



**TEXTO REFUNDIDO de la DELIMITACIÓN y el ESTUDIO de DETALLE del APE HU-01
(CUMPLIMIENTO de PRESCRIPCIONES)**

PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de HUESCA

ENCARGO: FORJADOS y CUBIERTAS, S. A.

Septiembre del 2007

AUTOR: FELIPE MUNUERA GIL

arquitecto

OBJETO

D. Felipe Munuera Gil, arquitecto colegiado en el C.O.A.A. redacta este documento por encargo de Forjados y Cubiertas, S. A.

El objeto del mismo es determinar algunos aspectos de desarrollo pormenorizado del Área de Suelo Urbano No Consolidado denominada Huerrios 1 ordenada mediante el APE HU-01; todo ello perteneciente al Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Huesca.

MEMORIA INFORMATIVA

El suelo que nos ocupa está ubicado al Norte de Huerrios, lindante al Norte y Oeste con Suelo No Urbanizable; lindante también con Suelo Urbano Consolidado al Sureste, con el Área “Huerrios 2”, al Este y con “Huerrios 3” al Sur.

Es una zona de topografía llana, con ligera pendiente natural hacia el Sur, configurada por una serie de propiedades con la traza habitual de las zonas rurales de este Municipio.

Las determinaciones de este Suelo se precisan en el P.G.O.U., clasificado como Suelo Urbano No Consolidado y desarrollado mediante la figura de Área de Planeamiento Específico.

Los parámetros principales son los definidos en la Ficha de Ordenación APE HU-01 y su geometría básica en el Plano 13, hoja 8.

En las Ordenanzas Generales se determinan las condiciones exigibles para la parcelación y ulterior urbanización y edificación, conforme a la Ficha de Ordenación del APE correspondiente.

En la actualidad la propiedad del suelo se encuentra repartida en seis propietarios privados, y los bienes de titularidad Municipal.

El desarrollo urbanístico de la zona viene impulsado por el acuerdo mayoritario de los propietarios, quienes ceden a Forjados y Cubiertas, S. A. la iniciativa de la gestión urbanística.

Por otra parte, ésta y el Ayuntamiento de Huesca han firmado y aprobado un Convenio Urbanístico mediante el que se garantiza el cumplimiento de la condición previa para su desarrollo incluida como observación en la Ficha de Ordenación más arriba señalada de ejecución de las infraestructuras.

Como se ha indicado anteriormente, éste Área es lindante con Suelo Urbano No Consolidado (Área de Planeamiento Específico APE HU-02 y Área de Planeamiento Específico APE HU-03) al Este y al Sur, que conforman las fincas en desarrollo conjunto.

También linda en un pequeño tramo del perímetro al Sureste con Suelo Urbano Consolidado y el resto, Norte y Oeste, con suelo No Urbanizable, campos con destino agrícola.

Es importante señalar que las Áreas APE HU-02 y APE HU-03 están incluidas en el mismo Convenio firmado por el Ayuntamiento y se gestionan simultáneamente con ésta, por lo que la condición preceptiva de desarrollo de APE HU-03 se cumple.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

La necesidad o procedencia de la redacción del presente documento, dado que el régimen urbanístico de las Áreas de Planeamiento Específico (arts. 3.2.10 y ss. del Plan General) prevén la necesidad de ajustar superficialmente el contenido del ámbito de las Unidades de Ejecución, e incluso es objeto directo del Estudio de Detalle el ajuste de alineaciones y rasantes, se ha procedido a la formulación de este documento respetando, como mínimos, los datos de las dotaciones públicas y la fijación del aprovechamiento medio de la ficha de gestión.

Conforme a lo señalado en el Artículo 60 de la LUA y los artículos 125 y ss. del Reglamento, se centra en la necesidad de proponer un trazado de viales secundarios, en concreto la manzana que denominamos "2", para permitir una parcelación congruente con el planeamiento. Calle que comunica el camino de Alerre con al Camino a Miquera.

Simultáneamente, se define una parcelación en la que se propone la agrupación de viviendas que mejor resuelve el programa residencial sobre esta geometría y se define el área de movimiento como el perímetro interior de parcela que cumple las condiciones de retranqueo exigidas por el planeamiento (5 metros a viales, 3 metros a linderos y a vial secundario definido en este documento).

Se establece así mismo, expresado mediante trazo definido en planos, una línea de retranqueo mínimo del vallado en la zona de contacto con el vial secundario.

Las calles interiores con tratamiento semipeatonal, tienen un trazado irregular para evitar la repetición y las fugas excesivas de las calles, generando al tiempo espacios más propios de la escala peatonal.

También siguiendo pautas del PGOU, se ajusta la superficie mínima de parcela por debajo de los 400 m², siempre sin sobrepasar la reducción del 20% que permite el planeamiento, alcanzándose ésta en el reparto de la superficie destinada a vial secundario, incorporando al tiempo la edificabilidad que le corresponde a este suelo.

Así, se cumple con la asignación de edificabilidad total que concede el Plan General y el índice de edificabilidad media definida en por la ficha de ordenación.

Se presenta a continuación un cuadro en donde se justifica el cumplimiento del PGOU y los valores de la propuesta que se presenta.

CUADRO COMPARATIVO

ESTADO ACTUAL (ficha ordenación)			SOLUCIÓN PROPUESTA		
Superficie ámbito	16.212,00	m ²	Superficie ámbito	16.212,00	
Suelo público existente	880,00	m ²	Suelo público existente	880,00	
Suelo lucrativo (residencial)		m ²	Suelo lucrativo (residencial)		
Norma zonal 3.3	10.992,00	m ²	Manzana "A"	4.632,94	
			Manzana "B"	6.359,06	
Total suelo lucrativo	10.992,00	m ²	Total suelo lucrativo	10.992,00	
Suelo dotacional público		m ²	Suelo dotacional público		
Red viaria local	4.513,00	m ²	Red viaria local	4.513,00	
Red viaria general	707,00	m ²	Red viaria general	707,00	
Total suelo público	5.220,00	m ²	Total suelo público	5.220,00	
Edificabilidad zonal 3.3	6.596,00	m ²	Edificabilidad manzana A	2.780,101	
			Edificabilidad manzana B	3.816,899	
Edificab. Usos lucrativos	6.596,00	m ²	Edificab. Usos lucrativos	6.596,000	
Aprovechamiento medio	0,430211	m ² /m ²	Aprovechamiento medio	0,430211	

Detalle de la Manzana A:

Se determina la posición de las parcelas cumpliendo la condición de la superficie mínima de parcela de 400 m² ($4.632,94/11=421,18$)

Detalle de la Manzana B:

En ella se encuentra una vía secundaria necesaria para la parcelación de 447,31 m² de extensión, que permiten a las parcelas a través de la cual se accede cumplir la condición de los 400 m² mínimos de superficie neta ($6.359,06/14=454,22$).

Se asigna un aprovechamiento proporcional a la superficie neta de las parcelas.



En Huesca, a
21 de Septiembre del 2007
firmado, el arquitecto
Felipe Munuera Gil

PLANOS

Planos de información.

- 01 Situación y planeamiento actual
- 02 Estado actual, propiedad del suelo y uso de los terrenos

Planos de ordenación.

- 11 Plano de adaptación o reajuste de alineaciones o rasantes, de creación de vías interiores de acceso a las edificaciones y de ordenación volumétrica (parcelación y definición de áreas de movimiento y retranqueo mínimo de vallado).
- 12 Plano de alineaciones, con parcelación, estudio de edificación y vallados a vial secundario. No vinculante
- 13 Plano de alineación de vía interior. Acotación.

MODIFICACIONES del TEXTO REFUNDIDO de la DELIMITACIÓN y ESTUDIO de DETALLE DE LA UNIDAD APE-HU-01 de HUESCA

1- OBJETO

Se redacta este documentno para resolver determinados aspectos manifestados en el informe técnico del Ayuntamiento de Huesca respecto del documento de referencia, se presenta a instancia del promotor, Forjados y Cubiertas, S. A.

2- DATOS

Con relación al informe técnico antedicho, existen dos aspectos que afectan al documento refundido y que son objeto de corrección.

Se trata por una parte de una alineación de retranqueos incorrecta en la parcela nº14 de la manzana "B", que debe pasar a 5 metros (por retranqueo a vial) y no los 3 dibujados erróneamente.

Por otra parte, se pide mayor claridad la asignación de edificabilidad en las parcelas concurrentes con la calle "B".

Se presentan nuevas tablas en las que se aclaran estos términos y se corrigen algunos errores numéricos apreciados en la comprobación sistemática de las tablas.

