



Texto incluido en expte 115/2010-HUESCAS y publicado en BOP 9/1/2009

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA Y REHABILITACIÓN
INTEGRAL DEL CENTRO HISTÓRICO DE HUESCA-MANZANA VILAS NEVERIA
(TEXTO REFUNDIDO)**

PROPIETARIO: JUNTA DE COMPENSACIÓN VILA-NEVERIA

ARQUITECTO: JOSÉ MIGUEL FERRANDO VITALES

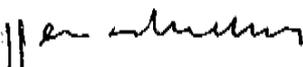
HUESCA, MARZO DE 2008

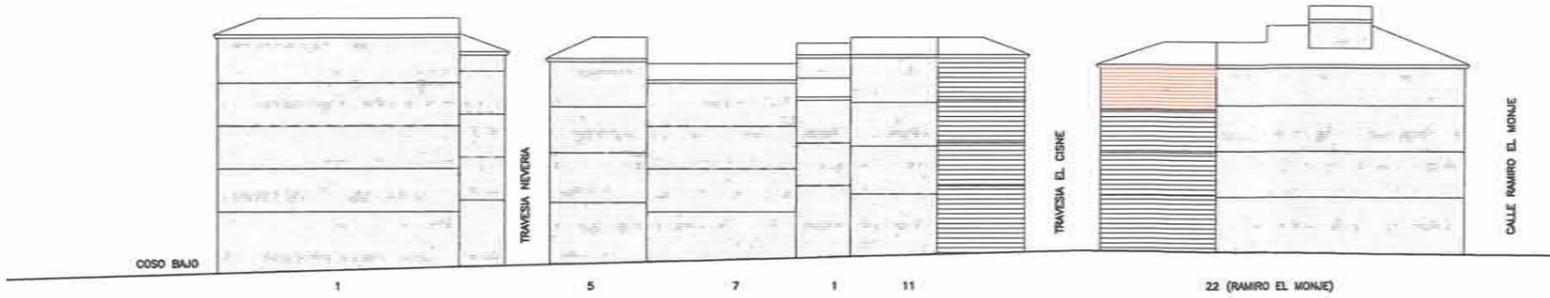
José Miguel Ferrando
Coso Bajo, 27
22001 HUESCA
Tfno y fax: 974 22-95-68

José Miguel Ferrando Vitales arquitecto, con el nº de colegiado 1.353, presenta 2 planos numerados como 33 y 35 y denominados N-2 y Montaje N-2 sobre las fachadas reales actuales. Ambos vienen a sustituir los correspondientes del proyecto "Modificación puntual del Plan Especial de Mejora Urbana y Rehabilitación integral del centro Histórico de Huesca- Manzana Vilas Nevera (Texto refundido)" realizado en marzo de 2008.

