
Situación

CL DIVISION 52 12 N2-16 del 12 al 16 HUESCA (HUESCA)(0 m)

Ámbito

AMB - 001_PGOU TR

Clasificación

22125001CLA01001 - Suelo Urbano

Clases de suelo

Suelo Urbano

Zonas

22125001ZON00001 - Parcela edificable

Tipo de parcela

Parcela edificable

22125001ZON01010 - Norma zonal 5. Edificación en bloque abierto

Uso industrial (CL c)- Servicios empresariales

Carácter de uso: Uso compatible

Observaciones: En situación 2 y 3

Obras en los edificios

Admisibilidad de las Obras: Admisibles

Obras de nueva edificación

Admisibilidad de las Obras: Admisibles

Resto de usos

Carácter de uso: Uso prohibido

Norma zonal

Norma Zonal 5. Edificación en Bloque Abierto.

Uso industrial (CL a-CT 2)- Industria artesanal

Carácter de uso: Uso compatible

Observaciones: En situación 2

Ámbito y características

Observaciones: Pertenecen a esta norma zonal las áreas grafiadas en el plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes" con el código 5.

Uso terciario (CL a-CT 2)- Mediano comercio

Carácter de uso: Uso compatible

Observaciones: En situación 3, planta baja

Uso terciario (CL d-CT 1)- Establecimientos para consumo de bebidas y comidas

Carácter de uso: Uso compatible

Observaciones: Grupos III al VII, en situación 3, en planta baja

Separación a linderos

Observaciones: Las alineaciones serán las fijadas en el plano de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes".

El retranqueo mínimo del plano más exterior de la fachada de la edificación, será el mayor de los siguientes parámetros:

- a) Altura (H) del edificio, medida desde el plano más exterior de la fachada de la edificación situada en la alineación opuesta de la calle o espacio libre público.
- b) Mitad de la altura (H/2) del edificio, medida respecto al eje de la calle o espacio libre público al que de frente la parcela.

Cuando no esté edificada la parcela opuesta, será de aplicación el apartado b).

El retranqueo mínimo podrá reducirse, llegando incluso a coincidir la línea de edificación con la alineación oficial, mediante la tramitación de un Estudio de Detalle en el que quede debidamente justificada la conveniencia y oportunidad de la solución adoptada, así como la ausencia de impactos visuales negativos en relación con el entorno.

2. Separación a linderos

a) A linderos laterales y posterior. Los retranqueos mínimos respecto a los linderos laterales y posterior para la edificación exenta o adosada (en el lado libre), será de dos quintos (2/5) de su altura, no pudiendo ser inferior en ningún caso a tres (3) metros.

b) La nueva edificación podrá adosarse a uno de los linderos cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario.
- Que la parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en que una de las construcciones colindantes sea ya medianera, en cuyo caso se adaptará a dicha medianera existente.
- Cuando exista acuerdo entre propietarios de parcelas colindantes, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, siendo preceptiva la construcción simultánea o la constitución formal de realizar la construcción de acuerdo con la ordenación aprobada mediante un Estudio de Detalle.

En todos los casos la edificación respetará las separaciones mínimas a los restantes linderos, excepto en el caso de la edificación entre dos medianeras, que deberá realizarse adosada a ambas.

c) Separación entre edificios dentro de una misma parcela:

- La distancia entre edificios dentro de una misma parcela no será inferior a la altura (H) del más alto, cuando en los parámetros enfrentados se abran huecos de piezas habitables.
- En el caso de presentar sólo huecos de piezas no habitables, la distancia podrá reducirse a 1/3 de la altura, con un mínimo de cuatro (4) metros, en ambas situaciones.
- Cuando la proyección ortogonal de cualquiera de ellos, sobre la fachada del otro, tenga en planta una longitud inferior a doce (12) metros, la distancia entre los paramentos enfrentados podrá reducirse a la mitad de la altura (H/2) del edificio más alto.
- Los espacios libres de edificación serán tratados como accesos y jardines privados, debiendo ajardinarse en proporción no inferior al cuarenta por ciento (40%) de la superficie libre de edificación, pudiéndose cerrar por la alineación oficial, según lo establecido en el artículo 5.8.8.

