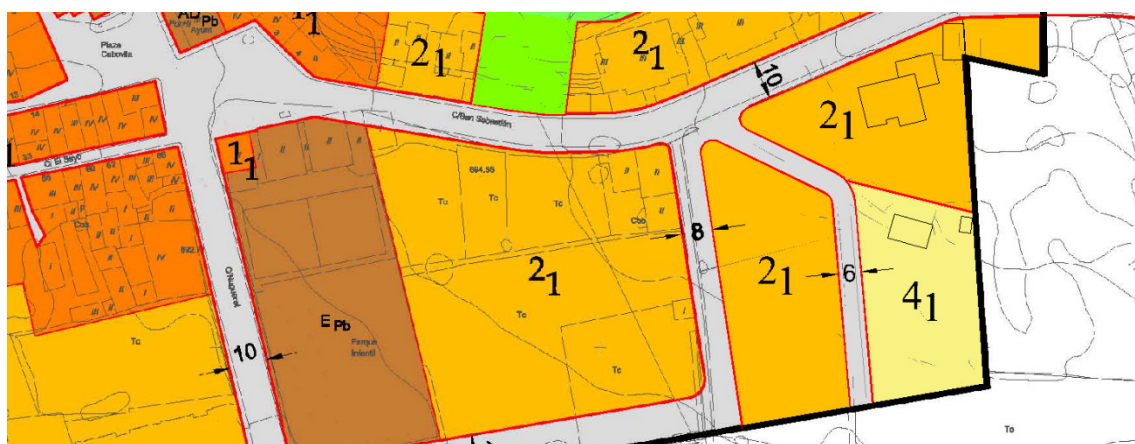


## MODIFICACIÓN AISLADA N°6 DE LA “ADAPTACIÓN CON MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE CAMPO (HUESCA) COMO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA”.

**MODIFICACIÓN TRAZADO CALLE PERPENDICULAR A C/SAN SEBASTIÁN.  
MOD. ART. 87.- VIVIENDA UNIFAMILIAR. POLÍGONO 4. GRADO 1.**



DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL

### SITUACIÓN

REFERENCIAS CATASTRALES:

6187001BG8968N0001RU,  
6187003BG8968N0001XU,  
6187004BG8968N0001IU,  
6187005BG8968N0001JU,  
6187008BG8968N0001ZU

### PROMOTOR

AYUNTAMIENTO DE CAMPO

Dña. Ylenia López Giménez Arquitecta Colegiada nº6701 del COAA	D. Eusebio Echar Subías Arquitecto Colegiado nº6653 del COAA
<b>Al servicio de la sociedad de Arquitectura “YDEL ARQUITECTOS SLP”</b>	

Documentación que contiene la presente MODIFICACIÓN AISLADA N°6 DE LA "ADAPTACIÓN CON MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE CAMPO (HUESCA) COMO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA".

## **1.- MEMORIA**

### **1.1.- PROMOTOR Y AUTOR.**

### **1.2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN AISLADA.**

### **1.3.- ANTECEDENTES.**

### **1.4.- MARCO LEGAL.**

### **1.5.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN, PARCELAS Y PROPIETARIOS AFECTADOS.**

### **1.6.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN.**

1.6.1.- MODIFICACIÓN TRAZADO CALLE PERPENDICULAR A CALLE SAN SEBASTIÁN.

1.6.2.- MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 87. VIVIENDA UNIFAMILIAR. POLÍGONO 4 INTRODUCIENDO EL GRADO 1.

### **1.7.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.**

1.7.1.- MODIFICACIÓN TRAZADO CALLE PERPENDICULAR A CALLE SAN SEBASTIÁN.

1.7.2.- MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 87. VIVIENDA UNIFAMILIAR. POLÍGONO 4. INTRODUCIENDO EL GRADO 1.

1.7.2.1.- REDACCIÓN VIGENTE.

1.7.2.2.- REDACCIÓN MODIFICADA.

### **1.8.- EFECTOS SOBRE EL TERRITORIO.**

## **2.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.**

O.MU.C.2'.MOD.- CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN ALINEACIONES Y RASANTES (vigente)

O.MU.C.2'.MOD.1- CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN ALINEACIONES Y RASANTES (Modificado)



### **1.1.- PROMOTOR Y AUTOR.**

Se redacta el presente MODIFICACIÓN AISLADA Nº6 DE LA "ADAPTACIÓN CON MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE CAMPO (HUESCA) COMO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA" por encargo del Ayuntamiento de Campo con C.I.F. nºP-2210200-H, con domicilio social en Plaza Cabo Vila nº1, Campo, Huesca.

