



ADMINISTRACIÓN LOCAL AYUNTAMIENTOS

AYUNTAMIENTO DE HUESCA

URBANISMO

15285

ANUNCIO

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día cuatro de mayo de dos mil nueve, aprobó definitivamente la Modificación Aislada del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca en el APE 09-01, de Huesca, instada por PREFABRICADOS AGRÍCOLAS INDUSTRIALES, S.A. - PRAINSA.

De conformidad con el artículo 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local, se procede a publicar la Normativa de Aplicación: Condiciones Particulares de la Norma Zonal 7. Actividades Económicas:

CAPÍTULO 8.7. CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 7. ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Artículo 8.7.1. Ámbito y características

1. 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 7.

2. A los efectos de aplicación de las condiciones de edificación en la norma zonal 7, se distinguen seis grados que comprenden cada uno de ellos, los suelos señalados con los códigos 1, 2, 3, 4, 5 y 6 respectivamente.

Grado 1: Comprende el antiguo Plan Parcial de SEPES y otras áreas colindantes ya consolidadas. Dentro del grado 1 encontramos los niveles a), b) y c).

Grado 2: Industria en polígono.

Grado 3: Agrupaciones industriales. Responde a zonas de tipología industrial en todas sus variantes. Su regulación como norma zonal es a los solos efectos de permitir el mantenimiento de las edificaciones existentes, así como las actividades que albergan a la entrada en vigor del presente Plan General.

Grado 4: Industria nido.

Grado 5: Grandes superficies comerciales.

Grado 6: Servicios empresariales. Actividades de servicios empresariales para el desarrollo, investigación o logística empresarial con gran implantación de sistemas informáticos, cálculo y proceso de datos, complementándose con actividades comerciales.

Artículo 8.7.2. Tipología y uso característico

1. La tipología edificatoria responderá a edificación aislada o adosada en función de las condiciones de posición de la edificación.

2. Su uso característico es el industrial, con las siguientes especificaciones según el grado:

Grado 1: Nivel a) Industria grande con superficie de parcela superiores a siete mil (7.000) metros cuadrados.

Nivel b): Industria media con superficie de parcela comprendida entre tres mil (3.000) y siete mil (7.000) metros cuadrados.

Nivel c): Industrias ligeras con superficies de parcela comprendidas entre quinientos (500) y tres mil (3.000) metros cuadrados.

Grado 2: Industrial en clase a) en las categorías 1ª y 3ª y en clases b) y c).

Grado 3: Industrial en clase a) en las categorías 1ª y 3ª y en clase b).

Grado 4: Industrial en clase a) en las categorías 1ª y 3ª, y en las clases b) y c).



Grado 5: Terciario en clase a) en las categorías 2ª y 3ª.

Grado 6: Industrial en clase c) incluyendo logística, en clase b) y en clase a) categoría 1ª limitada a empresas complementarias de los servicios empresariales con superficies construidas inferiores a 2.000 metros cuadrados. Como usos compatibles los reflejados en el artículo 8.7.17.

SECCIÓN PRIMERA. OBRAS

Artículo 8.7.3. Obras admisibles

Grados 1, 2, 4, 5 y 6: Todas las incluidas en los artículos 1.2.20, 1.2.21 y 1.2.22 del Título I de las presentes Normas.

Grado 3: Todas las incluidas en el artículo 1.2.20 y en el apartado 1 del artículo 1.2.22 del Título I de las presentes Normas.

Artículo 8.7.4. Tratamiento de fachadas, condiciones estéticas

Para el grado 1, niveles a), b) y c), se establece las siguientes condiciones:

1. Se admiten los elementos prefabricados, y los revocos, quedando prohibido el falseamiento de los materiales empleados. Las medianeras deberán tratarse como fachadas.

2. Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores. En todo caso los materiales empleados para los rótulos, serán inalterables a los agentes atmosféricos.

Para el grado 6, en el caso de que se desarrolle un Estudio de Detalle por causa de una parcelación, éste contemplará una ordenanza estética relativa a los materiales de pavimentación y cerramientos y huecos de la edificación. Esta ordenanza además de los espacios privados de uso privado también deberá incluir el tratamiento de los espacios privados de uso público.

Antes o paralelamente a la solicitud de la licencia de proyectos de edificación, deberá presentarse solicitud de licencia de obras complementarias de urbanización del espacio privado de uso público.