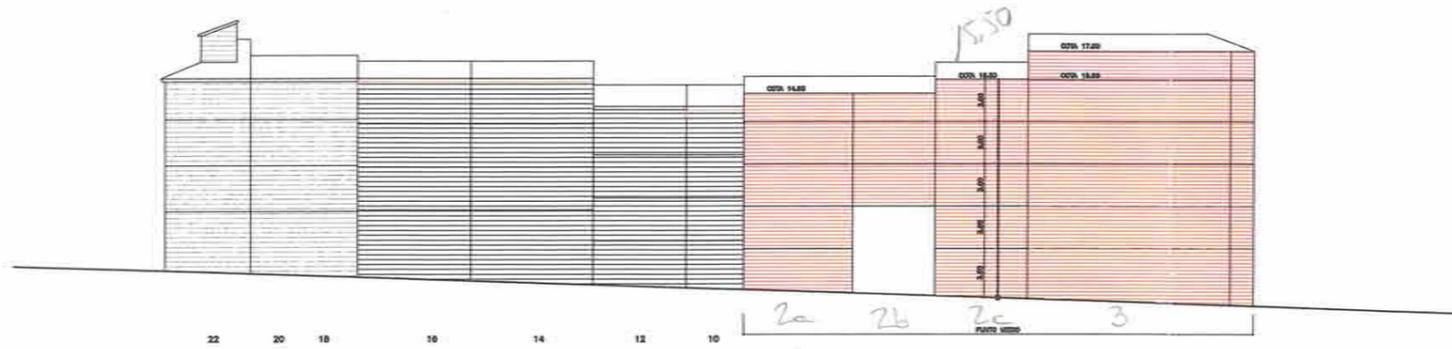
Huesca, a Junio de 2008

Fdo: El arquitecto

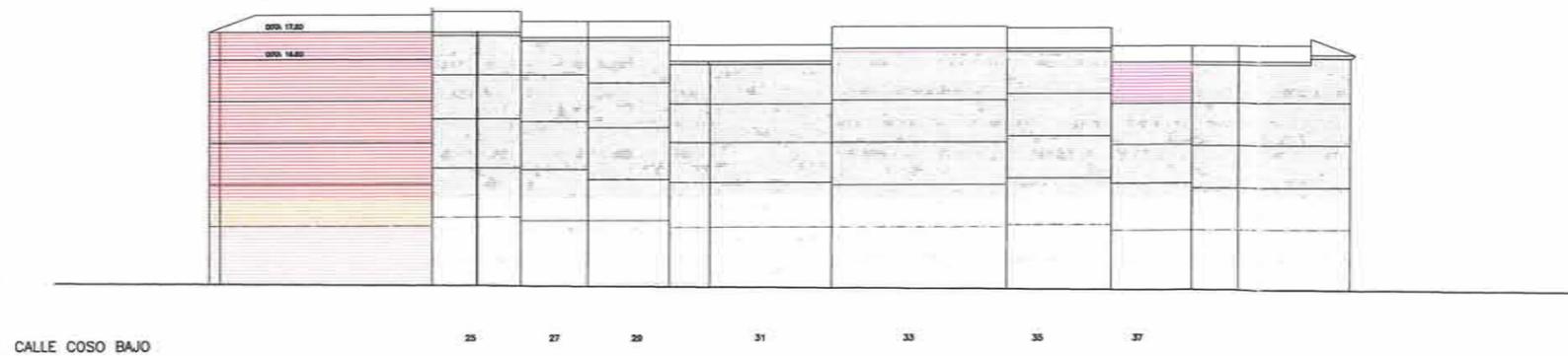

José Miguel Ferrando Vitales



ALZADO CALLE GOYA



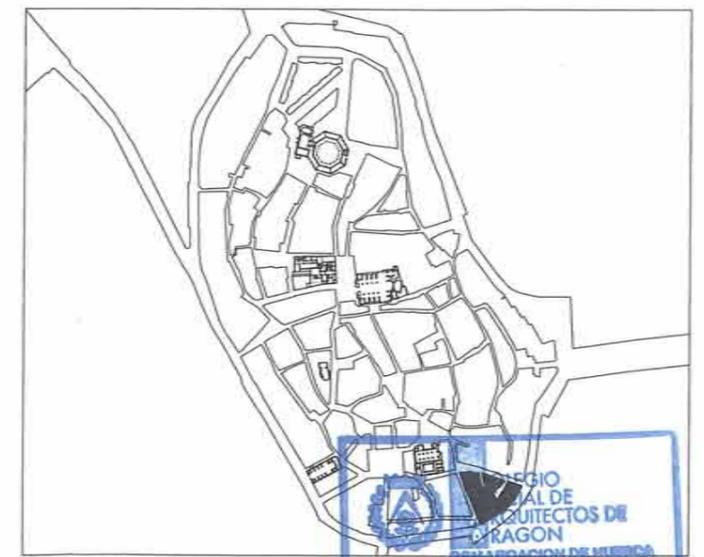
ALZADO CALLE RAMIRO EL MONJE



CALLE COSO BAJO

- POSICION INDICATIVA DE FORJADOS
- POSIBLE U OBLIGADA CONSERVACION EN FUNCION DE SU CALIFICACION
- ▨ POSIBLE U OBLIGADA SUSTITUCION EN FUNCION DE SU CALIFICACION
- NUEVA EDIFICACION
- ALTURA DE CORNISA OBLIGATORIA
- ALTURA DE CORNISA INDICATIVA
- CORNISA DE EDIFICACION EXISTENTE A CONSERVAR
- SE IGUALARA LA ALTURA DE CORNISA A LA EXISTENTE A CONSERVAR
- ▨ TAPIA
- ▨ VERJA
- ALTURA MAXIMA

