con los que se pretende desarrollar el Plan General son las siguientes:

- a) La gestión será compartida entre la iniciativa pública y la privada, si bien se prevé que predomine la intervención privada en la ejecución de las áreas residenciales e industriales y la pública en la ejecución de los sistemas generales.
- b) La gestión pública corresponde principalmente a la Administración Municipal, con la ayuda complementaria de la Comunidad Autónoma y de las distintas Administraciones del Estado.
- c) Los futuros sectores que se delimiten en el suelo urbanizable no delimitado, es intención de la Corporación que se desarrollen por el sistema de compensación.
- d) En el suelo urbano incluido en áreas pendientes de gestión con ordenación vinculante, se delimitan las unidades de ejecución en las que se actúa generalmente por el sistema de compensación. Se podrá o deberá cambiar el sistema de actuación indirecta previsto en el caso de inactividad de los particulares en los plazos establecidos, por acuerdo del Ayuntamiento Pleno.
- e) En el suelo urbano incluido en áreas pendientes de gestión con ordenación pormenorizada remitida, se delimitan sectores, siendo el planeamiento de desarrollo el que en el momento de su formulación, delimitará una o varias unidades de ejecución para su desarrollo. En caso de inactividad de los particulares en los plazos establecidos, se podrá o deberá modificar el sistema de actuación previsto, como en el resto del suelo urbano.

## 8.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS DISTINTAS CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO

### 8.2.1. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

En el documento de Normas Urbanísticas del Plan General, se recoge el régimen jurídico de aplicación a la propiedad del suelo, establecido en la Ley Urbanística de Aragón, siempre en concordancia con el régimen establecido en la Ley 6/98 y el decreto 4/2000 del Estado. Las líneas generales son las siguientes:

a) Los propietarios de suelo urbano consolidado deberán, tal y como se recoge en el artículo 17 de la Ley Urbanística de Aragón:

- Completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar.
- Ceder gratuitamente al Municipio los terrenos afectados por las alineaciones y rasantes establecidas, en proporción no superior al quince por ciento de la superficie de la finca.
- Proceder a la regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento cuando fuere preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima, o su forma, inadecuada para la edificación.

b) Por otra parte el aprovechamiento urbanístico de la propiedad en el suelo urbano consolidado será, tal y como se recoge en el artículo 102.1 de la Ley Urbanística de Aragón:

*"1. En suelo urbano consolidado, y en las operaciones de rehabilitación o reforma integral en suelo urbano no consolidado el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario equivale al objetivo establecido en el planeamiento."*

### 8.2.2. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Los propietarios de suelo urbano no consolidado, deberán, tal y como se recoge en el artículo 18 de la Ley Urbanística de Aragón:

- a) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- b) Costear y, en su caso, ejecutar, en los plazos fijados en el planeamiento, las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones locales, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales y de ampliación o refuerzo de los mismos.
- c) Ceder gratuitamente al Municipio los terrenos destinados a las dotaciones locales y a los sistemas generales incluidos en la unidad de ejecución o adscritos a la misma.



- d) Ceder gratuitamente al Municipio el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución. El Municipio no participará en los costes de urbanización correspondiente a dicho suelo.

Por otra parte el aprovechamiento urbanístico de la propiedad en el suelo urbano no consolidado será, tal y como se recoge en el artículo 102.3 de la Ley Urbanística de Aragón.

*“3. En el suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario será el resultante de aplicar a la propiedad aportada el noventa por ciento del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución o, en su caso, del sector (...). El resto del aprovechamiento subjetivo corresponde a la Administración.”*

### 8.2.3. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

La Normativa del Plan establece que los propietarios de suelo urbanizable deberán, tal y como se recogen en el artículo 29 de la Ley Urbanística de Aragón:

*“En suelo urbanizable, los propietarios tienen las mismas obligaciones que las establecidas en el artículo 18 de esta Ley para los propietarios en suelo urbano no consolidado, con la salvedad de que la cesión gratuita al Municipio se referirá al diez por ciento del aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado o, tratándose de suelo urbanizable no delimitado, del sector. La cesión no comportará ninguna obligación municipal de participar en los costes de urbanización”.*

Por otra parte, para el suelo urbanizable no delimitado, la Ley en su artículo 31, regula:

*“En el suelo urbanizable no delimitado, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Plan Parcial, se aplicará el mismo régimen establecido para el suelo no urbanizable genérico en los artículos 23 a 25 de esta Ley, y sus propietarios tendrán los derechos y deberes a que se refiere el artículo 21 de la misma”.*

Asimismo, el artículo 103 de la Ley Urbanística de Aragón define que el aprovechamiento urbanístico que corresponde al suelo urbanizable será:

- “1. En suelo urbanizable delimitado, el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario será el resultante de aplicar a la superficie aportada el noventa por ciento del aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado.*
- 2. En suelo urbanizable no delimitado, el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario será el resultante de aplicar a la superficie aportada el noventa por ciento del aprovechamiento medio del sector.*
- 3. El resto del aprovechamiento subjetivo corresponde a la Administración”.*

### 8.2.4. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Especifica el artículo 21 de la Ley Urbanística de Aragón que en los terrenos clasificados como suelo no urbanizable los propietarios deberán:

- “1. Los propietarios del suelo no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los mismos, debiendo destinarlos a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, ambientales, extractivos y otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, dentro de los límites que, en su caso, establezcan las leyes o el planeamiento.*
- 2. En esta clase de suelo quedan prohibidas las parcelaciones que den lugar a núcleos de población conforme a la definición del artículo 179 de esta Ley, sin que en ningún caso, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra del régimen de las unidades mínimas de cultivo o de lo dispuesto en la legislación forestal, agraria o de similar naturaleza, salvo cuando se trate de concentrar propiedades colindantes”.*

Por otra parte, y según el artículo 22: *“en el suelo no urbanizable especial está prohibida cualquier construcción, actividad o utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger o infrinja el concreto régimen limitativo establecido por las Directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, la legislación sectorial o el planeamiento urbanístico. Cualquier proyecto de construcción, actividad o utilización que no esté prevista en los anteriores instrumentos y que pudiera llevarse a cabo en esta categoría de suelo, en función de la entidad de la construcción, observará el procedimiento establecido en la legislación de evaluación de impacto ambiental.”*

En el suelo no urbanizable genérico, se podrán realizar construcciones sujetas a licencia o a autorización especial, del tipo especificado en las Normas Urbanísticas, según los artículos 23 y 24 de la Ley Urbanística de Aragón.

### **8.3. ÁMBITOS TERRITORIALES PENDIENTES DE GESTIÓN**

El documento del Plan General, para su gestión, distingue entre suelo urbano de licencia directa, todo aquel clasificado como urbano incluido en una norma zonal; o suelo urbano pendiente de gestión posterior que requiere de la aplicación previa de un mecanismo de reparto de cargas y beneficios de los contemplados en la Ley Urbanística de Aragón. A su vez este último, puede dividirse entre aquéllos en los que el plan establece su ordenación pormenorizada, y aquéllos donde se indican una serie de parámetros para el posterior desarrollo de un Plan Especial de Reforma Interior.

En el suelo urbanizable no delimitado, el Plan General establece criterios para la delimitación de sectores, para cuyo desarrollo es necesaria la presentación previa del plan parcial correspondiente.

En función de las diferentes clases de suelo de que se trate se delimitan en el Plan General los siguientes ámbitos pendientes de gestión:

#### **8.3.1. SUELO URBANO**

##### *8.3.1.1. Áreas de Planeamiento Remitido*

Son ámbitos delimitados en el suelo urbano no consolidado, en los que desde el Plan General se proponen únicamente una serie de parámetros para su posterior ordenación. Son por tanto ámbitos

pendientes de ordenación, en los que será necesario redactar previamente un plan especial, para con posterioridad redactar el proyecto de compensación o reparcelación necesarios, en función de si el desarrollo corresponde a la iniciativa privada o a la administración respectivamente, con el fin de proceder al preceptivo reparto de cargas y beneficios.

El Plan General delimita en suelo urbano dos ámbitos identificados como A.P.R., coincidentes con áreas que, reuniendo los requisitos para poderse clasificar como suelo urbano, no es posible precisar en este momento cual es la ordenación idónea, sino tan sólo una edificabilidad y uso que se consideran adecuados para la zona por el equipo redactor.

#### *8.3.1.2. Áreas de Planeamiento Específico*

Son los ámbitos delimitados en el suelo urbano no consolidado, cuya ordenación detallada se establece en los planos correspondientes del Plan General, y en los que únicamente es necesario realizar el reparto de cargas y beneficios por alguno de los sistemas de actuación establecidos en la Ley Urbanística de Aragón.

Dichos ámbitos, identificados como A.P.E, incluyen situaciones de borde del suelo urbano, zonas de suelo urbano degradado que necesitan nuevos tratamientos y áreas rurales donde se hace necesario un crecimiento y reequipamiento ordenado.

### 8.3.2. SUELO URBANIZABLE

#### *8.3.2.1. Urbanizable delimitado*

El Plan General no clasifica ninguna zona del término como suelo urbanizable delimitado, por considerar necesario el desarrollo prioritario del suelo urbano.

#### *8.3.2.2. Urbanizable no delimitado*

El Plan General clasifica como suelo urbanizable no delimitado aquellos ámbitos que por su aptitud considera susceptibles de ser transformados en suelo urbano, pero cuya ejecución o desarrollo no se estiman necesarios a corto o medio plazo.

El Plan asume que será la iniciativa privada la que impulse el desarrollo de estos suelos, pero asimismo su clasificación como no delimitado viene justificada por el hecho de que la Corporación Municipal considera prioritario el desarrollo previo del suelo urbano.

## **8.4. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN**

Se denominan unidades de ejecución, los ámbitos territoriales que comportan la ejecución integral del planeamiento y que permiten el cumplimiento de los deberes de cesión, urbanización y equidistribución de cargas y beneficios en la totalidad de su superficie.

Los criterios seguidos en el Plan General para su delimitación son los siguientes:

- a) Cada Área de Planeamiento Específico, constituye una única unidad de ejecución.
- b) Cada Área de Planeamiento Remitido, al formular su correspondiente plan especial, podrá delimitar una o varias unidades de ejecución en cada sector, para proceder a su desarrollo.
- c) En suelo urbanizable no delimitado, cada sector tras su delimitación podrá concretar su desarrollo a través de una o varias unidades de ejecución.

Con los anteriores criterios se da cumplimiento al precepto legal que obliga a delimitar una o varias unidades de ejecución en cada área de suelo urbano no consolidado y en cada sector de suelo urbanizable.

Las unidades de ejecución son a su vez los ámbitos territoriales en los que se dividen los suelos urbano y urbanizable del Plan General, a efectos de cálculo y fijación, en cada una de ellas, del aprovechamiento medio correspondiente.

El aprovechamiento medio sirve de base para la determinación del aprovechamiento urbanístico subjetivo (proporcional a la superficie de su suelo) para cada uno de los propietarios de terrenos comprendidos en cada una de esas unidades de ejecución.

De una manera sencilla se puede decir que la unidad de ejecución es el ámbito territorial definido en el Plan General, en el cual, entre todos los propietarios de suelo comprendidos en él, se reparten un porcentaje (establecido por la Ley en el 90%) de los aprovechamientos lucrativos que establece el planeamiento dentro de ese área de reparto. Para el Ayuntamiento la Ley reserva una parte del aprovechamiento lucrativo establecido por el Plan General (establecida en el 10%).

La asignación del aprovechamiento urbanístico subjetivo de los propietarios de suelo comprendidos en unidades de ejecución se hace de manera proporcional a la superficie de suelo de cada propietario, basándose en el aprovechamiento medio correspondiente a la totalidad de la unidad de ejecución en la que se encuentre el terreno.

En las unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano no consolidado, la Ley dispone que serán incluidos o adscritos en las unidades de ejecución los terrenos destinados a sistemas generales cuando ello sea posible, para su obtención mediante cesión obligatoria (artículo 107, apartado a) de la Ley Urbanística de Aragón).

#### 8.4.1. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

La Ley Urbanística de Aragón establece la obligación de la delimitación de unidades de ejecución o sectores en el suelo urbano no consolidado, dependiendo de si su desarrollo se realiza directamente o si precisa de la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior.

El Plan establece con carácter general, la inclusión en unidades de ejecución o sectores de todos los ámbitos que comportan una ejecución integral del planeamiento, esto es; Áreas de Planeamiento Específico y Áreas de Planeamiento Remitido delimitadas en suelo urbano no consolidado.

#### 8.4.2. SUELO URBANIZABLE

La Ley Urbanística de Aragón en su artículo 39, establece de forma explícita los criterios que se han de seguir para la delimitación de los sectores en el suelo urbanizable.

Esta delimitación de sectores es sólo obligatoria en el suelo urbanizable delimitado, ya que en el suelo urbanizable no delimitado, según se define en el artículo 38 de la citada Ley, el Plan General establecerá los criterios para delimitar los correspondientes sectores, tales como los relativos a magnitud, usos, dotaciones, equipamientos, sistemas generales que deban ejecutarse y conexiones con los mismos, así como prioridades para garantizar un desarrollo urbano racional.

En este caso, la prioridad de la Corporación de Huesca, como ya se ha comentado, es el desarrollo del suelo urbano existente. Por ello el suelo urbanizable se clasifica en la categoría de urbanizable no delimitado, estableciéndose los criterios necesarios para la posterior delimitación de sectores.

### 8.5. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

El aprovechamiento medio de una unidad de ejecución o un sector, es la intensidad de usos lucrativos homogeneizados o ponderados respecto del dominante o característico en ese área de reparto. Se obtiene tras la suma de los aprovechamientos urbanísticos objetivos de la unidad de ejecución o sector, expresada por unidad de superficie de esa unidad de ejecución o sector.

En lenguaje formalizado llamando:

$A_{m_i}$ = Aprovechamiento medio la unidad de ejecución o sector "i"

$au_{o_i}$ = aprovechamiento urbanístico objetivo de un terreno "i"

$\alpha_i$ = Coeficiente de ponderación relativa entre el uso y tipología correspondiente al aprovechamiento urbanístico objetivo del terreno "i" y el dominante o característico en la unidad de ejecución o sector.

S = Superficie de la unidad de ejecución o sector.

"n"= el número total de terrenos con usos lucrativos existentes en la unidad de ejecución o sector.

$m^2_{eutc}$ = metros cuadrados edificables del uso y tipología característicos.

$m^2_s$  = metros cuadrados de suelo.

Se tiene:

$$A_{m_i} = \frac{\sum_{i=1}^{i=n} au_{o_i} \cdot \alpha_i}{S} (m^2_{eutc} / m^2_s)$$

La superficie de la unidad de ejecución o sector a considerar para el cálculo del aprovechamiento medio recoge lo establecido en el artículo 101 de la Ley urbanística de Aragón.

- En el suelo urbano no consolidado se incluye la superficie de los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter general o local, incluidos en la unidad de ejecución o sector, o adscritos a ellos por el planeamiento para su obtención (artículo 101.5 de la Ley Urbanística de Aragón).

- En el caso de Huesca, al no existir suelo urbanizable delimitado, no se determina el aprovechamiento medio de los sectores y del suelo urbanizable. Estos se determinarán con la delimitación de los correspondientes sectores, en el suelo urbanizable no delimitado.

### 8.5.1. ESTABLECIMIENTO DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

El coeficiente de homogeneización o ponderación relativa del uso y, en su caso, tipología edificatoria "α" de un terreno "i", referido al uso y tipología edificatoria característicos tomado como unidad (artículo 100.1 de la Ley Urbanística de Aragón) es "α<sub>i</sub>", en definitiva, el uso predominante (aquel uso y tipología que mayor superficie edificable presenta en la unidad de ejecución o sector), según la ordenación urbanística aplicable establecida por el Plan General.

Los coeficientes "α" de homogeneización o ponderación relativa entre el uso y tipología edificatoria característicos (a los que se les asigna el valor unidad) y los restantes, (a los que corresponderán valores superiores o inferiores), se han fijado justificadamente en función de las circunstancias concretas del municipio.