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

Artículo 8.7.5. Parcela mínima

No se establece condición de parcela mínima para aquellas parcelas existentes cuya superficie y dimensiones sean inferiores a las señaladas en las condiciones de parcelación, siempre que correspondan a propiedades debidamente registradas con anterioridad a la aprobación inicial del presente Plan General, pudiendo edificarse siempre que se cumplan las restantes condiciones particulares de la presente norma zonal.

Artículo 8.7.6. Condiciones de parcelación

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) En cuanto a los valores de superficie mínima de parcela, se establecen para cada grado los siguientes:

Grado 1: Nivel a): Siete mil (7.000) metros cuadrados.

Nivel b): Tres mil (3.000) metros cuadrados.

Nivel c): Quinientos (500) metros cuadrados.

A efectos de segregación de parcelas, se establece como parcela mínima indivisible la de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, previa la tramitación de un Estudio de Detalle que garantice las condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad, etc. de la solución adoptada.

Grado 2: Mil (1.000) metros cuadrados.

Grado 3: Mil (1.000) metros cuadrados.

Grado 4: Quinientos (500) metros cuadrados.

Grado 5: Mil (1.000) metros cuadrados.

Grado 6: De acuerdo con el artículo 8.7.8 para este grado, a efectos de parcelaciones se establece como parcela mínima indivisible la que sea capaz de general:

En las parcelas con la clave a) una superficie edificable de 1.000 m².

En la parcela con la clave b) una superficie edificable de 2.200 m².



La parte de la parcela exterior al área de movimiento tendrá carácter privado y uso público; la parte interior tendrá carácter y uso privado.

Las parcelas se desarrollarán con un proyecto único de edificación. Caso de parcelarse será obligatorio desarrollar un Estudio de Detalle en el que se definirán el reparto de volúmenes y aprovechamientos, los espacios libres privados, el cierre de las parcelas y los retranqueos.

b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión igual o superior a:

Grado 1: No se establece.

Grado 2: Quince (15) metros.

Grado 3: Quince (15) metros.

Grado 4: Quince (15) metros.

Grado 5: Veinte (20) metros.

Grado 6: En las parcelas con la clave a): Dieciséis (16) m.

En la parcela con la clave b): Treinta y cinco (35) m.

c) Estas condiciones de parcelación, no son de aplicación para parcelas destinadas a usos dotacionales.

Artículo 8.7.7. Composición de las parcelas

Dentro de las parcelas, y exclusivamente para el grado 1, niveles a), b) y c), se establecen los siguientes criterios de composición:

1. Edificios para naves de fabricación o almacenaje.

La superficie a dedicar a estos edificios no tiene limitación.

2. Bloques representativos.

Comprenden los destinados a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios de investigación y, en general, todos los que, dependiendo administrativamente de la industria no se dediquen a procesos de fabricación.

Tendrán como máximo diez (10) metros de profundidad, en el caso de que se hallen adosados a naves u otros edificios, y quince (15) metros en el caso de que sean exentos, con iluminación por ambas bandas.

3. Espacios libres para aparcamientos.

La superficie destinada a aparcamientos, dentro de cada parcela, no será inferior al diez por ciento (10 %), de la superficie destinada al uso especificado en el apartado 1 del presente artículo; excepto para el nivel c), en el que se considera suficiente dedicar a aparcamiento la zona de retranqueo.

Artículo 8.7.8. Edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece para cada grado en:

Grado 1: El resultante de aplicar las condiciones reguladas en los artículos 8.7.7 y 8.7.9 de la presente norma zonal.

Grado 2: Un (1) metro cuadrado por metro cuadrado.

Grado 3: Un (1) metro cuadrado por metro cuadrado.

Grado 4: Uno con tres (1,3) metros cuadrados por metro cuadrado.

Grado 5: Cero con cuatro (0,4) metros cuadrados por metro cuadrado.

Grado 6: Según ficha de gestión.

La edificabilidad de cada parcela planteada se reparte de modo homogéneo en la superficie del área de movimiento.

En el caso de que se produzca una parcelación, la edificabilidad asignada a cada parcela resultante será la que, atendiendo la premisa anterior, corresponda a la superficie del área de movimiento que contenga dicha unidad resultante.

Artículo 8.7.9. Ocupación

La ocupación de la parcela no podrá ser superior al resultado de aplicar a la superficie de parcela edificable los siguientes coeficientes de ocupación:

Grado 1: Para los niveles a), b) y c), se establece la condición de que una vez deducidas las zonas correspondientes a los retranqueos señalados en el artículo 8.7.10 de la presente norma zonal, y cumpliendo los porcentajes señalados en el artículo 8.7.7 de la



presente norma zonal, el porcentaje máximo de ocupación será del ochenta por ciento (80 %) de la superficie de la parcela.