Altura de la edificación en metros

19,5 m

Uso terciario (CL b-CT 1)- Oficina técnica**Carácter de uso: Uso compatible**

Observaciones: en situaciones 1 en edificio exclusivo y 3, no existiendo límite de continuidad de la actividad y con acceso independiente al residencial si la superficie total del uso oficinas ocupa el 50% o más del total del edificio; No obstante, la exigencia de escalera independiente para el acceso a oficinas y a viviendas se realizará siempre para obra nueva, no en rehabilitación de edificios, que se exigirá, en este caso, siempre y cuando las características del edificio a rehabilitar lo permitan.

Uso terciario (CL c)- Hotelero**Carácter de uso: Uso compatible**

Observaciones: En situación 3, en planta baja y primera

Observaciones: En situación 1 en edificio de uso exclusivo

Uso industrial (CL a-CT 4)- Taller doméstico**Carácter de uso: Uso compatible**

Observaciones: En situación 1

Tipología edificatoria

Observaciones: Responde a edificación aislada o adosada, que no alcanza a constituir manzana.

Uso terciario (CL d-CT 3)- Espectáculos**Carácter de uso: Uso compatible**

Observaciones: En situación 1

Uso terciario (CL a-CT 1)- Pequeño comercio**Carácter de uso: Uso compatible**

Observaciones: En situación 3, planta baja

Uso residencial (CL a-CT 2)- Vivienda colectiva**Carácter de uso: Uso característico global****Parcela mínima existente**

Observaciones: No se establece superficie mínima para las parcelas existentes, pudiendo edificarse cualquier parcela cumpliendo las restantes condiciones particulares de la norma zonal.

Uso terciario (CL d-CT 2)- Salas de reunión

Carácter de uso: Uso compatible

Observaciones: Grupos III al VII, en situación 3, en planta baja

Aparcamientos

2

Observaciones: Las edificaciones de nueva planta deberán establecer como requisito indispensable para la obtención de licencia, dos plazas de aparcamiento por vivienda, cuando la misma tenga una superficie útil superior a noventa (90) metros cuadrados. La mencionada dotación de plazas de aparcamiento será obligatoria, con las salvedades especificadas en el Capítulo 6.6 "Dotación de Servicios en los Edificios", de las presentes Normas Urbanísticas

1

Observaciones: Una plaza cuando dicha superficie útil sea igual o inferior; así como una plaza por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida dedicada a otros usos, ya sea en el interior del edificio o en terrenos edificables del mismo solar. La mencionada dotación de plazas de aparcamiento será obligatoria, con las salvedades especificadas en el Capítulo 6.6 "Dotación de Servicios en los Edificios", de las presentes Normas Urbanísticas

Ocupación máxima de parcela en planta baja

50 %

Observaciones: La ocupación de la parcela, siempre que no esté grafiada la línea de edificación, no podrá ser superior al resultado de aplicar a la superficie de parcela un coeficiente de ocupación del cincuenta por ciento (50%).

En el caso en que se defina la línea de edificación gráficamente, la ocupación máxima será la definida por aquella.

Se podrá superar la ocupación máxima indicada, en ambos casos, mediante la redacción de un Estudio de Detalle, sin superar en ningún caso la edificabilidad máxima permitida, calculada según lo definido en el artículo 8.5.6.

Obras de demolición

Admisibilidad de las Obras: Admisibles

Uso terciario (CL b-CT 3)- Despachos profesionales domésticos

Carácter de uso: Uso compatible

Observaciones: En situación 3, en cualquier planta. No obstante, la exigencia de escalera independiente para el acceso a oficinas y a viviendas se realizará siempre para obra nueva, no en rehabilitación de edificios, que se exigirá, en este caso, siempre y cuando las características del edificio a rehabilitar lo permitan.