No existe criterio técnico establecido en la legislación urbanística para la determinación de los coeficientes de ponderación relativa, ni en general, ni para cada municipio, ni para cada unidad de ejecución o sector.

Los coeficientes de ponderación tienen como objeto homogeneizar o ponderar los valores de los usos y tipologías existentes o previstas para la unidad de ejecución o sector, para la justa asignación de los aprovechamientos urbanísticos subjetivos por los propietarios de suelo comprendidos en la unidad de ejecución o sector.

Su establecimiento es autónomo respecto de otras ponderaciones no urbanísticas, si bien en este Plan General se hace su determinación por analogía, con los valores relativos del Centro de Gestión Catastral y las Normas Técnicas de Valoración y cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes de naturaleza urbana, si bien particularizados y adaptados los coeficientes para el municipio de Huesca.

Los coeficientes de ponderación relativa entre usos y tipologías que se establecen tanto para el suelo urbano como para el suelo urbanizable, son los siguientes:

- Residencial sometida a algún régimen de protección pública .....	0,75
- Residencial colectiva .....	1,00
- Residencial unifamiliar.....	1,00
- Terciario comercial .....	0,90
- Terciario oficinas.....	0,90
- Terciario hotelero .....	0,70
- Industrial.....	0,60
- Dotacional privado .....	0,60

Los coeficientes de ponderación, en suelo urbano no consolidado, de los usos compatibles con el característico o cualificado se hacen coincidir con el coeficiente de ponderación de dicho uso y tipología.

#### 8.5.2. JUSTIFICACIÓN DE LA ASIGNACIÓN DE INTENSIDADES DE USO E ÍNDICES DE APROVECHAMIENTO MEDIO DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO Y LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO.

Según se ha especificado en el apartado 7.4 de la presente Memoria, una vez clasificado todo el suelo del término municipal y definida la estructura urbana a través de la territorialización de los sistemas generales e infraestructuras de urbanización, se ha procedido a su calificación.

La calificación, según indica el acuerdo de aprobación definitiva del Consejo de Ordenación del Territorio, *“podría definirse, con carácter general, como la decisión pública, contenida en el Plan, sobre el posible destino urbanístico del territorio mediante la fijación concreta de la clase de uso y destino que corresponde a cada porción de suelo, así como la volumetría de la edificación permitida en cada caso. Es decir, supone la subdivisión de las diferentes clases de suelo en zonas para la asignación de diferentes y específicos aprovechamientos urbanísticos de forma que supone completar la ordenación del territorio, ya que en tanto no se especifica el uso del suelo, éste no está ordenado.”*

En este sentido *“la calificación responde a criterios de pura discrecionalidad técnica y no tiene espacios cerrados, pues cumpliendo los estándares mínimos fijados por la legislación, el planificador es libre de asignar usos e intensidades. Así lo ha reconocido la jurisprudencia, por ejemplo en sentencia del Tribunal Supremo de fecha 11 de febrero de 1991 en la que se afirma que “la clasificación y la calificación de los terrenos están regidas por criterios distintos y así si la primera es una operación que aparece sujeta a una técnica de numerus clausus, la segunda se inspira por el contrario en un sistema de numerus apertus sin tipificación legal de categorías: es la imaginación del planificador la que inventa los tipos tanto en su denominación como en su contenido (...) siempre, naturalmente, dentro de los límites de la racionalidad que impone el principio de interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos”.*

Dicho lo anterior, y según consta en el acuerdo del COTA, también es cierto que la referida *“discrecionalidad técnica propia del planificador”* debe quedar sometida a *“las limitaciones inherentes al principio de interdicción de la arbitrariedad”*, de tal manera que *“cualquier opción elegida, ha de atender necesariamente a la satisfacción del interés general, que supone primar la adecuada ordenación territorial sobre los intereses particulares.”*

Realizadas las precedentes consideraciones, y según se ha especificado en apartados anteriores de la presente Memoria, en aquellas zonas de suelo urbano en las que se ha considerado necesario establecer una ordenación “ex novo”, bien porque se trataba de vacíos urbanos, o bien porque la ordenación existente no se consideraba adecuada, se han delimitado Áreas de Planeamiento Específico y Áreas de Planeamiento Remitido.

Respecto a la asignación de intensidades de uso e índices de aprovechamiento medio de cada una de las áreas de nueva ordenación, el método seguido no ha sido partir de un índice teórico y ajustar la ordenación al mismo, sino establecer las nuevas ordenaciones, para con posterioridad y como resultado de las mismas calcular el aprovechamiento medio.

El diseño de cada uno de los ámbitos responde al criterio de plantear un desarrollo urbano racional y equilibrado, de tal manera que ámbitos que se encuentran en entornos similares, tanto por su localización territorial como por sus características urbanísticas, tengan aprovechamientos de valores similares.

El aprovechamiento de las parcelas y sus parámetros, tales como la altura, el volumen o el fondo edificable, no superan los niveles de la edificación construida de cada uno de los entornos de los diferentes ámbitos de nueva ordenación.

Según se ha especificado en el apartado 6.5.4 de la presente Memoria, en la delimitación de los ámbitos territoriales de las unidades de ejecución:

*“No se pretende igualar los aprovechamientos urbanísticos subjetivos de todos los propietarios de suelo. Sería ingenuo pretender igualar durante el corto período de vigencia del Plan General todas las desigualdades que la Historia urbana ha ido creando en Huesca. Se pretende igualar los derechos y deberes de los propietarios de suelo que estén en análogas circunstancias urbanísticas de partida en el momento de la formulación del Plan General nuevo.”*

La gestión del suelo urbano se plantea mediante ámbitos independientes coincidentes con cada una de las Unidades de Ejecución, que a su vez se corresponden con cada uno de los APE, por lo que no se plantean Áreas de Planeamiento Específico (APE) que integren varias Unidades.

A continuación se pasa a analizar pormenorizadamente los índices de aprovechamiento medio de cada una de las Unidades de Ejecución.

Para efectuar el referido análisis se agruparán por localizaciones territoriales, entendiéndose que dicha localización influye de manera decisiva en cada una de las ordenaciones planteadas.

#### *8.5.2.1. Áreas de Planeamiento Específico en el núcleo de Huesca.*

#### ÁREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO DE USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL.

#### **ÁREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO APE 09-02 y APE 09-03.**

Las Áreas de Planeamiento Específico 09-02 y 09-03 de uso característico residencial se encuentran localizadas muy próximas entre sí, pues están situadas a ambos lados de la calle Miguel Flea. La ordenación asignada a cada una de ellas responde a un intento de crear tramas homogéneas de ciudad con características urbanísticas similares al entorno próximo. Los aprovechamientos medios de ambas son muy parecidos: 1,362925 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 1,364313 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, siendo el resultado de la ordenación previa que se les ha asignado.



Mediante la equidistribución de las correspondientes unidades de ejecución, deben obtenerse los viales y espacios libres necesarios para completar la inacabada trama existente y el sistema de espacios libres y equipamientos previsto en el entorno del nuevo parque del Isuela.

APE 09-02 "CALLE FORNILLOS".

El Área de Planeamiento Específico 09-02, denominada "Calle Fornillos" tiene como Norma Zonal asignada la de Manzana Cerrada con patio (4.2).

- a) De las dos edificaciones planteadas, en la situada al este de la apertura del nuevo viario, se mantiene la misma crujía que en el edificio preexistente adyacente, siendo ésta de 20 metros de ancho.

La altura es de planta baja más cuatro (B+4), para darle un remate de esquina como el que da frente a la calle Valle de Ansó, en el testero opuesto de la manzana, también del mismo número de plantas (B+4).

- b) En la edificación situada al oeste, la crujía se reduce con respecto a la anterior para dotar de una cierta entidad al patio de manzana, pero la altura, de planta baja más cuatro (B+4) es igual a la que se está planteando a lo largo de la calle Miguel Fleeta que es la que comunica ambas áreas.

APE 09-03 "MIGUEL FLETA".

En el Área de Planeamiento Específico 09-03, denominada "Miguel Fleeta" se aplica la Norma Zonal de Bloque Abierto (5).

Dicho Área sirve de remate norte de la trama residencial existente y al conformar el límite con el tejido industrial, se considera más pertinente una tipología de bloque abierto que de manzana cerrada, más propia de ámbitos del casco urbano tradicional.

Se plantean tres conjuntos de bloques separados por zonas verdes de carácter local, con un ancho de crujía similar a los próximos de las calles Valle de Anso, Valle de Hecho y Gibraltar.

La altura planteada es de planta baja más cuatro (B+4), para que el frente dado a la calle Miguel Fleeta sea uniforme al del resto de las edificaciones contiguas, así como a las que dan frente a la calle Gibraltar.

#### **ÁREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO APE 14-01 y APE 14-02.**

Las Áreas de Planeamiento Específico 14-01 y 14-02 de uso característico residencial están localizadas muy próximas entre sí en el Paseo de Ramón y Cajal, separadas por dos manzanas cerradas con patio entre las calles Gregorio Campana, Aragón y Valencia. La ordenación asignada a cada una de ellas responde a un intento de crear tramas homogéneas de ciudad con características urbanísticas similares al entorno próximo. Los aprovechamientos medios de ambas son muy parecidos: 2,248616 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 2,244649 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, siendo el resultado de la ordenación previa que se les ha asignado.

APE 14-01 "VELÓDROMO".

El Área de Planeamiento Especifico 14-01, denominada "Velódromo" tiene como Norma Zonal asignada la de Manzana Cerrada con patio (4.2).

Dicho Área se plantea como un remate y renovación de la trama residencial así como un medio de obtención de espacios libres de carácter local. Se sitúa en el límite este del casco tradicional, optando por una tipología de manzana cerrada con patio, en consonancia con el tejido urbano de Ensanche que la rodea.

En las dos edificaciones planteadas las crujías son de dimensiones parecidas a las de las manzanas colindantes.

La altura planteada en ambas manzanas es de planta baja más cinco (B+5), para consolidar el frente de fachada al Paseo de Ramón y Cajal, siendo similar al del resto de las edificaciones contiguas.

APE 14-02 "ANTIGUA PENITENCIARÍA".

El Área de Planeamiento Especifico 14-02, denominada "Antigua Penitenciaria" tiene como Norma Zonal asignada la de Manzana Cerrada con patio (4.2).

Dicho Área se plantea al igual que la anterior, APE 14-01, como un remate de la trama residencial así como un medio de obtención de espacios libres de carácter local. Se sitúa en el límite este del casco tradicional, optando por una tipología de manzana cerrada con patio, en consonancia con el tejido urbano de Ensanche que la rodea.

El edificio de la cárcel se encuentra vacío y en trámite de desafección por parte de Instituciones Penitenciarias (Ministerio de Justicia). Dicho organismo y el Ayuntamiento suscribieron un convenio marco mediante el cual el municipio obtendrá -construidos- todos los locales para destinarlos a diversos equipamientos.

Las crujías planteadas son de dimensiones parecidas a las de las manzanas colindantes aunque su anchura es un poco mayor a las anteriores, pues tiene abierta la fachada que da frente al Paseo de Ramón y Cajal, en conexión con un espacio libre de carácter local.

La altura planteada es de planta baja más tres (B+3), en las fachadas a las calles Aragón y Valencia y de planta baja más cinco (B+5) en la crujía principal, paralela al Paseo de Ramón y Cajal, siendo similar al de las edificaciones contiguas.

#### **ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO APE 14-03.**

En el Área de Planeamiento Especifico 14-03 de uso característico residencial, la justificación de su aprovechamiento medio, de 2,596671 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, se estudia de manera individual debido a que próxima a su localización no se ha planteado ninguna otro ámbito de nueva ordenación.

Su localización territorial, en una zona de la ciudad que podríamos denominar "remate de casco", comprendido entre los dos anillos concéntricos teóricos que marcan el crecimiento de la ciudad,

condiciona que en la ordenación planteada se haya buscado en todo momento completar la trama homogénea de la ciudad con características urbanísticas similares.

APE 14-03 "LANUZA".

El Área de Planeamiento Específico 14-03 denominada "Lanuzza" tiene como Norma Zonal asignada la de Manzana Cerrada Compacta (4.1)

Este Área, que forma parte del remate de casco urbano, se plantea como una operación de ensanchamiento de viarios que lleva aparejada una regeneración de la trama urbana.

La edificación, como corresponde a un tejido de manzana cerrada compacta, no conforma patios de manzana y la altura que se le asigna es de planta baja más dos (B+2), dotando a la calle Lanuzza, de esta manera, de un frente uniforme con el resto de las edificaciones contiguas, pues la gran mayoría tienen esta misma altura.

#### **ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO APE 19-01.**

En el Área de Planeamiento Específico 19-01 de uso característico residencial, la justificación de su aprovechamiento medio de 2,000000 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> se estudia de manera individual, pues se ajusta a las condiciones establecidas en el Convenio suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento de Huesca y el Ministerio de Defensa referido a las Acuartelamientos de la Merced y Alfonso I.

APE 19-01 "CUARTEL DE LA MERCED.

El Área de Planeamiento Específico 19-01 denominada "Cuartel de la Merced" tiene como Norma Zonal asignada la de Manzana Cerrada con Patio (4.2) al igual que las situadas en sus márgenes norte y sur.

En dicho Área se pretende conseguir un esponjamiento de la zona así como una regeneración de la trama residencial en torno al equipamiento limitrofe.

Atendiendo a las Estipulaciones del Convenio, y en concreto a la Primera de ellas, la cual transcribimos a continuación, concluimos que el aprovechamiento medio del APE es el resultado de haber aplicado dicho Convenio:

*"El Ayuntamiento de Huesca se compromete a introducir en la Revisión del P.G.O.U. las siguientes modificaciones urbanísticas:*

- 1. En el inmueble denominado "Acuartelamiento de la Merced" se modificará el ámbito de la Unidad de Actuación nº 1 " La Merced", quedando delimitada tal y como se grafía en el plano del Anexo II, pudiéndose materializar una edificabilidad real de 2 m<sup>2</sup> por metro cuadrado de suelo bruto para uso residencial compatible con terciario..."*

#### **ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO APE 19-04.**

En el Área de Planeamiento Específico 19-04 de uso característico residencial, la justificación de su aprovechamiento medio se estudia individualmente puesto que tiene unas peculiaridades que la diferencian del resto de los ámbitos, como puede ser la calificación de una manzana de uso

terciario hotelero y el hecho de que el 15% del aprovechamiento objetivo total se destine a Vivienda con algún régimen de protección.

No obstante, como en casos anteriores, la ordenación elegida responde a un intento de crear tejidos homogéneos de ciudad, con características urbanísticas similares al entorno próximo, siendo el aprovechamiento medio obtenido el resultado de dicha ordenación previa, con un valor de 1,113973 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### APE 19-04 "CÁMARA DE COMERCIO".

El Área de Planeamiento Específico 19-04 denominada "Cámara de Comercio" tiene como Normas Zonales asignadas la de Manzana Cerrada en sus dos grados: Compacta (4.1) y con Patio (4.2) y la de Bloque Abierto (5).

Dicho Área se plantea como una regeneración de la trama viaria mediante la prolongación de las calles Tarbes y del Pintor León Abadías, así como una mejora del tejido residencial y de espacios libres que se completa con un uso de terciario hotelero localizado al suroeste de la actuación, con Norma Zonal de Bloque Abierto (5).

Simultáneamente se plantean operaciones de remate de medianerías vistas con Norma Zonal (4.1) de Manzana Compacta en el edificio que da frente a la calle Cabestany y que, lógicamente, prolonga la crujía preexistente de unos 20 m de ancho así como la altura de edificación de planta baja más seis (B+6), a la que se le añade la posibilidad de un ático (B+6+A).

Este testero de remate, a su vez entra en diálogo con la pieza situada entre la calle Pintor León Abadías al este y el bloque abierto de terciario hotelero al oeste reproduciendo el mismo ancho de crujía de 20 m mencionado anteriormente, pero reduciendo la altura a planta baja más cinco más ático (B+5+A), puesto que el terciario hotelero admite una altura máxima de planta baja más tres (B+3).