Grado 2: Una vez deducidas las zonas correspondientes a los retranqueos señalados en el artículo 8.7.10 de la presente norma zonal, las edificaciones podrán ocupar el resto de parcela.

Grado 3: Cien por cien (100%).

Grado 4: Noventa por ciento (90 %).

Grado 5: Cuarenta por ciento (40%).

Grado 6: La ocupación máxima es la definida por la línea de edificación que envuelve el área de movimiento.

Artículo 8.7.10. Posición de la edificación

1. Alineaciones y retranqueos

Las alineaciones serán las fijadas en el plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes".

La separación entre el plano de fachada y la alineación oficial, en el supuesto de que no aparezca grafiada en el mencionado plano nº 5, será según los grados:

Grado 1: Nivel a): Un mínimo de diez (10) metros.

Niveles b) y c): Un mínimo de cinco (5) metros.

Niveles a), b) y c): - En parcelas que tengan fachada a dos o más calles, la separación a la alineación, en la calle no representativa, tendrá un mínimo de cinco (5) metros, excepto en el caso de calles de servicio interior, en las que el mínimo será de tres (3) metros.

Se permiten retranqueos parciales de los bloques representativos, cuando a base de ellos se halla cubierto más de los dos tercios (2/3) del frente. El retranqueo, con respecto a los salientes, será inferior a los cinco (5) metros y la edificación será continua.

Nivel a): - En aquellas partes en las que el frente de fachada no se halla cubierto con el edificio representativo, aquel deberá completarse con naves de fabricación o almacenaje en su totalidad, previo retranqueo mínimo de dieciséis (16) metros y máximo de treinta y cinco (35) metros.

Con carácter general para los niveles a), b) y c) del grado 1, y aun cuando los retranqueos de la línea de edificación sean irregulares, los cierres de las parcelas se materializarán en el límite de la parcela, con el cerramiento tipo que se fije para el polígono.

El tipo de cerca será de tela metálica, sobre basamento macizo de fábrica, comprendido entre veinte (20) y cuarenta (40) centímetros de altura; siendo la altura media total de la cerca de dos (2) metros, contados desde la rasante del terreno, en el punto medio del lindero correspondiente.

Queda prohibido usar los espacios libres obtenidos de los retranqueos, como depósitos de materiales, vertido de desperdicios o, en general, todo lo que pueda dañar la estética del polígono.

Con objeto de asegurar la visibilidad en el encuentro de calles, las edificaciones que constituyan esquinas deberán dejar libre la esquina, al menos en planta baja.

Grado 2: Un mínimo de cinco (5) metros.

Grado 3: La línea de edificación podrá coincidir con la alineación.

Grado 4: Un mínimo de cinco (5) metros.

Grado 5: Un mínimo de cinco (5) metros.

Grado 6: Libre dentro de las áreas de movimiento definidas en los planos del Plan General. En este grado el cerramiento deberá situarse en la línea de edificación que delimita el área de movimiento. La parte de la parcela exterior al área de movimiento tendrá carácter privado y uso público; la parte interior tendrá carácter y uso privado.

Los espacios libres obtenidos a causa de los retranqueos podrán destinarse a aparcamientos, zonas verdes o ambas cosas. Su cuidado y mantenimiento correrán a cargo de la empresa, quedando prohibido usar estos espacios libres como depósito de materiales o vertido de desperdicios.

En el caso de existir varias edificaciones en la misma parcela, la separación mínima entre sus planos de fachada será de cinco (5) metros.



2. Separación a linderos

La separación a los linderos laterales y testero será según los grados:

Grado 1: Niveles a) y b):- Un mínimo de tres (3) metros a linderos laterales, y de cinco (5) metros a testero.

Nivel c): Se admite tipología adosada entre medianeras. En el caso de no adosarse el retranqueo mínimo a linderos será de cinco (5) metros.

Queda prohibido usar los espacios libres obtenidos de los retranqueos, como depósitos de materiales, vertido de desperdicios o, en general, todo lo que pueda dañar la estética del polígono.

Grado 2: Se admite tipología adosada entre medianeras. En el caso de no adosarse el retranqueo mínimo a linderos será de cinco (5) metros.

Grado 3: Se admite tipología adosada entre medianeras. En el caso de no adosarse el retranqueo mínimo a linderos será de cinco (5) metros.