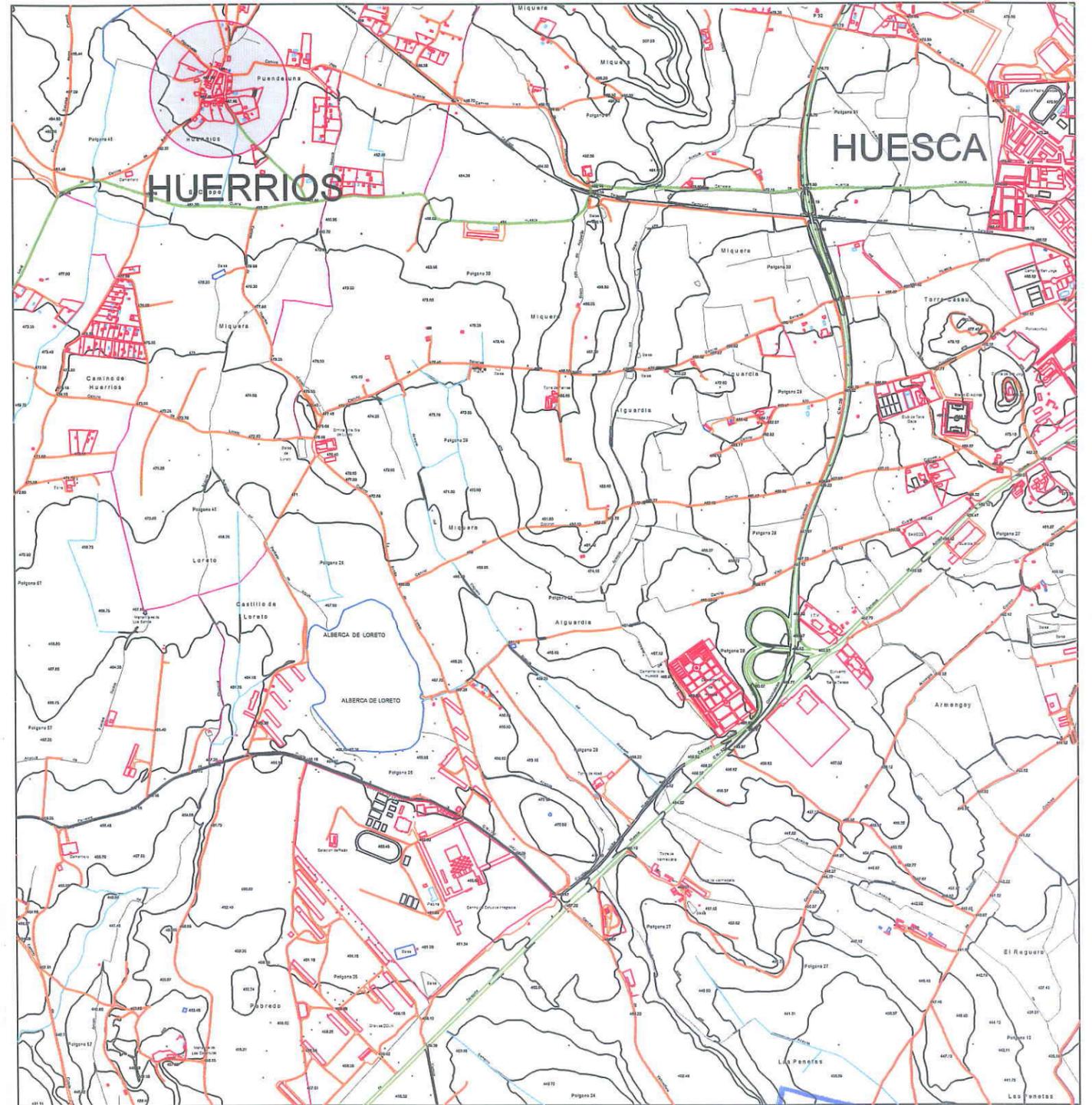
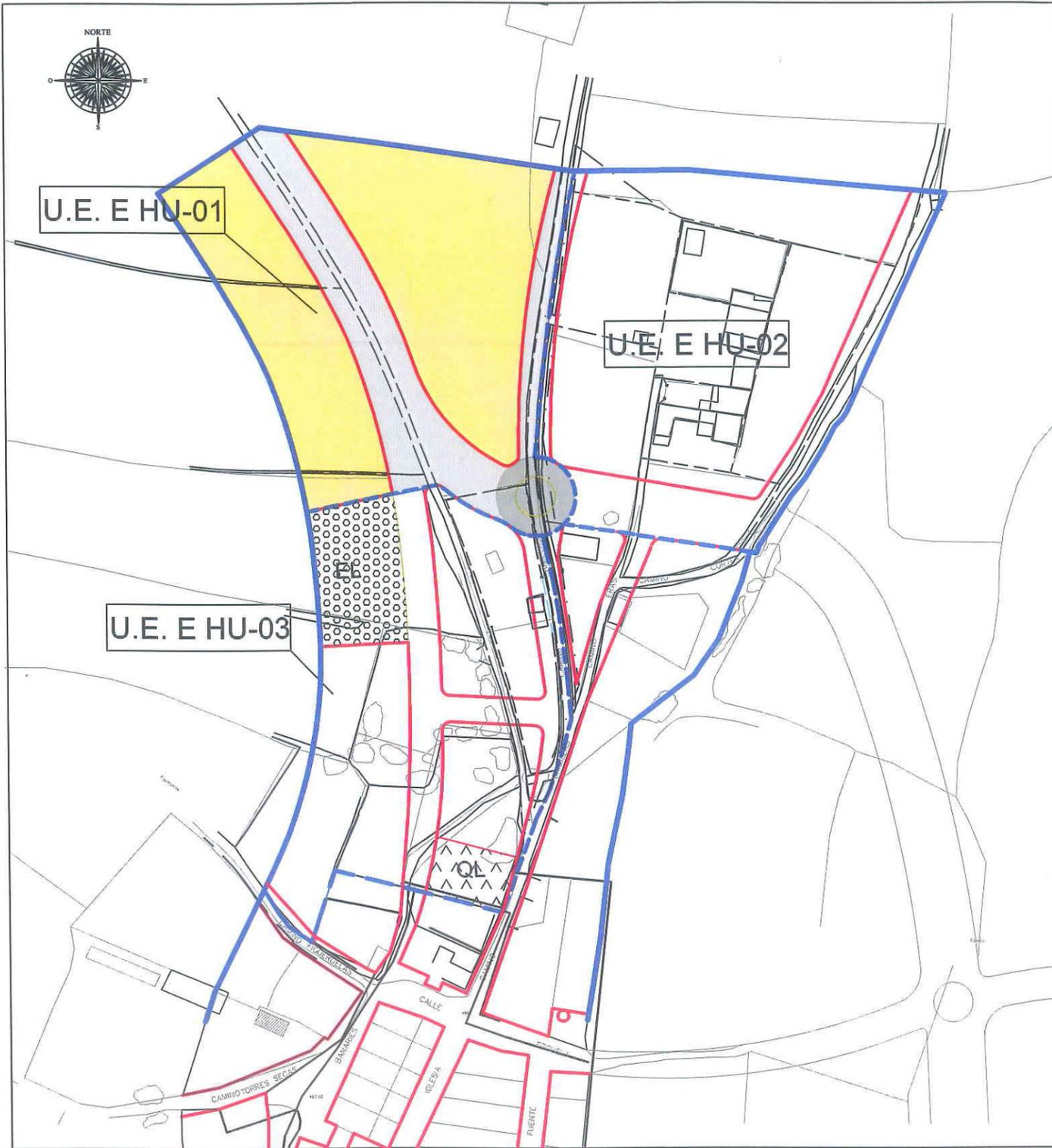
Ello exige la sustitución de los planos 11 y 12 por otros nuevos que son numerados correlativamente, 11·bis y 12· bis.

El resto de documentación queda invariable.



En Huesca, a
24 de Octubre del 2007
firmado, el arquitecto:
Felipe Munuera





ACCIONES		ÁMBITOS DE GESTIÓN	
	Acción sistema local de espacios libres	EL	U.E. E HU-01 Unidad de ejecución (de área de planeamiento específico)
	Acción sistema local de equipamientos	QL	
	Acción sistema general de comunicaciones.Red viaria.	VG	
	Acción sistema local de comunicaciones.Red viaria.	VL	
		DELIMITACIONES Y SIMBOLOGÍA	
			Límite de suelo urbano.
			Límite de unidad de ejecución.
			Alineación.

TEXTO REFUNDIDO de DELIMITACION y ESTUDIO de DETALLE
APE HU-01 HUERRIOS (HUESCA)

PLANOS DE INFORMACION
Situación y planeamiento actual

ENCARGO: FORJADOS y CUBIERTAS, S. A.

