

**ESTUDIO DE DETALLE DEL ÁREA DE
PLANEAMIENTO ESPECÍFICO A.P.E. 27-01
DEL P.G.O.U. DE HUESCA.**



FORMULA

**JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL POLÍGONO 41
DEL ANTIGUO P.G.O.U. DE HUESCA.**

ARQUITECTO:

PEDRO PABLO FERRER FUMANAL

ÍNDICE:

PARTE I – MEMORIA JUSTIFICATIVA (DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS Y DE LA ADECUACIÓN A LAS PREVISIONES DEL PLAN)

1. INTRODUCCIÓN.
2. NORMATIVA.
3. DOCUMENTACIÓN.
4. PROCEDIMIENTO.
5. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO.
6. PROPIETARIOS.
7. OBJETO Y CONVENIENCIA DE LA REALIZACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.
8. SUPERFICIES PARA RESERVAS DE DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES.
9. EDIFICABILIDAD.
10. ESTUDIO COMPARATIVO.

PARTE II – PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN (DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL ÁMBITO AFECTADO SEGÚN PLANEAMIENTO)

1. AED: ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.
2. PGOU – CCR: CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO. RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES.
3. PGOU – GSU: GESTIÓN DEL SUELO URBANO.
6. IE: INTEGRACIÓN EN EL ENTORNO.

PLANOS DE ORDENACIÓN

4. ED – CCR: CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO. RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES.
5. ED – GSU: GESTIÓN DE SUELO URBANO.

PARTE I - MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1 – INTRODUCCIÓN

El presente Estudio de Detalle se formula en el marco del Convenio Urbanístico de planeamiento y gestión en terrenos sitios en el Polígono 41 del Plan General de Ordenación Urbana celebrado entre los propietarios y el Excelentísimo Ayuntamiento de Huesca, aprobado definitivamente en sesión ordinaria celebrada el día veintisiete de Diciembre de 2001 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Huesca con fecha quince de Enero de 2002.

Recientes mediciones topográficas del Polígono 41 del antiguo P.G.O.U. de Huesca, correspondiente al área de planeamiento específico A.P.E. 27-01 del actual P.G.O.U. constatan una nueva realidad del terreno que conlleva una reestructuración superficial y la consiguiente modificación de las superficies del ámbito.

En concreto, la superficie del área de estudio era, según ficha del P.G.O.U., de 203.384,00 m², viéndose reducida a 196.455,81 m² según las comprobaciones topográficas, tal y como se recoge en el presente Estudio de Detalle.

2 – NORMATIVA

En la ejecución del presente estudio se mantiene el estricto cumplimiento de lo establecido a propósito de los Estudios de Detalle en la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, y en particular a lo establecido en sus artículos 60 y 61, relativos al Contenido y Procedimiento que debe desarrollar dicho Instrumento.

El Decreto 52/2002, de 19 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios nos condiciona particularmente en lo reglado en su Título IV, sobre los Estudios de Detalle. Así mismo nos atenemos a lo estipulado en el Plan General de Ordenación Urbana de Huesca, así como a toda otra Norma que de forma subsidiaria o complementaria nos pueda ser de aplicación.

Se considera la presente propuesta de Estudio de Detalle como de Iniciativa Privada.

3 – DOCUMENTACIÓN

La presente propuesta de Estudio de Detalle incorpora, siguiendo las determinaciones establecidas en el Art. 129 del citado Reglamento, la siguiente documentación:

- 1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA
- 2.- PLANOS DE INFORMACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL ÁMBITO AFECTADO SEGÚN PLANEAMIENTO
- 3.- PLANOS DE ORDENACIÓN SEGÚN LA NUEVA ORDENACIÓN PROPUESTA

4 – PROCEDIMIENTO

El procedimiento será el establecido en el artículo 130 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, que se detalla a continuación:

- 1.- Los Estudios de Detalle serán inicialmente aprobados por el Alcalde.
- 2.- Recaída la aprobación inicial, el Estudio de Detalle aprobado se someterá a información pública y audiencia a los interesados por plazo común de treinta días hábiles como mínimo.
- 3.- La aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento Pleno.