Grado 4: Se admite tipología adosada entre medianeras. En el caso de no adosarse el retranqueo mínimo a linderos será de cinco (5) metros.

Grado 5: El retranqueo mínimo a linderos será de cinco (5) metros.

Grado 6: 1. Si no hay parcelación el retranqueo será libre dentro de las áreas de movimiento definidas en los planos del Plan General.

Si hay parcelación se admite la tipología adosada entre medianeras. En el caso de no adosarse el retranqueo mínimo a linderos será de cinco (5) metros. Este retranqueo deberá estar contemplado en los Estudios de Detalle que de acuerdo con el artículo 8.7.6 deben desarrollarse obligatoriamente en caso de parcelación.

En este grado el cerramiento deberá situarse en la línea de edificación que delimita el área de movimiento. La parte de la parcela exterior al área de movimiento tendrá carácter privado y uso público; la parte interior tendrá carácter y uso privado.

Artículo 8.7.11. Altura de la edificación

La altura de la edificación y número de plantas se establece según los grados en:

Grado 1:

Niveles a), b) y c): - La altura máxima del bloque representativo será de tres (3) plantas, no estableciéndose limitación para el resto de edificaciones.

En parcelas de superficie mayor de quince mil (15.000) metros cuadrados, la altura de los bloques representativos será libre, siempre que el retranqueo frontal sea superior a quince (15) metros, y el de las naves que constituye el frente de fachada no ocupado por los bloques representativos, superior a veinticinco (25) metros.

La altura libre mínima de cada una de las plantas será de dos con cincuenta (2,50) metros, debiendo elevarse el piso de la planta baja cincuenta (50) centímetros, sobre la cota del terreno, medida en el punto medio de la fachada.

Grado 2 y 4: La altura máxima será de ocho (8) metros y dos (2) plantas. Se podrá elevar hasta tres (3) plantas y una altura máxima de once (11) metros, cuando esta última planta se destine a oficinas vinculadas con la actividad industrial objeto de la licencia.

Grado 3: La altura máxima viene definida en función del ancho del viario:

Ancho del viario "A" Altura máxima

$30 > A \geq 15$ 16 m

$15 > A \geq 10$ 12 m

$10 > A$ 9 m

Grado 5: La altura máxima será de diez (10) metros y dos (2) plantas.

Grado 6: En las parcelas con la clave a) la altura máxima será de veintidós (22) m. y cinco (5) plantas.

En la parcela con la clave b) la altura máxima será de diecisiete cincuenta (17,50) m. y cuatro (4) plantas.

Por encima de la altura máxima se podrán edificar elementos singulares auxiliares y necesarios para la actividad que requieran mayor altura, tales como chimeneas, torres, tolvas, grúas, etc, no computándose en este caso el exceso de volumen generado.

Artículo 8.7.12. Plazas de aparcamiento.



Se dispondrá como mínimo de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie edificada.

Para el grado 5, se estará a lo dispuesto para el uso comercial, en cada una de sus categorías.

Artículo 8.7.13. Patios.

Con carácter general para todos los grados, se establecen las siguientes condiciones:

1. Se permiten patios abiertos o cerrados, siempre que la dimensión de los mismos permita inscribir en ellos un círculo, cuyo diámetro sea igual a la altura de la edificación más alta de las que lo limiten, en el caso de que a dicho patio den huecos de locales de trabajo, con un mínimo de ocho (8) metros.
2. En el caso de que los huecos sean de zonas de paso o almacenaje, el diámetro del círculo se puede reducir a la mitad de la altura especificada en el párrafo anterior, con un mínimo de cuatro (4) metros.

Artículo 8.7.14. Sótanos y semisótanos.

Con carácter general para todos los grados, se establecen las siguientes condiciones:

1. Sótanos.

Se permiten cuando se justifiquen debidamente. Quedando prohibido utilizarlos como locales de trabajo.

2. Semisótanos.

Se permiten, cuando se justifiquen por las necesidades del uso. Pudiéndose dedicar a locales de trabajo, cuando tengan huecos de ventilación, con una superficie no menor a un octavo (1/8) de la superficie útil del local.

Artículo 8.7.15. Red viaria

Con carácter general para todos los grados, se establecen las siguientes condiciones:

1. Salvo en casos excepcionales, debidamente justificados, queda prohibido el estacionamiento en la red viaria pública.
2. Únicamente se permite el aparcamiento de vehículos en los espacios que dentro del polígono se establezcan a tal fin.
3. Las operaciones de carga y descarga de mercancías, deberán efectuarse en el interior de las parcelas.