AUTOR: FELIPE MUNUERA GIL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ARAGON
Septiembre de 2007
- 3 OCT. 2007

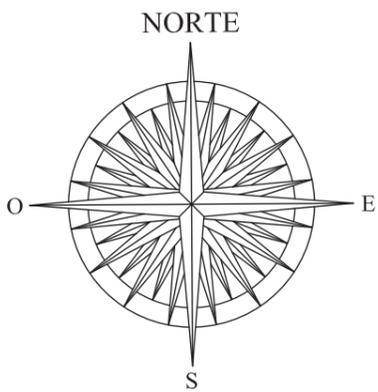
VISADO
1/10.000 | 2007

01

MANZANA B



MANZANA A



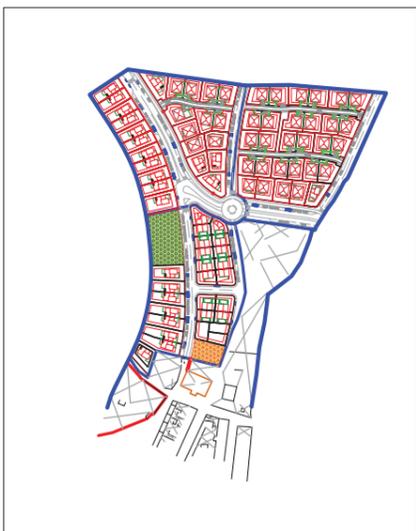
LEYENDA DE ACCIONES

Acción sistema local de espacios libres.

Acción sistema local de equipamientos.

DELIMITACIÓN Y SIMBOLOGÍA

- Límite de parcela
- Área de movimiento
- Retranqueo mínimo de vallado
- Alineación de vial
- Límite de Unidad de Ejecución
- Límite de Suelo Urbano



MANZANA A	
Nº	SUPERFICIE EDIFICABILIDAD
1	409,12m ² 245,50m ²
2	401,22m ² 240,76m ²
3	401,22m ² 240,76m ²
4	401,22m ² 240,76m ²
5	401,22m ² 240,76m ²
6	401,22m ² 240,76m ²
7	401,22m ² 240,76m ²
8	401,22m ² 240,76m ²
9	401,22m ² 240,76m ²
10	401,22m ² 240,76m ²
11	612,84m ² 367,75m ²
TOTAL	4632,94m ² 2780,10m ²

MANZANA B	
Nº	SUPERFICIE EDIFICABILIDAD
1	525,09m ² 360,282m ²
2	382,42m ² 262,391m ²
3	388,89m ² 266,830m ²
4	389,19m ² 267,036m ²
5	390,68m ² 268,059m ²
6	494,91m ² 339,300m ²
7	393,02m ² 269,664m ²
8	364,33m ² 249,979m ²
9	409,88m ² 245,958m ²
10	403,21m ² 241,955m ²
11	413,46m ² 248,106m ²
12	407,39m ² 244,464m ²
13	403,05m ² 241,899m ²
14	516,63m ² 310,016m ²
Calle B	477,31m ²
TOTAL	6359,06m ² 3815,899m ²

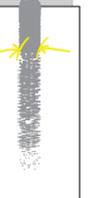
CÁLCULO EDIFICABILIDAD MANZANA "B"		
Nº	p. proporcional de calle "B"	suma de parcela y prop. calle "B"
1	79,31m ²	600,40m ²
2	54,84m ²	437,26m ²
3	59,77m ²	444,66m ²
4	59,82m ²	445,01m ²
5	56,03m ²	446,71m ²
6	70,92m ²	565,43m ²
7	56,37m ²	449,39m ²
8	52,25m ²	416,58m ²
TOTAL	477,31m ²	

TEXTO REFUNDIDO de DELIMITACIÓN y ESTUDIO de DETALLE
APE HU-OI HUERRIOS (HUESCA) Octubre 2007
MODIFICA AL PLANO II (Septiembre 2007)

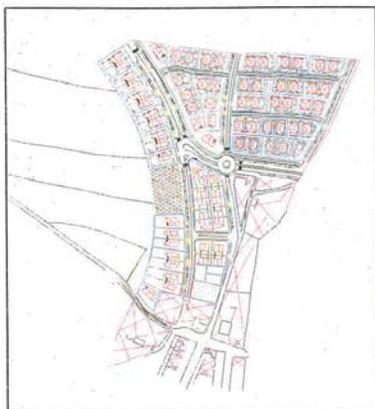
PLANOS de ORDENACION
Ajuste y creación de alineación y ordenación de parcelas e1/500

ENCARGO: FORJADOS y CUBIERTAS, S.A.

AUTOR: FELIPE MUNLERA GIL



||bis



**TEXTO REFUNDIDO de la DELIMITACIÓN y el ESTUDIO de DETALLE del APE HU-02
(CUMPLIMIENTO de PRESCRIPCIONES)**

PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de HUESCA

ENCARGO: FORJADOS y CUBIERTAS, S. A.

Septiembre del 2007

AUTOR: FELIPE MUNUERA GIL

arquitecto

OBJETO

D. Felipe Munuera Gil, arquitecto colegiado en el C.O.A.A. redacta este documento por encargo de Forjados y Cubiertas, S. A.

El objeto del mismo es determinar algunos aspectos de desarrollo pormenorizado del Área de Suelo Urbano No Consolidado denominada Huerrios 2 ordenada mediante el APE HU-02; todo ello perteneciente al Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Huesca.

MEMORIA INFORMATIVA

El suelo que nos ocupa está ubicado al Norte de Huerrios, lindante al Norte con Suelo No Urbanizable; lindante también con Suelo Urbano Consolidado al Sur, con el Área “Huerrios 1”, al Oeste y con Suelo Urbanizable al Este.

Es una zona de topografía llana, con ligera pendiente natural hacia el Sur, configurada por una serie de propiedades con la traza habitual de las zonas rurales de este Municipio.

Las determinaciones de este Suelo se precisan en el P.G.O.U., clasificado como Suelo Urbano No Consolidado y desarrollado mediante la figura de Área de Planeamiento Específico.

Los parámetros principales son los definidos en la Ficha de Ordenación APE HU-02 y su geometría básica en el Plano 13, hoja 8.

En las Ordenanzas Generales se determinan las condiciones exigibles para la parcelación y ulterior urbanización y edificación, conforme a la Ficha de Ordenación del APE correspondiente.

En la actualidad la propiedad del suelo se encuentra repartida en nueve propietarios privados y los bienes de titularidad Municipal, además de la ocupación por la Comunidad de Regantes de Huerrios de una acequia.

El desarrollo urbanístico de la zona viene impulsado por el acuerdo mayoritario de los propietarios, quienes ceden a Forjados y Cubiertas, S. A. la iniciativa de la gestión urbanística.

Por otra parte, ésta y el Ayuntamiento de Huesca han firmado y aprobado un Convenio Urbanístico mediante el que se garantiza el cumplimiento de la condición previa para su desarrollo incluida como observación en la Ficha de Ordenación más arriba señalada de ejecución de las infraestructuras.

Como se ha indicado anteriormente, éste Área es lindante con Suelo Urbano No Consolidado (Área de Planeamiento Específico APE HU-01) al Oeste y Suelo Urbano Consolidado al Sur.

También linda en un pequeño tramo del perímetro al Sureste con Suelo Urbano Consolidado y el resto, Norte y Oeste, con suelo No Urbanizable, campos con destino agrícola.

Es importante señalar que las Áreas APE HU-01 y APE HU-03 están incluidas en el mismo Convenio firmado por el Ayuntamiento y se gestionan simultáneamente con ésta, por lo que la condición preceptiva de desarrollo de APE HU-03 se cumple.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

La necesidad o procedencia de la redacción del presente documento, dado que el régimen urbanístico de las Áreas de Planeamiento Específico (arts. 3.2.10 y ss. del Plan General) prevén la necesidad de ajustar superficialmente el contenido del ámbito de las Unidades de Ejecución, e incluso es objeto directo del Estudio de Detalle el ajuste de alineaciones y rasantes, se ha procedido a la formulación de este documento respetando, como mínimos, los datos de las dotaciones públicas y la fijación del aprovechamiento medio de la ficha de gestión.

Conforme a lo señalado en el Artículo 60 de la LUA y los artículos 125 y ss. del Reglamento, se centra en la necesidad de proponer un trazado de viales secundarios, en concreto la manzana que denominamos "3", para permitir una parcelación congruente con el planeamiento. Calle que comunica el camino a Miquera con otro camino (límite de Unidad por el Este) de acceso a fincas.

Simultáneamente, se define una parcelación en la que se propone la agrupación de viviendas que mejor resuelve el programa residencial sobre esta geometría y se define el área de movimiento como el perímetro interior de parcela que cumple las condiciones de retranqueo exigidas por el planeamiento (5 metros a viales, 3 metros a linderos a vial secundario definido en este documento).

Se establece así mismo, expresado mediante trazo definido en planos, una línea de retranqueo mínimo del vallado en la zona de contacto con el vial secundario.

Las calles interiores con tratamiento semipeatonal, tienen un trazado irregular para evitar la repetición y las fugas excesivas de las calles, generando al tiempo espacios más propios de la escala peatonal.

También siguiendo pautas del PGOU, se ajusta la superficie mínima de parcela por debajo de los 400 m², siempre sin sobrepasar la reducción del 20% que permite el planeamiento, alcanzándose ésta en el reparto de la superficie destinada a vial secundario, incorporando al tiempo la edificabilidad que le corresponde a este suelo.