En la tramitación de Estudios de Detalle de iniciativa privada se aplicarán las siguientes reglas:

- .- El Alcalde solo podrá denegar la aprobación inicial por incumplimiento de las exigencias documentales y formales.
- .- En caso de silencio municipal, se entenderá producida la aprobación inicial por el transcurso de un mes desde la presentación de la documentación completa en el registro municipal.
- .- El particular podrá promover los trámites de información pública y audiencia de los interesados por iniciativa privada,..., cuando transcurra un mes desde la presentación de su solicitud sin que el ayuntamiento los haya iniciado efectivamente, y tras su práctica y acreditación, podrá solicitar al Ayuntamiento Pleno la aprobación Definitiva de dicho Estudio.
- .- En caso de silencio municipal, se entenderá producida la aprobación definitiva por el transcurso de dos meses desde su solicitud. En tal caso, la aprobación se acreditará con arreglo a lo establecido en la legislación del procedimiento administrativo común.

5 – CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

El área de planeamiento específico A.P.E. 27-01 está ubicada en el Sur del núcleo urbano de la ciudad de Huesca. Son sus límites:

- Norte: Calle Calatayud, A.P.I. 23-01 y A.P.I. 24-01
- Sur y Este: Ronda Sur
- Oeste: Calle Zaragoza

Con una forma aproximadamente triangular, la superficie del ámbito, según medición reciente, es de 196.455,81 m².

Así mismo, el área de planeamiento específico A.P.E. 27-01 del actual P.G.O.U. se encuadra dentro de las normas zonales 5 y 3.1, según las Normas Urbanísticas del Ayuntamiento de Huesca, con las correspondientes directrices que han sido objeto de obligado cumplimiento en el presente Estudio de Detalle.

6 – PROPIETARIOS

Los propietarios del Polígono 41 del antiguo P.G.O.U. de Huesca, A.P.E. 27-01 del actual P.G.O.U., constituyen Junta de Compensación, en representación de todos sus propietarios, siguiendo los preceptos del artículo 142 de la Ley Urbanística de Aragón.

7 - OBJETO Y CONVENIENCIA DE LA REALIZACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

Constituye el objeto del presente Estudio de Detalle, dentro de lo establecido por las leyes, reglamentos de obligado cumplimiento, y con arreglo al Convenio Urbanístico suscrito en su día, la adaptación o el reajuste de las alineaciones y rasantes (Art. 126 RDP-LUA) a la realidad del terreno de la A.P.E. 27-01 del P.G.O.U. de Huesca.

En este caso, se redacta dicho Estudio de Detalle con la finalidad de adaptar a la realidad topográfica las superficies de los diferentes espacios que componen el ámbito, así como mejorar el diseño de las parcelas, las conexiones entre redes locales y generales y el viario en general, y la consiguiente adecuación al convenio preexistente entre el Ayuntamiento y los propietarios del sector.

Según recientes mediciones, la superficie total del ámbito es inferior a la que se recogía en la ficha de ordenación del P.G.O.U., por lo que se han adaptado las superficies proporcionalmente, adecuándolas a la realidad topográfica.

8 – SUPERFICIES PARA RESERVAS DE DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES

Ante la constatada disminución de la superficie del ámbito, se ha seguido el criterio de mantener en términos porcentuales las reservas para dotaciones y espacios libres, así como la superficie de las parcelas destinadas a uso residencial, según se señala en el cuadro del apartado número 10.

La superficie de espacios libres, aún con ello, presenta un porcentaje ligeramente superior respecto del total especificado en la ficha de ordenación del P.G.O.U. La proporción superficial de los viales disminuye levemente, sin que ello suponga reducción de las secciones transversales previstas en el P.G.O.U. El carril bici se prevé unido al vial y discurriendo por el borde de la zona verde, configurando el conjunto una sección transversal de 28 metros entre las dos rotondas.