Artículo 8.7.16. Espacios libres públicos

Con carácter general para todos los grados, se establecen las siguientes condiciones:

1. Queda prohibida la edificación sobre los mismos.
2. Se permite el paso de tendidos aéreos de conducciones eléctricas.
3. Su cuidado y mantenimiento, correrá por cuenta de la Administración del Polígono.

SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS

Artículo 8.7.17. Usos compatibles

Grado 1:

Residencial, en las clases:

Clase Vivienda, destinada a personal encargado de la vigilancia y conservación de la industria. Tiene una limitación de trescientos (300) metros cuadrados construidos para uso residencial por cada hectárea de terreno, como máximo. La superficie construida por vivienda no será inferior a cuarenta y cinco (45) metros cuadrados, ni superior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados.

En el nivel a), la vivienda deberá ser una edificación independiente de la industrial.

En los niveles b) y c), se admite el uso de vivienda, con un máximo de dos (2), en el edificio destinado a oficinas al servicio de la industria, siempre y cuando tengan entrada independiente de la general de oficinas.

Terciario, en las clases:

Clase a): Comercial, únicamente para establecimientos dedicados a la exposición y venta de productos industriales, en las categorías 1ª y 2ª, en situación 1ª y 2ª.

Clase b): Oficinas en categorías 1ª, en situación 2ª, y en categoría 2ª, en situación 1ª y 2ª.



Clase d): Recreativo en categorías 1ª y 2ª, grupo III, en situación 1ª y 2ª. Se requerirá la tramitación de un Estudio de Detalle, cuando la superficie útil sea igual o superior a trescientos (300) metros cuadrados.

Clase e): Otros servicios terciarios, en situaciones 1ª y 2ª.

Dotacional, en las clases:

Clase a): Equipamiento, en edificio de uso exclusivo.

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

Grado 2, 3 y 4:

Residencial, en las clases:

Clase Vivienda, destinada a personal encargado de la vigilancia y conservación de la industria. La superficie construida para vivienda no superará el diez por ciento (10%) de la de la parcela y se admite como máximo una (1) vivienda por industria.

Terciario, en las clases:

Clase a): Comercial, en las categorías 1ª y 2ª, en situación 1ª y 2ª.

Clase b): Oficinas en categorías 1ª y 2ª, en situación 1ª y 2ª.

Clase d): Recreativo en categorías 1ª y 2ª, grupo III, en situación 1ª y 2ª. Se requerirá la tramitación de un Estudio de Detalle, cuando la superficie útil sea igual o superior a trescientos (300) metros cuadrados.

Clase e): Otros servicios terciarios, en situaciones 1ª y 2ª.

Dotacional, en las clases:

Clase a): Equipamiento, en edificio de uso exclusivo.

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

Grado 5:

Terciario, en las clases:

Clase b): Oficinas en categorías 1ª y 2ª, en situación 2ª.

Clase d): Recreativo en categorías 1ª y 2ª, grupo III, en situación 1ª y 2ª. Se requerirá la tramitación de un Estudio de Detalle, cuando la superficie útil sea igual o superior a trescientos (300) metros cuadrados.

Dotacional, en las clases:

Clase a): Equipamiento, en edificio de uso exclusivo.

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

Con carácter general en los grados 1, 2, 3, 4, y 5, podrán implantarse el resto de categorías del uso terciario en sus clases comercial y recreativo, previa la tramitación de un Plan Especial, para establecimientos de superficie útil igual o superior a trescientos (300) metros cuadrados, y de un Estudio de Detalle cuando dicha superficie útil sea inferior a trescientos (300) metros cuadrados, donde se garantice la adecuación de la ordenación y el dimensionamiento del trazado viario, de tal modo que sirva al uso instalado, facilite su evacuación y no interfiera con el resto de usos existentes en la zona.

Grado 6:

Terciario, en las clases:

Clase a): Comercial en las categorías 2 y 3.

Clase b): Oficinas en las categorías 1 y 2.

Clase d): Recreativo en categorías 1 y 3 y en categoría 2 grupos IV y VI.

Clase e): Otros servicios terciarios.

Dotacional, en las clases:

Clase a): Equipamiento, en edificio de uso exclusivo.

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

Artículo 8.7.18. Usos prohibidos

Todos los restantes, no incluidos como característicos o compatibles.

Lo que se publica para general conocimiento y efectos.

Huesca, 25 de septiembre de 2012. La Alcaldesa. Ana Alós López