La edificación situada entre las calles Pintor León Abadías y de Doña Sancha tiene asignada la Norma Zonal de Manzana Cerrada con Patio (4.2) para rematar las medianerías vistas de la manzana preexistente con patio, que da a la calle Casado del Alisal. En ella se mantiene, como es lógico, el ancho de crujía previo de unos 15 m y la altura de la edificación de planta baja más cuatro (B+4) a la que se da la posibilidad de añadir un ático (B+4+A).

#### **ÁREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO APE 18-01, APE 22-02 y APE 22-03.**

En las Áreas de Planeamiento Específico 18-01, 22-02 y 22-03 de uso característico residencial la justificación de su aprovechamiento medio se analiza a la vez, puesto que se encuentran situadas relativamente próximas entre ellas y tienen un carácter parecido, pues las tres están implantadas en un entorno de borde de ciudad: la de Ingeniero Susín ocupa ambos márgenes del antiguo trazado del ferrocarril de Zaragoza a Canfranc y las otras dos se localizan en la margen este de la Avenida Martínez de Velasco.

Si a esto le añadimos que las tres Áreas de Planeamiento tienen asignada la Norma Zonal de Bloque Abierto (5) y que en la ordenación dada se ha buscado en todo momento diseñar un tejido integrado con el entorno más próximo en cuanto a sus características urbanísticas, podemos

concluir que no es de extrañar que sus aprovechamientos medios resultantes estén dentro de una horquilla razonable, que va del 1,408029 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de Ingeniero Susin -propio de entornos próximos al casco tradicional- al 0,960230 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de Camineros, que denota una presencia más cercana del suelo urbanizable.

APE 18-01 "INGENIERO SUSÍN".

El Área de Planeamiento Específico 18-01, denominada "Ingeniero Susin" es un APE discontinuo, con dos ámbitos que se sitúan a ambos lados del antiguo trazado del ferrocarril de Zaragoza a Canfranc, que el Plan General califica como sistema general viario.

En éste área, que pasa de tener uso industrial a residencial, se busca obtener una serie de espacios libres y de aparcamientos de carácter local, así como un equipamiento de carácter general.

El APE 18-01 tiene dos Normas Zonales asignadas: la de Vivienda Unifamiliar con tipología adosada (3.1) y la de Bloque Abierto (5), ambas estructuradas ortogonalmente en base a una retícula.

- a) Las viviendas unifamiliares adosadas planteadas entre las calles del Ingeniero Pano y de Cajal Lasala establecen un diálogo con el parque anexo y con las situadas al otro lado del mismo, reflejando de alguna forma esta ordenación preexistente y consolidando este tejido de baja densidad.
- b) A continuación, entre las calles de Cajal Lasala y del Ingeniero Susin y manteniendo la misma trama de la tipología unifamiliar, se plantean tres conjuntos de bloques abiertos separados por zonas verdes de carácter local.

Con esta ordenación se pretende dar una respuesta coherente y fundamentada a dos maneras diferentes de entender la ciudad, de manera que contenga en su desarrollo elementos que dialoguen y de alguna manera reflejen aspectos de cada una de los ámbitos que les rodean: por un lado este ámbito debe responder a las solicitudes de la trama unifamiliar anexa a la calle Cajal Lasala y por otro debe dar un frente de fachada de una cierta entidad a la calle Ingeniero Susin. Esta vía, que constituye el borde con el trazado del ferrocarril de Zaragoza a Canfranc que será sustituido por la variante ferroviaria actualmente en construcción, va a gozar en el futuro de un carácter mucho más urbano, pues la permeabilidad entre los ámbitos que separa estará garantizada y el aislamiento recíproco que produce una barrera como es la ferroviaria desaparecerá.

Es por este motivo -el de buscar un lenguaje común con esta nueva calle- por el que se elige una tipología de bloque abierto. Dado que el nuevo viario tiene un carácter estructurante en el municipio y que la edificación preexistente tiene mayoritariamente una altura de planta baja más ocho (B+8), se decide dar a la actuación una altura de planta baja más cinco (B+5) para bajar la densidad de la zona, que tiene tejido unifamiliar muy próximo, pero constituyendo a la vez un frente de calle uniforme con el entorno y de cierta envergadura.

#### APE 22-02 "PROLONGACIÓN AVDA. MARTÍNEZ DE VELASCO".

El Área de Planeamiento Específico 22-02 denominada "Prolongación Avenida Martínez de Velasco" es un APE discontinuo, formado por tres ámbitos que se sitúan, dos de ellos a un lado de la prolongación de la Avenida Martínez de Velasco, rodeando a su vez el APE 22-03 denominado "Camineros", y el tercero al norte, dando frente a la calle de Fraga.

En la zona norte del APE, se obtiene la Plaza de Tarragona como Espacio Libre Público en superficie, mientras que la manzana localizada junto al Colegio Santa Rosa tiene uso de terciario comercial.

En la zona sur de este Área de Planeamiento se busca obtener un nuevo viario como prolongación de la calle Binéfar, además de una serie de espacios libres de carácter local que amortiguan el ruido del viario al que dan frente. Se plantea además como remate de la trama urbana puesto que ocupa la zona limítrofe con el suelo urbanizable.

Es por ello lógico, por esta condición de borde de ciudad que tienen los tres ámbitos que lo componen, que la Norma Zonal que tiene asignado sea la de Bloque Abierto (5).

En los dos ámbitos en que se divide la parte sur del APE se mantiene el mismo esquema existente en el suelo urbano consolidado anexo, es decir, se prolonga la calle Binéfar y se reproduce la misma tipología de bloque abierto existente, manteniendo el ancho de crujía de unos 25 m.

La altura máxima de la edificación es de planta baja más cinco (B+5), reduciéndose la del suelo urbano consolidado del entorno de planta baja más ocho (B+8), lo cual es razonable en un APE que ocupa una posición más alejada del casco urbano tradicional.

#### APE 22-03 "CAMINEROS".

El Área de Planeamiento Específico 22-03 denominada "Camineros" tiene como Norma Zonal asignada la de Bloque Abierto (5).

Este Área se plantea como un remate de la trama urbana conectándola con las zonas limítrofes que la rodean, así como un medio de obtener un nuevo viario prolongación de la calle Binéfar y una serie de espacios libres de carácter local que amortiguan el ruido de la vía a la que da frente.

En este APE se reproduce el mismo esquema de ordenación que en el 22-02 que lo rodea por ambos márgenes, el cual es a su vez un reflejo de la ordenación del suelo urbano consolidado contiguo, como decíamos anteriormente.

Es por ello que se mantiene el mismo ancho de crujía de bloque abierto, pero en el caso de la altura de la edificación, y atendiendo al carácter menos urbano de la actuación, se le da un número de plantas más bajo que la del suelo urbano consolidado, pasando de la planta baja más ocho (B+8) de éste, a la planta baja más cuatro (B+4) y planta baja (B), más adecuado para una actuación de borde.

Además, el hecho de haber reducido la altura de edificación de planta baja más cinco (B+5) del APE 22-02 a planta baja más cuatro (B+4) del 22-03, viene motivado por la peculiar topografía de este último, que es muy abrupta. Como se buscaba una continuidad en la línea de cornisa entre los dos, se decidió que la solución óptima era, para evitar un complejo movimiento de tierras, reducir una planta la altura de este último.

#### **ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO APE 27-01.**

En el Área de Planeamiento Específico 27-01 de uso característico residencial, la justificación de su aprovechamiento medio se estudia de manera aislada, pues se ajusta a las condiciones establecidas en el Convenio suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento de Huesca y los propietarios de los terrenos del ámbito del Sector 41, del Plan General de Ordenación Urbana.

APE 27-01 "RONDA SUR".

El Área de Planeamiento Específico 27-01 denominada "Ronda Sur", de uso característico residencial, se plantea como un remate de la trama residencial en el extremo sur de la ciudad y permite además el enlace de la misma con el tercer vial de ronda del municipio. Además, se busca obtener dos equipamientos públicos de carácter local que se dispondrán en los extremos este y oeste del ámbito.

El APE 27-01 tiene dos Normas Zonales asignadas: la de Vivienda Unifamiliar con tipología adosada (3.1) y la de Bloque Abierto (5). Ambas están ordenadas en base a una retícula vertebradora formada por las preexistencias viarias del suelo urbano consolidado anexo que se prolongan para estructurar este nuevo crecimiento. Estos viarios son la Calle Calatayud, el bulevar prolongación de la Calle Mateo Estaún Llanas y el crecimiento hacia el sur de la Calle de Doña Sancha. Además todos ellos constituyen puntos de enlace con el tercer cinturón de ronda que marca el crecimiento del municipio y da nombre a este APE.

En base a esto, se disponen dando frente a la Calle Calatayud y utilizando la misma Norma Zonal que al otro lado de la misma, una primera serie de cuatro bloques abiertos en "L" con alturas máximas de planta baja más cuatro (B+4). A continuación, aparece otra serie de otros cuatro bloques abiertos en pastilla, con una altura máxima de planta baja más tres (B+3). En ambos casos está permitido la construcción de un ático.

A partir de aquí y a medida que nos vamos acercando al borde de la ciudad comienzan dos series de tres manzanas de tejido unifamiliar de tipología adosada (3.1).

Se trata, por tanto, de una ordenación de borde de ciudad en la que a medida que nos acercamos al límite disminuimos la densidad edificatoria. Esto también está motivado por razones acústicas, puesto que las tipologías de poca altura responden mejor a las soluciones que tratan de amortiguar el ruido producido por el tráfico. A esto contribuyen también todos los espacios libres de carácter local dispuestos a lo largo del vial de ronda.

Según lo estipulado en el Convenio Urbanístico de Planeamiento y Gestión suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento de Huesca y los Propietarios de los terrenos del ámbito del Sector 41, y en concreto a la Cuarta Estipulación, que a continuación reproducimos, concluimos que el Aprovechamiento Medio del APE 27-01 es el que resulta de un techo edificable de 120.000 m<sup>2</sup>:

*"...CUARTA.-EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO. SITUACIÓN.*

*El aprovechamiento objetivo susceptible de apropiación privada y pública, es de 120.000 m<sup>2</sup> o unidades convencionales de aprovechamiento..."*

De este techo, también por aplicación del Convenio, el 25% (30.000 m<sup>2</sup>) corresponden al Ayuntamiento. Igualmente, vía convenio, los propietarios reurbanizarán el tramo del segundo cinturón de ronda –con el que el APE limita por el sur- duplicando su sección transversal, construyendo mediana, aceras y carril bici y dotándolo de servicios con el fin de integrarlo como un vial de características urbanas.

ÁREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO DE USO CARACTERÍSTICO INDUSTRIAL.

#### **ÁREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO APE 03-01, APE 08-01 y APE 09-01.**

Las Áreas de Planeamiento Específico 03-01, 08-01 y 09-01 de uso característico industrial se encuentran localizadas muy próximas entre sí pues están situadas a ambos lados del "Barranco del Diablo". La ordenación asignada a cada una de ellas responde a un intento de crear tramas homogéneas de ciudad con características urbanísticas similares al entorno próximo. Los aprovechamientos medios de cada Área son el resultado de haber asignado al suelo neto lucrativo el coeficiente de edificabilidad de la norma zonal que se aplica a cada una de las mismas.

APE 03-01 "RONDA DE LA INDUSTRIA".

El Área de Planeamiento Específico 03-01, denominada "Ronda de la Industria" tiene como Norma Zonal asignada la de Industria en Polígono (7.2).

Este área se plantea como un remate norte del tejido industrial existente así como una prolongación de la Ronda de la Industria hasta conectarla con la carretera de Apiés, de manera que se complete el viario de ronda que da servicio a los suelos industriales del norte del núcleo.

Esta actuación tiene un aprovechamiento medio de 0,640995 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, que es el resultado de haber asignado al suelo neto lucrativo el coeficiente de edificabilidad de la Norma Zonal que se considera idónea para este desarrollo y que será en este caso la de Industria en Polígono (7.2) por dos motivos: se requiere un tamaño de parcela mínima mayor que la de la (7.1c) Industria Ligera, a la que pertenece el suelo urbano consolidado que lo rodea y por su localización, que al estar más alejada del casco urbano tradicional, permite una industria de mayor entidad.

APE 08-01 "ARTESANÍA".

El Área de Planeamiento Específico 08-01, denominada "Artesanía" tiene como Norma Zonal asignada la de Industria Nido (7.4).

Éste área pretende ampliar el viario existente y suturar el tejido industrial del suelo urbano consolidado del margen oeste del Barranco del Diablo. Es por este motivo que se le aplica la Norma Zonal (7.4) pues se considera adecuado continuar con la tipología existente colindante del suelo urbano consolidado (7.1.c). Sus similitudes se centran en varios aspectos:



- a) Tamaño mínimo de parcela: En ambas Normas Zonales 7.1.c) del suelo urbano consolidado y 7.4 del APE 08-01 es de 500 m<sup>2</sup>.
- b) Condiciones de Ocupación: En la Norma Zonal 7.1.c) la ocupación máxima es del 80% una vez deducidos los retranqueos y en la 7.4 es del 90%.
- c) Posición de la Edificación:
  - c.1) Retranqueos mínimos: En ambas Normas Zonales 7.1.c) del suelo urbano consolidado circundante y 7.4 del APE 08-01 son de 5 m.
  - c.2) Separación a linderos laterales y testero: En ambas Normas Zonales 7.1.c) y 7.4 se admite tipología adosada entre medianeras. En caso de no adosarse, el retranqueo mínimo a linderos será de cinco (5) metros.

Por todas estas cuestiones anteriormente citadas, se considera que la Norma Zonal 7.4 es la idónea para este crecimiento, puesto que dotará al conjunto de la homogeneidad con el resto del tejido urbano ya consolidado que se busca en todo momento.

El aprovechamiento medio es de 0,824517 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> que es el resultado de aplicar el coeficiente de edificabilidad de la Norma Zonal 7.4 a la superficie neta lucrativa del ámbito.

APE 09-01 "AVENIDA BARRANCO DEL DIABLO".

El Área de Planeamiento Específico 09-01 denominada Avenida Barranco del Diablo tiene como norma zonal asignada la de Industria en Polígono (7.2).

Éste área, de superficie mayor que las dos anteriores, se plantea como una oportunidad de ampliar el viario existente de la zona industrial y de obtener espacios libres que permitan un esponjamiento del área. Además, participa junto con el APE 03-01 anteriormente mencionado de la operación de cierre de la Ronda de la Industria, hasta conectarla con la carretera de Apiés.

El área de planeamiento Avenida Barranco del Diablo tiene un aprovechamiento medio de 0,729421 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, que es el resultado de haber asignado al suelo neto lucrativo el coeficiente de edificabilidad de la norma zonal 7.2 de Industria en Polígono.

Esta norma es considerada la más adecuada para este ámbito, pues se requieren parcelas de un cierto tamaño (parcela mínima de 1.000 m<sup>2</sup>), ya que se plantea una industria de mayor envergadura, acorde con el amplio viario que la rodea y con su condición de borde del suelo urbano.

#### 8.5.2.2. Áreas de Planeamiento Remitido en el núcleo de Huesca.

##### APR 08-01 "SAN VICENTE, DESENGAÑO, CASA AMPARO".

El Área de Planeamiento Remitido 08-01 denominada "San Vicente, Desengaño, Casa Amparo", cuyo desarrollo se remite a un Plan Especial de Protección y Reforma Interior, tiene uso característico residencial.

Con este Área se posibilita la restauración de la Muralla, proyectándose un paseo sobre la misma en la línea de lo previsto en otros de sus tramos incluidos en el Plan Especial del Casco Histórico.

El aprovechamiento medio del ámbito de 0,712356 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, es el resultado de haber mantenido la intensidad de uso del entorno, lo que parece adecuado tratándose del casco histórico de la ciudad.