9 – EDIFICABILIDAD

El techo edificable de 120.000 m² no varía con respecto al P.G.O.U., ya que, al igual que en éste, se limita a respetar la cifra global establecida en el convenio suscrito entre el Ayuntamiento y la Junta de Compensación, anterior a la aprobación del P.G.O.U., y que fue aprobado en su día definitivamente.

10 - ESTUDIO COMPARATIVO

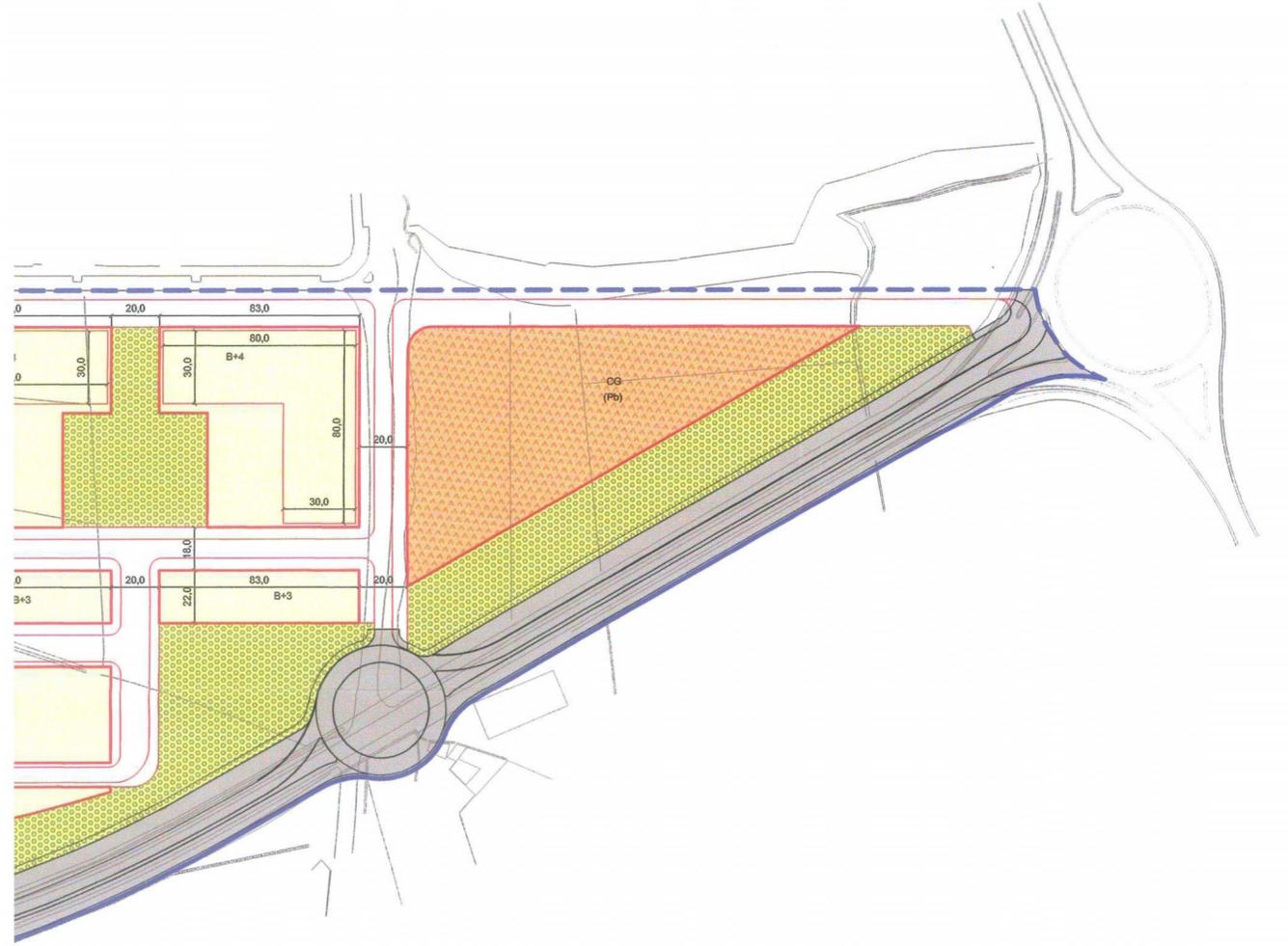
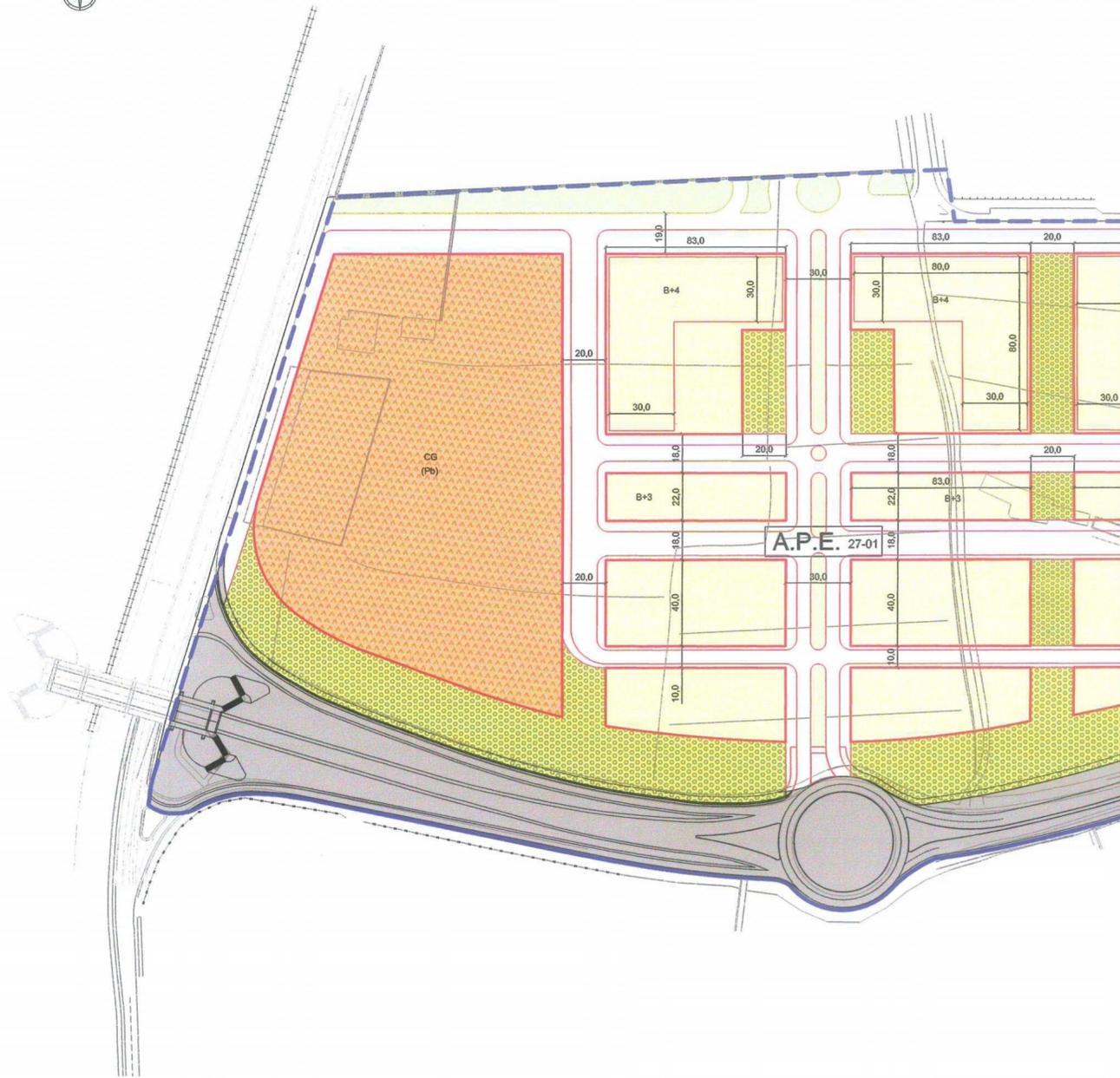
En la tabla adjunta quedan plasmadas las distintas superficies, tanto las expresadas en el P.G.O.U. como las obtenidas recientemente (según levantamiento topográfico), y los porcentajes que suponen respecto de las mismas el suelo para uso residencial, red viaria, espacios libres y equipamiento.