Uso dotacional (CL a)- Equipamiento

Carácter de uso: Uso compatible

Observaciones: En planta baja y primera o en edificio de uso exclusivo

Uso dotacional (CL c)- Aparcamiento Categoría 2

Carácter de uso: Uso compatible

Uso terciario (CL e)- Otros servicios terciarios

Carácter de uso: Uso compatible

Observaciones: En situación 3, en planta baja

Altura de la edificación en plantas

6 plantas

Observaciones: La altura de la edificación, no podrá superar las seis (6) plantas equivalentes a diecinueve con cincuenta (19,50) metros.

Cuando se indique gráficamente un número de plantas superior, o mediante la tramitación de un Estudio de Detalle en el que quede debidamente justificada la conveniencia y oportunidad de la solución adoptada, podrá superarse el número máximo de plantas establecido en la presente norma zonal.

Alineaciones y retranqueos

Observaciones: Con carácter general, cuando la línea de edificación esté indicada gráficamente, incluso coincidiendo con la alineación oficial, no será obligatorio cumplir los retranqueos establecidos en el presente artículo.

Observaciones: Las alineaciones serán las fijadas en el plano de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes".

El retranqueo mínimo del plano más exterior de la fachada de la edificación, será el mayor de los siguientes parámetros:

- a) Altura (H) del edificio, medida desde el plano más exterior de la fachada de la edificación situada en la alineación opuesta de la calle o espacio libre público.
- b) Mitad de la altura (H/2) del edificio, medida respecto al eje de la calle o espacio libre público al que de frente la parcela.

Cuando no esté edificada la parcela opuesta, será de aplicación el apartado b).

El retranqueo mínimo podrá reducirse, llegando incluso a coincidir la línea de edificación con la alineación oficial, mediante la tramitación de un Estudio de Detalle en el que quede debidamente justificada la conveniencia y oportunidad de la solución adoptada, así como la ausencia de impactos visuales negativos en relación con el entorno.

Observaciones: 2. Separación a linderos

a) A linderos laterales y posterior. Los retranqueos mínimos respecto a los linderos laterales y posterior para la edificación exenta o adosada (en el lado libre), será de dos quintos (2/5) de su altura, no pudiendo ser inferior en ningún caso a tres (3) metros.

b) La nueva edificación podrá adosarse a uno de los linderos cuando concurra alguna de

las siguientes circunstancias:

- Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario.
- Que la parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en que una de las construcciones colindantes sea ya medianera, en cuyo caso se adaptará a dicha medianera existente.
- Cuando exista acuerdo entre propietarios de parcelas colindantes, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, siendo preceptiva la construcción simultánea o la constitución formal de realizar la construcción de acuerdo con la ordenación aprobada mediante un Estudio de Detalle.

En todos los casos la edificación respetará las separaciones mínimas a los restantes linderos, excepto en el caso de la edificación entre dos medianeras, que deberá realizarse adosada a ambas.

c) Separación entre edificios dentro de una misma parcela:

- La distancia entre edificios dentro de una misma parcela no será inferior a la altura (H) del más alto, cuando en los parámetros enfrentados se abran huecos de piezas habitables.
- En el caso de presentar sólo huecos de piezas no habitables, la distancia podrá reducirse a 1/3 de la altura, con un mínimo de cuatro (4) metros, en ambas situaciones.
- Cuando la proyección ortogonal de cualquiera de ellos, sobre la fachada del otro, tenga en planta una longitud inferior a doce (12) metros, la distancia entre los paramentos enfrentados podrá reducirse a la mitad de la altura (H/2) del edificio más alto.
- Los espacios libres de edificación serán tratados como accesos y jardines privados, debiendo ajardinarse en proporción no inferior al cuarenta por ciento (40%) de la superficie libre de edificación, pudiéndose cerrar por la alineación oficial, según lo establecido en el artículo 5.8.8.