Este valor, que no es muy elevado, responde a una intención del PEPRI de esponjar la trama urbana, es más: la idea vertebradora de la propuesta es la creación de un paseo peatonal que sirva de enlace entre el casco antiguo y la zona verde inferior del Parque del Isuela mediante dos accesos. Para ello se plantea una adecuación de las fachadas traseras de las viviendas de la calle Desengaño, pues tienen edificaciones añadidas de escaso valor que se prevé dismantelar y así ganar este espacio como corredor que favorezca los flujos peatonales universitarios entre las instalaciones universitarias del casco y las del Río Isuela.

##### APR 13-01 "TEATRO OLIMPIA".

El Área de Planeamiento Remitido 13-01 denominada "Teatro Olimpia", de uso característico residencial, se ha remitido a un Estudio de Detalle para su desarrollo.

El objetivo de este APR es posibilitar la restauración y ampliación de dicho teatro calificado como sistema general de equipamiento, para adecuarlo a las actuales exigencias funcionales y de normativa.

Asimismo, se reordenarán los volúmenes edificables destinados a uso residencial, fomentando la recuperación del uso de vivienda en el casco histórico, lo cual es determinante para la revitalización del mismo.

Este Área de Planeamiento Remitido no tiene aprovechamiento medio, puesto que se incluye en la categoría de Suelo Urbano Consolidado al no requerir equidistribución, y por tanto se reduce a una reordenación de los volúmenes edificables.

##### APR 13-02 "DOÑA PETRONILA".

El Área de Planeamiento Remitido 13-02 denominada "Doña Petronilla", de uso característico residencial, se ha remitido a un Plan Especial de Reforma Interior que estudia en detalle la problemática existente en la zona.

El objetivo principal es reordenar la edificación y los espacios libres en una parcela significativa por su gran superficie en relación con su frente, así como por su proximidad al entorno de la Catedral.

Además, se busca obtener suelo destinado a equipamiento de carácter local que completará el actualmente dedicado a escuela de adultos.

El aprovechamiento medio del Área de Planeamiento Remitido, cuyo valor es de 1,574264 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, es el resultado de la intensidad de uso existente en la zona.

APR 13-03 "MANZANA DE SAN PEDRO".

El Área de Planeamiento Remitido 13-03 denominada "Manzana de San Pedro", de uso característico residencial, se ha remitido para su desarrollo a un Plan Especial de Protección y Reforma Interior, que tendrá que asumir las determinaciones del Plan Director.

En este Área se plantea la recuperación de un entorno significativo de la ciudad como es el de la Iglesia de San Pedro, reintegrándole el valor que como monumento le corresponde mediante la recuperación de sus fachadas, a las que se fueron adhiriendo a lo largo del tiempo edificaciones carentes de valor.

Esta operación se llevará a cabo en dos ámbitos: en la fachada oeste del recinto, próxima a la Plaza de Luis López Allué, y en la fachada próxima a la calle Ramiro el Monje, en la que se retirarán tanto los añadidos en planta baja como en plantas alzadas incluidos en el Plan Especial. Se mantendrá, eso sí, la estructura exterior residencial de la manzana.

El aprovechamiento medio del Área de 3,750000 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, es el resultado de mantener la edificabilidad existente en el ámbito, tratándose éste del casco histórico de la ciudad.

APR 14-01 "FOSAL DE MOROS".

El Área de Planeamiento Remitido 14-01, denominado "Fosal de Moros", de uso característico residencial, se ha remitido a un Plan Especial de Reforma Interior debido a que, si bien desde el punto de vista urbanístico la zona necesita de una remodelación integral, las preexistencias y la realidad socioeconómica de la misma plantean una serie de problemas de gestión que requieren de un estudio muy pormenorizado.

Por tanto, se hace necesario adoptar medidas de reforma de la trama urbana que permitan una correcta integración y conexión con el entorno y que a su vez, estén conjugadas adecuadamente con otras más orientadas a la mejora y conservación de elementos que por sus características interesa mantener.

Este Área de Planeamiento se relaciona, por su ubicación muy próxima, con los APES 14-01 y 14-02 anteriormente tratados, también de uso característico residencial y con un aprovechamiento medio en torno a 2,24 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Pese a estar localizados los tres a ambos lados del Paseo de Ramón y Cajal, para el APR de Fosal de Moros se ha considerado conveniente fijar su aprovechamiento medio en 1,300043 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Esto es debido a que se necesita combinar medidas de regeneración de la trama existente con otras tendentes a la consecución de una estructura viaria funcional y de cierta entidad. A su vez, esto tendrá como consecuencia un esponjamiento de la trama.

## APR 15-01 "GRANJA DE SAN LORENZO".

El Área de Planeamiento Remitido 15-01 denominada "Granja de San Lorenzo", de uso característico residencial, ha trasladado su ordenación pormenorizada a un Plan Especial de Reforma Interior PERI, pues dada la titularidad pública de los terrenos, se considera más conveniente efectuar la ordenación pormenorizada una vez decididos los intereses de la colectividad.

Este Área de Planeamiento Remitido tiene tres objetivos principales a cumplir: En primer lugar la obtención de suelo para la creación de un nuevo viario que cierre el tercer viario de ronda hasta conectar con el Paseo de Ramón y Cajal; en segundo lugar, se busca obtener suelo para la creación de un espacio libre público en el Barranco Alfóndiga, a modo de colchón verde que separe y amortigüe los nuevos usos residenciales planteados frente a los industriales existentes, ubicados al oeste del mismo y en tercer y último lugar, se plantea una operación de remate de trama urbana en consonancia con el APR 14-01 de Fosal de Moros, anteriormente tratado.

En el APR de Granja de San Lorenzo se prevé asignar como normas zonales de aplicación la de vivienda unifamiliar (3) en un porcentaje del 60% de la edificabilidad total y la de bloque abierto (5), en un porcentaje del 40% de la misma.

El aprovechamiento medio pasa de un 1,300043 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de Fosal de Moros a un 0,500000 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> del presente APR, pues aunque ambas formen parte del ensanche este del municipio a la largo del Paseo de Ramón y Cajal, éste último tiene un aprovechamiento más bajo al estar más alejado del casco, no existir tan graves problema de bienes ajenos al suelo y querer generar un tejido de ciudad menos denso.

## APR 19-02 "LAS HARINERAS".

Para el Área de Planeamiento Remitido 19-02 denominada "Las Harineras", de uso característico residencial, se ha previsto su desarrollo mediante un Plan Especial de Reforma Interior. Esto es debido a la existencia en la actualidad de importantes instalaciones industriales en funcionamiento, que suponen una problemática añadida a la gestión, pues esta requiere de un estudio pormenorizado tanto de las repercusiones sociales como económicas que conlleva su transformación a uso residencial.

El objetivo fundamental de éste área de planeamiento es la transformación de la misma a uso residencial. Para ello se diseñó una preordenación basada en una nueva trama viaria con un tridente de carácter local que confluía en una plaza que daba frente a la estación de ferrocarril y tenía como límites las calles de José Gil Cávez y la Ronda de la Estación.

En los límites noroeste y sur de la actuación aparecían viarios estructurantes, como eran el que forma la calle Martínez de Velasco y el que ampliaba la calle Almodévar una vez esté desmantelado el trazado ferroviario de Zaragoza a Canfranc.

El aprovechamiento medio fijado, de 2,157020 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, es el resultado de la preordenación anteriormente descrita. En su concepción, se ha buscado un compromiso entre un tratamiento urbanístico adecuado al céntrico entorno urbano en el que se ubica la actuación y la consecución de un aprovechamiento suficiente para posibilitar el traslado de las industrias existentes, en la línea de lograr una adecuada proporción entre las cargas y los beneficios derivados de la ordenación.

APR 19-03 "PLAZA DE SAN ANTONIO S/N Y APR 19-04 PLAZA DE SAN ANTONIO N° 5".

Las Áreas de Planeamiento Remitido 19-03 y 19-04, denominadas respectivamente "Plaza de San Antonio S/N" y "Plaza de San Antonio N° 5", ambas con uso característico residencial; se remiten para su desarrollo a un Estudio de Detalle, al considerarse necesario un estudio muy pormenorizado de la nueva edificación a implantar, tanto por su ubicación en la trama urbana como por la vegetación preexistente.

En estos Estudios de Detalle se justificará el mantenimiento del arbolado de valor existente, se tratarán las condiciones de cerramiento de las parcelas así como el tratamiento estético y arquitectónico. La Norma Zonal que se aplicará en ambos casos será la de Bloque Abierto (5) y el número máximo de plantas será de baja más tres (B+3).

Estas Áreas de Planeamiento Remitido no tienen aprovechamiento medio, pues se incluyen en la categoría de Suelo Urbano Consolidado al no requerir equidistribución, y por tanto se reducen a una ordenación de volúmenes.

#### *8.5.2.3. Áreas de Planeamiento Específico en los barrios.*

A continuación estudiaremos la justificación del Aprovechamiento Medio en cada uno de los Barrios de Huesca.

Se trata de ocho asentamientos que en un principio fueron independientes y que posteriormente se anexionaron al Término Municipal de Huesca.

Todos ellos conforman un único municipio, junto al núcleo tradicional de Huesca y tienen en común dos aspectos: su uso característico, que es residencial y su Norma Zonal, que es de Edificación en Vivienda Unifamiliar.

#### **AREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO EN APIÉS.**

El núcleo de Apiés, situado en el límite noroeste del término municipal de Huesca incluye seis Áreas de Planeamiento Específico, todas ellas de uso característico residencial y con Norma Zonal de Vivienda Unifamiliar.

Tomando como ejes principales los formados por la calle de la Iglesia y la calle mayor respectivamente, diremos que las cuatro primeras ocupan el cuadrante noroeste y las dos últimas el sureste. Todas son colindantes entre ellas, reproduciendo de alguna manera el modelo de crecimiento radioconcéntrico imperante en el núcleo central de Huesca.

La ordenación asignada a cada una de ellas responde a un intento de crear tramas homogéneas de ciudad con características urbanísticas similares al entorno próximo. Sus aprovechamientos medios oscilan, según se trate de un APE de "borde" o de "colmatación de casco" en función de su proximidad o lejanía al mismo, y son el resultado de la ordenación previa que se les ha asignado.

## APE AP-01 "APIÉS 1".

El Área de Planeamiento Específico AP-01, denominada "Apiés 1" tiene dos Normas Zonales asignadas: la de vivienda unifamiliar con tipología pareada o aislada (3.3) y la de vivienda unifamiliar con tipología aislada (3.4), con parcelas mínimas de 400 y 600 m<sup>2</sup> respectivamente.

Este Área, la de mayor superficie de las seis, conforma el remate norte de Apiés, al completar el entorno de la Plaza Mayor, mediante la obtención sistemas locales de viario, equipamiento y espacios libres públicos, que revalorizan el centro del núcleo urbano.

Basándose en una estructura viaria local de dimensiones que mejoran la existente, se disponen cuatro manzanas de vivienda unifamiliar. En ellas se establece una relación directamente proporcional entre su proximidad al núcleo original y su densidad edificatoria, siendo esta mayor cuanto más cercana se encuentra al tejido consolidado y viceversa.

Es por ello que las dos primeras se regularán según la norma de vivienda unifamiliar con tipología pareada o aislada (3.3) y las situadas en el límite norte de la actuación, según la de vivienda unifamiliar con tipología aislada (3.4), respectivamente.

El aprovechamiento medio obtenido es el resultado de esta ordenación, que responde a un intento de crear tejidos homogéneos con características similares al entorno próximo que completan, con un valor de 0,370553 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.

## APE AP-02 "APIÉS 2".

El Área de Planeamiento Específico AP-02, denominada "Apiés 2" tiene dos Normas Zonales asignadas: la de vivienda unifamiliar con tipología pareada o aislada (3.3) y la de vivienda unifamiliar con tipología aislada (3.4), con parcelas mínimas de 400 y 600 m<sup>2</sup> respectivamente.

En este APE, se busca la ampliación y prolongación de la Calle Escuela hasta el borde del suelo urbano y la obtención de espacios libres públicos junto al arroyo.

Mediante este Área se produce el crecimiento de la trama residencial existente por el noroeste del núcleo. Al conformar el límite con el suelo no urbanizable al norte del ámbito, se considera más pertinente implantar allí una tipología de vivienda unifamiliar aislada (3.4) al igual que en el extremo sur, donde se asigna esta misma Norma como reflejo del suelo urbano consolidado existente, en este caso vivienda aislada. Sin embargo, en la manzana central se opta por una vivienda unifamiliar aislada o pareada (3.3), más densa y acorde con el tejido del casco tradicional así como con el que se prevé dar a los APES AP-01 y AP-03 colindantes.

El viario de carácter local obtenido tiene unas dimensiones que mejoran y prolongan las del existente. La ordenación asignada responde a un intento de crear tramas homogéneas de ciudad con características urbanísticas similares a las originales del entorno próximo. El aprovechamiento medio es de 0,396810 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, resultado de la ordenación previa que se le ha asignado.

## APE AP-03 "APIÉS 3".

El Área de Planeamiento Específico AP-03, denominada "Apiés 3" tiene como Norma Zonal asignada la de vivienda unifamiliar con tipología pareada o aislada (3.3) y una parcela mínima de 400 m<sup>2</sup>.

Dicho Área se plantea como el remate oeste de Apiés. En el se buscan tres objetivos principales: la obtención de suelo para viario y equipamiento de carácter local, la ampliación de las secciones de la Calle Alta y del Camino de la Cabañeta respectivamente, al ancho predominante en todos los restantes APES (10 m), y por último, mantener el actual depósito de agua existente en el ámbito.

Este Área, pese a tener uno de sus límites, en concreto el oeste, en contacto con suelo no urbanizable, se considera un APE de colmatación de casco, pues está rodeada en su límite sur por vivienda aislada en suelo urbano consolidado. Además, supone una sutura del tejido de las Áreas de Planeamiento Específico colindantes AP-02 y AP-04. En ellas, las normas zonales asignadas son, entre otras, la (3.3) de vivienda unifamiliar con tipología pareada o aislada y la (3.1) de vivienda unifamiliar adosada. Esto nos lleva, si queremos conseguir un crecimiento homogéneo y que conjugue todas las características de los crecimientos cercanos, a asignarle la norma zonal 3.3 anteriormente citada, que al permitir una tipología pareada o aislada, auna la doble faceta de borde y de proximidad con el casco consolidado.

El aprovechamiento medio obtenido es el resultado de esta ordenación justificada en el párrafo previo, y tiene un valor de 0,415898 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>, más elevado que en los dos anteriores casos, pues aquellos se consideraban crecimientos "de borde". Además la presencia de edificaciones que habrá que desmantelar, hace necesario un aumento de la edificabilidad del ámbito para facilitar la gestión del mismo.

APE AP-04 "APIÉS 4".

El Área de Planeamiento Específico AP-04, denominada "Apiés 4" tiene como Norma Zonal asignada la de vivienda unifamiliar con tipología adosada (3.1) y una parcela mínima de 200 m<sup>2</sup>.

Este APE concretamente, es el puente de conexión necesaria entre el casco tradicional de Apiés y el AP-03, así como el modo de llevar a cabo la ampliación al ancho predominante de 10 m, de las secciones de la Calle Alta y del Camino de la Cabañeta, mediante la corrección de las alineaciones y la renovación del parque edificatorio.

La tipología edificatoria, como ya se anunció, es de vivienda unifamiliar adosada. Esta tipología va en consonancia con el núcleo que colmata, puesto que en éste, la Norma Zonal 1 de Edificación Tradicional en Barrios, lleva aparejada en ocasiones una tipología adosada. Por tanto, asignándole la Norma Zonal (3.1) de vivienda adosada se busca la transición natural entre el tejido tradicional de casco compacto y el más esponjado de los nuevos crecimientos (pareada o aislada). Este aspecto queda reflejado también en la superficie de la parcela mínima, de 200 m<sup>2</sup>, que reproduce la tradicional del casco.