Así, se cumple con la asignación de edificabilidad total que concede el Plan General y el índice de edificabilidad media definida en por la ficha de ordenación.

Se presenta a continuación un cuadro en donde se justifica el cumplimiento del PGOU y los valores de la propuesta que se presenta.

CUADRO COMPARATIVO

ESTADO ACTUAL (ficha ordenación)			SOLUCIÓN PROPUESTA		
Superficie ámbito	16.002,00	m ²	Superficie ámbito	16.002,00	
Suelo público existente	0,00	m ²	Suelo público existente	0,00	
Suelo lucrativo (residencial)			Suelo lucrativo (residencial)		
Zonal 3.3 (ed. 0,6 m ² /m ²)	12.502,00	m ²	Manzana C	12.502,00	
Total suelo lucrativo	12.502,00	m ²	Total suelo lucrativo	12.502,00	
Suelo dotacional público			Suelo dotacional público		
Red viaria local	1.638,00	m ²	Red viaria local	1.638,00	
Red viaria general	1.862,00	m ²	Red viaria general	1.862,00	
Total suelo público	3.500,00	m ²	Total suelo público	3.500,00	
Edificabilidad zonal 3.3	7.501,00	m ²	Edificabilidad manzana C	7.501,00	
Edificab. Usos lucrativos	7.501,00	m ²	Edificab. Usos lucrativos	7.501,00	
Aprovechamiento medio	0,468753	m ² /m ²	Aprovechamiento medio	0,468753	

Detalle de la Manzana C:

En ella se encuentra una vía secundaria en "H" necesaria para la parcelación de 1.607,79 m² de extensión, que permiten a las parcelas a través de la cual se accede cumplir la condición de los 400 m² mínimos de superficie neta (12.502,00/29=431,10).

Se asigna un aprovechamiento proporcional a la superficie neta de las parcelas.



En Huesca, a
21 de Septiembre del 2007
firmado, el arquitecto
Felipe Munuera Gil

PLANOS

Planos de información.

- 01 Situación y planeamiento actual
- 02 Estado actual, propiedad del suelo y uso de los terrenos

Planos de ordenación.

- 11 Plano de adaptación o reajuste de alineaciones o rasantes, de creación de vías interiores de acceso a las edificaciones y de ordenación volumétrica (parcelación y definición de áreas de movimiento y retranqueo mínimo de vallado).
- 12 Plano de alineaciones, con parcelación, estudio de edificación y vallados a vial secundario. No vinculante
- 13 Plano de alineación de vía interior. Acotación.

MODIFICACIONES del TEXTO REFUNDIDO de la DELIMITACIÓN y ESTUDIO de DETALLE DE LA UNIDAD APE-HU-02 de HUESCA

1- OBJETO

Se redacta este documento para resolver determinados aspectos manifestados en el informe técnico del Ayuntamiento de Huesca respecto del documento de referencia, se presenta a instancia del promotor, Forjados y Cubiertas, S. A.

2- DATOS

Con relación al informe técnico antedicho, existe un aspecto que afecta al documento refundido y que es objeto de corrección.

Se pide mayor claridad en la asignación de edificabilidad de las parcelas concurrentes con la calle "C".

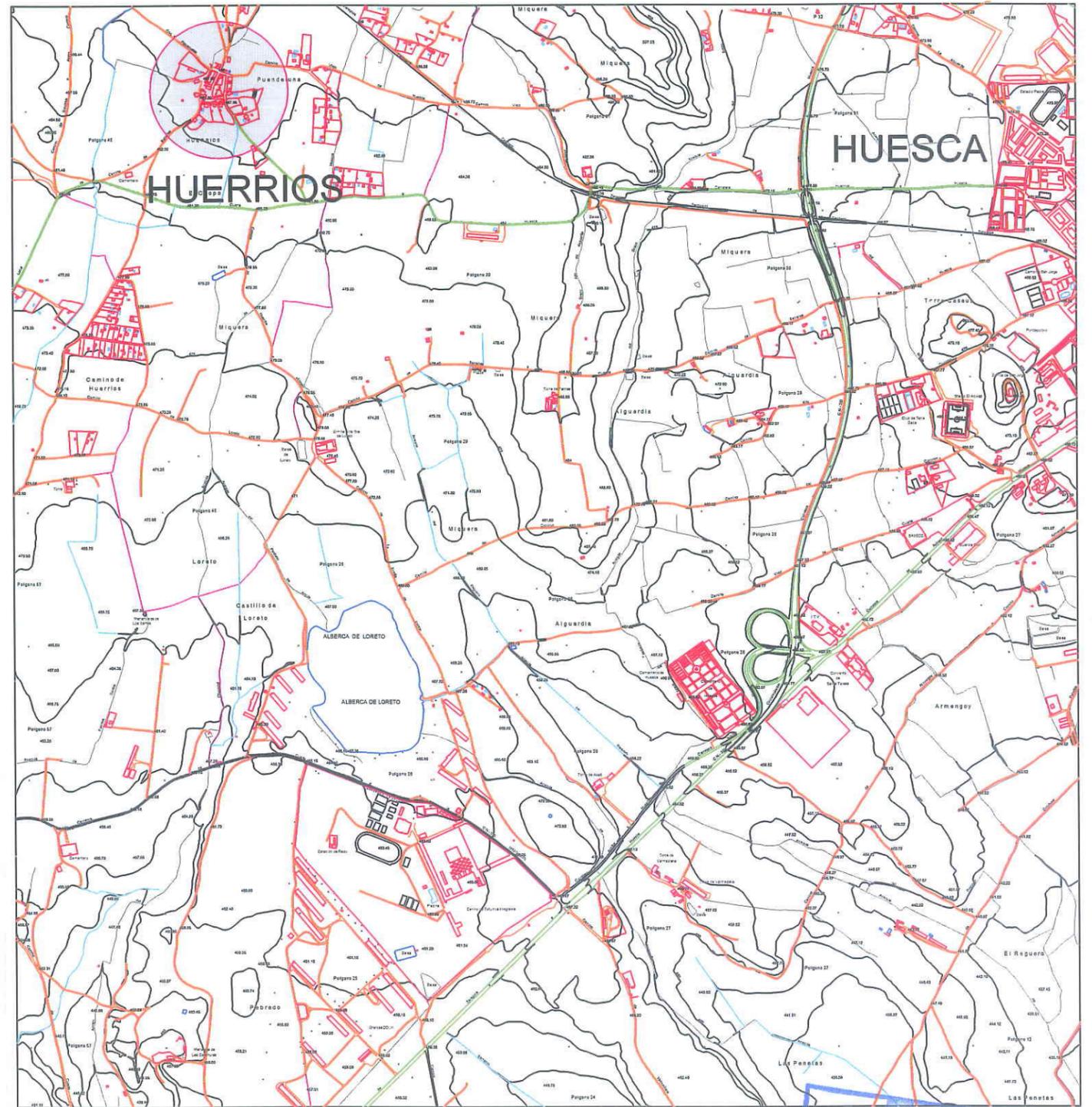
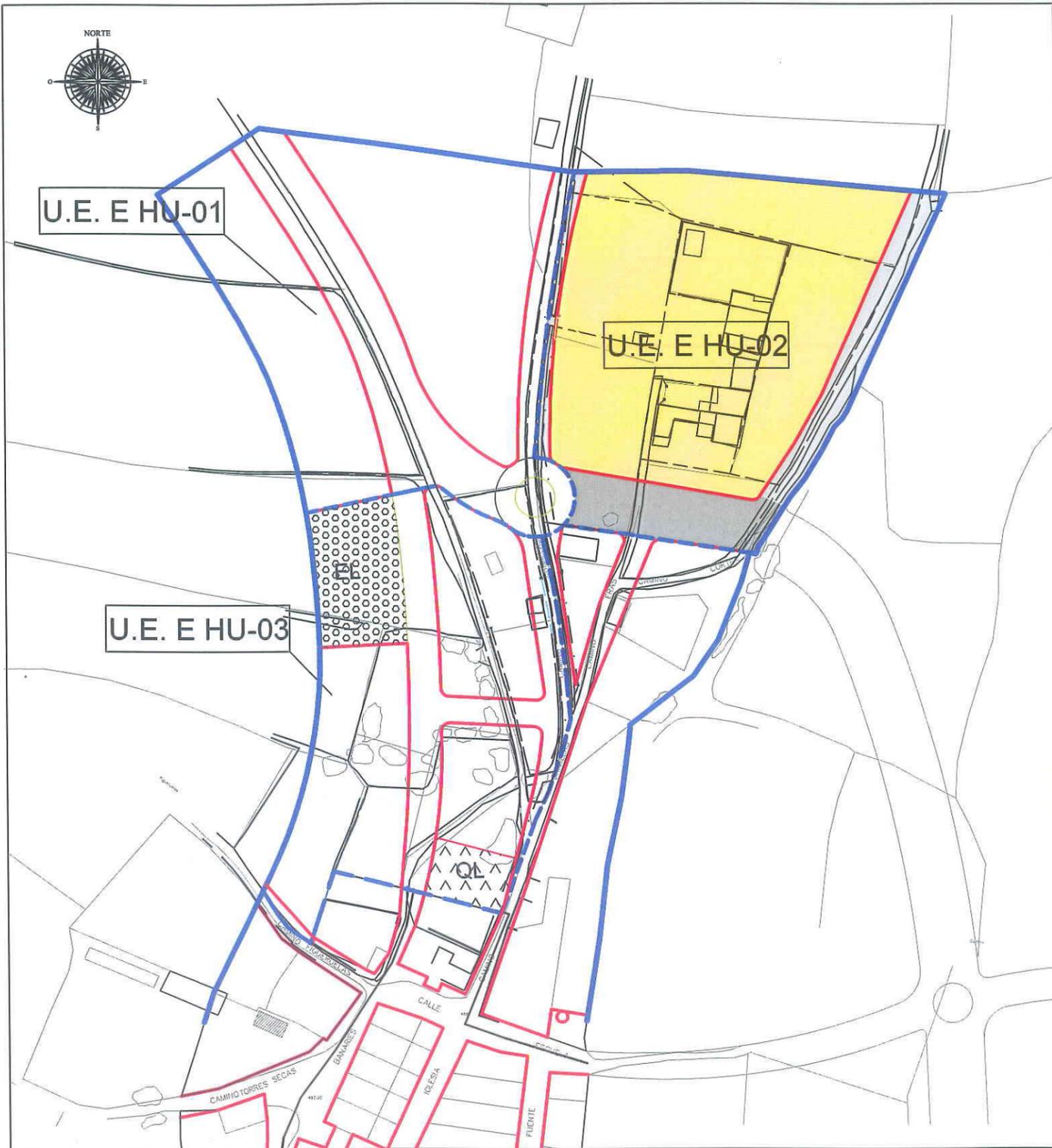
Se presentan nuevas tablas en las que se aclaran estos términos y se corrigen algunos errores numéricos apreciados en la comprobación sistemática de las tablas.