Edificabilidad (Índice de)

Observaciones: Es la resultante de multiplicar la altura en número de plantas, que se indica gráficamente, por la superficie delimitada por la línea de edificación, coincidente o no con la alineación oficial.

Cuando todas las líneas de edificación coincidan con las alineaciones, en parcelas ya edificadas cuyas características resulten conformes con el Plan General, la edificabilidad se obtendrá como resultado de multiplicar la altura en número de plantas por la superficie delimitada por las alineaciones.

Para nuevas ordenaciones u obras de nueva planta, en el caso de no definirse la línea de edificación, la edificabilidad será la que resulte de multiplicar el número de plantas máximo por la superficie ocupable por la edificación.

Se permite, en el espacio libre privado de la parcela edificable, la construcción de elementos auxiliares de la edificación, no computables a efectos de edificabilidad, para el uso de conservación de jardines, conserjería, etc., con una altura máxima de una planta sobre rasante y una superficie máxima total del veinte (20%) por ciento de la

superficie libre de parcela resultante de la aplicación de la Norma Zonal correspondiente, sin que se supere en ningún caso los cien (100) metros cuadrados construidos.

Uso terciario (CL b-CT 2)- Oficinas de venta

Carácter de uso: Uso compatible

Observaciones: en situaciones 1 en edificio exclusivo y 3, no existiendo límite de continuidad de la actividad y con acceso independiente al residencial si la superficie total del uso oficinas ocupa el 50% o más del total del edificio; No obstante, la exigencia de escalera independiente para el acceso a oficinas y a viviendas se realizará siempre para obra nueva, no en rehabilitación de edificios, que se exigirá, en este caso, siempre y cuando las características del edificio a rehabilitar lo permitan.

Condiciones de parcelación. Parcela mínima

Observaciones: A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones, las parcelas resultantes deberán permitir que cumpliéndose las condiciones de separación a linderos y entre edificaciones dentro de una misma parcela, la superficie ocupable no sea inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

Sistemas

22125001SIS01001 - Titularidad pública

22125001SIS02004 - Sistema General Equipamientos Administrativo

Uso dotacional (CL a)- Equipamiento

Carácter de uso: Uso característico pormenorizado

Observaciones: 1. Definición

Dotaciones destinadas a proveer a los ciudadanos de los servicios administrativos, asistenciales, educativos, culturales, religiosos y sanitarios, así como de los servicios urbanos complementarios de la vida urbana.

2. Condiciones específicas

Si las características concretas de determinados equipamientos, hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones específicas, genéricamente asignadas en el presente artículo, podrá relevarse de su cumplimiento mediante la aprobación de un Estudio de Detalle. En todo caso, en dotaciones de carácter privado deberán respetarse las condiciones relativas a la edificabilidad y la altura, mientras que en dotaciones de carácter público se podrán modificar la totalidad de los parámetros formales, incluida la altura y la edificabilidad.

2.1. Flexibilidad de la calificación.

1. El uso dotacional en su clase equipamiento está concebido como un sistema flexible, de tal forma que dentro de dicha clase se permite el cambio de tipo, según lo regulado en este artículo.

2. Para la sustitución de un tipo de equipamiento, entendiéndose por tal la última

actividad en él desarrollada, se estará a lo dispuesto en el artículo 75 de la LUA.

3. El apartado anterior se entenderá sin perjuicio de la aplicación del régimen de compatibilidad establecido en las condiciones particulares de cada tipo de uso de la clase dotacional de equipamiento.

2.2. Carácter de las dotaciones.

El uso dotacional se estructura en función de criterios urbanísticos como el ámbito de servicio óptimo, frecuencia e intensidad de uso, requerimientos de localización y de accesibilidad, titularidad del suelo y gestión, dándose la siguiente división en función de su carácter:

- Dotación general: Engloba las dotaciones destinadas a la prestación de servicios especializados de titularidad pública y que sirve a un ámbito funcional urbano o metropolitano. Integran la ordenación estructural del planeamiento y son elementos determinantes para el desarrollo urbanístico del municipio.