Son autores de la presente modificación del PGOU de Campo:

- Dña. Ylenia López Giménez, arquitecta colegiada nº6.701 del COAA., con domicilio social en Calle San Pedro 1, 22.666 Lárrede, Huesca. Telf.: 658 168 978.
- D. Eusebio Echart Subias, arquitecto colegiado nº6.653 del COAA., con domicilio social en Calle Nueva 20, 22.450 Campo, Huesca. Telf.: 627 540 583.

Ambos al servicio de la sociedad YDEL ARQUITECTOS SLP con domicilio en Parque Tecnológico Walqa, Carretera N330 Km 566, Edificio Servicios Generales Oficina 37, 22197 Cuarte (Huesca). Email: info@ydelarquitectos.es.

### **1.2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN AISLADA.**

La presente modificación tiene por objeto los siguientes:

- Ajustar el trazado en planta de la calle proyectada en el sector noreste del núcleo urbano, que conecta con la calle San Sebastián, con el objeto de mejorar su integración en el viario existente y adecuarlo a la realidad física. Asimismo, se propone modificar la calificación urbanística de determinadas parcelas con frente a dicha vía, a las que se asigna el nuevo Grado 1 de la Ordenanza de Vivienda Unifamiliar del Polígono 4, favoreciendo una mejor coherencia entre la ordenación viaria y los usos edificatorios previstos.

### **1.3.- ANTECEDENTES.**

**1.1.-** El municipio de Campo cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) obtenido por adaptación de las anteriores Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (NN.SS) aceptada, con reparos, por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca en sesión celebrada el 3 de noviembre de 2008.

**1.2.-** Con fecha 29 de junio de 2022, el Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca adoptó el Acuerdo de Aprobación Definitiva de la Modificación Aislada nº1 del PGOU de Campo en la que se incorporaba una nueva zonificación denominada "Casco Antiguo. Polígono 1, Grado 3" en el artículo 84.

**1.3.-** Con fecha 20/05/2020 el Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca adoptó el acuerdo de Aprobación Definitiva de la Modificación Aislada nº2 del PGOU de

Campo en la que se definía una nueva ordenanza Zonal Denominada Polígono 2 Grado 1.1, así denominada por ser una variante de la ordenanza zonal Polígono 2 Grado 1.

**1.3.-** Con fecha 26/01/2021 el Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca adoptó el acuerdo de Aprobación Definitiva de la Modificación Aislada nº3 del PGOU de Campo, modificación que tenía por objeto incluir la vivienda unifamiliar aislada y pareada a los usos residenciales permitidos en el "Polígono 2, Grado 1" y "Polígono 2, Grado 1.1" del artículo 85.

**1.4.-** Con fecha 28/01/2026 el consejo Provincial de Urbanismo de Huesca adoptó Acuerdo respecto de la Modificación nº4 del PGOU de Campo en el que se incorpora una nueva zonificación denominada "Polígono 2. Grado 4" en el artículo 85:

*"Aprobar definitivamente la modificación aislada nº4 del PGOU de Campo, si bien el Ayuntamiento deberá atender a las cuestiones indicadas en el Fundamento de derecho III) del presente acuerdo, como condición previa a la publicación de las normas urbanísticas."*

**1.5.-** Con fecha 28/01/2026 el consejo Provincial de Urbanismo de Huesca adoptó Acuerdo respecto de la Modificación nº5 del PGOU de Campo en el que se propone la modificación del artículo 84 del PGOU, denominado "Casco Antiguo. Polígono 1", tiene como objeto permitir en la ordenanza zonal "Grado 1" y "Grado 3" que el espacio bajo cubierta pueda ser ocupado por viviendas independientes, sin vinculación con las plantas inferiores, modificar el contenido del apartado "C. Condiciones de volumen y edificación" del "Grado 1" del artículo 85 "Ensanche urbano. Polígono 2" reduciendo de 5 a 3 metros el retranqueo mínimo de la edificación a las alineaciones oficiales y la ampliación de la delimitación del Espacio Libre 2 de la zona norte en la C/Sebastián.