En el Área de Planeamiento Específico AP-04, de uso característico residencial, el aprovechamiento medio es consecuencia, como en casos anteriores, de la ordenación previa asignada, pues se ha buscado en todo momento crear tramas homogéneas de ciudad con características urbanísticas similares al entorno próximo. En este caso concreto, tiene un valor de 0,697410 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, mucho más elevado que los anteriores, pues en él queda patente la proximidad al tejido denso del casco.

#### APE AP-05 "APIÉS 5".

El Área de Planeamiento Específico AP-05, denominada "Apiés 5" tiene como Norma Zonal asignada la de vivienda unifamiliar con tipología pareada o aislada (3.3) y una parcela mínima de 400 m<sup>2</sup>.

Se trata de la primera de las dos que forman el cuadrante sureste de la ampliación. Ésta, en concreto, constituye el remate sur del casco, al pretender dar una fachada urbana a la carretera de Huesca, al tiempo que amplía la sección de la misma. Esta operación es fundamental por cuanto que trata de dar una mayor entidad y porte al acceso natural a Apiés desde el núcleo tradicional de Huesca. Destacamos, también a la entrada de dicha carretera, el mantenimiento de la báscula existente por su valor de testigo de la economía tradicional dominante en la comarca y de la memoria histórica.

Otro objetivo prioritario del APE es la obtención de sistemas locales de viario, espacios libres públicos y equipamiento. El viario se diseña con un ancho uniforme en todo el núcleo de 10 metros, excepto en la ampliación de la Calle Unión donde es de 12 m, para albergar un espacio libre público; esta operación conlleva un desmantelamiento de la edificación carente de valor.

En este Área de Planeamiento Específico, la Norma Zonal asignada de unifamiliar pareada o aislada, responde a la doble condición del ámbito de borde de ciudad que a su vez convive con las postrimerías del casco, pues, como siempre, se ha buscado conseguir un lenguaje común con el tejido preexistente.

El aprovechamiento medio del APE AP-05 tiene un valor de 0,434608 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, producto de la ordenación justificada en párrafos anteriores y muy similar a la del APE AP-03, que comparte con él características comunes, como son sus posiciones relativas con respecto al núcleo y sus Normas Zonales asignadas (3.3).

#### APE AP-06 "APIÉS 6".

El Área de Planeamiento Específico AP-06 denominada "Apiés 6" constituye, con el anterior el cuadrante sureste de la ampliación y tiene dos Normas Zonales asignadas: la de vivienda unifamiliar con tipología adosada o pareada (3.2) y la de vivienda unifamiliar con tipología pareada o aislada (3.3), con parcelas mínimas de 300 y 400 m<sup>2</sup> respectivamente.

El APE AP-06 que nos ocupa, constituye el remate sureste del casco. De las dos manzanas que lo componen, al norte del nuevo viario obtenido se plantea un tejido residencial con vivienda adosada o pareada (3.2), debido a la proximidad del núcleo existente y al sur, ya en contacto con el suelo no urbanizable, se pasa a una tipología más extensiva de vivienda pareada o aislada (3.3), planteándose un desarrollo en el que decrece la intensidad edificatoria según nos alejamos del casco.

En el Área de Planeamiento Específico AP-06, de uso característico residencial, el aprovechamiento medio es consecuencia, como en casos anteriores, de la ordenación previa, pues se ha buscado crear tramas homogéneas de ciudad con características urbanísticas similares al entorno próximo.



En este caso concreto tiene un valor de 0,568920 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, más elevado que el anterior, pues la presencia de edificaciones previas que habrá que dismantelar, aconsejan un aumento de la edificabilidad del ámbito para facilitar la gestión del mismo.

#### **AREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO EN FORNILLOS.**

El núcleo de Fornillos, situado al noreste del término municipal de Huesca incluye dos Áreas de Planeamiento Específico

Dichas Áreas ocupan los límites oeste y este respectivamente, del núcleo de Fornillos en los extremos de la llamada "Calle Única" que lo recorre.

La ordenación asignada a cada una de ellas responde a un intento de crear tejidos homogéneos de ciudad con características urbanísticas similares al entorno. Sus aprovechamientos medios, que son muy similares, son el resultado de dicha ordenación.

#### **APE FO-01 "FORNILLOS 1".**

El Área de Planeamiento Específico FO-01 denominada "Fornillos 1" tiene como Norma Zonal asignada la de vivienda unifamiliar con tipología aislada (3.4), y una parcela mínima de 600 m<sup>2</sup>.

Este Área tiene como objetivo principal la obtención de suelo para viales y equipamiento. Esto se concreta en la ampliación de la sección de la Calle Única a 12 m de ancho, dada su condición de eje fundamental y prácticamente único, como indica su nombre.

El equipamiento ocupará el chaflán que da frente a esta misma calle, la cual alberga los restantes equipamientos del núcleo de Fornillos.

Se trata, por tanto, de un APE de los denominados "de borde", por su ubicación y por el tejido que se propone generar, que es poco denso. La elección de la Norma Zonal 3.4 de vivienda unifamiliar con tipología aislada no es casual, pues el suelo urbano consolidado colindante por el este tiene asignada la Norma Zonal 3.2 de vivienda unifamiliar con tipología adosada o pareada. Es por ello lógico, pensando en una transición gradual hacia el suelo no urbanizable que lo rodea, plantear una norma zonal extensiva con una parcela mínima de 600 m<sup>2</sup> frente a otros planteamientos más intensivos.

En el Área de Planeamiento Específico FO-01, de uso característico residencial, el aprovechamiento medio es consecuencia, como en casos anteriores, de la ordenación previa asignada, pues se ha buscado en todo momento crear tramas homogéneas de ciudad con características urbanísticas similares al entorno próximo. En este caso concreto tiene un valor de 0,382551 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### **APE FO-02 "FORNILLOS 2".**

El Área de Planeamiento Específico FO-02 denominada "Fornillos 2" tiene como Norma Zonal asignada la de vivienda unifamiliar con tipología adosada o pareada (3.2) y una parcela mínima de 300 m<sup>2</sup>.

Este Área se plantea como un remate por el cual se concluye el crecimiento del barrio de Fornillos hacia el este. En él se busca obtener suelo para espacios libres públicos y un equipamiento en el

entorno de la Iglesia y el Cementerio. Con la estratégica ubicación de estos equipamientos y el del APE FO-01, surgirán dos focos de atracción en los extremos este y oeste del núcleo de Fornillos, que fomentando los recorridos a lo largo de la Calle Única irán acompañados de una revitalización del ámbito.

En cuanto al tejido residencial, que goza de unas vistas privilegiadas del entorno, ocupa el extremo oriental del ámbito, ordenándose en torno a un viario en fondo de saco. Este APE, pese a ocupar una posición periférica dentro del núcleo, se considera de "colmatación" pues lo remata, y como tal, tiene prevista una trama de vivienda unifamiliar de tipología pareada o aislada (3.3) con una parcela mínima de 400 m<sup>2</sup> en continuidad con el suelo urbano consolidado colindante.

El aprovechamiento medio de este APE FO-02 es el resultante de la ordenación descrita en los párrafos anteriores, que, como hemos señalado, trata de conseguir que el tejido del nuevo crecimiento posea unas características urbanísticas similares a las del preexistente. Esto es una garantía para conseguir un crecimiento razonable, que simultáneamente preserve el carácter original y distintivo de estos núcleos. Su valor es de 0.382782 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, muy similar al del otro APE de Fornillos.

#### **AREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO EN TABERNAS.**

En el núcleo de Tabernas, situado al sur del término municipal de Huesca encontramos un único Área de Planeamiento Específico, de uso característico residencial y con Norma Zonal de Vivienda Unifamiliar.

APE TA-01 "TABERNAS 1".

El Área de Planeamiento Específico TA-01 denominada "Tabernas 1" tiene dos Normas Zonales asignadas: la de vivienda unifamiliar con tipología adosada (3.1) y la de vivienda unifamiliar con tipología pareada o aislada (3.3), con parcelas mínimas de 200 y 400 m<sup>2</sup> respectivamente.

Dicho Área se ubica al norte del núcleo y tiene como objetivos principales la obtención de suelo para espacios libres públicos y la apertura de nuevos viarios de conexión con el centro del núcleo urbano. El sistema local de espacios libres se localiza al sur del APE, entre el nuevo viario de ronda que conecta el nuevo desarrollo con el centro de Tabernas y el suelo urbano consolidado preexistente.

En cuanto al tejido residencial, la manzana norte, en contacto con el suelo no urbanizable se regula según la norma zonal de vivienda pareada o aislada (3.3), buscando un modelo esponjado de crecimiento, mientras que las demás, situadas más al sur, y por tanto más próximas al casco, siguen la (3.1) de tipología adosada. De esta forma se reproduce el tejido del núcleo tradicional al que están tan directamente conectadas por medio de este nuevo viario "de ronda" anteriormente mencionado.

El aprovechamiento medio de este APE TA-01 es el resultante de la ordenación descrita previamente y tiene un valor de 0,535367 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> que es relativamente elevado si lo comparamos con otros desarrollos de otros barrios, pero responde al carácter "urbano" que pretende dársele a este como APE de "colmatación de casco".

**AREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO EN BUÑALES.**

El núcleo de Buñales, situado en el límite sur del término municipal de Huesca incluye dos Áreas de Planeamiento Específico, ambas de uso característico residencial y con Norma Zonal de Vivienda Unifamiliar.

Dichas áreas ocupan el cuadrante noreste y son colindantes entre ellas. Tienen además la característica de tener condicionado el desarrollo del APE BU-01 al del APE BU-02, sin cuya ejecución previa no puede llevarse a cabo este otro crecimiento.

Hay que señalar también, que ambas áreas de planeamiento comparten un núcleo común a modo de rótula, a partir del cual se articulan ambos crecimientos. Dicho punto de partida es un sistema local de espacios libres que pertenece a los dos y a partir del cual surge la retícula viaria que ordenará ambos desarrollos. Este esquema de espacio libre, generador de la trama viaria y residencial anexa, reproduce desde un punto de vista morfológico y funcional la que conforma en el casco tradicional la Plaza Mayor con las calles que surgen de ella, es decir: dos ejes ortogonales norte-sur y este-oeste a partir de los cuales se ordena el tejido urbano.

En cuanto al aprovechamiento medio, en ambas áreas es muy similar, si bien el APE BU-02 que es el que condiciona todo el crecimiento, tiene un carácter de colmatación de casco por su ubicación y tipología, mientras que el BU-01 se considera de borde por esos mismos motivos.

**APE BU-01 "BUÑALES 1".**

El Área de Planeamiento Específico BU-01, denominada "Buñales 1" tiene dos Normas Zonales asignadas: la de vivienda unifamiliar con tipología pareada o aislada (3.3) y la de vivienda unifamiliar con tipología aislada (3.4), con parcelas mínimas de 400 y 600 m<sup>2</sup> respectivamente.

Este crecimiento de Borde tiene condicionado su desarrollo al del APE BU-02, como se comentó con anterioridad.

Sus objetivos principales son la creación de un nuevo área residencial de baja densidad al norte del núcleo urbano, ocupada en la actualidad por antiguas instalaciones agropecuarias y la obtención de suelo para la ampliación de la trama viaria con un ancho general de 10 m.

De las tres manzanas de la ordenación, la situada más al este tiene asignada la Norma Zonal 3.3 de edificación pareada o aislada, continuando con la trama que viene del APE BU-02 al sur, en la cual la manzana más oriental tiene esta misma Norma Zonal. Las otras dos manzanas, situadas al oeste, se regulan con otra norma zonal más holgada como es la de edificación unifamiliar aislada (3.4), subrayando de este modo el carácter de crecimiento de borde de la actuación.

El aprovechamiento medio del ámbito tiene un valor de 0,412621 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; es el resultado de la ordenación asignada, justificada en los párrafos previos y es muy similar al del otro APE de Buñales de cuyo desarrollo depende.

**APE BU-02 "BUÑALES 2".**

El Área de Planeamiento Específico BU-02, denominada "Buñales 2" tiene dos Normas Zonales asignadas: la de vivienda unifamiliar con tipología adosada o pareada (3.2) y la de vivienda

unifamiliar con tipología pareada o aislada (3.3), con parcelas mínimas de 300 y 400 m<sup>2</sup> respectivamente.

Este APE se considera de "colmatación" de casco, pues remata todo el límite noreste del suelo urbano consolidado preexistente; además es imprescindible su desarrollo para que a su vez se ejecute el del APE BU-01.

Los objetivos principales de este Área de Planeamiento Específico son la obtención de suelo para viario, espacios libres públicos y un equipamiento de carácter local, así como aumentar la sección del Camino de las Paules para dar acceso a nuevos desarrollos residenciales de baja densidad al este del núcleo urbano.

La elección de la ubicación del equipamiento es una consecuencia del papel protagonista otorgado al sistema local de espacios libres públicos, pues ocupa el cuadrante sureste delimitado por los dos ejes que articulan el crecimiento de Buñales.

A continuación, en lo que respecta al tejido residencial, señalamos que la manzana central es la que tiene asignada una Norma Zonal que aboga por un crecimiento más compacto, proponiendo una tipología de vivienda unifamiliar adosada o pareada (3.2), reflejo a su vez del casco que aparece por su flanco suroeste. Las otras dos que la rodean, sin embargo, optan por una tipología pareada o aislada (3.3), es decir, permiten un mayor grado de holgura en el tejido que ordenan, con una parcela mínima mayor que la anterior.

Resultado de todo lo dicho es el aprovechamiento medio de este Área de Planeamiento Específico. Tiene un valor de 0,433192 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, bastante similar al del APE BU-01, lo que nos permite concluir que el crecimiento en Buñales es de gran homogeneidad, y los desarrollos buscan en todo momento integrarse con el entorno preexistente en cuanto a sus características urbanísticas se refiere.

#### **AREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO EN CUARTE.**

El barrio de Cuarte ocupa el sur de lo que en el Avance se dio en llamar "Arco Residencial del Oeste", zona residencial dispuesta a lo largo de la carretera que une Cuarte, Banariés y Huerrios y cuyo viario se distinguiría por su sección como soporte de "ciudad lineal".

En el núcleo de Cuarte, situado, como hemos dicho, al oeste del término municipal de Huesca, encontramos tres Áreas de Planeamiento Específico, todas ellas de uso característico residencial y con Norma Zonal de Vivienda Unifamiliar. Las dos primeras ocupan el cuadrante noreste y la tercera se ubica al suroeste.

La ordenación asignada a cada una de ellas busca crear tramas homogéneas de ciudad, con características urbanísticas similares al entorno próximo. Sus aprovechamientos medios son el resultado de este orden previo asignado, y oscilan, según se trate de un APE de "borde" como es el caso de los dos primeros, en torno a 0,42, mientras que en el caso del tercero, de "colmatación de casco", el valor sube a 0,54.

Las Áreas de Planeamiento Específico de Cuarte en las cuales se obtiene viario de Sistema General, CU-01 y CU-02, comparten la característica de contar con un tejido residencial más esponjado

(3.4), fruto de su condición de ensanche, dejando los tejidos más compactos (3.2) para los de casco propiamente dicho CU-03, en los que es más lógica la obtención de viario de sistema local.

APE CU-01 "CUARTE 1".

El Área de Planeamiento Específico CU-01, denominada "Cuarte 1" tiene como Norma Zonal asignada la de vivienda unifamiliar con tipología aislada (3.4) y una parcela mínima de 600 m<sup>2</sup>.

Este área, situada al noroeste del ámbito, tiene como objetivos obtener un viario de sistema general de 22 m de ancho, que mejore la conexión de Cuarte con Banariés al tiempo que con Huesca y aumentar la sección del actual camino de Banariés hasta 10 m, para dar acceso a los nuevos desarrollos residenciales de baja densidad en torno al sistema general viario.

Por tanto, este APE además del carácter de "borde de núcleo urbano" por su ubicación y tipología, tiene un valor añadido de "conector", de territorio-charnela entre otros ámbitos; lo mismo sucederá con el APE CU-02.