AYUNTAMIENTO DE HUESCA



CENTRO HISTORICO DE HUESCA
PLAN ESPECIAL

DE MEJORA URBANA Y REHABILITACION INTEGRAL

PLANOS DE NORMATIVA

ALTURAS DE LA EDIFICACION

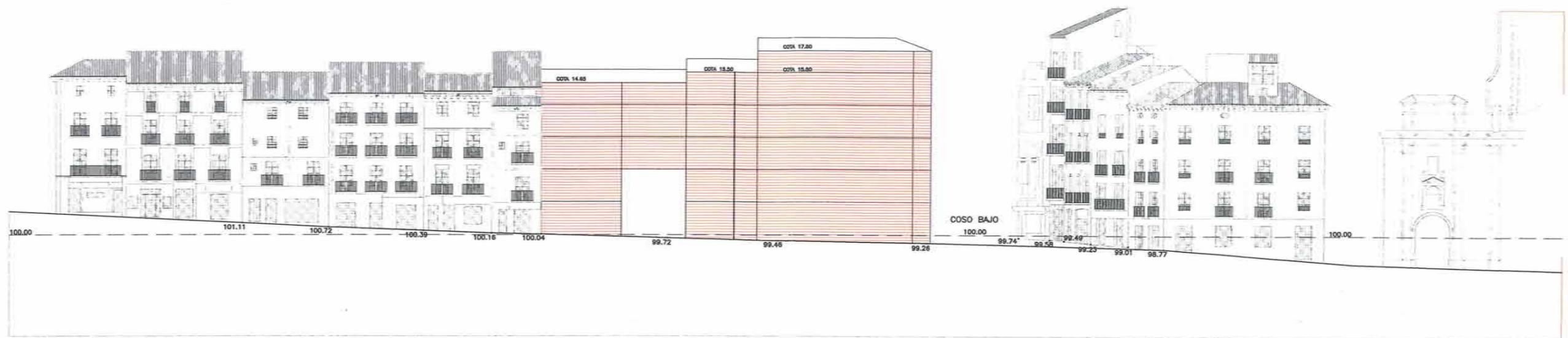
N-2

MANZANA N° 44854

E: 1/500

ARQUITECTO: JOSE MIGUEL FERRANDO VIALES.

JUNIO DE 2008
(SUSTITUYE AL PLANO DE MARZO DE 2008)



ALZADO CALLE RAMIRO EL MONJE Y PLAZA SAN LORENZO Nº PARES



ALZADO CALLE COSO BAJO Nº IMPARES



Manuel Arribas

JUNIO DE 2008
(SUSTITUYE AL PLANO DE MARZO DE 2008)

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA Y REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL CENTRO HISTÓRICO DE HUESCA - MANZANA VILAS NEVERIA

INTRODUCCIÓN

Se redacta el presente documento para modificar puntualmente el Plan Especial de Mejora Urbana y Rehabilitación integral del Centro Histórico con objeto de recoger la nueva ordenación de volúmenes surgida en el Ámbito de la manzana Vilas-Neveria a petición de la junta de compensación "Vilas-Neveria".

La modificación se encuadra dentro de un reajuste volumétrico, sin variar la superficie total construida, al no poder realizarse mediante un estudio de Detalle al impedírsele el artículo 127 del Reglamento de Planeamiento hay que recurrir a la Modificación puntual del Plan Especial de Mejora Urbana y Rehabilitación integral del Centro Histórico.

