

Excmo. Ayuntamiento de Huesca

Señoras y señores

En relación a la licencia que se ha concedido para edificio cuya actividad es Consultas médicas en la parcela sita entre el pasaje Zavacequias y Rector Schar, parece ser que no se cumple lo establecido en la Modificación puntual aprobada en el año 2009 en lo relativo a edificabilidad:

El primer edificio, de Dispensario médico, Licencia de 13 de Marzo de 1989, establecía dos plantas, una planta baja y una planta sótano. *El Plan parcial establece una planta sobre rasante como máxima altura de la parcela y se utiliza la cubierta como elemento de remate, de forma que constituya un elemento importante de volumetría acusada...* Esta se construyó sobre tabiquillos. Mas adelante **sin aviso** previo al Ayuntamiento se sustituyó por hormigón.

En el proyecto de Reforma y Finalización El Ayuntamiento lo aceptó 18 de Julio de 1997, pero sólo para **uso no principal**, aunque el Aparejador municipal(1997) *entendió que el destino de Fisioterapia y despachos era un fin principal*, el arquitecto autor de la obra, juez y parte, afirmó que era secundario y así quedó. El Aparejador entendió asimismo *que en la planta baja se adecúa una habitación de 21 m² para internamiento y observación y 5 habitaciones Planta baja que lo hacen en la aparecer como otra categoría diferente próxima a la de internación. Ello superaba la categoría de Dispensario Se debe recabar de Sanidad..* **No se dio contestación.**

En la Modificación puntual del PGOU del 2009 se cambia zona verde por zona polivalente se hace constar que lo que se construya *constará de dos plantas, Baja y Bajo cubierta.*

Se debe entender que las condiciones impuestas por el Consistorio de uso no principal en el proyecto de Mejora y Finalización de 1997, se mantienen en este caso y **no puede existir una planta bajo cubierta con destino principal.**

Suelo urbano consolidado Normas, usos dotacionales locales normas zonales nº 5

El Ayuntamiento no puede modificar sólo a petición de la parte interesada lo establecido por el propio Ayuntamiento y aprobado por el Gobierno de Aragón en su día, Dictamen 82/2009.

Por consiguiente debemos solicitar en nombre de la Comunidad de las Tres Torres del Ayuntamiento de Huesca que no pueden existir despachos de consulta en la planta bajo cubierta y modificar la licencia o anularla en este aspecto-

Huesca a 11 de febrero del 2016.

Francisco Fábregas Giné.

ANEJO 1 reparos legales Incumplimiento PGOU y Modificación puntual N° 5 y

Ver condiciones de aprobación de proyecto de . Mejora y finalización de policlínica Alto Aragón, 1997. ... **no puede existir una planta bajo cubierta con destino principal.**

Ampliación de uso sanitario (SN) 438 m² menor que **parcela mínima de 500 m², ¿Este edificio se proyecta como unidad separada del anterior o es un sólo proyecto que engloba los dos?**

Artículo 6.3.4. Retranqueos y separaciones a los linderos. 1. Retranqueo. Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación oficial. Puede darse como valor fijo, obligado, o como valor mínimo, 3 metros. Es decir los vecinos de Rector Sichar 10 y 12 van a tener las paredes frente a frente, con **pérdida total de privacidad**, las del Pasaje Zavacequias a 6 metros. *! Vaya distribución del espacio y de las vistas!*

Artículo 6.4.5. Altura.

1. De la edificación Es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale de un plano horizontal situado en su cota de origen y referencia. Para su medición se utilizarán unidades métricas o número de plantas del edificio. En nuestro caso es de 10,5 metros desde sobrecubierta sobre rasante del Pasaje Zavacequias y 11,2 0 m. sobre Rector Sichar. **Excede de la altura permisible**

2. De cornisa Es la distancia vertical desde la rasante en la acera, o del terreno en su caso, en contacto con la edificación, hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, con la fachada del edificio. **Los 4,5 m son hasta el forjado de la planta bajo tejado.**

Condiciones de edificación. Norma zonal 5. Edificación en bloque abierto

Capítulo 8.5 PGOU

Artículo 8.5.2. Tipología y uso característico

1. La tipología edificatoria responde a edificación aislada o adosada, que no alcanza a constituir manzana. El edificio proyectado no reúne las características de la zona.
2. *Su uso característico es el residencial en su categoría 2ª de vivienda colectiva*

1. Alineaciones y retranqueos

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. *Entendemos que no cumple.*

Artículo 8.5.12. **Usos prohibidos No está contemplado el uso dotacional sanitario**

- Todos los restantes, no incluidos como característicos o compatible

Anejo 2. Se vela planta bajo cubierta dedicada a fines principales.

El retranqueo mínimo quita la privacidad a los vecinos colindantes.