RESUMEN DE SUPERFICIES (m ²)				
	FICHA P.G.O.U.	%	ESTUDIO DE DETALLE	%
RESIDENCIAL	48.939,00	24,06%	47.264,21	24,06%
RED VIARIA LOCAL	48.179,00		47.902,56	
RED VIARIA GENERAL	36.213,00		32.663,83	
TOTAL	84.392,00	41,50%	80.566,39	41,01%
ESPACIOS LIBRES	34.213,00	16,82%	33.993,63	17,30%
EQUIPAMIENTO	35.840,00	17,62%	34.631,58	17,63%
TOTAL	203.384,00	100,00%	196.455,81	100,00%



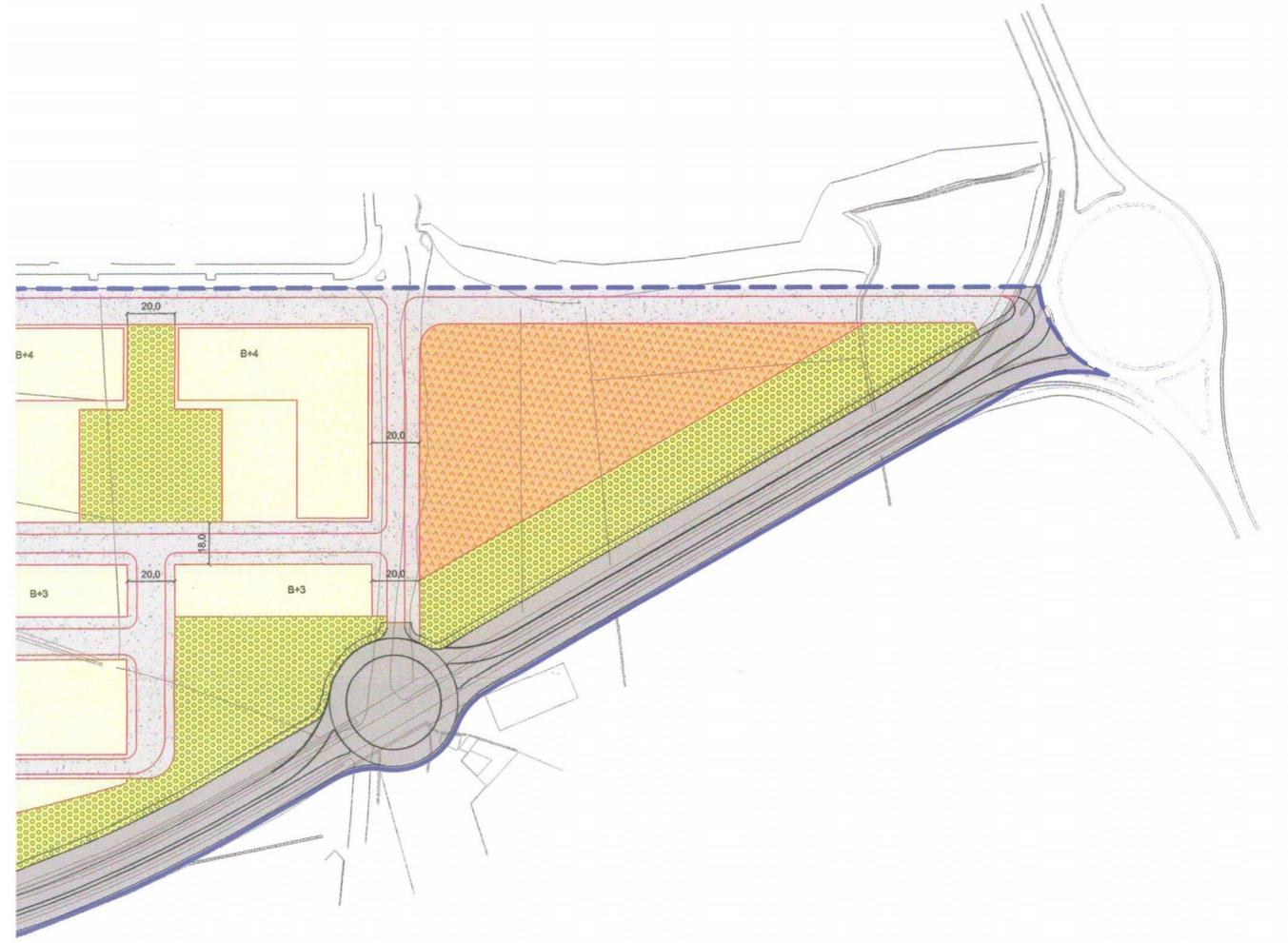
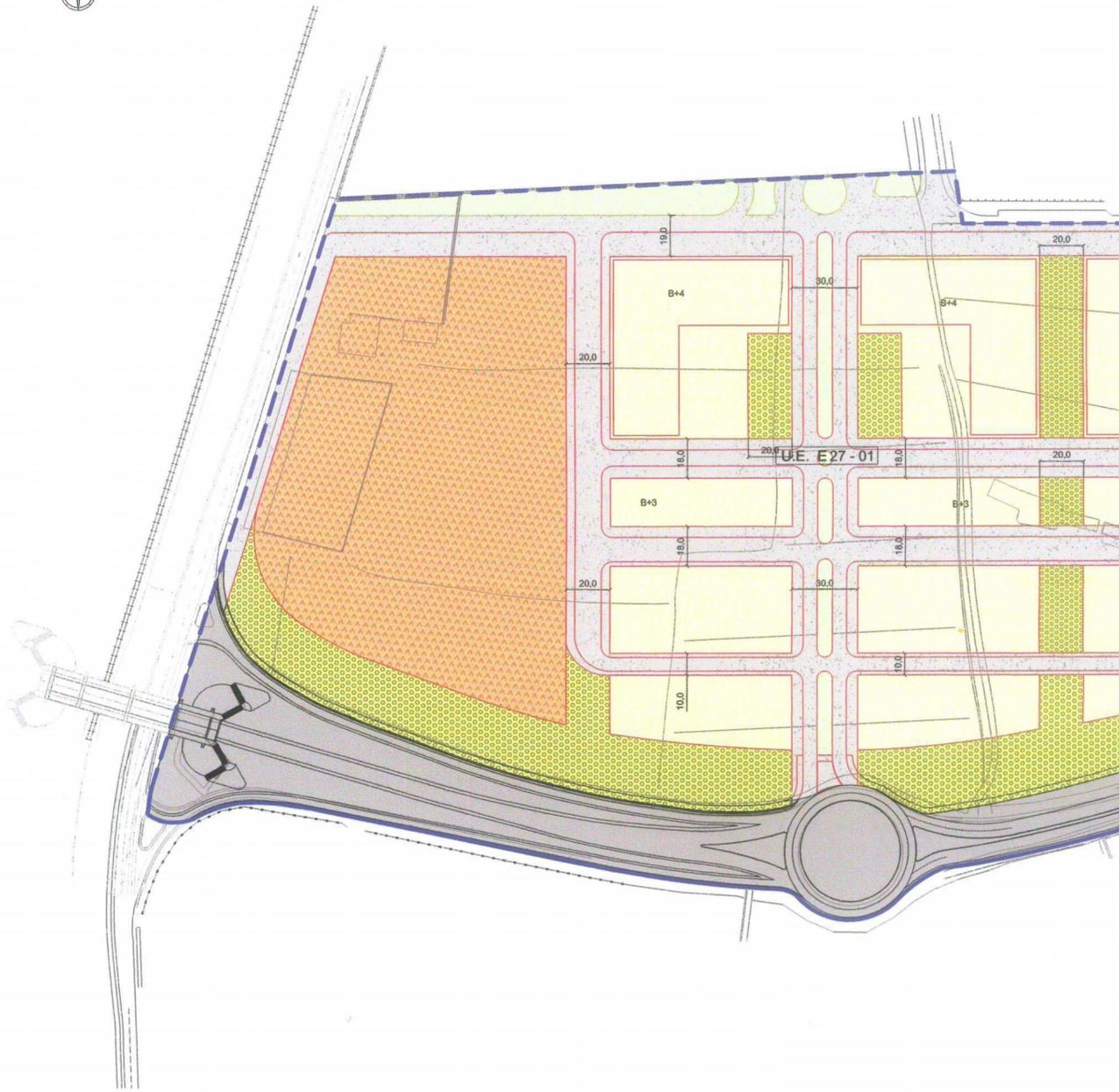
HUESCA, OCTUBRE de 2004