El Plan Especial y Estudio de Detalle vigente actualmente fue redactado por este técnico en el año 2001, en la solución que se propuso se apoyaba en la reducción del área de actuación y en la admisión de la agrupación voluntaria de las fincas el Coso Bajo nº 25, 27, 29. Estos cambios provocaron que el planteamiento anteriormente previsto se viera sustancialmente modificado al no poder realizarse la apertura de la nueva calle y su comunicación con la Travesía del Cisne. Esta variación de rumbo significó el pasar de una actuación urbana más radical a otra mas apegada a la realizada existente. La nueva organización se fundamento en los siguientes puntos:

- 1- Retomar el valor urbano de la travesía de la Neveria modernizándolo y saneándolo, para ello se dotaba en todo su recorrido de la misma amplitud y altura.
- 2- Contribuir con la nueva edificación a consolidar un área de gran valor en el casco histórico de Huesca, Coso Bajo- Ramiro el Monje-Neveria, aceptando las preexistencias de un entorno (alturas, características de los edificio, etc)
- 3- Resolver los perímetros al encajar la nueva edificación
- 4- Asumir los criterios de integración marcados por el plan especial de mejora urbana y rehabilitación integral del centro histórico (características de composición y acabados)
- 5- Proponer una nueva trama comercial que sustituye la existente por quedarse obsoleta.

Transcurridos seis años desde al aprobación del Plan Especial y el Estudio de Detalle anteriormente mencionado, los criterios que llevaron a adaptar aquella solución han variado dejando parte de la ordenación de los volúmenes sin sentido. Actualmente el solar se encuentra limpio, con todos los volúmenes demolidos, esta actuación se ha extendido a otros dos edificios fuera del ámbito del Plan Especial por cuestiones de seguridad estructural. Por otra parte el tiempo transcurrido ha hecho variar las expectativas de ampliación de los propietarios de las fincas al Coso Bajo 25, 27, 29 que en su día manifestaron la agrupación voluntaria.

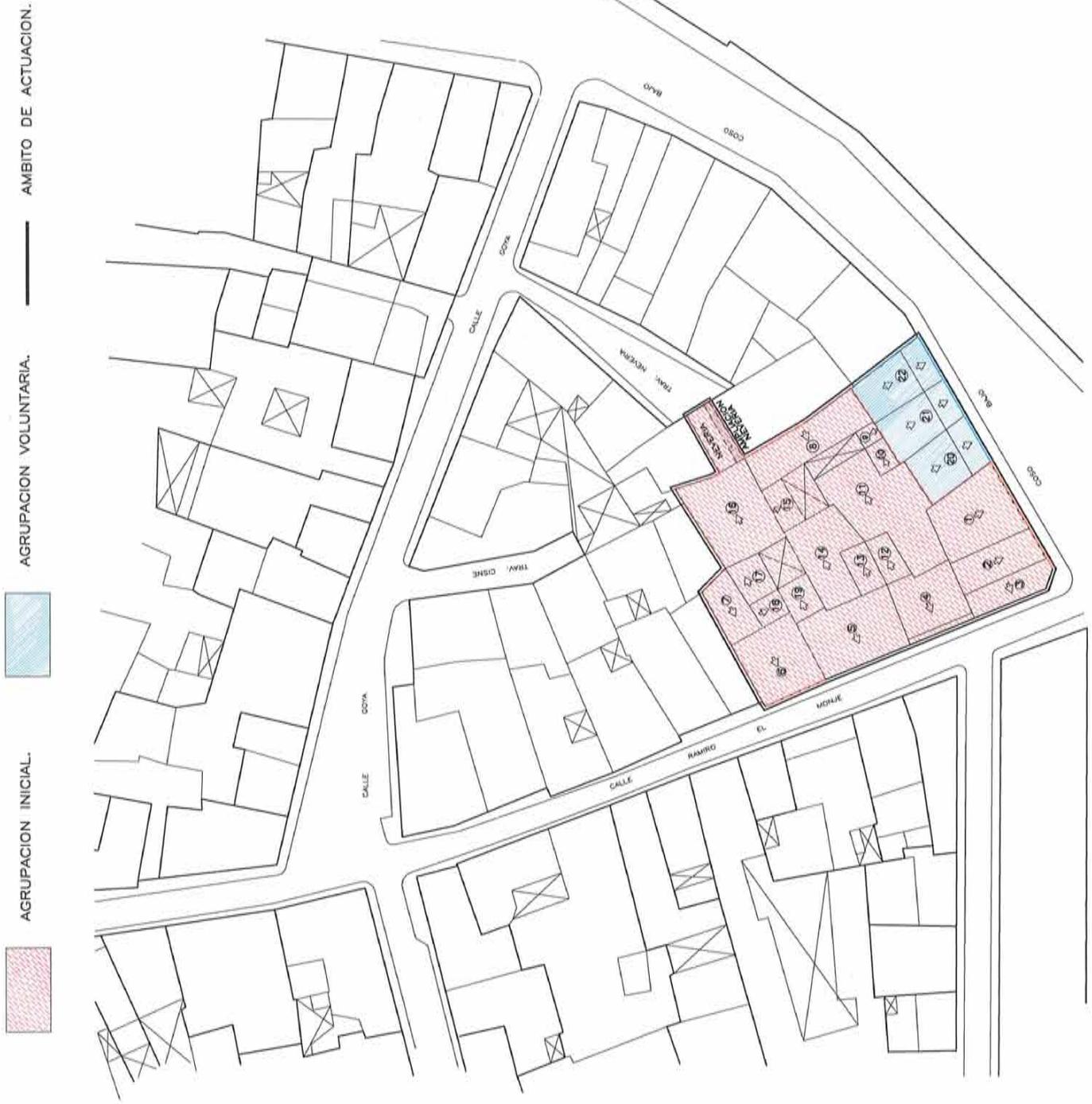
Estas dos circunstancias han modificado el perímetro variando las preexistencias del entorno (alturas, características de los edificios, huecos existentes, etc) a los que se aludía como directrices para la elaboración del Estudio de Detalle de 2001. Es por ello que algunas ordenaciones de volúmenes, especialmente los interiores de la manzana quedan vacías de contenido, careciendo actualmente de justificación.