En cuanto al tejido residencial, que se pretende sea esponjado, se regula según la norma zonal de vivienda unifamiliar con tipología aislada (3.4). Esto parece lógico dada su proximidad con el suelo no urbanizable y teniendo en cuenta la asignación de normas zonales en el APE vecino CU-02 en el que se regulan con la (3.4) las localizaciones externas, mientras que se reservan normas zonales más densas para las interiores.

El aprovechamiento medio del ámbito será de 0,418282 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y será el resultado de la ordenación planteada en el mismo.

APE CU-02 "CUARTE 2".

El Área de Planeamiento Específico CU-02, denominada "Cuarte 2" tiene dos Normas Zonales asignadas: la de vivienda unifamiliar con tipología pareada o aislada (3.3) y la de vivienda unifamiliar con tipología aislada (3.4), con parcelas mínimas de 400 y 600 m<sup>2</sup> respectivamente.

Este APE, situado al noreste y de una gran extensión, comparte con el CU-01 el objetivo de obtener un viario de sistema general de 22 m de ancho, que mejore la conexión de Cuarte con Banariés a la vez que con Huesca y busca también la creación de un nuevo área residencial de baja densidad en torno a dicho viario estructurante.

El tejido residencial de este Área de Planeamiento Específico está ordenado en tres manzanas. La norte y la sur, periféricas, se regulan siguiendo el mismo criterio que en el APE CU-01, con la Norma Zonal 3.4 de vivienda unifamiliar con tipología aislada, en consonancia con su carácter de "borde" y prolongando el suelo urbano consolidado preexistente en su límite sur.

Por el contrario, la manzana interna, delimitada por el Camino de Banariés, la Carretera de Huesca y el viario estructurante proyectado, y en contacto directo con un equipamiento y un espacio libre, ambos de carácter local, opta por una norma zonal más compacta, en concreto la 3.3.

El aprovechamiento medio de este ámbito tendrá un valor de 0,420064 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> muy similar al del APE contiguo, lo que denota la búsqueda de un crecimiento homogéneo en este ámbito.

APE CU-03 "CUARTE 3".

El Área de Planeamiento Específico CU-03, denominada "Cuarte 3" tiene como Norma Zonal asignada la de vivienda unifamiliar con tipología adosada o pareada (3.2) y una parcela mínima de 300 m<sup>2</sup>.

Los objetivos principales de esta ordenación son el remate de la trama urbana al sur del núcleo y obtener suelo para viario y equipamiento que contribuyan a su revalorización, estando próximos al centro urbano de Cuarte y teniendo ambos carácter de sistema local.

Este APE es de "colmatación de casco" tanto por su ubicación, pues está en contacto directo con el centro urbano por el límite noreste del APE, como por el hecho de que completa con la misma Norma Zonal asignada, el tejido previo que lo rodea por sus extremos norte y noreste. La tipología del suelo urbano consolidado preexistente es de vivienda adosada o pareada y es completada con este mismo tejido; hablamos, por tanto, de un crecimiento muy homogéneo con el entorno.

El aprovechamiento medio de éste ámbito tiene un valor de 0.542379 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, muy alto si lo comparamos con el de otros crecimientos. Es el resultado de la ordenación previa de sutura con el tejido de casco tradicional próximo; refleja el tejido compacto, de parcelas mínimas más pequeñas y en el cual, en el cómputo de proporciones entre llenos y vacíos, son mayoritarios los llenos, conformando un tejido denso.

#### **AREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO EN BANARIÉS.**

El barrio de Banariés ocupa el centro de lo que en el Avance se dio en llamar "Arco Residencial del Oeste", zona residencial dispuesta a lo largo de la carretera que une Cuarte, Banariés y Huerrios y cuyo viario se distinguiría por su sección como soporte de ciudad lineal.

El núcleo de Banariés está situado al oeste del término municipal de Huesca e incluye tres Áreas de Planeamiento Específico, todas ellas de uso característico residencial y con Norma Zonal de Vivienda Unifamiliar. Si tomamos como eje norte-sur el delimitado por la carretera que une los tres barrios, el APE BA-01 y el BA-04, suponen el crecimiento norte y sur respectivamente, mientras que el BA-03, conformará el crecimiento este del mismo.

La ordenación asignada a cada una de ellas busca crear tejidos homogéneos de ciudad, con características urbanísticas similares al entorno próximo. Sus aprovechamientos medios son el resultado de este orden previo asignado, y oscilan dentro de una horquilla que va del 0,48 del BA-01 al 0,31 del BA-03 según se trate de un Área de Planeamiento Específico más o menos denso.

Las Áreas de Planeamiento Específico de Banariés en las cuales se obtiene viario de Sistema General, BA-03 y BA-04, al sur, comparten la característica de contar con un tejido residencial más esponjado (3.4), fruto de su condición de "crecimiento de borde", dejando los tejidos más compactos (3.3) para los de "colmatación de casco", como el BA-01, en el que parece más razonable la obtención de viario de sistema local.

Al igual que sucedía en los APES del norte de Cuarte, en concreto con los APES CU-01 y CU-02, es destacable el carácter de "conectores" de los crecimientos BA-03 y principalmente del BA-04 al sur, pues dotados como lo están de un viario de sistema general, son la pieza que enlaza con los

crecimientos del norte de Cuarte, y por tanto que vertebra toda la operación del "Arco Residencial del Oeste".

APE BA-01 "BANARIÉS 1".

El Área de Planeamiento Específico BA-01, denominada "Banariés 1" tiene como Norma Zonal asignada la de vivienda unifamiliar con tipología pareada o aislada (3.3) y una parcela mínima de 400 m<sup>2</sup>.

Los objetivos principales de este APE son ampliar la sección de la calle la Fuente y la carretera de Huerrios, hasta su intersección mediante una rotonda, mejorando así el acceso a Banariés desde Huerrios, es decir, el acceso desde el norte al barrio. Dicha rotonda tendrá un carácter estructurante, pues formará parte del viario del llamado "arco residencial del oeste" que se ha mencionado en la introducción.

Se trata de un crecimiento de "colmatación de casco " si atendemos al tejido que pretende implantarse de vivienda unifamiliar con tipología pareada o aislada (3.3) y al valor elevado de su aprovechamiento. Esta Norma Zonal ha sido asignada para diseñar un crecimiento en consonancia con el suelo urbano consolidado colindante, cuya tipología predominante es la de edificación aislada o adosada según indica la Norma Zonal 1 de Edificación tradicional en Barrios.

El Aprovechamiento medio tiene un valor de 0,476499 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> que es el resultado de la ordenación que se le ha asignado. Este valor es sensiblemente mayor al de los otros crecimientos más al sur de Banariés, que se ordenan buscando modelos más esponjados de ciudad (3.4).

APE BA-03 "BANARIÉS 3".

El Área de Planeamiento Específico BA-03, denominada "Banariés 3" tiene como Norma Zonal asignada la de vivienda unifamiliar con tipología aislada (3.4) y una parcela mínima de 600 m<sup>2</sup>.

Los objetivos principales a cumplir en este Área de Planeamiento Específico son los siguientes: la obtención de un tramo del viario de sistema general de 22 m de ancho para mejorar la conexión de Banariés con Cuarte al sur y Huerrios al norte y la creación de un nuevo área residencial de baja densidad en torno al citado sistema general. Asimismo se obtendrá un sistema local de equipamiento junto al centro urbano actual, que servirá de nexo con el mismo.

El tejido residencial que se prevé ordenar tendrá como Norma Zonal reguladora la 3.4, que es la que define una tipología aislada de edificación, siguiendo el mismo criterio de ordenación que en el resto de la operación, en la cual en torno a los viarios de sistema general se disponen crecimientos residenciales extensivos.

El aprovechamiento medio, que es el resultante de la ordenación previa dada, tiene un valor de 0,311625 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. En ella se ha asignado la Norma Zonal de vivienda unifamiliar con edificación aislada (3.4). que se considera idónea para este desarrollo, al tratarse de un crecimiento "de borde de ciudad" y, por tanto, ser más indicado optar por un tejido de ciudad holgado. Tendrá un valor más bajo que el obtenido en el APE BA-01, que era de "colmatación de casco", y muy similar al del siguiente, el APE BA-04, también de "borde" de ciudad.

APE BA-04 "BANARIÉS 4".

El Área de Planeamiento Específico BA-04, denominada "Banariés 4" tiene como Norma Zonal asignada la de vivienda unifamiliar con tipología aislada (3.4) y una parcela mínima de 600 m<sup>2</sup>.

Este APE es el responsable del crecimiento por el suroeste del Barrio de Banariés. Su objetivo principal es la obtención de viario de Sistema General para mejorar la conexión de este barrio con el de Cuarte al sur, mediante la creación de una rotonda en este ámbito.

El tejido residencial se regulará según la Norma Zonal de vivienda unifamiliar aislada (3.4), que como en el APE anterior BA-03, acompaña los viarios de Sistema General con áreas residenciales de baja densidad.

El aprovechamiento medio tiene un valor de 0,354482 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, que es el resultado de la ordenación previa dada. En ella se ha buscado crear tramas homogéneas de tejido urbano, asignando la Norma Zonal de unifamiliar con edificación aislada (3.4) junto a los viarios de Sistema General. Tiene un valor similar al obtenido para el APE BA-03, que, también es de "borde" de ciudad.

Y como sucedía en el caso del anterior, este APE además del carácter de "borde de núcleo urbano" por su ubicación y tipología, tiene un valor añadido de "conector", de territorio-bisagra con otros ámbitos situados al sur en el barrio de Cuarte.

#### **AREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO EN HUERRIOS.**

El barrio de Huerrios ocupa el norte de lo que en el Avance se dio en llamar "Arco Residencial del Oeste", zona residencial dispuesta a lo largo de la carretera que une Cuarte, Banariés y Huerrios (de sur a norte respectivamente) y cuyo viario se distinguiría por su sección como soporte de ciudad lineal.

El núcleo de Huerrios está situado al oeste del término municipal de Huesca e incluye cinco Áreas de Planeamiento Específico, todas ellas de uso característico residencial y con Norma Zonal de Vivienda Unifamiliar. Los crecimientos en Huerrios se dividen en dos grupos: los del norte HU-01, HU-02 y HU-03 y los del sur: HU-04 y HU-05. Tiene, por tanto, dos focos de expansión en esas dos direcciones, señalando además, que el crecimiento por el sur será el que conecte con Banariés y por tanto es el comienzo del "Arco Residencial del Oeste".

La ordenación asignada a cada una de ellas busca crear tejidos homogéneas de ciudad, con características urbanísticas similares al entorno próximo. Sus aprovechamientos medios son el resultado de este orden previo asignado, y también se agrupan en dos: los del norte HU-01, HU-02 y HU-03 cuyos valores oscilarán dentro de una horquilla que va del 0,43 al 0,50 y los del sur: HU-04 y HU-05 con valores en torno al 0,37 según se trate de Áreas de Planeamiento Específico más o menos densas respectivamente.

En concreto, las Áreas de Planeamiento Específico de Huerrios en las cuales se obtiene viario de sistema general, HU-04 y HU-05, al sur, comparten la característica de contar con un tejido residencial menos denso, 3.3 y 3.4 respectivamente, fruto de su condición de crecimiento de borde, dejando los tejidos más compactos (3.1) para los de colmatación de casco, como el HU-03, en el que el viario obtenido es de sistema local.



Al igual que sucedía en determinados APES de Cuarte y Benariés, los APES del sur de Huerrios, en concreto los APES HU-04 y HU-05, son los responsables del comienzo del Arco Residencial del Oeste, pues a partir de ellos este crecimiento se expandirá hacia el sur. Hay que mencionar el carácter de conectores de estos crecimientos HU-04 y HU-05, pues dotados como lo están de un viario de sistema general, son la pieza que enlazarán con la rotonda de Sistema General del norte de Banariés, y por tanto que vertebra toda la operación del "Arco Residencial del Oeste".

#### APE HU-01 "HUERRIOS 1"

El Área de Planeamiento Específico HU-01, denominada "Huerrios 1" tiene como Norma Zonal asignada la de vivienda unifamiliar con tipología pareada o aislada (3.3) y una parcela mínima de 400 m<sup>2</sup>.

Este Área de Planeamiento Específico, tiene como consecuencia el crecimiento de Huerrios por su cuadrante noroeste. Su objetivo principal es la ampliación de los viarios existentes en el norte del núcleo y la creación de un nuevo dispositivo viario de conexión entre ellos y uno nuevo, de sistema general propuesto como remate de la trama actual. El desarrollo de este crecimiento está condicionado al previo del APE HU-03 sin el cual no puede llevarse a cabo, puesto que los viarios que se amplían en este crecimiento tienen su origen en el APE HU-03 y a su vez en el núcleo urbano tradicional.

El tejido residencial se encuentra dispuesto a ambos lados del viario resultante de la ampliación mencionada y es regulado por la Norma Zonal (3.3), por tanto se establece una trama de vivienda unifamiliar pareada o aislada como remate noroeste.

El aprovechamiento medio de este APE tiene un valor de 0,430211 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, que es producto de la ordenación previa asignada. En dicha ordenación se ha buscado la creación de tramas homogéneas de ciudad; de hecho, los crecimientos colindantes con este APE por sus límites este y sur, es decir los APES HU-02 y HU-03 respectivamente, comparten la Norma Zonal de vivienda unifamiliar pareada o aislada (3.3) confirmando esta intención de diseñar ámbitos de crecimiento uniforme en el ensanche norte del barrio de Huerrios.

#### APE HU-02 "HUERRIOS 2"

El Área de Planeamiento Específico HU-02, denominada "Huerrios 2" tiene como Norma Zonal asignada la de vivienda unifamiliar con tipología pareada o aislada (3.3) y una parcela mínima de 400 m<sup>2</sup>.

Este Área de Planeamiento Específico, es la responsable del crecimiento de Huerrios por su cuadrante noreste. El desarrollo de este crecimiento está condicionado al previo del APE HU-03, puesto que éste supone la conexión necesaria con el núcleo tradicional. Su objetivo principal es el desarrollo residencial del norte del núcleo en torno al nuevo viario de sistema general propuesto.

Este tejido residencial propuesto estará ordenado según los criterios de la Norma Zonal 3.3 que propone una tipología de vivienda unifamiliar pareada o aislada en consonancia con el tejido vecino del APE HU-01, también ordenado según este mismo patrón. Hay que señalar además, que esta Norma Zonal se elige, por considerarse a medio camino entre un tejido compacto de casco y el propio de una ubicación limitrofe con suelo no urbanizable, como es el caso de ésta, que por su límite sur colinda con suelo urbano consolidado de Normas Zonales 3.1 y 3.2 respectivamente. Es por

ello que el modelo planteado de crecimiento al norte del barrio de Huerrios es esponjado, con una parcela mínima amplia, en la que en la proporción entre llenos- vacíos, son mayoritarios estos últimos.

El aprovechamiento medio de este Área de Planeamiento Específico tiene un valor de 0,468753 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Este valor es el resultado de la ordenación dada, que cuenta al sur con un viario de sistema general, prolongación del que viene del APE HU-01y al este con otro de remate de área, de carácter local, ambos en torno del residencial anteriormente tratado. Este valor del aprovechamiento está en torno a los mismos márgenes que los de los APES contiguos HU-01y HU-03.

APE HU-03 "HUERRIOS 3".

El Área de Planeamiento Específico HU-03, denominada "Huerrios 3" tiene dos Normas Zonales asignadas: la de vivienda unifamiliar con tipología adosada (3.1) y la de vivienda unifamiliar con tipología pareada o aislada (3.3), con parcelas mínimas de 200 y 400 m<sup>2</sup> respectivamente.

Los objetivos principales de este Área de Planeamiento Específico son dos: en primer lugar la prolongación del Camino de Banariés y la ampliación de la sección del Camino a Chimillas, favoreciendo a la vez las interconexiones de los mismos, los cuales se prolongarán a partir de aquí en los APES HU-01 y HU-02; en segundo lugar se busca la obtención de suelo para viario, espacios libres públicos y equipamiento, todos ellos de carácter local, para la recualificación y prolongación del centro urbano del barrio de Huerrios hacia el norte.

