

**MODIFICACION ESPECIFICA DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS
DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR DENOMINADO
POLIGONO 24-I DEL P.G.O.U. DE HUESCA**

1. INTRODUCCION

El Plan Especial de Reforma Interior del Sector 24-I del P.G.O.U. de Huesca, se encuentra aprobado definitivamente. La publicación de las Ordenanzas y de los contenidos normativos de dicho Plan, una vez aprobado el correspondiente Texto Refundido, se efectuó en el BOA, nº 291, de fecha 20 de Diciembre de 2000.

Por encargo del Ayuntamiento de Huesca, a petición del Director del Instituto del Suelo y la Vivienda de Aragón de la Diputación General de Aragón, la Empresa Consultora PROINTEC, S.A. redacta la presente Modificación Específica al Plan Especial.

2. OBJETO Y JUSTIFICACION DE LA PRESENTE MODIFICACION

- 2.1. Habiéndose detectado, con posterioridad a dicha publicación, que el apartado 2º del artículo 2 de las Normas de dicho Plan ("Ordenanza General, alturas y rasantes") puede resultar incompatible en alguno de sus aspectos con las soluciones constructivas de los forjados de hormigón que, a partir de la entrada en vigor de la Instrucción EHE sobre obras de hormigón en masa y armado, vienen siendo habituales, se ha considerado preciso proceder a la modificación de la citada norma.

En el apartado 2.2. de las Normas del Plan General señalan que las alturas en el sector serán de planta baja más cuatro plantas alzadas más ático, correspondiendo a una altura geométrica a cornisa (cara inferior del forjado de techo de la cuarta planta) de 15,00 m. Se concreta, a continuación, de que la altura a cornisa -que es obligatoria- se calculará con alturas libres de pisos de 2,50 m., espesores de forjado de 0,35 m. y una altura de la planta baja de 3,60 m.

Por las razones apuntadas anteriormente (aplicación de la EHE en cuanto a limitación de flechas en forjados) para luces normales (entre 4 y 5,5 m.) los forjados deben ejecutarse, habitualmente, con canto estructural de 30 cm. Si a esto añadimos aislamientos, capas de nivelación, paso de instalaciones, material de agarre y pavimentos, los espesores totales vienen situándose, con carácter general, entre 38 y 40 cm.

Al mismo tiempo, y con el fin de posibilitar alturas libres en plantas de vivienda que posibiliten la implantación de determinadas instalaciones (aire acondicionado, etc. ...) se considera oportuno, así mismo y en base a la misma petición del ISVA, proceder a rectificar la Norma, también en cuanto se refiere a las alturas libres.

Por otro lado, siendo, al parecer el deseo del ISVA el prever, cuando menos, la posibilidad de instalación de aire acondicionado, parece aconsejable plantear alturas libres mayores de 2,50 m.

Por todo ello, se plantea una modificación del citado artículo 2 de las Normas del Plan Especial, en cuanto se refiere a su apartado segundo. Posibilitando alturas libres de 2,65 m., espesores totales de forjado más pavimento más elementos intermedios de 0,40 m. y manteniendo la altura libre señalada en el Plan para la planta baja, tendríamos una altura a cornisa de 15,80 m.

- 2.2. Respecto al artículo 2.4., que regula entre otras cosas el acceso de vehículos y las cubiertas, se plantean dos modificaciones, la primera referida a los accesos dando la posibilidad de mancomunar los garajes, lo cual repercutirá en un mayor aprovechamiento y a un menor costo, factores a tener en cuenta, ya que se trata de suelo destinado a viviendas de protección.

En cuanto a las cubiertas, por respeto a la tipología arquitectónica común de la zona y con objeto de flexibilizar las soluciones, se admite que las cubiertas puedan ser inclinadas con arreglo a la normativa general del P.G.O.U. vigente.

3. NUEVA REDACCION DE LAS ORDENANZAS DE EDIFICACION

2.2. ORDENACIÓN GENERAL, ALTURAS Y RASANTES

En las parcelas susceptibles de ser edificadas, se aplicará la Ordenanza 3ª, Grado Semi-Intensivo, con las condiciones generales de la normativa urbanística vigente salvo en lo que se refiere a la concreción de las alturas edificables que se regulan a continuación:

ALTURA EN NUMERO DE PLANTAS: PB + IV + ATICO, obligatoria

ALTURA GEOMETRICA A CORNISA: 16,00 m. como máximo.

Para cada una de las cinco manzanas edificables planteadas, se fija la cota de referencia de medición de alturas en la zona libre pública interior. Dicha cota se obtendrá como media de las calles (en acerado) circundantes a cada una de las manzanas (medida en el eje de las fachadas) y será aplicable, de igual manera, al acabado de las áreas libres privadas. Será, por lo tanto, obligatorio, para cada una de las manzanas, el enrase de todos los techos de las plantas bajas a fin de conseguir para cada una de ellas una uniformidad constructiva y arquitectónica coherente.

2.4. PORCHES, PASOS, ACCESOS Y CUBIERTAS

Se fija, de manera obligatoria, la conformación de pasos entre el exterior y las zonas libres públicas de las manzanas, con las condiciones geométricas señaladas en la Documentación Gráfica correspondiente y con la obligatoriedad de su composición mediante techo tipo apergolado plano (no pisable ni susceptible de cualquier uso) a la altura de la cota del techo de las plantas bajas y con unas condiciones estéticas compatibles y acordes a la composición general de la pieza edificable de la que forme parte.