Ello exige la sustitución de los planos 11 y 12 por otros nuevos que son numerados correlativamente, 11-bis y 12-bis.

El resto de documentación queda invariable.

En Huesca, a
24 de Octubre del 2007
firmado, el arquitecto:
Felipe Munuera





ACCIONES		ÁMBITOS DE GESTIÓN	
	Acción sistema local de espacios libres	EL	U.E. E HU-01 Unidad de ejecución (de área de planeamiento específico)
	Acción sistema local de equipamientos	QL	
	Acción sistema general de comunicaciones.Red viaria.	VG	
	Acción sistema local de comunicaciones.Red viaria.	VL	
DELIMITACIONES Y SIMBOLOGÍA			
			Límite de suelo urbano.
			Límite de unidad de ejecución.
			Alineación.

TEXTO REFUNDIDO de DELIMITACION y ESTUDIO de DETALLE
APE HU-02 HUERRIOS (HUESCA)

PLANOS DE INFORMACION
Situación y planeamiento actual

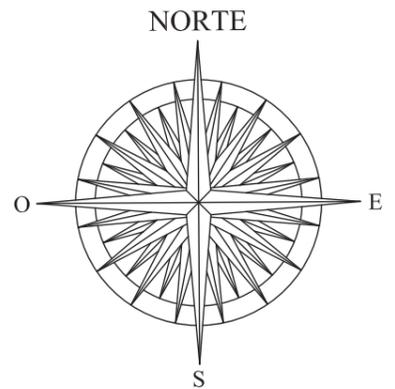
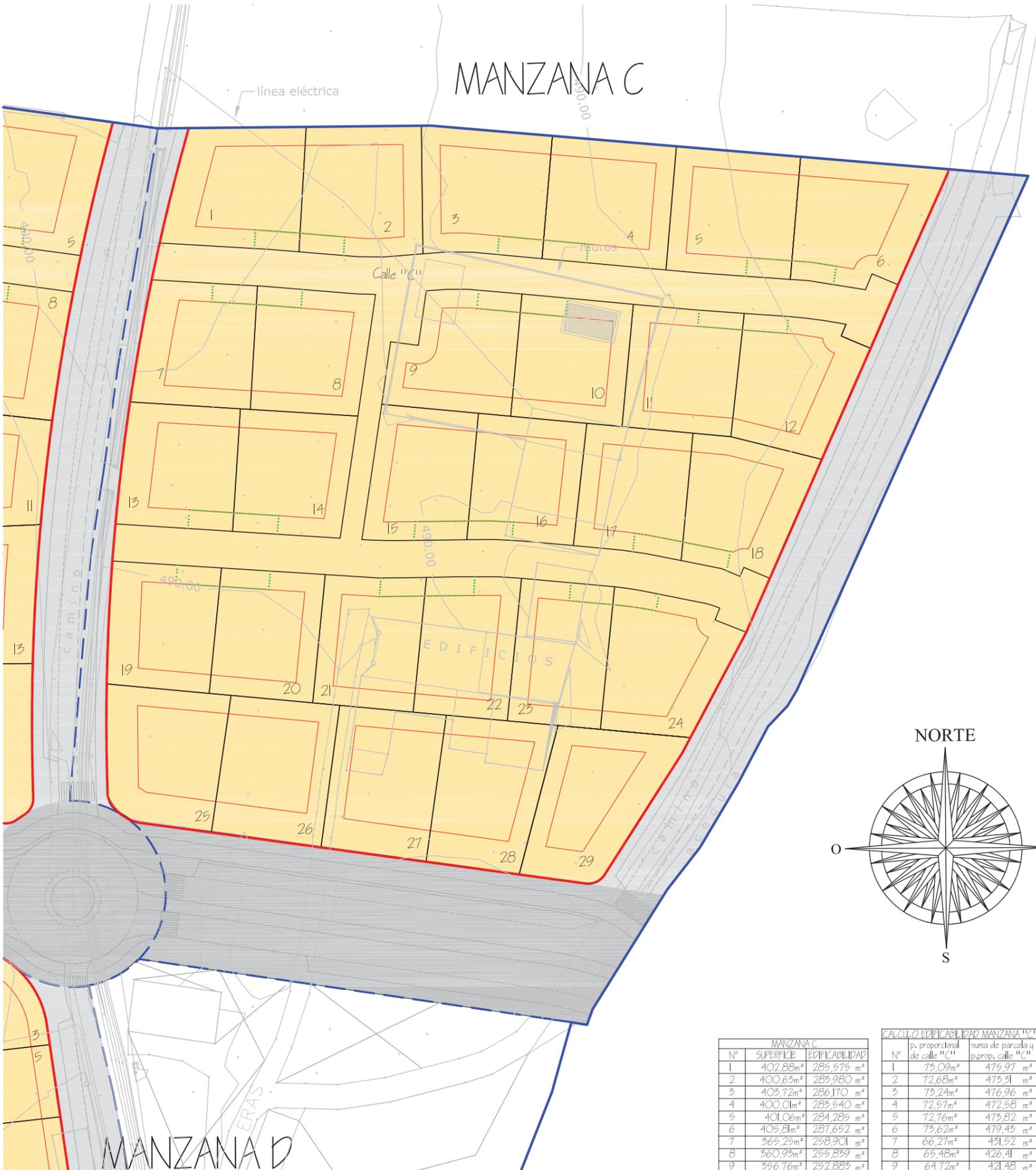
ENCARGO: FORJADOS y CUBIERTAS, S. A.

AUTOR: FELIPE MUNUERA GIL



01

MANZANA C



MANZANA D

LEYENDA DE ACCIONES

-  Acción sistema local de espacios libres.
-  Acción sistema local de equipamientos.

DELIMITACIÓN Y SIMBOLOGÍA

-  Límite de parcela
-  Área de movimiento
-  Retranqueo mínimo de vallado
-  Alineación de vial
-  Límite de Unidad de Ejecución
-  Límite de Suelo Urbano



MANZANA C		
Nº	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
1	402,88m ²	285,575 m ²
2	400,63m ²	283,980 m ²
3	403,72m ²	286,170 m ²
4	400,01m ²	283,540 m ²
5	401,06m ²	284,289 m ²
6	405,81m ²	287,652 m ²
7	365,25m ²	258,901 m ²
8	360,93m ²	255,839 m ²
9	356,76m ²	252,883 m ²
10	356,89m ²	252,947 m ²
11	352,92m ²	250,161 m ²
12	355,43m ²	273,206 m ²
13	365,41m ²	259,015 m ²
14	360,23m ²	255,343 m ²
15	346,31m ²	245,476 m ²
16	346,93m ²	245,916 m ²
17	347,51m ²	246,327 m ²
18	371,70m ²	263,473 m ²
19	345,12m ²	244,633 m ²
20	344,23m ²	244,002 m ²
21	344,07m ²	243,888 m ²
22	344,47m ²	244,172 m ²
23	347,75m ²	246,497 m ²
24	406,24m ²	287,956 m ²
25	400,61m ²	240,360 m ²
26	400,01m ²	240,000 m ²
27	401,74m ²	241,038 m ²
28	401,28m ²	240,762 m ²
29	428,35m ²	297,003 m ²
Calle C	1607,79m ²	
TOTAL	12502,00m ²	7501,000m ²