El Planeamiento dará preferencia a su localización en emplazamientos estratégicos y que garanticen su accesibilidad mediante el transporte público y privado.

- Dotación local: Incluye aquellas dotaciones de titularidad pública cuyo ámbito funcional es menor, y de utilización cotidiana por la población a la que sirve, (a nivel de barrio). Integran la ordenación detallada del planeamiento y son elementos complementarios de las dotaciones generales.

El Planeamiento dará preferencia a su localización evitando ubicaciones residuales, así como una adecuada posición respecto a la red viaria local que garantice su accesibilidad peatonal y con transporte público y privado.

- Dotación privada: Integra elementos de titularidad y gestión privada que, tanto por su contenido funcional como por sus características socio-urbanísticas, complementan la red pública de prestación de servicios configurada por las dotaciones generales y locales.

2.3. Regulación

1. Las condiciones que se señalan para el uso dotacional, serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General con expresión de la clase de uso y carácter asignado a cada una de ellas. Estas determinaciones aparecen grafiadas en los planos de ordenación.

2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación aparente de dotación, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello por la

normativa de aplicación en la norma zonal en que se encuentran.

3. Las condiciones que hagan referencia a las características de la edificación, edificabilidad, ocupación, retranqueos, parcela mínima y forma, sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de rehabilitación.

4. Las parcelas de suelo urbano calificadas de uso dotacional se regularán según las condiciones de la norma zonal donde estén incluidas, además de cumplir las determinaciones de las presentes Normas.

Cuando la parcela con calificación de equipamiento no estuviera incluida en ninguna norma zonal, o bien las condiciones de edificación no respondan a la norma zonal en la que estén incluidos dichos equipamientos, se entenderán sometidos a la norma zonal 5, Edificación en Bloque Abierto.

Para las parcelas calificadas de equipamiento en unidades de ejecución, salvo que tuvieran determinaciones específicas de planeamiento en su correspondiente ficha, se entenderán sometidas a la norma zonal 5, con una edificabilidad de 1,5 m²/m².

5. Las parcelas dotacionales incluidas en Suelo no Urbanizable se regulan por las condiciones establecidas en el presente Capítulo 3.4 de estas Normas.

6. Se tendrá en cuenta para las parcelas con edificios, jardines o cualquier otro elemento catalogado lo regulado al respecto en el Título VII de las presentes Normas, con respecto a la edificabilidad, condiciones de los usos y las limitaciones contempladas en el régimen de parcelaciones y obras autorizadas.

7. En las dotaciones existentes se respetará la parcela existente calificada por el Plan General. Para planeamientos de desarrollo, la parcela mínima destinada al uso dotacional será de quinientos (500) metros cuadrados en suelo urbano y mil (1.000) metros cuadrados en suelo urbanizable.

8. En los edificios que alberguen usos dotacionales será de aplicación la Ley 3/1997, de 7 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación, así como el Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de las Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación (BOA del 15 de marzo de 1999), que desarrolla la Ley 3/1997, de 7 de abril, modificado por el Decreto 108/2000, de 29 de mayo.

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

10. En las parcelas calificadas para uso dotacional se podrá disponer, además del uso característico, cualquier otro uso como complementario que coadyuve a los fines dotacionales previstos, excepto el uso residencial en su clase vivienda que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la dotación.

11. Todas estas condiciones se entenderán sin perjuicio de la aplicación de las determinaciones señaladas por la normativa sectorial vigente para las distintas clases del uso dotacional o de los usos a que en su caso proceda equiparar.

Tipo de sistemas generales

(QG) SG Equipamientos Administrativo

Categorías

22125001CAT01001 - Suelo Urbano Consolidado

Categorías suelo urbano

Suelo urbano Consolidado