*"a) Aprobar definitivamente, de forma parcial, la modificación aislada nº5 del PGOU de Campo en lo relativo al artículo 85 de las normas urbanísticas, si bien deberá atenderse a las cuestiones indicadas en el apartado a.2) del Fundamento de derecho III) del presente acuerdo, como condición previa a su publicación."*

*b) Aprobar definitivamente, de forma parcial, la modificación nº5 del PGOU de Campo en lo referente a la recalificación de una superficie de suelo urbano residencial como espacio libre público, si bien la documentación gráfica deberá coordinarse y reflejar, en su caso, las determinaciones resultantes de la modificación nº4 actualmente en tramitación."*

*c) Suspender la aprobación definitiva de la modificación en lo relativo al artículo 84 de las normas urbanísticas, en tanto no se atienda a lo indicado en el apartado a.1) del Fundamento de derecho III) del presente acuerdo, en relación con los efectos de la nueva regulación sobre las cubiertas del Casco Antiguo".*

#### **1.4.- MARCO LEGAL.**

De acuerdo al artículo 85.1 de la Ley 1/2014, del TRLUA, "Las modificaciones aisladas de las determinaciones de los planes deberán de contener los siguientes elementos:

*a) La justificación de su necesidad o conveniencia y el estudio de sus efectos sobre el territorio.*

*b) La definición del nuevo contenido del plan con un grado de precisión similar al modificado, tanto en lo que respecta a los documentos informativos como a los de ordenación."*

La justificación de la necesidad o conveniencia queda justificada en el apartado 1.6.- del presente documento. El estudio de los efectos sobre el territorio queda justificado en el apartado 1.8.- del presente documento.

La definición del nuevo contenido del plan posee el mismo grado de precisión que el plan modificado.

De conformidad con lo establecido en el artículo 57 del TRLUA, la tramitación que debe observarse en el procedimiento de aprobación de la presente modificación debe ser:

- Aprobación inicial que corresponde al Ayuntamiento Pleno.
- Sometimiento a información pública, por el plazo mínimo de un mes. Concluido el periodo de participación pública, se remitirá al expediente completo al Consejo Provincial de Urbanismo que emitirá informe vinculante en un plazo de tres meses.

El equipo redactor, considera que la presente modificación por sus características intrínsecas no requiere de informes sectoriales.

#### **1.5.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN, PARCELAS Y PROPIETARIOS AFECTADOS.**

Las parcelas afectadas por la presente modificación están clasificadas como Suelo Urbano Consolidado y calificadas como Ensanche Urbano, polígono 2, Grado 1. Dichas parcelas se sitúan al este de la localidad de Campo muy próximas a la "Urbanización Cervín" y al sur de Calle Sebastián que comunica el Casco de Campo con la dicha urbanización. En concreto las parcelas afectadas son las siguientes:

- 6187001BG8968N0001RU
- 6187003BG8968N0001XU
- 6187004BG8968N0001IU
- 6187005BG8968N0001JU
- 6187008BG8968N0001ZU

Respecto la identidad de los propietarios en cumplimiento del artículo 86.7 del TRLUA, la misma se aporta en Anejo Independiente.

El ámbito objeto de la presente Modificación Aislada del Plan General de Ordenación Urbana de Campo comprende un conjunto de parcelas situadas al este del núcleo urbano, en el límite entre el casco consolidado y la Urbanización Cervín.

Las parcelas afectadas se localizan en el entorno de la calle Sebastián, vía que articula la conexión entre el casco urbano y la citada urbanización, situándose las mismas en su margen sur. Esta zona actualmente se clasifica como Suelo Urbano Consolidado, con la calificación de Ensanche Urbano, Polígono 2, Grado 1, establecida en el planeamiento vigente.

En concreto, las parcelas incluidas en el ámbito de la modificación son las siguientes:

- 6187001BG8968N0001RU, 6187003BG8968N0001XU, 6187004BG8968N0001IU, 6187005BG8968N0001JU y 6187008BG8968N0001ZU.

La delimitación del ámbito puede consultarse gráficamente en el plano de "Ámbito de la Modificación" incorporado en la presente documentación, donde se refleja su extensión exacta y relación con el viario y las parcelas colindantes.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 86.7 del Texto Refundido de la Ley Urbanística de Aragón (Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio), *"cuando la modificación tuviera por objeto incrementar la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse contar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro de la propiedad o, en su defecto, en el catastro."*

La relación de propietarios titulares de los terrenos afectados consta en Anejo Independiente, elaborado a partir de la información catastral actualizada.

## **1.6.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN.**

### **1.6.1.- MODIFICACIÓN TRAZADO CALLE PERPENDICULAR A CALLE SAN SEBASTIÁN.**

El Plan General vigente prevé la apertura de una vía perpendicular a la calle San Sebastián, con una anchura de 8 metros, que finaliza en fondo de saco coincidiendo con la delimitación del Suelo Urbano Consolidado.