CÁLCULO EDIFICABILIDAD MANZANA "C"		
Nº	p. proporcional de calle "C"	suma de parcela u p.prop. calle "C"
1	73,09m ²	475,97 m ²
2	72,68m ²	473,51 m ²
3	73,24m ²	476,96 m ²
4	72,57m ²	472,58 m ²
5	72,76m ²	473,82 m ²
6	73,62m ²	479,43 m ²
7	66,27m ²	431,52 m ²
8	65,48m ²	426,41 m ²
9	64,72m ²	421,48 m ²
10	64,74m ²	421,59 m ²
11	64,03m ²	416,95 m ²
12	69,93m ²	455,36 m ²
13	66,29m ²	431,70 m ²
14	65,35m ²	425,58 m ²
15	62,83m ²	409,14 m ²
16	62,94m ²	409,87 m ²
17	63,05m ²	410,56 m ²
18	67,43m ²	439,13 m ²
19	62,61m ²	407,73 m ²
20	62,45m ²	406,68 m ²
21	62,42m ²	406,49 m ²
22	62,50m ²	406,97 m ²
23	63,09m ²	410,84 m ²
24	73,70m ²	479,94 m ²
TOTAL	1607,79m ²	

TEXTO REFUNDIDO de DELIMITACIÓN y ESTUDIO de DETALLE
APE HU-02 HUERRIOS (HUESCA)

Octubre 2007

MODIFICA AL PLANO II (Septiembre 2007)

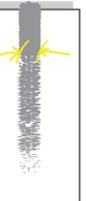
PLANOS de ORDENACION

Ajuste y creación de alineación y ordenación de parcelas

el/ 500

ENCARGO: FORJADOS y CUBIERTAS, S.A.

AUTOR: FELIPE MUNLERA GIL



Ilbis



**TEXTO REFUNDIDO de la DELIMITACIÓN y el ESTUDIO de DETALLE del APE HU-03
(CUMPLIMIENTO de PRESCRIPCIONES)**

PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de HUESCA

ENCARGO: FORJADOS y CUBIERTAS, S. A.

Septiembre del 2007

AUTOR: FELIPE MUNUERA GIL

arquitecto

OBJETO

D. Felipe Munuera Gil, arquitecto colegiado en el C.O.A.A. redacta este documento por encargo de Forjados y Cubiertas, S. A.

El objeto del mismo es determinar algunos aspectos de desarrollo pormenorizado del Área de Suelo Urbano No Consolidado denominada Huerrios 3 ordenada mediante el APE HU-03; todo ello perteneciente al Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Huesca.

MEMORIA INFORMATIVA

El suelo que nos ocupa está ubicado al Norte de Huerrios, lindante con el casco urbano consolidado del mismo; lindante también con el Área "Huerrios 1", al Norte.

Es una zona de topografía llana, con ligera pendiente natural hacia el Sur, configurada por una serie de propiedades con la traza habitual de las zonas rurales de este Municipio.

Las determinaciones de este Suelo se precisan en el P.G.O.U., clasificado como Suelo Urbano No Consolidado y desarrollado mediante la figura de Área de Planeamiento Específico.

Los parámetros principales son los definidos en la Ficha de Ordenación APE HU-03 y su geometría básica en el Plano 13, hoja 8.

En las Ordenanzas Generales se determinan las condiciones exigibles para la parcelación y ulterior urbanización y edificación, conforme a la Ficha de Ordenación del APE correspondiente.

En la actualidad la propiedad del suelo se encuentra repartida en cuatro propietarios privados, y los bienes de titularidad Municipal (viales), además de la ocupación por la Comunidad de Regantes de Huerrios de una acequia.

El desarrollo urbanístico de la zona viene impulsado por el acuerdo mayoritario de los propietarios, quienes ceden a Forjados y Cubiertas, S. A. la iniciativa de la gestión urbanística.

Por otra parte, ésta y el Ayuntamiento de Huesca han firmado y aprobado un Convenio Urbanístico mediante el que se garantiza el cumplimiento de la condición previa para su desarrollo incluida como observación en la Ficha de Ordenación más arriba señalada de ejecución de las infraestructuras.

Como se ha indicado anteriormente, éste Área es lindante con el Casco Urbano consolidado de Huerrios por el Sur y por el Este, por el Área de Planeamiento Específico APE HU-01 al Norte y por Suelo No Urbanizable al Oeste, campos con destino agrícola.

Es de interés señalar que las Áreas APE HU-01 y APE HU-02 están incluidas en el mismo Convenio firmado por el Ayuntamiento y se gestionan simultáneamente con ésta.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

La necesidad o procedencia de la redacción del presente documento, dado que el régimen urbanístico de las Áreas de Planeamiento Específico (arts. 3.2.10 y ss. del Plan General) prevén la necesidad de ajustar superficialmente el contenido del ámbito de las Unidades de Ejecución, e incluso es objeto directo del Estudio de Detalle el ajuste de alineaciones y rasantes, se ha procedido a la formulación de este documento respetando, como mínimos, los datos de las dotaciones públicas y la fijación del aprovechamiento medio de la ficha de gestión.

Conforme a lo señalado en el Artículo 60 de la LUA y los artículos 125 y ss. del Reglamento, se centra en la oportunidad de proponer una mejora en el trazado de los viales, en concreto la calle que amplía el camino de Alerre en su encuentro con el Suelo Urbano Consolidado.

Este vial está definido en el Planeamiento con una anchura de 12 metros, pero se estrecha en su acercamiento al Núcleo hasta quedar reducido a menos de 9 metros.

Se propone mantener la anchura establecida de 12 metros en toda la longitud de su trazado, aún a costa de perder suelo lucrativo, de manera que a corto o medio plazo puede mejorarse sustancialmente la conexión del Núcleo de Huerrios con el suelo que ahora pretende desarrollarse.

Simultáneamente, se define una parcelación en la que se propone la agrupación de viviendas que mejor resuelve el programa residencial y se define el área de movimiento como el perímetro interior de parcela que cumple las condiciones de retranqueo exigidas por el planeamiento.

Se presenta a continuación un cuadro en donde se contrastan las diferencias (mínimas), entre el Estado actual conforme al PGOU y la propuesta que se presenta.

CUADRO COMPARATIVO

ESTADO ACTUAL (ficha ordenación)			SOLUCIÓN PROPUESTA		
Superficie ámbito	13.627,00	m ²	Superficie ámbito	13.627,00	
Suelo público existente	630,00	m ²	Suelo público existente	630,00	
Suelo lucrativo (residencial)		m ²	Suelo lucrativo (residencial)		
Norma zonal 3.1	4.203,00	m ²	Manzana D	2.577,65	
			Manzana E	1.625,35	
Norma zonal 3.3	3.765,00	m ²	Manzana F	3.731,51	
Total suelo lucrativo	7.968,00	m ²	Total suelo lucrativo	7.934,51	
Suelo dotacional público		m ²	Suelo dotacional público		
Red viaria	3.241,00	m ²	Red viaria	3.274,49	
Espacios libres	1.780,00	m ²	Espacios libres	1.780,00	
Equipamiento	638,00	m ²	Equipamiento	638,00	
Total suelo público	5.659,00	m ²	Total suelo público	5.692,49	
Edificabilidad zonal 3.1	4.203,00	m ²	Edificabilidad manzana D	2.577,65	
			Edificabilidad manzana E	1.625,35	
Edificabilidad zonal 3.3	2.259,00	m ²	Edificabilidad manzana F	2.238,91	
Edificab. Usos lucrativos	6.462,00	m ²	Edificab. Usos lucrativos	6.441,91	
Aprovechamiento medio	0,497192	m ² /m ²	Aprovechamiento medio	0,495646	

Detalle de la manzana D:

El trabajo global de definición para vivienda unifamiliar en hilera no admite aún una definición volumétrica detallada, tan sólo el área de movimiento. No obstante la parcelación debe cumplir el mínimo asignado por parcela, sin perjuicio de la eventual existencia de elementos comunes (sótano con garajes, por ejemplo), por lo que no superará las 12 unidades ($2.577,65/200 = 12,89$).

Detalle de la Manzana E:

El trabajo global de definición para vivienda unifamiliar en hilera no admite aún una definición volumétrica detallada, tan sólo el área de movimiento. No obstante la parcelación debe cumplir el mínimo asignado por parcela, sin perjuicio de la eventual existencia de elementos comunes (sótano con garajes, por ejemplo), por lo que no superará las 8 unidades ($1.625,35/200 = 8,13$).

Detalle de la manzana F:

Aún con la modificación introducida en el vial, la superficie por parcela supera la superficie mínima individualizadamente ($3.731,51/8 = 466,4387$).



PLANOS

Planos de información.