La nueva solución que se propone, se considera que posee una mayor solidez, puesto que sus límites han quedado ya definitivamente establecidos y su entorno aunque pudiera experimentar alguna transformación ya no le afectará.

La modificación puntual del Plan Especial de Mejora Urbana y Rehabilitación integral del Centro Histórico que se plantea para la manzana Vilas-Neveña, supone una continuidad respecto a las directrices marcadas en el anterior del año 2001. Su variación radica fundamentalmente en la ordenación de los volúmenes del interior de la manzana, especialmente en la travesía de la Neveña y en pequeñas correcciones en el conjunto. Estas no pretenden producir mayor aumento de superficie pero sí una mayor holgura en las soluciones a un proyecto que cada día se torna más complejo, no solo por su emplazamiento urbano sino también por su desarrollo constructivo.

El presente documento contiene una primera parte, donde se recoge el Plan Especial y Estudio de Detalle elaborado en el año 2001 y un segundo con la modificación propuesta.

ÁREA DE ACTUACIÓN CONTEMPLADA EN EL PLAN ESPECIAL-ESTUDIOS DE DETALLE AÑO 2001



PROPIETARIOS Y SUS PORCENTAJES EXISTENTES EN LA FECHA DE APROBACION DEL PLAN ESPECIAL-ESTUDIO DETALLE AÑO 2001

Propietarios. Porcentajes.

- Incoproal.- 78,6%
- Abarca.- 14,5%
- Forcusa.- 6,9%
- Pequeños propietarios en planta baja.
 - ERZ.- transformador.
 - Rancho Chico.
 - Rufas.

Propietarios de agrupación voluntaria.

- Santos Santolaria Plo.
- Ramona Vitales Calvo y José Miguel Ferrando Vitales.
- Maria Lourdes Plana Rivares.