Sin embargo, dicho trazado, planteado sin atender a la realidad física existente, no tiene en cuenta la presencia del camino público denominado "Travesía San Sebastián", eje que a lo largo de los años ha configurado la morfología parcelaria de la zona. La ejecución del viario previsto en el planeamiento actual implicaría la reparcelación y reestructuración completa del tejido parcelario, circunstancia que ha generado

discrepancias entre los propietarios afectados y ha dificultado el normal desarrollo urbanístico de esta parte del núcleo.

Con el fin de adaptar la ordenación a la realidad física y favorecer una resolución consensuada, la presente Modificación Aislada propone mantener el trazado actual de la Travesía San Sebastián, ampliando su sección hasta alcanzar una anchura total de 6 metros, mediante la cesión proporcional de terreno a ambos lados del vial.

La nueva anchura de 6 metros responde a la propuesta de los propietarios implicados, en coherencia con la nueva calificación urbanística de las parcelas situadas al fondo sureste, las cuales pasan de la Ordenanza Polígono 2, Grado 1 a la Ordenanza de Vivienda Unifamiliar, Polígono 4, Grado 1. En dichas parcelas se proyecta la construcción de viviendas unifamiliares aisladas, por lo que resulta suficiente una calzada de 6 metros para garantizar la accesibilidad y el servicio a las mismas.

Esta solución cuenta con el visto bueno del Ayuntamiento de Campo, que considera adecuada la propuesta y la ha trasladado oficialmente al equipo redactor de la presente modificación.

#### **1.6.2.-MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 87. VIVIENDA UNIFAMILIAR. POLÍGONO 4. INTRODUCIENDO EL GRADO 1.**

El planeamiento general vigente define una única Ordenanza de Vivienda Unifamiliar, concebida originalmente para regular la Urbanización Cervín, entonces clasificada como Suelo Apto para Urbanizar, hoy ya urbanizado y parcialmente consolidado por edificaciones aisladas de carácter unifamiliar.

Dado el carácter específico de dicha ordenanza, orientado a regir la redacción y ejecución del Plan Parcial de la Urbanización Cervín, se considera conveniente y oportuno ampliar su alcance de aplicación mediante la creación de una nueva ordenanza: "Vivienda Unifamiliar, Polígono 4, Grado 1".

Esta nueva ordenanza se destina a aquellos ámbitos clasificados como Suelo Urbano Consolidado cuyas condiciones urbanísticas y tipológicas hacen idónea la implantación de vivienda unifamiliar aislada, diferenciándose así del régimen específico de la Urbanización Cervín, pero manteniendo la coherencia tipológica y formal del planeamiento general.

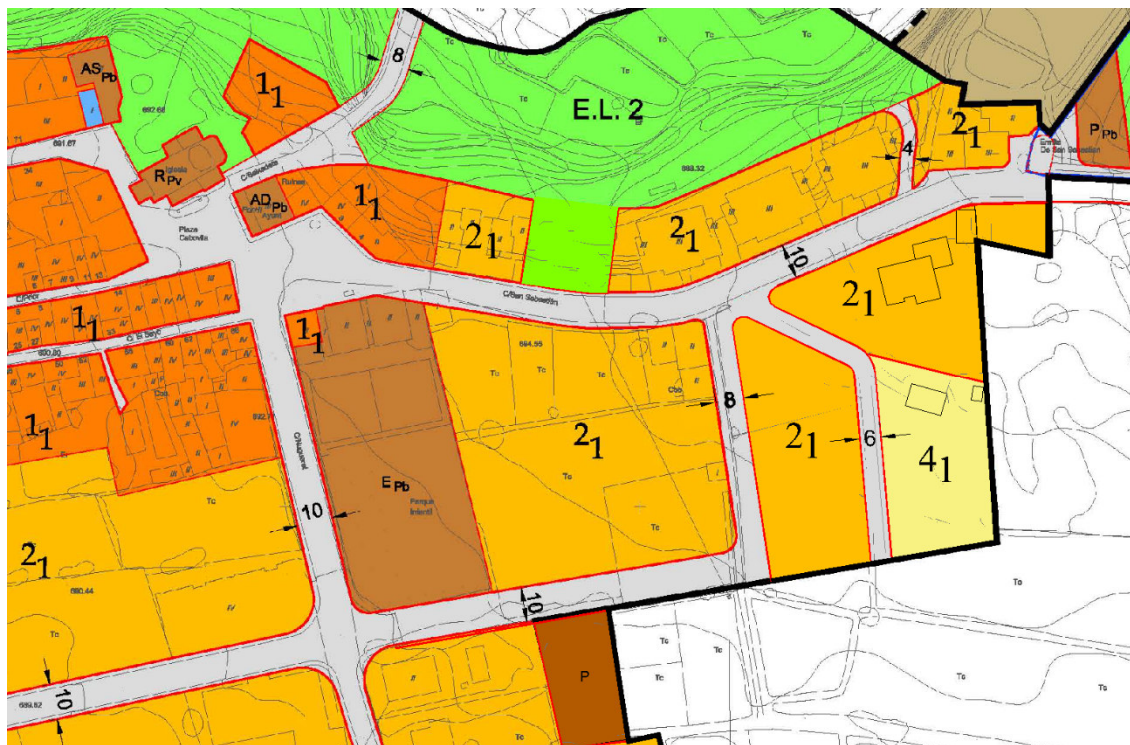
#### **1.7.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.**

