

# MEMORIA

## MODIFICACIÓN AISLADA DEL PGOU DE HUESCA EN EL AREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO APE 09-03.

CUMPLIMIENTO DE PRESCRIPCIONES AL INFORME MUNICIPAL

ARQUITECTO: LACRUZ SISAMON ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.  
FRANCISCO LACRUZ ABAD  
ABOGADO: PEDRO CAMARERO RODRIGUEZ

A.P.E. 09-03 - HUESCA

PROMUEVE:  
MARINO LOPEZ XXI S.L. / COSARSA  
OCTUBRE 2008



## **MEMORIA JUSTIFICATIVA**

### **1.- Estado actual.**

Con fecha 16 de junio de 2008, el Consejo de Ordenación del Territorio acordó la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca en cumplimiento de la Ley Urbanística de Aragón.

En la Unidad de Ejecución que nos ocupa se dan una serie de circunstancias, principalmente de carácter técnico, que hacen aconsejable su modificación para un mejor desarrollo urbanístico, consiguiendo con ello una mejor ordenación de la Unidad y una adecuada ubicación del Aprovechamiento Urbanístico. Por ello, a continuación se exponen las razones que motivan la presente modificación puntual.

### **2.- Razones que avalan la propuesta.**

La modificación de Plan reordena la Unidad, respetando los parámetros generales referentes a superficies y aprovechamientos definidos en la ficha, incrementándose, incluso, la superficie destinada al sistema local de espacios libres. La propuesta reorganiza el conjunto, situando la edificabilidad en volúmenes que regularizan los frentes a los viales, que se hacen más o menos permeables en función de las orientaciones y los espacios a los que sirven.

### **3.- Planteamiento de la propuesta.**

- \* Se mantiene la edificabilidad existente en la Unidad de Ejecución.
  
- \* Se mantiene la superficie total de la Unidad, provocando un aumento en el porcentaje de espacios libres.
  
- \* Se regulariza la ordenación mediante agrupaciones edificatorias que configuran espacios libres privados abiertos al sur y definen el límite norte con

volúmenes continuos interrumpidos por las penetraciones transversales, en dirección norte-sur, producidas por el sistema local de espacios libres.

\* La unidad más al este de la ordenación, condicionada por las alineaciones existentes de las calles Valle de Hecho y Gibraltar, fija su ancho en 70 metros. Un volumen en “L” delimita la parcela en su frente este y norte. Otro de planta cuadrada completa el conjunto. El espacio privado, libre de edificación, se orienta al sur. Otros dos conjuntos edificatorios, con configuración similar, se repiten a lo largo de la calle Miguel Fleta. Un volumen perpendicular a ésta cierra el conjunto.

#### **4.- Ordenanzas para la Unidad de Ejecución.**

En referencia a las ordenanzas se estará en lo establecido en el PGOU, condiciones particulares de la Norma Zonal 5, edificación en bloque abierto, así como en las Normas de la Modificación. Se complementarán con los planos de ordenación.

### **NORMAS DE LA MODIFICACION**

#### **ESPACIOS LIBRES**

##### **Espacio libre de la parcela A1-RC.**

En la superficie de la parcela A1-RC no edificable sobre rasante, se efectuará una división del espacio en propiedad horizontal, quedando calificado el suelo de dominio público y el subsuelo de dominio privado.

La ocupación bajo rasante es necesaria para el correcto funcionamiento de las plantas destinadas a aparcamiento subterráneo. El espacio sobre rasante se solucionará en continuidad con el viario y el espacio público colindante, teniendo especial cuidado en mantener tanto las rasantes como el tratamiento, materiales... de las parcelas públicas.

Los forjados que ocupan esta parcela deben cumplir las condiciones de resistencia necesarias para soportar vehículos de emergencia.

### **Espacios libres privados de las parcelas A2-RC, A3-RC y A4-RC.**

El espacio libre privado de cada manzana será objeto de proyecto único. Éste contemplará el acceso a vehículos de emergencia según la normativa vigente en el caso de que se realicen viviendas hacia el interior de la manzana.

## **EDIFICACION**

### **Vuelos máximos.**

- Vuelos sobre espacios libres públicos. Se regirán por lo establecido en el PGOU de Huesca.
- Vuelos sobre espacios libres privados. Se permiten. El saliente máximo se establece en 2.00 metros.

### **Altura de la planta baja.**

El volumen edificado contenido dentro de cada una de las áreas de movimiento definidas por las alineaciones mantendrá constante la altura de la planta baja.

### **Fondo edificable.**

El fondo edificable del volumen contenido dentro de cada una de las áreas de movimiento definidas por las alineaciones se mantendrá constante. Los volúmenes con frentes a dos calles o a calle y espacio libre público podrán tener fondos diferentes en cada una de las alineaciones.