Las normas zonales asignadas a este crecimiento están encaminadas a ejercer una doble misión: por una parte reflejan el tejido del suelo urbano consolidado adyacente, es decir tienen en cuenta las preexistencias, con normas zonales asignadas 3.1 y 3.2 y por otro lado deben ser reflejo a su vez de su entorno de suelo no urbanizable y del resto de los crecimientos previstos, con norma zonal asignada 3.3. Dando respuesta a estas dos premisas, se considera que la norma zonal idónea para este crecimiento en la manzana situada en el extremo más occidental de la actuación es la de unifamiliar de tipología pareada o aislada (3.3), es decir una norma que adopte una tipología con un grado de esponjamiento superior al del suelo urbano preexistente pero manteniendo simultáneamente el carácter de compacidad que le otorga su condición de "ensanche" de casco urbano. En cuanto al tratamiento dado a las situadas en el interior del desarrollo será mucho más compacto, de tipología adosada, mimetizándose con la que proviene del casco tradicional.

El aprovechamiento medio de este APE HU-03 tiene un valor de 0,497192 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, el de mayor valor de los tres que componen el crecimiento del barrio de Huerrios por el norte. Este valor es resultado de la ordenación diseñada para este crecimiento, en la cual se ha tenido en cuenta en primer lugar el carácter "muy urbano del ámbito", en contacto casi directo con el núcleo tradicional y en segundo lugar el hecho de querer obtener nuevos crecimientos de ciudad coherentes con los ya existentes.

APE HU-04 "HUERRIOS 4".

El Área de Planeamiento Específico HU-04, denominada "Huerrios 4" tiene como Norma Zonal asignada la de vivienda unifamiliar con tipología pareada o aislada (3.3) y una parcela mínima de 400 m<sup>2</sup>.

Este Área constituye, junto con la HU-05 la ampliación por el sur del barrio de Huerrios. Atendiendo al valor de sus respectivos aprovechamientos concluiremos que los APES HU-04 y HU-05 constituyen ejemplos de crecimientos de borde con valores que rondan el 0,38 frente a los del norte, más elevados.

El objetivo a conseguir con esta ordenación es el de la creación de un viario de sistema general que mejore la conexión de Huerrios con Banariés, favoreciendo simultáneamente el crecimiento de un nuevo área residencial de baja densidad en torno al mismo, como en actuaciones anteriores.

Asimismo se obtiene un viario de carácter local que proviene del núcleo urbano y se cruza con el viario de sistema general; no obstante la norma zonal aplicada aquí será un grado más compacta que en los otros casos de obtención de viario de sistema general, pues en este caso se regulará según la norma 3.3 de vivienda unifamiliar con tipología pareada o aislada y los otros tratados con anterioridad, lo hacían según la norma zonal 3.4, más holgada que la presente. Esta elección también viene motivada por la presencia al norte del mismo, de suelo urbano consolidado de norma zonal 3.2, lo que aconseja una ordenación un grado más esponjada, teniendo en cuenta la proximidad del suelo no urbanizable.

Este APE junto con el HU-05 forma el nexo conector que enlazará con los correspondientes de Banariés y Cuarte respectivamente hasta completar el llamado "Arco Residencial del Oeste".

El valor del aprovechamiento medio del APE HU- 04 será de 0,375326 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> que resultará de la ordenación diseñada para este ámbito. La intención que ha motivado tal ordenación ha sido la de crear tramas homogéneas de ciudad con características urbanísticas similares al entorno próximo, como dijimos anteriormente.

APE HU-05 "HUERRIOS 5".

El Área de Planeamiento Específico HU-05, denominada "Huerrios 5" tiene como Norma Zonal asignada la de vivienda unifamiliar con tipología aislada (3.4) y una parcela mínima de 600 m<sup>2</sup>.

Este Área constituye, junto con la HU-04 la ampliación por el sur del barrio de Huerrios. El desarrollo de este crecimiento está condicionado al previo del APE HU-04, que tiene objetivos similares y junto al cual se completa el desarrollo sur del núcleo.

El APE HU-05 tiene como objetivo principal la obtención de un viario de sistema general para mejorar la conexión de Huerrios con Huesca, además de lo que podría considerarse una vía perimetral de servicio a lo largo del este de Huerrios que conectaría este APE con el HU-01.

Otro objetivo prioritario es la creación de un nuevo área residencial de baja densidad en torno al citado sistema general viario.

En lo referente al tejido residencial del desarrollo, éste se regula según la Norma Zonal 3.4 que asigna una tipología de vivienda aislada con una parcela amplia, lo que generará un tejido holgado, poco denso, muy adecuado para crecimientos "de borde", como es el caso del que estamos analizando.

Atendiendo al valor de sus respectivos aprovechamientos, los APES HU-04 y HU-05 constituyen ejemplos de crecimientos "de borde" con valores que rondan el 0,38 frente a los del norte, más

elevados, que denotan su carácter de "colmatación de casco". En concreto, el APE HU-05 tiene un aprovechamiento medio de 0,378836 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> que es el resultado de la ordenación que se le ha dado, justificada en párrafos anteriores.

## **8.6. OBTENCIÓN DE SUELO DE SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONALES PÚBLICOS**

La Ley Urbanística de Aragón prevé entre su articulado, tres formas diferenciadas de obtención de los suelos destinados a sistemas generales o locales así calificados en el Plan General.

En cualquier caso los suelos destinados a sistemas generales pueden ser obtenidos por expropiación forzosa u ocupación directa, o bien por cesión obligatoria y gratuita en el caso de estar incluidos o adscritos en una unidad de ejecución, tanto en el suelo urbano como urbanizable.

Los suelos destinados a dotaciones locales fuera del suelo urbano consolidado (artículo 108 de la LUA), serán obtenidos para el dominio y uso público por cesión gratuita, siempre y cuando estén incluidos en unidades de ejecución. En suelo urbano consolidado, los terrenos destinados por el planeamiento al establecimiento de sistemas generales o dotaciones locales se obtendrán mediante expropiación u ocupación directa (artículo 109 de la LUA).

El Plan general ha previsto la obtención, para la mayor parte de los sistemas generales incluidos o adscritos al suelo urbanizable, por cesión gratuita por resultar esta vía la menos onerosa para el Ayuntamiento, además de racionalizar la ejecución de los mismos en función de la demanda de utilización que se vaya generando según se produzca el desarrollo del suelo urbanizable. Nada impide, no obstante, el cambiar el sistema de obtención si en un momento dado se viese la conveniencia u oportunidad de su prematura ejecución.

Ello no obstante, existen varios sistemas generales que por su excesivo tamaño no ha sido posible obtener por los mecanismos de reparto de cargas y beneficios, por lo que su obtención para el dominio y uso público será efectuada por el sistema de expropiación o por convenio. Es el caso de algunos viarios estructurantes cuya ejecución correrá a cargo del Ministerio de Fomento, y en particular del trazado del ferrocarril, a través de un Convenio también con Fomento.

En el suelo urbano, se han previsto las acciones de sistemas locales y generales necesarias para el total acabado de la trama urbana, indicando en cada caso la forma de obtención del suelo necesario, bien mediante su inclusión en unidades de ejecución, bien por la programación de su expropiación.

## **CAPÍTULO 9. CIRCUNSTANCIAS A PARTIR DE LAS CUALES DEBE PROCEDERSE A LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL**

Los Planes de Ordenación no están sujetos a ningún límite de vigencia en el tiempo. La regla de vigencia indefinida que establece el artículo 71.1 de la Ley Urbanística de Aragón, se aplica a todos los Planes de Ordenación, y por tanto, a los Planes Generales.

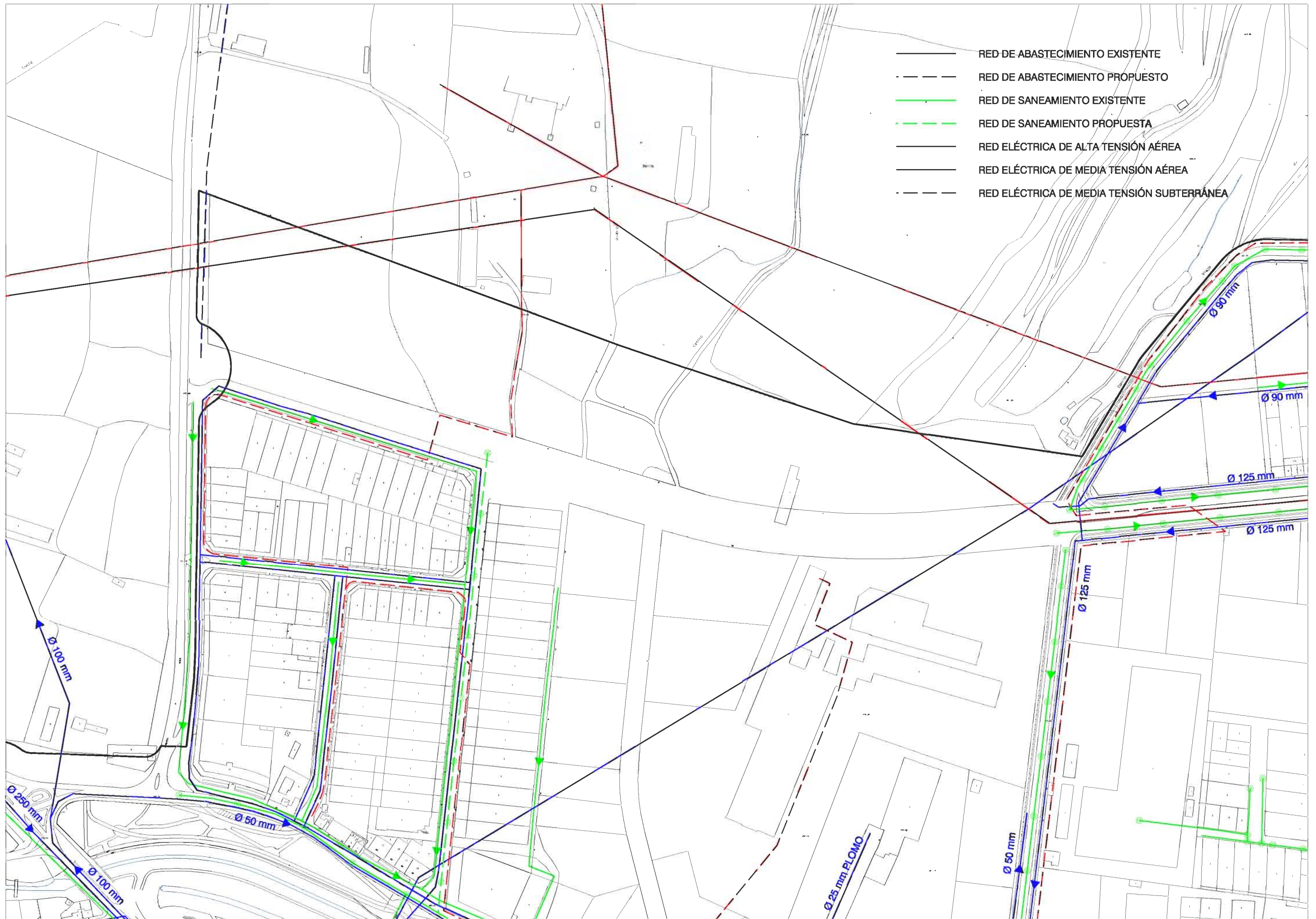
Ahora bien, la vigencia indefinida no puede suponer la inmutabilidad “ad infinitum” de la ordenación. El Plan necesita ser revisado en determinadas circunstancias, lo que implica un examen total de su contenido a fin de comprobar si se ajusta a la realidad y, en su caso, introducir las variaciones precisas si no conserva íntegramente su actualidad.

El artículo 72.2 de la LUA señala que tendrá la consideración de revisión del Plan General cualquier alteración del mismo que afecte sustancialmente a la estructura general y orgánica del territorio, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, el sistema de núcleos de población y los sistemas generales de comunicación, equipamiento comunitario, espacios libres públicos y otros.

En la Normativa del Plan no se señalan criterios fijos basándose en los cuales la Corporación municipal deba afrontar la Revisión. Ésta podrá realizarse a criterio razonado del Ayuntamiento, cuando se haga necesaria una alteración del Plan como las señaladas por el artículo 72.2 citado, o en virtud de circunstancias de otra índole que así se estimen, conforme a lo establecido en el artículo 156 del Reglamento de Planeamiento.

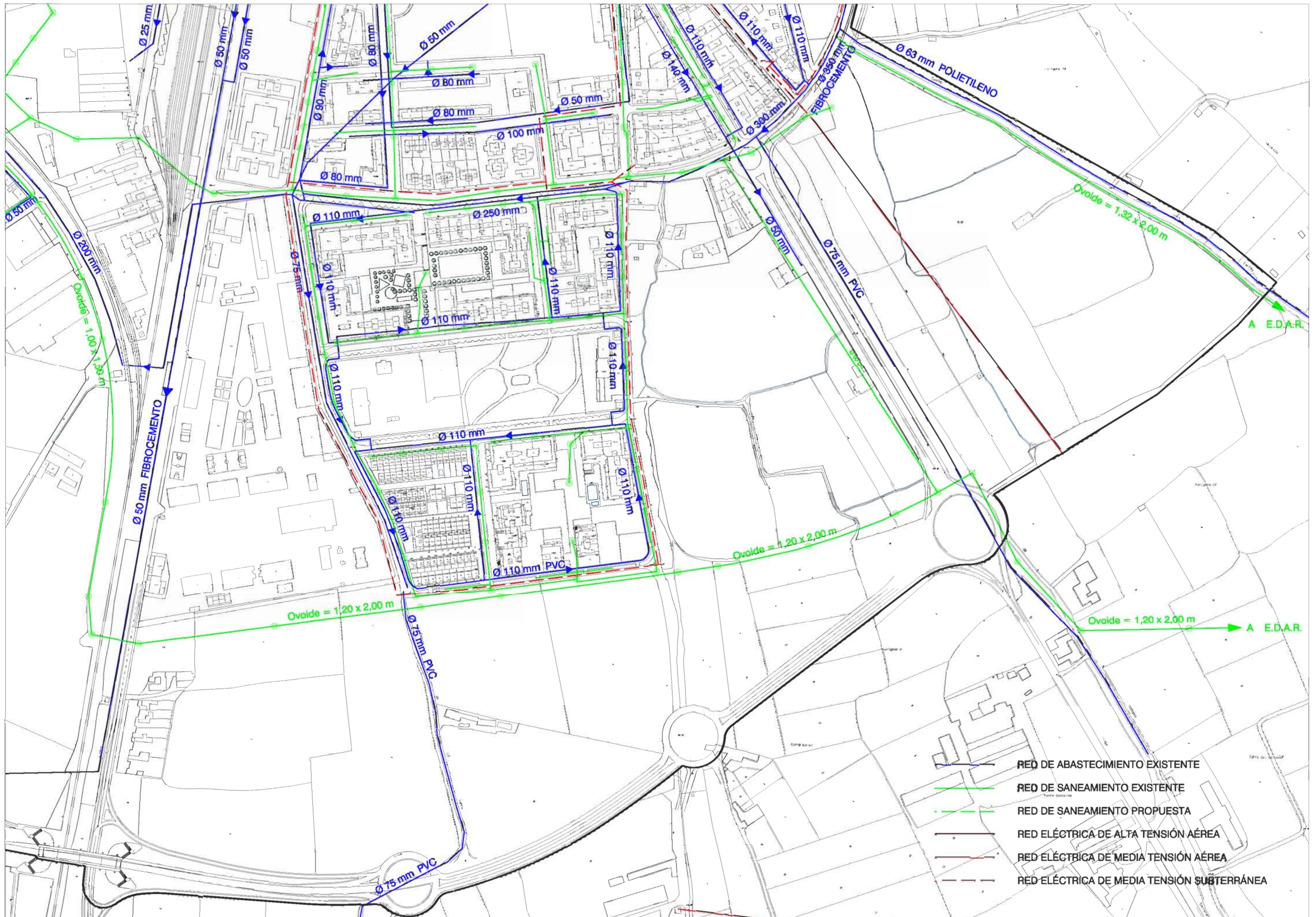
La revisión del contenido del Plan General, según el artículo 72.1 de la LUA, podrá llevarse a cabo conforme a las mismas reglas sobre documentación, procedimiento y competencia establecidas para su aprobación.