##### **1.7.1.- MODIFICACIÓN TRAZADO CALLE PERPENDICULAR A CALLE SAN SEBASTIÁN.**

Tal como se ha expuesto en los apartados anteriores, la presente modificación tiene por objeto adaptar la previsión viaria contenida en el PGOU de Campo al camino público existente, conocido como Travesía San Sebastián, el cual estructura la propiedad del suelo y organiza los accesos a las parcelas colindantes.

En la actualidad, el PGOU vigente prevé un viario de nueva apertura que no coincide con el trazado real del camino existente. Además, el Plan General no contempla ningún sistema de gestión urbanística para la obtención del suelo destinado a vial ni para su urbanización, dado que no se delimitan Unidades de Ejecución en Suelo Urbano.

Por ello, se propone la modificación del trazado en planta de la calle prevista, ajustándola al camino actual, conforme se muestra en la documentación gráfica adjunta.



El camino existente dispone actualmente de una anchura media de 3 metros. A raíz de las reuniones mantenidas entre el Ayuntamiento de Campo y los propietarios de las parcelas colindantes, se ha alcanzado un acuerdo para su ampliación hasta una anchura final de 6 metros, mediante cesiones proporcionales de 1,50 metros a ambos márgenes, obteniendo así una sección viaria suficiente para los usos previstos.

En la parcela con calificación "Vivienda Unifamiliar, Polígono 4, Grado 1", se proyecta la construcción de una vivienda unifamiliar aislada, para la cual se considera adecuada y suficiente una anchura de 6 metros de calle. La prolongación de las redes municipales de abastecimiento, saneamiento y alumbrado público desde la calle San Sebastián, a través del camino objeto de modificación, garantizará el correcto suministro de servicios urbanísticos a la nueva edificación.

La obtención del suelo clasificado como vial público se realizará conforme a lo establecido en el artículo 31.4 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (TRLUA), relativo al régimen estatutario de la propiedad del Suelo Urbano Consolidado.

Asimismo, la gestión urbanística para la ejecución y urbanización del viario se desarrollará mediante alternativa de ejecución conforme a actuaciones aisladas, de

acuerdo con lo dispuesto en el artículo 118.2.a) del TRLUA. En cuanto a la simultaneidad de edificación y urbanización, se estará a lo señalado en el artículo 235 "Edificación y urbanización simultáneas fuera de unidad de ejecución" del mismo texto legal.

Finalmente, la presente Modificación supone una reducción tanto del aprovechamiento urbanístico como de la densidad con respecto a los valores establecidos en el PGOU vigente, en coherencia con la nueva ordenación propuesta.

## **1.7.2.-MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 87. VIVIENDA UNIFAMILIAR. POLÍGONO 4. INTRODUCIENDO EL GRADO 1.**

### **1.7.2.1.- REDACCIÓN VIGENTE.**

#### **Art. 87.- VIVIENDA UNIFAMILIAR. POLÍGONO 4**

##### **A- ÁMBITO DE APLICACIÓN:**

Comprende el ámbito grafiado como tal, situado en los alrededores del casco tradicional, y orientado en dirección Noreste. Su delimitación queda claramente reflejada en los planos adjuntos.

##### **B- USOS PERMITIDOS:**

- Uso Residencial: Vivienda unifamiliar aislada y vivienda pareada.
- Uso Industrial: No se autoriza.
- Almacenes: No se autoriza.
- Uso Hotelero: No se permite.
- Uso Comercial: No se permiten.
- Uso de equipamiento deportivo: Se autoriza la construcción de instalaciones para la práctica del deporte, siempre que no constituyan espectáculo deportivo. Cuando sea espectáculo deportivo, se deberán emplazar en las zonas destinadas a dichos fines.
- Espectáculos y salas de reunión: No se permiten.
- Uso de equipamiento sanitario: No se permiten, ni dispensarios de urgencia y clínicas.
- Uso de Garaie-aparcamiento: Se autoriza la construcción de garajes en planta baja, semisótano o sótano.
- Talleres de reparación: No se permiten.