Deberá establecerse una servidumbre de paso a través de estos elementos a favor de las áreas libres colindantes a fin de lograr una circulación peatonal continua entre el interior y el exterior de las manzanas planificadas. Se fija una alineación retranqueada 3 metros en planta baja, en su contacto con el interior de las manzanas, a

fin de proceder a la conformación de una zona de porche sobre la cual deberá establecerse una servidumbre de paso a favor de los porches colindantes a fin de lograr una circulación peatonal continua entre todos los que componen cada una de las Manzanas planteadas.

Los accesos peatonales a los diferentes portales de las edificaciones se plantean obligatoriamente a través de los porches en el interior de las Manzanas. Los accesos de vehículos a las zonas bajo rasante de los garajes que pudieran establecerse, se fijan obligatoriamente en las áreas señaladas de pasos al interior de las Manzanas, pudiéndose efectuar desde todos los viales proyectados.

No obstante, cuando exista acuerdo entre todos los propietarios de las parcelas de una misma manzana, podrán ejecutar un sótano destinado a aparcamiento mancomunado cuyo acceso podrá realizarse en el vial público dentro de los límites señalados en el plano que se adjunta.

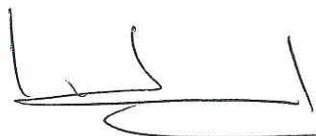
Las cubiertas se regularán por la normativa general del Plan General de Ordenación Urbana.

4. RESTO DE LA NORMATIVA DEL PLAN ESPECIAL.

Se mantiene, según el Texto Refundido publicado en el BOA núm. 291, de fecha 20-12-2000.

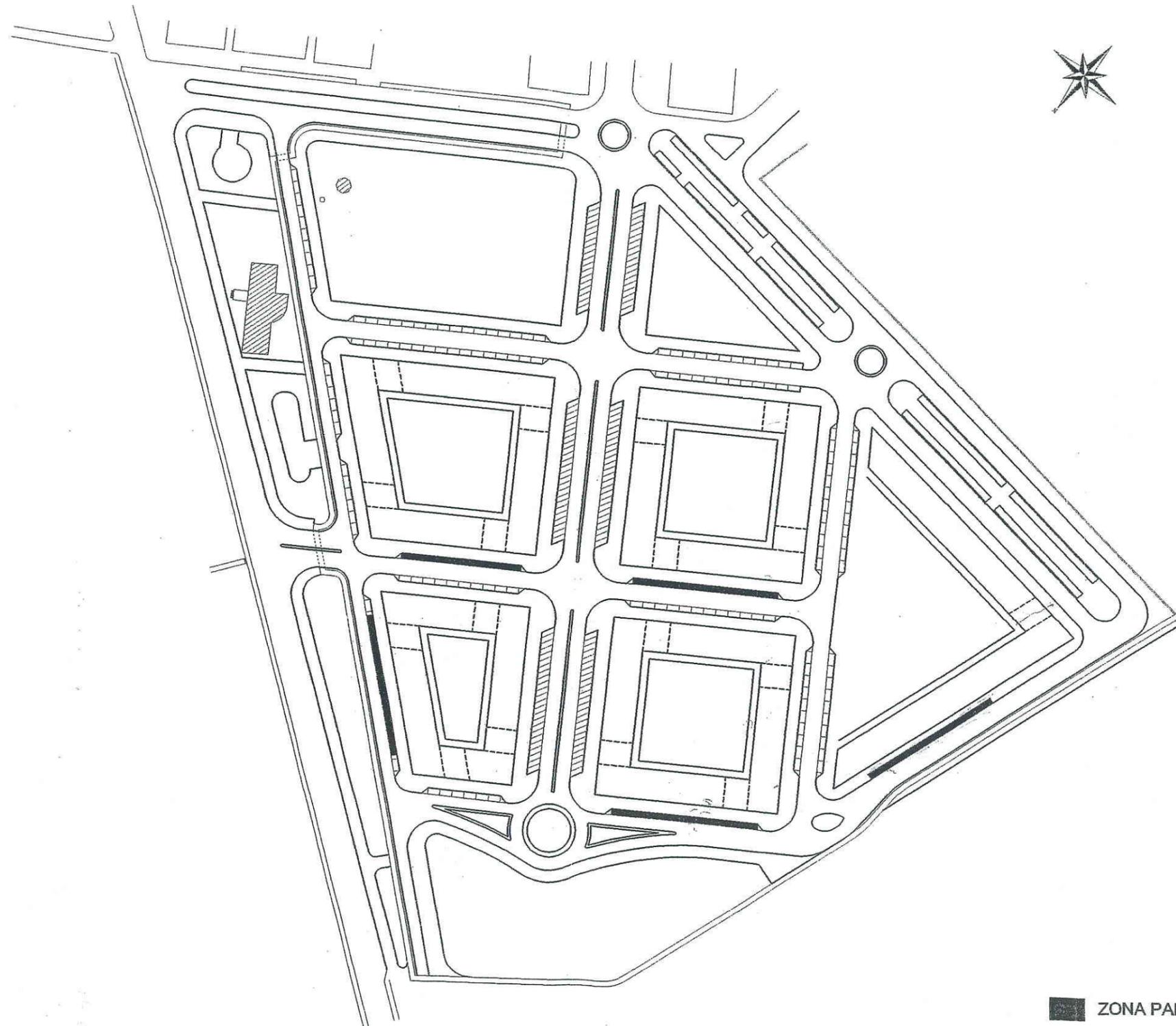
Huesca, 17 de abril de 2001

Por la Empresa Consultora,
PROINTEC, S.A.



Fdo. Juan Ferraz Garanto

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Colegiado nº 4.110



■ ZONA PARA POSIBLES APARCAMIENTOS

ESCALA 1:2000