### **Retranqueo de plantas de ático.**

Se aplicará en todas las líneas de edificación lo establecido en el PGOU.

### **Cubiertas**

Solo se permite la ejecución de cubiertas planas.

## **5.- Datos numéricos.**

### **5.1 VIGENTE UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.E 09-03**

Superficie Bruta:	24.488 m <sup>2</sup>
Superficie Edificable (Residencial):	33.000 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento medio	1,364313 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Espacio Viario Local:	9.901 m <sup>2</sup>
Espacio Viario General:	0 m <sup>2</sup>
Espacio Libre Local:	2.107 m <sup>2</sup>
Espacio Libre General:	0 m <sup>2</sup>
Superficie de Equipamientos:	0 m <sup>2</sup>
Superficie de Suelo Público Existente:	300 m <sup>2</sup>

### **5.2 MODIFICACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.E 09-03**

Superficie Bruta:	24.488 m <sup>2</sup>
Superficie Edificable (Residencial):	33.000 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento medio:	1,364313 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Espacio Viario Local:	9.901 m <sup>2</sup>
Espacio Viario General:	0 m <sup>2</sup>
Espacio Libre Local:	2.936 m <sup>2</sup>
Espacio Libre General:	0 m <sup>2</sup>
Superficie de Equipamientos:	0 m <sup>2</sup>
Superficie de Suelo Público Existente:	300 m <sup>2</sup>

(\*Aumenta en 829 m<sup>2</sup> la superficie de cesión de suelo dotacional público, espacio libre.)

### **5.3 OTROS DATOS**

La presente propuesta no supone modificación de aprovechamiento residencial y, en consecuencia, no es preciso dar cumplimiento al artículo 74 de la Ley Urbanística de Aragón en el sentido de tener que prever mayor superficie de zonas verdes y espacios libres.

## **6.- Contenido.**

Este documento contiene la pertinente documentación gráfica que permite comparar la Ordenación actual de la Unidad de Ejecución UEE-09-02 en el Plan con la Ordenación propuesta para su modificación, todo ello en base a los argumentos esgrimidos en los apartados anteriores.

## **7.- Tramitación.**

De acuerdo con lo previsto en el apartado 2 del artículo 73 de la Ley Urbanística de Aragón, el presente documento debe ser aprobado inicialmente por el órgano urbanístico actuante, esto es, por el Ayuntamiento de Huesca, sometiéndose posteriormente a información pública por el plazo mínimo de un mes, y a informe del Consejo de Ordenación del Territorio. Finalmente, deberá ser el Ayuntamiento Pleno el que apruebe definitivamente la modificación planteada.

## **8.- Documentación Grafica.**

Planos:

I.-Información:

I01.- Situación en la ciudad.

I02.- Planeamiento Vigente.

P.-Propuesta:

P01.- Clasificación, Calificación y Regulación del Suelo y la Edificación en Suelo Urbano. Red Viaria, Alineaciones y Rasantes.

P02.- Aprovechamientos Lucrativos, Usos e Intensidades.

**9.- Anexos.**

ANEXO 1. Ficha de ordenación P.G.O.U.

ANEXO 2. Cuadro comparativo P.G.O.U. – Modificación.

ANEXO 3. Relación de propietarios.

Huesca, octubre de 2008.

El arquitecto:

El abogado:

D. Francisco M. Lacruz Abad

D. Pedro Camarero Rodríguez

**ANEXO 1**  
**FICHA DE ORDENACION P.G.O.U.**



## FICHA DE ORDENACIÓN

**ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO**

**APE 09-03**

DENOMINACIÓN: **MIGUEL FLETA**

NORMA ZONAL: **5** PLANO / HOJA: **5/9**

SUPERFICIE DEL ÁMBITO: **24.488 m<sup>2</sup>**

CLASE DE SUELO: **URBANO NO CONSOLIDADO** USO CARACTERÍSTICO: **RESIDENCIAL**

**OBJETIVOS:**

- Apertura de un viario de borde de la zona industrial, y remate de la trama residencial.

**EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:**

RESIDENCIAL:	<b>33.000 m<sup>2</sup></b>
INDUSTRIAL:	--- m <sup>2</sup>
TERCIARIO:	--- m <sup>2</sup>
OTROS:	--- m <sup>2</sup>
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD:</b>	<b>33.000 m<sup>2</sup></b>

**OBSERVACIONES:**

- Se permite la construcción de un ático.