### C- CONDICIONES DE VOLUMEN Y EDIFICACIÓN:

- La línea de fachada de los edificios tendrá un retranqueo respecto a la alineación oficial de 3 metros. Respecto a los linderos, el retranqueo será de 3 m salvo en el lindero en el que se adose la edificación pareada, si es el caso. En este caso de viviendas pareadas, los proyectos necesarios, licencias y ejecución de obra se realizarán simultáneamente para las dos edificaciones y de mutuo acuerdo de los dos propietarios, sin dar lugar a edificaciones inacabadas o a la existencia de muros medianiles vistos.
- Parcela Mínima para viviendas unifamiliares será de 450 m<sup>2</sup>, con un frente mínimo de parcela de 10,00 metros.
- La altura máxima sobre la rasante natural del terreno será de 7,00 metros al alero, con bajos y una planta superior, permitiéndose el aprovechamiento bajo cubierta (PB + I + BC, en una planta con uso de vivienda, desván, trastero o falsa. La altura máxima de cumbrera será de 10,00 m.
- La ocupación será como máximo del 25% de la superficie neta de parcela. Los porches y terrazas de cubiertas, contarán en la mitad de su superficie, no computando las terrazas descubiertas, pero en ningún caso la ocupación total será superior al 25%.
- Cubiertas: Las cubiertas de los edificios serán inclinadas, utilizándose como elementos de cobertura la teja curva cerámica (vieja o de imitación), la teja de hormigón o similar en tonos ocres o losa de pizarra natural, con una pendiente mínima del 35% y máxima del 60 %. No se admitirán de ningún modo las terrazas planas descubiertas.
- Fachadas: Los paramentos exteriores serán enfoscados y pintados con tonos ocres o grises, combinándose con mampostería de piedra del país. Para la fachada principal el porcentaje mínimo de piedra será de un 70%, mientras que para el resto del conjunto de las fachadas será de un 30% con carácter mínimo.
- Se autoriza la unión de varias parcelas destinada a viviendas unifamiliares, con objeto de conseguir una mayor superficie libre privada, respetándose la ocupación, volumen, número de viviendas (una vivienda cada 450 m<sup>2</sup> de parcela neta), retranqueos y altura máxima edificable, en un sólo edificio.
- Se establece la obligación de prever, como mínimo, una (1) plaza de aparcamiento por vivienda, en el interior del edificio.
- Las viviendas tendrán una superficie útil mínima de 75 m<sup>2</sup>.
- Los muros de cerramiento a calle serán en piedra y forja. El muro de piedra tendrá una altura mínima de cincuenta centímetros (0,50 m) y máxima de un metro (1 m).

La altura total de dicho cerramiento, es decir, junto con lo que suponga la forja, no superará los dos metros (2 m) de altura.

- Las barandillas exteriores serán de hierro.
- Los cabeceros serán de piedra o de madera.
- Los aleros y dinteles serán de madera con canetes.
- Los elementos de madera serán en colores oscuros.
- Los elementos de hierro se pintarán preferentemente con pintura gris-plomo, negro mate o negro forja y en cualquier caso se ajustarán a las gamas de color tradicionales del casco antiguo.
- Queda prohibida la implantación de viviendas prefabricadas o semiindustrializadas.
- Queda prohibido dejar obras iniciadas sin terminar totalmente lo que afecte a sus partes exteriores.

#### **1.7.2.2.- REDACCIÓN MODIFICADA.**

#### **Art 87.- VIVIENDA UNIFAMILIAR. POLÍGONO 4**

##### **A- ÁMBITO DE APLICACIÓN:**

Comprende el ámbito grafiado como tal, situado en los alrededores del casco tradicional, y orientado en dirección Noreste. Su delimitación queda claramente reflejada en los planos adjuntos.

##### **B- USOS PERMITIDOS:**

- Uso Residencial: Vivienda unifamiliar aislada y vivienda pareada.
- Uso Industrial: No se autoriza.
- Almacenes: No se autoriza.
- Uso Hotelero: No se permite.
- Uso Comercial: No se permiten.
- Uso de equipamiento deportivo: Se autoriza la construcción de instalaciones para la práctica del deporte, siempre que no constituyan espectáculo deportivo. Cuando sea espectáculo deportivo, se deberán emplazar en las zonas destinadas a dichos fines.