- 01 Situación y planeamiento actual
- 02 Estado actual, propiedad del suelo y uso de los terrenos

Planos de ordenación.

- 11 Plano de adaptación o reajuste de alineaciones o rasantes, de creación de vías interiores de acceso a las edificaciones y de ordenación volumétrica (parcelación y definición de áreas de movimiento y retranqueo mínimo de vallado).
- 12 Plano de alineaciones, con parcelación, estudio de edificación y vallados a vial secundario. No vinculante

MODIFICACIONES del TEXTO REFUNDIDO de la DELIMITACIÓN y ESTUDIO de DETALLE DE LA UNIDAD APE-HU-03 de HUESCA

1- OBJETO

Se redacta este documento para resolver determinados aspectos manifestados en el informe técnico del Ayuntamiento de Huesca respecto del documento de referencia, se presenta a instancia del promotor, Forjados y Cubiertas, S. A.

2- DATOS

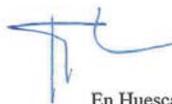
Con relación al informe técnico antedicho, existen dos aspectos que afectan al documento refundido y que son objeto de corrección.

Se trata por una parte de una alineación de vial incorrecta en la parcela nº8 de la manzana "F", que debe pasar a la definida en el PGOU y no a la dibujada erróneamente. No obstante, la superficie resultante estaba bien calculada, resultando un error de grafismos.

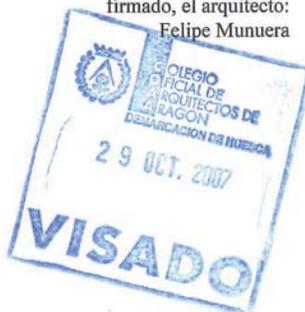
Por otra parte, se presentan nuevas tablas en las que se corrigen algunos errores numéricos apreciados en la comprobación sistemática de las tablas.

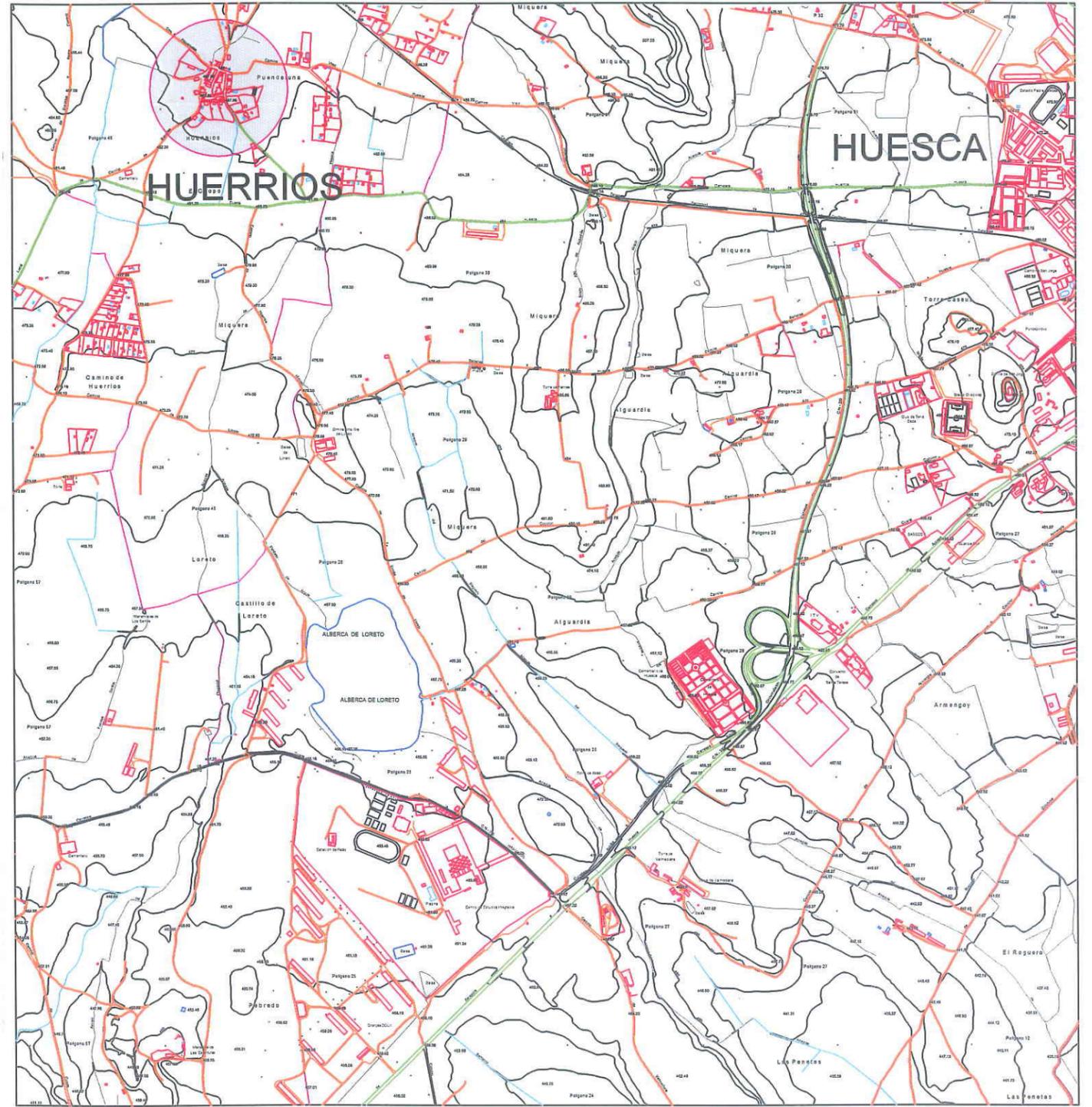
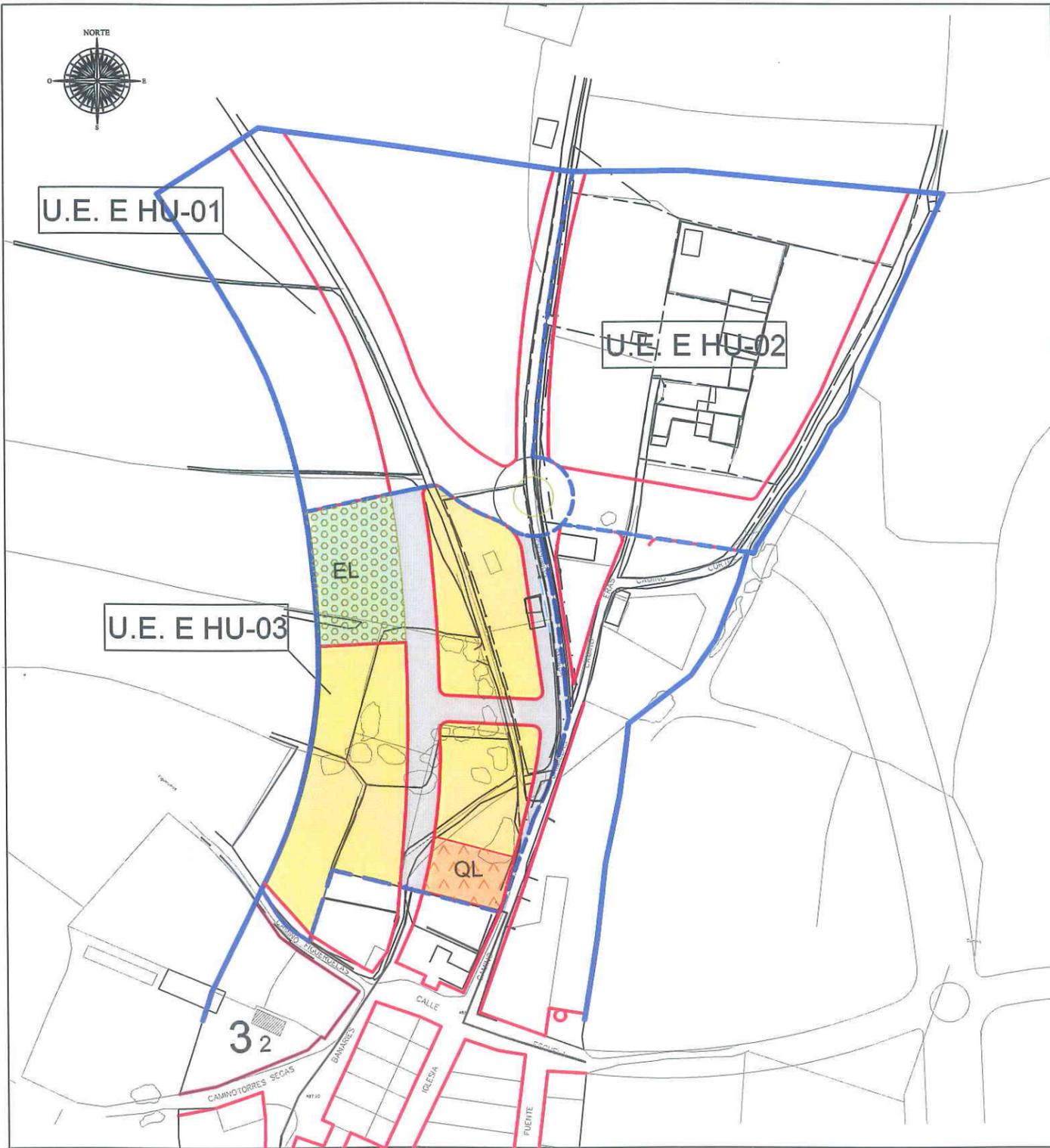
Ello exige la sustitución de los planos 11 y 12 por otros nuevos que son numerados correlativamente, 11·bis y 12· bis.