## FICHA DE GESTIÓN

**UNIDAD DE EJECUCIÓN:**

**U.E. E 09-03**

SISTEMA DE ACTUACIÓN: **Compensación** INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: **Privada**

APROVECHAMIENTO MEDIO: **1,364313 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>** PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN: **8 años**

SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE: **300 m<sup>2</sup>** DELIMITACIÓN: **Continua**

**CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:**

	INCLUIDO		ADSCRITO
	LOCAL	GENERAL	GENERAL
RED VIARIA:	<b>9.901 m<sup>2</sup></b>	--- m <sup>2</sup>	--- m <sup>2</sup>
ESPACIOS LIBRES:	<b>2.107 m<sup>2</sup></b>	--- m <sup>2</sup>	--- m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTO:	--- m <sup>2</sup>	--- m <sup>2</sup>	--- m <sup>2</sup>
<b>TOTALES:</b>	<b>12.008 m<sup>2</sup></b>	--- m <sup>2</sup>	--- m <sup>2</sup>

**OBSERVACIONES:**

**ANEXO 2**  
**CUADRO COMPARATIVO P.G.O.U. - MODIFICACION**

P.G.O.U.						
----------	--	--	--	--	--	--

CESION DE SUELO DOTACIONAL PUBLICO						
------------------------------------	--	--	--	--	--	--

	INCLUIDO				ADSCRITO	
	LOCAL		GENERAL		GENERAL	
RED VIARIA	9.901	m2	---	m2	---	m2
ESPACIOS LIBRES	2.107	m2	---	m2	---	m2
EQUIPAMIENTO	---	m2	---	m2	---	m2

TOTAL	12.008	m2	---	m2	---	m2
-------	--------	----	-----	----	-----	----

TOTAL CESION DE SUELO DOTACIONAL PUBLICO					12.008	m2
--	--	--	--	--	--------	----

PARCELAS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO						
--	--	--	--	--	--	--

RESIDENCIAL	PARCELA		EDIFICABILIDAD		SUPERFICIE PARCELA	
			33.000	m2	12.480	m2
	TOTAL		33.000	m2	12.480	m2

TOTAL PARCELAS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO					12.480	m2
--	--	--	--	--	--------	----

TOTAL SUPERFICIE DEL AMBITO					24.488	m2
-----------------------------	--	--	--	--	--------	----

MODIFICACION AISLADA DEL P.G.O.U.						
-----------------------------------	--	--	--	--	--	--

CESION DE SUELO DOTACIONAL PUBLICO						
------------------------------------	--	--	--	--	--	--

	INCLUIDO				ADSCRITO		
	LOCAL		GENERAL		GENERAL		
RED VIARIA	VL01	8.451	m2	---	m2	---	m2
	VL02	1.450	m2				
	TOTAL	9.901	m2				
ESPACIOS LIBRES	EL01	845	m2	---	m2	---	m2
	EL02	1.109	m2				
	EL03	982	m2				
	TOTAL	2.936	m2				
EQUIPAMIENTO	---	m2	---	m2	---	m2	

TOTAL	12.837	m2	---	m2	---	m2
-------	--------	----	-----	----	-----	----

TOTAL CESION DE SUELO DOTACIONAL PUBLICO					12.837	m2
--	--	--	--	--	--------	----

PARCELAS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO						
--	--	--	--	--	--	--

RESIDENCIAL	PARCELA		EDIFICABILIDAD		SUPERFICIE PARCELA		
	A1		33.000	m2	1.256	m2	
A2		3.810			m2		
A3		3.398			m2		
A4		3.187			m2		
	TOTAL		33.000	m2	11.651	m2	

TOTAL PARCELAS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO					11.651	m2
--	--	--	--	--	--------	----

TOTAL SUPERFICIE DEL AMBITO					24.488	m2
-----------------------------	--	--	--	--	--------	----

**ANEXO 3**  
**RELACION DE PROPIETARIOS**

## RELACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA APE 09-03

- FORCUSA  
C/ Cabestany nº 24-Bajos.  
2005 HUESCA
  
- Emilio Losfablos Sánchez  
C/ Miguel Fleta s/n  
2006 HUESCA
  
- Distribuciones Hnos. Fuentes Martínez, S.L.  
C/ Miguel Fleta nº 3  
22006 HUESCA
  
- Ángel Mario Garcés Paul
- José Antonio Garcés Paul
- María Rosario Garcés Paul
- 
- Montajes Eléctricos ISARRE, S.A.  
C/ Miguel Fleta nº 3  
22006 HUESCA
  
- Antonio Fernández Mendoza
- María Josefa Oliva Biesa
  
- C. Alvira Franco S.L  
C/ Miguel Fleta nº 3-C  
22006 HUESCA
  
- Hormigones Giral, S.A.  
C/ Alcubierre nº 11 Zona Industrial  
22004 HUESCA
  
- Inver Huesca, S.L.  
Avd. Martínez de Velasco  
22005 HUESCA

- ENDESA  
C/ Miguel Servet nº 8  
22002 HUESCA
  
- SARVISE, S.A  
Avda. Martínez de Velasco nº 3-Bajos  
22005 HUESCA
  
- Promociones VISE, S.L.  
Avda de los Pirineos nº 21 Bajos  
22004 HUESCA