## ANEXO I



- RED DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE
- - - RED DE ABASTECIMIENTO PROPUESTO
- RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE
- - - RED DE SANEAMIENTO PROPUESTA
- RED ELÉCTRICA DE ALTA TENSIÓN AÉREA
- RED ELÉCTRICA DE MEDIA TENSIÓN AÉREA
- - - RED ELÉCTRICA DE MEDIA TENSIÓN SUBTERRÁNEA





- RED DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE
- RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE
- - - RED DE SANEAMIENTO PROPUESTA
- RED ELÉCTRICA DE ALTA TENSIÓN AÉREA
- RED ELÉCTRICA DE MEDIA TENSIÓN AÉREA
- - - RED ELÉCTRICA DE MEDIA TENSIÓN SUBTERRÁNEA



## ANEXO II

# Medidas bioclimáticas Huesca

*Grupo de Energía y Edificación  
Dpto. de Ingeniería Mecánica  
Universidad de Zaragoza  
Abril 2002*

## **“Aspectos bioclimáticos a tener en cuenta en el diseño de edificios en Huesca”**

Grupo de Energía y Edificación - Universidad de Zaragoza

### **ASPECTOS BIOCLIMÁTICOS Y DE EFICIENCIA ENERGÉTICA**

#### ***1. Consideraciones previas***

Las nuevas actuaciones edificatorias deben contar con una serie de criterios de diseño para conseguir el ahorro energético, la protección del medio ambiente y lograr un alto nivel de confort tanto en los edificios como en el espacio exterior.

A nivel urbanístico, debe considerarse una adecuada orientación de edificios (elevado porcentaje de fachadas mirando al sur), así como espacios peatonales y viales que favorezcan el aprovechamiento energético de esta circunstancia por parte de los edificios, dado que la orientación estimada no sólo permite la captación solar sino que también favorece la ventilación cruzada en verano.

Además de las zonas verdes, máximo porcentaje posible, se debe incluir otros elementos decorativos que incluyan vegetación y árboles en los viales de modo que el índice de superficie con sombreado en verano sea máximo en las zonas peatonales. Se incluirán además láminas de agua que favorezcan la refrigeración natural apoyada mediante diseños específicos en plazas, viales, acceso a los edificios y en los propios edificios.

El diseño de los edificios, además de facilitar una alta eficiencia energética, debe contemplar el uso de materiales de bajo impacto ambiental o provenientes de reciclaje allí donde fuera posible.

#### ***2. Condicionantes climáticos***

El análisis detallado de las condiciones meteorológicas medias reinantes en Huesca permite concluir un orden de prioridad para las medidas de eficiencia energética.

Básicamente se trata de localizar y minimizar consumos de calefacción y climatización, que son los inputs energéticos más importantes de un edificio de viviendas, muy por encima del resto de necesidades energéticas (ascensores, comunicaciones, iluminación, etc).

Para valorar la importancia de estos consumos resulta indispensable conocer las particularidades del clima en que se asienta un planeamiento urbanístico dado. Estos consumos hipotecan el coste de mantenimiento de los edificios durante toda su vida útil, además de contribuir significativamente a empeorar el balance ambiental de la comunidad en que se asientan.

Resumiendo los resultados del análisis, en Huesca predominan las siguientes particularidades:

1. Bajas temperaturas en invierno.
2. Bajos valores de radiación solar en invierno.
3. Vientos moderados en invierno y verano.
4. Temperaturas moderadas en verano.
5. Humedades relativas dentro de los límites considerados confortables.

### ***3. Criterios generales de eficiencia energética en edificios***

Partiendo del conocimiento de las particularidades climáticas de la zona, resulta obvio plantear una serie de medidas constructivas y urbanísticas tendentes a la adaptación de los edificios al clima en que se encuentran, de manera que se minimicen los consumos energéticos asociados a la climatización de espacios.

Estas medidas, que serán tratadas con más detalle en el capítulo siguiente, pueden enumerarse en la siguiente lista, por orden de prioridad en función de su importancia relativa:

1. Aislamiento optimizado de todos los cerramientos exteriores.
2. Aprovechamiento de la radiación solar en invierno; protección de la misma en verano.
3. Alta estanqueidad de las carpinterías en fachadas expuestas al viento invernal; previsión de la ventilación cruzada entre fachadas contrarias en verano.
4. Creación de microclimas favorables en verano, mediante el uso de la vegetación y láminas de agua (para favorecer la humectación).

La redacción de estas medidas generales con los detalles necesarios para su correcta implementación ha sido ordenada comenzando por las acciones que afectan a la urbanización, los espacios libres o de uso público, para acabar con aquellas medidas de carácter constructivo que serán aplicables a los edificios propiamente dichos.

## **RECOMENDACIONES**

### ***4.1. Recomendaciones relativas a la urbanización***

Las vías de comunicación estarán formadas por mallas rectangulares como referencia general, correspondiendo la dimensión mayor de la retícula a las calles con dirección Este-Oeste, presentando los edificios mayor área de fachadas orientadas hacia el Sur.

Independientemente de la geometría de las parcelas, el criterio de máxima exposición de fachadas al Sur debería mantenerse presente, salvo causa justificada, con el fin de captar en invierno suficiente radiación solar, disminuyendo con ello el consumo de calefacción.

Por la misma razón, se tratará de dar preferencia a los edificios lineales (con fachadas a orientaciones contrarias), o bien con patio interior, siendo éste de suficiente anchura como para evitar sombreados mutuos en invierno, al mismo tiempo que se favorece la ventilación cruzada en verano.

La distancia deseable entre edificios orientados según los criterios anteriores, es decir, mirando al Sur la fachada de mayor dimensión (con desvíos de hasta  $\pm 15^\circ$ ), debería ser superior al doble de la altura de la obstrucción solar. Así pues, siempre que sea posible, la separación entre edificios debe permitir el soleamiento invernal de todas las fachadas Sur, tanto del propio edificio como de edificios colindantes situados en dirección Norte.

Por el contrario, en el caso de las alineaciones Norte-Sur, donde las fachadas están orientadas mirando al Este o al Oeste, es deseable disminuir la distancia entre edificios, de manera que en verano quede sombreada buena parte de dichas fachadas durante las mañanas y las tardes, horas en que resulta especialmente contraproducente la insolación directa.

En cuanto a aspectos innovadores en los edificios o en iluminación de la zona de actuación se atenderá a que las energías renovables (paneles térmicos (producción ACS) o fotovoltaicos) sean aportes definitivos que atiendan la demanda en cada caso.

#### ***4.2. Recomendaciones para las zonas libres y viales***

Una consideración importante a tener en cuenta es la previsión de abundante vegetación, particularmente arbolado de gran porte, que provea suficiente sombreado en verano sobre las zonas libres de uso público y en los viales, incluidas zonas peatonales, aceras, aparcamientos y, por supuesto, el asfalto.

Precisamente es el asfalto uno de los elementos estructurales que más calor almacena durante las horas de insolación veraniegas, constituyendo una fuente notable de disconfort y contribuyendo a elevar la temperatura de los alrededores en más de 3° C. En parte puede atenuarse el problema mediante la utilización de pavimentos con acabado claro.

La solución consistirá en la plantación sistemática de arbolado, dispuesto de modo que impida la radiación solar directa sobre la mayor parte de la superficie asfaltada, así como sobre el espacio dedicado a aparcamientos, aceras, etc. Dicho arbolado deberá ser de hoja caduca donde pueda crear sombras sobre edificios en invierno, es decir, delante de fachadas orientadas al Sur. En el resto del espacio se pueden alternar especies de hoja caduca y perenne, presentando en general estas últimas un menor coste de mantenimiento y limpieza.

La plantación de zonas verdes, destinadas al esparcimiento y recreo también contribuirá a la estética del lugar, constituyendo siempre una medida beneficiosa a la hora de disminuir las ya de por sí elevadas temperaturas estivales.

Una vegetación abundante, junto con la previsión de viales alternativos, tanto peatonales como para uso de bicicletas, y una adecuada planificación del transporte público, constituyen claros ejemplos de mejora ambiental y social que se tendrán en cuenta.

#### ***4.3. Recomendaciones de carácter constructivo***

Los aspectos arquitectónicos y funcionales posibilitarán el posterior aprovechamiento solar pasivo, el adecuado aislamiento de la envolvente del edificio y la implementación de las técnicas básicas de refrigeración pasiva utilizadas en arquitectura bioclimática: protección solar, ventilación y humectación.

##### **1. Aprovechamiento solar pasivo**

Se denomina así al conjunto de técnicas utilizadas en arquitectura bioclimática con el fin de captar y acumular la radiación solar en invierno, de manera que esta energía contribuya a disminuir el consumo de calefacción, evitando el gasto de combustibles fósiles.

Para lograr este fin, se dispondrá en todas las fachadas expuestas al Sur y no sombreadas en invierno, una superficie de acristalamiento alrededor de un 40% de la superficie total exterior de la fachada, siendo las carpinterías de suficiente calidad térmica tanto en lo que respecta a la estructura como a los vidrios.

Se podrán diseñar otros tipos de elementos bioclimáticos orientados al Sur, tales como galerías acristaladas, muros Trombe o muros másicos. También se incluirán elementos arquitectónicos que contengan un carácter innovador en este sentido.

En fachadas orientadas al Este y, sobre todo, al Norte y al Oeste, se procurará disponer una superficie acristalada pequeña, limitada por la iluminación que el diseñador quiera incorporar a las diferentes estancias. En el caso de diseñar grandes superficies acristaladas en estas orientaciones, la solución deberá ser de un alto nivel aislante e impermeable a las infiltraciones. En el caso de orientaciones Este u Oeste, deberán instalarse dispositivos de sombreamiento que eviten totalmente la radiación solar directa sobre las ventanas sin impedir la ventilación.

## 2. Aislamiento

Todos los cerramientos exteriores o de separación con locales no calefactados cumplirán unos mínimos de aislamiento térmico superiores a las exigencias de la norma básica española sobre condiciones térmicas en los edificios (NBE-CT-79), de manera que se minimicen las pérdidas térmicas por transmisión, con el consiguiente ahorro energético en calefacción y refrigeración.

Estos valores mínimos afectarán tanto al coeficiente de transmisión térmica global ( $K_g$  del edificio) como a los coeficientes de transmisión parciales de cada uno de los cerramientos, fijándose esta reducción en un 30% respecto a los indicados por la anterior normativa.

## 3. Refrigeración pasiva

Se instalará los mecanismos de protección solar adecuados en cada orientación, de manera que todas las ventanas queden sombreadas en verano.

Para fachadas orientadas hacia el Sur será suficiente dimensionar aleros superiores adecuados. En fachadas con orientaciones diferentes (salvo las enfrentadas al Norte  $\pm 40^\circ$ , en las que no es precisa protección), deberán instalarse elementos de protección practicables, tales como toldos, contraventanas de lamas, etc., que queden físicamente en la parte exterior de las ventanas y no provoquen la creación de bolsas estáticas de aire caliente. En este sentido, la persiana no se considera una protección solar suficiente en ningún caso.

En los respectivos diseños se procurará en lo posible facilitar la ventilación cruzada de todos los edificios completándola con dispositivos ventiladores de techo, evitando las instalaciones de aire acondicionado en lo posible.

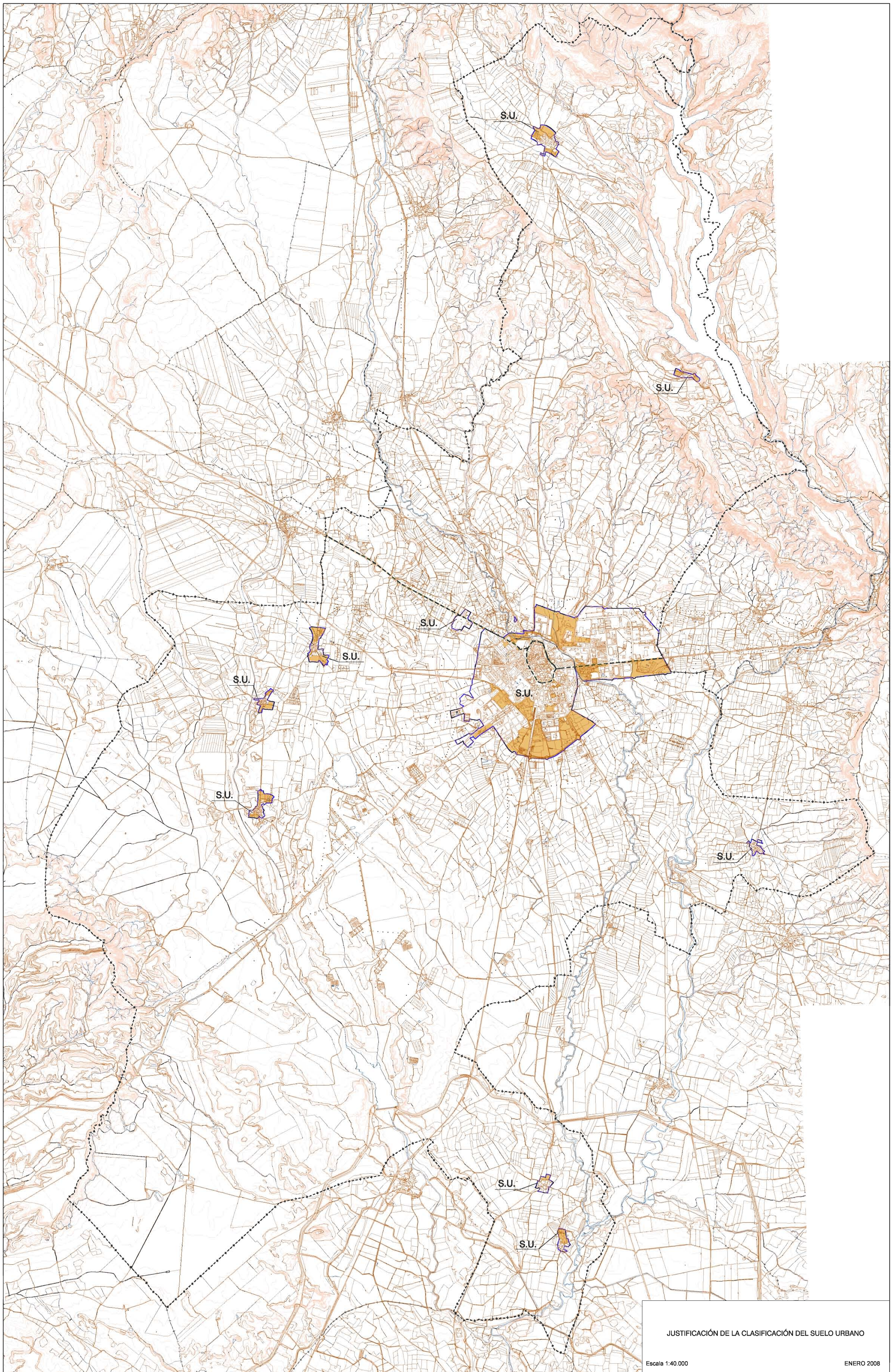
Los espacios en torno a cada edificación contarán en sus zonas ajardinadas con el arbolado de hoja caduca necesario para asegurar el sombreamiento en verano. Contarán estos espacios con suficiente fuentes de agua, estanques, difusores y demás elementos ornamentales que contribuyan a generar humedad ambiental en verano.

## 4. Materiales de bajo impacto ambiental

Se utilizarán en la construcción de edificios materiales de bajo impacto ambiental siguiendo el criterio de Preferencias Medioambientales de Materiales, y con bajo contenido energético.

## ANEXO III





JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

Escala 1:40.000

ENERO 2008