El resto de documentación queda invariable.



En Huesca, a
24 de Octubre del 2007
firmado, el arquitecto:
Felipe Munuera





ACCIONES		ÁMBITOS DE GESTIÓN	
	Acción sistema local de espacios libres	EL	U.E. E HU-01 Unidad de ejecución (de área de planeamiento específico)
	Acción sistema local de equipamientos	QL	
	Acción sistema general de comunicaciones.Red viaria.	VG	
	Acción sistema local de comunicaciones.Red viaria.	VL	
		DELIMITACIONES Y SIMBOLOGÍA	
			Límite de suelo urbano.
			Límite de unidad de ejecución.
			Alineación.

TEXTO REFUNDIDO de DELIMITACION y ESTUDIO de DETALLE
APE HU-03 HUERRIOS (HUESCA)

PLANOS DE INFORMACION
Situación y planeamiento actual

ENCARGO: FORJADOS y CUBIERTAS, S. A.

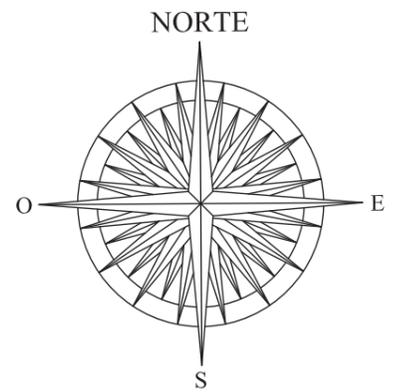
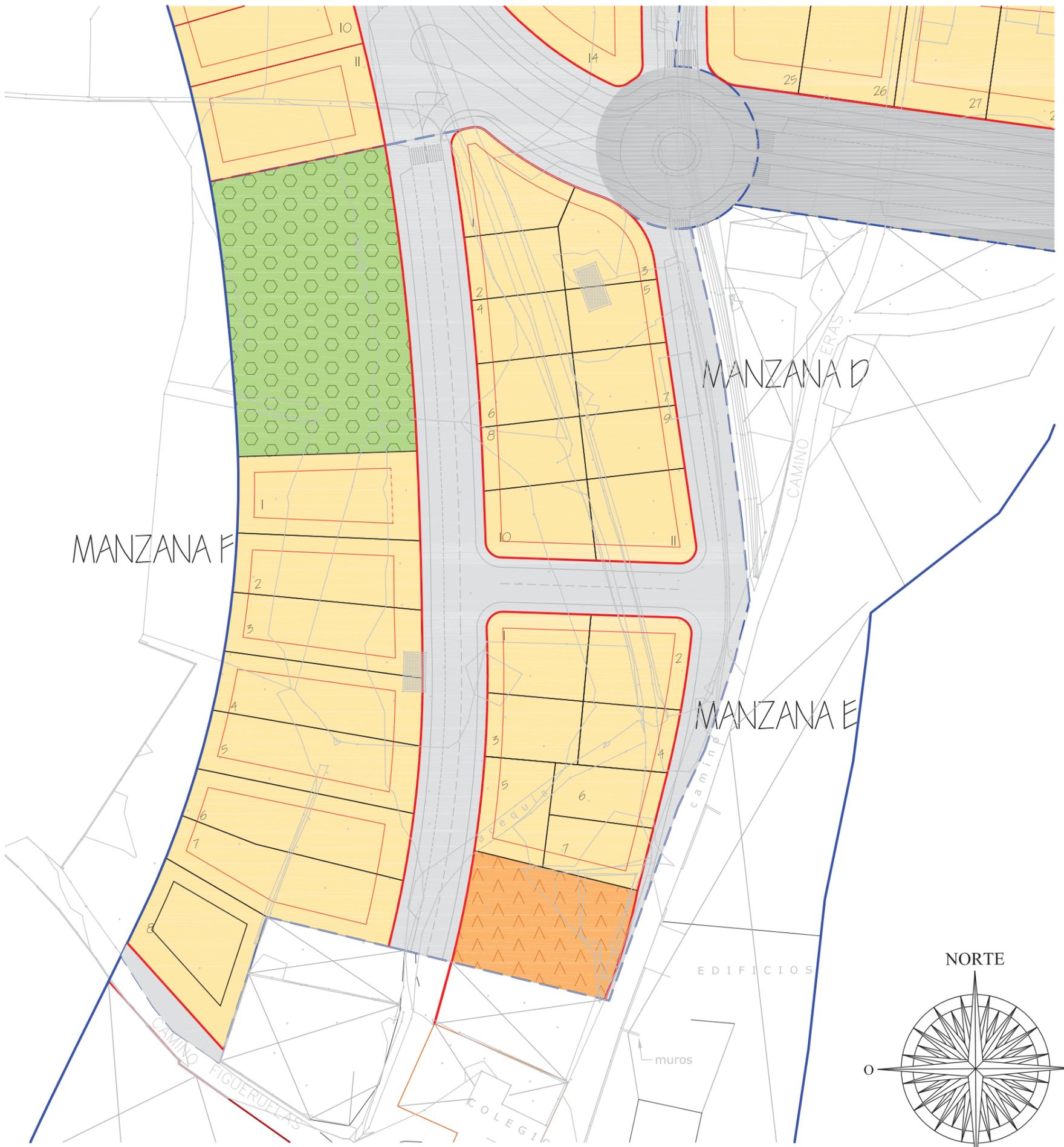
AUTOR: FELIPE MUNUERA GIL



Handwritten signature



01



LEYENDA DE ACCIONES

- Acción sistema local de espacios libres.
- Acción sistema local de equipamientos.

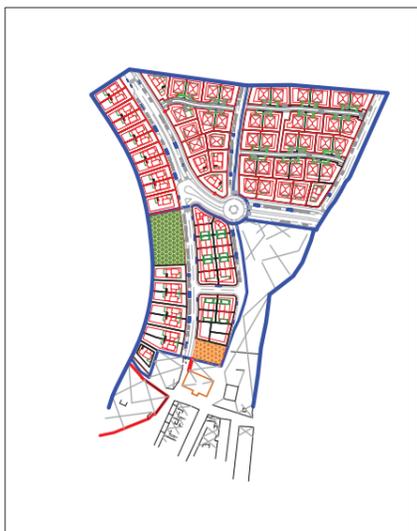
DELIMITACIÓN Y SIMBOLOGÍA

- Límite de parcela
- Área de movimiento
- Retranqueo mínimo de vallado
- Alineación de vial
- Límite de Unidad de Ejecución
- Límite de Suelo Urbano

MANZANA D		
Nº	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
1	298,92m ²	298,920m ²
2	204,12m ²	204,120m ²
3	246,30m ²	246,300m ²
4	206,77m ²	206,770m ²
5	202,75m ²	202,750m ²
6	212,04m ²	212,040m ²
7	207,16m ²	207,160m ²
8	219,93m ²	219,930m ²
9	211,58m ²	211,580m ²
10	266,33m ²	266,330m ²
11	301,75m ²	301,750m ²
TOTAL	2571,65m ²	2571,650m ²

MANZANA E		
Nº	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
1	277,20m ²	277,20m ²
2	296,53m ²	296,53m ²
3	204,68m ²	204,68m ²
4	205,05m ²	205,05m ²
5	238,03m ²	238,03m ²
6	201,89m ²	201,89m ²
7	201,97m ²	201,97m ²
TOTAL	1625,35m ²	1625,35m ²

MANZANA F		
Nº	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
1	519,73m ²	311,839m ²
2	415,57m ²	249,342m ²
3	429,31m ²	257,586m ²
4	453,94m ²	272,364m ²
5	478,12m ²	286,873m ²
6	482,91m ²	289,747m ²
7	503,02m ²	301,813m ²
8	448,91m ²	269,346m ²
TOTAL	3731,91m ²	2238,910m ²

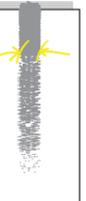


TEXTO REFUNDIDO de DELIMITACIÓN y ESTUDIO de DETALLE
 APE HU-03 HUERRIOS (HUESCA) Octubre 2007
 MODIFICA AL PLANO II (Septiembre 2007)

PLANOS de ORDENACION
 Ajuste y creación de alineación y ordenación de parcelas e1/500

ENCARGO: FORJADOS y CUBIERTAS, S.A.

AUTOR: FELIPE MUNLERA GIL



Ilbis