- Espectáculos y salas de reunión: No se permiten.
- Uso de equipamiento sanitario: No se permiten, ni dispensarios de urgencia y clínicas.
- Uso de Garaie-aparcamiento: Se autoriza la construcción de garajes en planta baja, semisótano o sótano.
- Talleres de reparación: No se permiten.

#### C- CONDICIONES DE VOLUMEN Y EDIFICACIÓN:

- La línea de fachada de los edificios tendrá un retranqueo respecto a la alineación oficial de 3 metros. Respecto a los linderos, el retranqueo será de 3 m salvo en el lindero en el que se adose la edificación pareada, si es el caso. En este caso de viviendas pareadas, los proyectos necesarios, licencias y ejecución de obra se realizarán simultáneamente para las dos edificaciones y de mutuo acuerdo de los dos propietarios, sin dar lugar a edificaciones inacabadas o a la existencia de muros medianiles vistos.
- Parcela Mínima para viviendas unifamiliares será de 450 m<sup>2</sup>, con un frente mínimo de parcela de 10,00 metros.
- La altura máxima sobre la rasante natural del terreno será de 7,00 metros al alero, con bajos y una planta superior, permitiéndose el aprovechamiento bajo cubierta (PB + I + BC, en una planta con uso de vivienda, desván, trastero o falsa. La altura máxima de cumbrera será de 10,00 m.
- La ocupación será como máximo del 25% de la superficie neta de parcela. Los porches y terrazas de cubiertas, contarán en la mitad de su superficie, no computando las terrazas descubiertas, pero en ningún caso la ocupación total será superior al 25%.
- Cubiertas: Las cubiertas de los edificios serán inclinadas, utilizándose como elementos de cobertura la teja curva cerámica (vieja o de imitación), la teja de hormigón o similar en tonos ocres o losa de pizarra natural, con una pendiente mínima del 35% y máxima del 60 %. No se admitirán de ningún modo las terrazas planas descubiertas.
- Fachadas: Los paramentos exteriores serán enfoscados y pintados con tonos ocres o grises, combinándose con mampostería de piedra del país. Para la fachada principal el porcentaje mínimo de piedra será de un 70%, mientras que para el resto del conjunto de las fachadas será de un 30% con carácter mínimo.
- Se autoriza la unión de varias parcelas destinada a viviendas unifamiliares, con objeto de conseguir una mayor superficie libre privada, respetándose la ocupación, volumen, número de viviendas (una vivienda cada 450 m<sup>2</sup> de parcela neta), retranqueos y altura máxima edificable, en un sólo edificio.

- Se establece la obligación de prever, como mínimo, una (1) plaza de aparcamiento por vivienda, en el interior del edificio.
- Las viviendas tendrán una superficie útil mínima de 75 m<sup>2</sup>.
- Los muros de cerramiento a calle serán en piedra y forja. El muro de piedra tendrá una altura mínima de cincuenta centímetros (0,50 m) y máxima de un metro (1 m). La altura total de dicho cerramiento, es decir, junto con lo que suponga la forja, no superará los dos metros (2 m) de altura.
- Las barandillas exteriores serán de hierro.
- Los cabeceros serán de piedra o de madera.
- Los aleros y dinteles serán de madera con canetes.
- Los elementos de madera serán en colores oscuros.
- Los elementos de hierro se pintarán preferentemente con pintura gris-plomo, negro mate o negro forja y en cualquier caso se ajustarán a las gamas de color tradicionales del casco antiguo.
- Queda prohibida la implantación de viviendas prefabricadas o semiindustrializadas.
- Queda prohibido dejar obras iniciadas sin terminar totalmente lo que afecte a sus partes exteriores.

### **VIVIENDA UNIFAMILIAR. POLÍGONO 4. GRADO 1.**

#### A- ÁMBITO DE APLICACIÓN:

Comprende el ámbito grafiado como tal, situado en la zona noreste del Suelo Urbano. Su delimitación queda claramente reflejada en los planos adjuntos.

#### B- USOS PERMITIDOS:

- Uso Residencial: Vivienda unifamiliar aislada.
- Uso Industrial: No se autoriza.
- Almacenes: No se autoriza.
- Uso Hotelero: No se permite.
- Uso Comercial: No se permiten.