PEDRO PABLO FERRER FUMANAL
ARQ. COL. Nº 2.415 POR EL C.O.A.A.



DELIMITACIÓN Y SIMBOLOGÍA	ÁMBITOS DE ORDENACIÓN	DOTACIONES
<ul style="list-style-type: none"> LÍMITE DE SUELO URBANO LÍMITE DE NORMA ZONAL Y GRADOS LÍMITE DE ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (A.P.I.) LÍMITE DE ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO (A.P.E.) LÍMITE DE ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO (A.P.R.) ALINEACIÓN CAMBIO DE ALTURA Y USO. FONDO EDIFICABLE 4 NÚMERO DE PLANTAS 	<ul style="list-style-type: none"> A.P.I.12-05 PLANEAMIENTO INCORPORADO A.P.E.12-11 PLANEAMIENTO ESPECÍFICO A.P.R.12-02 PLANEAMIENTO REMITIDO 	<ul style="list-style-type: none"> SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS CG CONTINGENCIA (Pb) TITULARIDAD PÚBLICA SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES. ZONAS VERDES Y OTROS ESPACIOS SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIÓN. RED VIARIA

NOMINACIÓN: STUDIO DE DETALLE DEL ÁREA E PLANEAMIENTO ESPECÍFICO .P.E. 27-01 DEL P.G.O.U. DE UESCA	<table border="1"> <tr> <td>P</td> <td>P</td> </tr> <tr> <td>F</td> <td>F</td> </tr> </table>	P	P	F	F	PLANO DE ORDENACIÓN: ESTUDIO DE DETALLE CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO. RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES.	CÓDIGO DE PLANO: 4 ED-CCR ESCALA: 1/2.000 OCT/2.004	FORMULADO POR: JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL POLÍGONO 41 DEL ANTIGUO P.G.O.U. DE HUESCA EL ARQUITECTO REDACTOR: PEDRO PABLO FERRER FUMANAL	FIRMA:
		P	P						
F	F								



DELIMITACIÓN Y SIMBOLOGÍA	ÁMBITOS DE GESTIÓN	ACCIONES
<p>— LÍMITE DE SUELO URBANO</p> <p>— LÍMITE DE UNIDAD DE EJECUCIÓN</p>	<p>U.E.-12-15 UNIDAD DE EJECUCIÓN</p> <p>U.E. E 12-03 UNIDAD DE EJECUCIÓN (DE ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO)</p>	<p> ACCIÓN SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS</p> <p> ACCIÓN SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES</p> <p> ACCIÓN SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES.RED VIARIA</p> <p> ACCIÓN SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES.RED VIARIA</p>

DENOMINACIÓN: ESTUDIO DE DETALLE DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO A.P.E. 27-01 DEL P.G.O.U. DE HUESCA	<table border="1"> <tr> <td>P</td> <td>P</td> </tr> <tr> <td>F</td> <td>F</td> </tr> </table>	P	P	F	F	PLANO DE ORDENACIÓN: ESTUDIO DE DETALLE GESTIÓN DEL SUELO URBANO	CÓDIGO DE PLANO: 5 ED-GSU ESCALA: 1/2.000 OCT/2.004	FORMULADO POR: JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL POLÍGONO 41 DEL ANTIGUO P.G.O.U. DE HUESCA EL ARQUITECTO REDACTOR: PEDRO PABLO FERRER FUMANAL	FIRMA:
		P	P						
F	F								