- Uso de equipamiento deportivo: Se autoriza la construcción de instalaciones para la práctica del deporte, siempre que no constituyan espectáculo deportivo. Cuando sea espectáculo deportivo, se deberán emplazar en las zonas destinadas a dichos fines.
- Uso de equipamiento sanitario: No se permiten, ni dispensarios de urgencia y clínicas.
- Espectáculos y salas de reunión: No se permiten.
- Uso de Garaie-aparcamiento: Se autoriza la construcción de garajes en planta baja, semisótano o sótano.
- Talleres de reparación: No se permiten.

#### C- CONDICIONES DE VOLUMEN Y EDIFICACIÓN:

- La línea de fachada de los edificios tendrá un retranqueo respecto a la alineación oficial de 3 metros. Respecto a los linderos, el retranqueo será de 3 m.
- Parcela Mínima para viviendas unifamiliares será de 450 m<sup>2</sup>, con un frente mínimo de parcela de 10,00 metros.
- La altura máxima sobre la rasante natural del terreno será de 7,00 metros al alero, con bajos y una planta superior, permitiéndose el aprovechamiento bajo cubierta (PB + I + BC, en una planta con uso de vivienda, desván, trastero o falsa. La altura máxima de cumbrera será de 10,00 m.
- La ocupación será como máximo del 25% de la superficie neta de parcela. Los porches y terrazas de cubiertas contarán en la mitad de su superficie, no computando las terrazas descubiertas, pero en ningún caso la ocupación total será superior al 25%.
- Cubiertas: Las cubiertas de los edificios serán inclinadas, utilizándose como elementos de cobertura la teja curva cerámica (vieja o de imitación), la teja de hormigón o similar en tonos ocres o losa de pizarra natural, con una pendiente mínima del 35% y máxima del 60 %. No se admitirán de ningún modo las terrazas planas descubiertas.
- Fachadas: Los paramentos exteriores serán enfoscados y pintados con tonos ocres o grises, combinándose con mampostería de piedra del país. Para la fachada principal el porcentaje mínimo de piedra será de un 70%, mientras que para el resto del conjunto de las fachadas será de un 30% con carácter mínimo.
- Se establece la obligación de prever, como mínimo, una (1) plaza de aparcamiento por vivienda, en el interior del edificio o en el interior de parcela.

- Los muros de cerramiento a calle serán en piedra y forja. El muro de piedra tendrá una altura mínima de cincuenta centímetros (0,50 m) y máxima de un metro (1 m). La altura total de dicho cerramiento, es decir, junto con lo que suponga la forja, no superará los dos metros (2 m) de altura.
- Las barandillas exteriores serán de hierro.
- Los cabeceros serán de piedra o de madera.
- Los aleros y dinteles serán de madera con canetes.
- Los elementos de madera serán en colores oscuros.
- Los elementos de hierro se pintarán preferentemente con pintura gris-plomo, negro mate o negro forja y en cualquier caso se ajustarán a las gamas de color tradicionales del casco antiguo.
- Queda prohibido dejar obras iniciadas sin terminar totalmente lo que afecte a sus partes exteriores.

### **1.8.- EFECTOS SOBRE EL TERRITORIO.**

La presente Modificación Aislada del PGOU de Campo no conlleva incremento alguno de la edificabilidad ni de la densidad urbanística respecto a los parámetros establecidos en el planeamiento vigente. Por el contrario, la ordenación propuesta supone una reducción de ambos valores, manteniendo la coherencia con la estructura urbana existente y ajustando la ordenación pormenorizada a la realidad física del terreno.

En consecuencia, y conforme a lo dispuesto en el artículo 86 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (TRLUA), no resulta de aplicación ninguno de los requisitos especiales previstos para las modificaciones sustanciales.

La presente modificación no incorpora incremento de suelo urbano, ni altera la estructura general y orgánica del territorio municipal, limitándose a un ajuste puntual de viario trazado y la adecuación de la ordenanza de edificación para las parcelas afectadas.

Por su naturaleza y alcance, esta Modificación no requiere la elaboración de Estudio Ambiental Estratégico Simplificado, conforme a lo previsto en el artículo 12 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón al no implicar alteraciones significativas sobre el medio físico, la estructura del suelo o el modelo territorial vigente.

En Huesca a la fecha de la firma electrónica.

YDEL ARQUITECTOS SLP. Ylenia López Giménez · Eusebio Echart Subias · Arquitectos

## **2.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.**

## **2.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.**

O.MU.C.2'.MOD.- CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN ALINEACIONES Y RASANTES (vigente)  
O.MU.C.2'.MOD.1- CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN ALINEACIONES Y RASANTES  
(Modificado).