FINCAS AFECTADAS POR LA DEMOLICION EN LA FECHA DE APROBACION DEL PLAN ESPECIAL- ESTUDIO DE DETALLE AÑO 2001

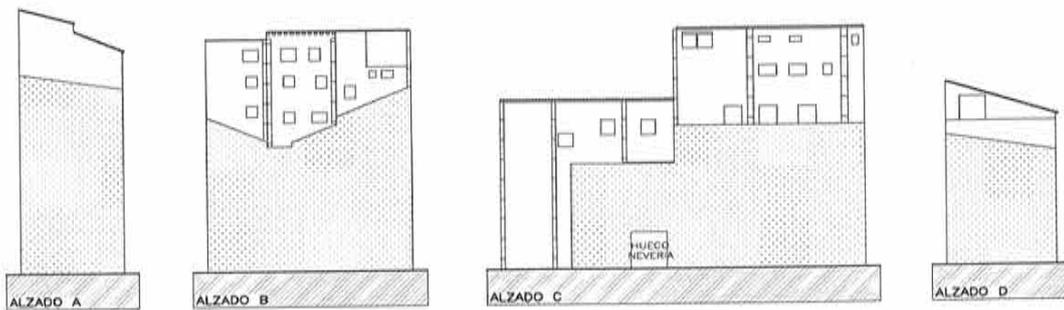
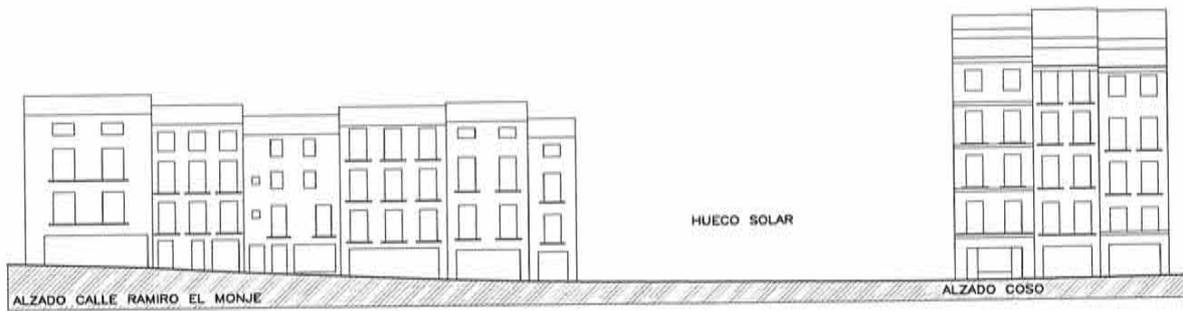


1.- VOLUMEN.....	1.173,00m3.	10.- VOLUMEN.....	97,30m3.
2.- VOLUMEN.....	599,00m3.	11.- VOLUMEN.....	1.499,00m3.
3.- VOLUMEN.....	504,48m3.	12.- VOLUMEN.....	270,07m3.
4.- VOLUMEN.....	951,64m3.	13.- VOLUMEN.....	245,39m3.
5.- VOLUMEN.....	1.120,99m3.	14.- VOLUMEN.....	1.001,00m3.
6.- VOLUMEN.....	806,31m3.	15.- VOLUMEN.....	185,36m3.
7.- VOLUMEN.....	457,73m3.	16.- VOLUMEN.....	819,82m3.
8.- VOLUMEN.....	746,51m3.	17.- VOLUMEN.....	290,20m3.
9.- VOLUMEN.....	55,69m3.	18.- VOLUMEN.....	162,49m3.
		19.- VOLUMEN.....	208,50m3.

VOLUMEN TOTAL..... 11.194,48m3.

SUPERFICIE TOTAL A ACTUAR..... 847,97m2.

ESTADO FINAL PREVISTO POR EL PLAN ESPECIAL Y ESTUDIO DE DETALLE AÑO 2001



SOLUCION CONTEMPLADA EN EL PLAN ESPECIAL-ESTUDIO DE DETALLE AÑO 2001.



SUPERFICIE CONSTRUIDA

1A - (B+3)	320.40m2.
1B - (NEVERIA+2)	61.80m2.
2A - (B+4)	433.05m2.
2B - (NEVERIA+3)	163.65m2.
2C - (B+4)	401.20m2.
3 - (B+5)	1.378.44m2.
4 - (B+4)	225.30m2.
5 - LOCAL COMERCIAL	70.97m2.
6 - (B+2)	210.63m2.
7 - (B+1)	33.72m2.
8 - BAJOS	80.00m2.
9 - (NEVERIA+1)	18.08m2.
SUP. TOTAL	3.377.24m2.

PLANTA BAJA

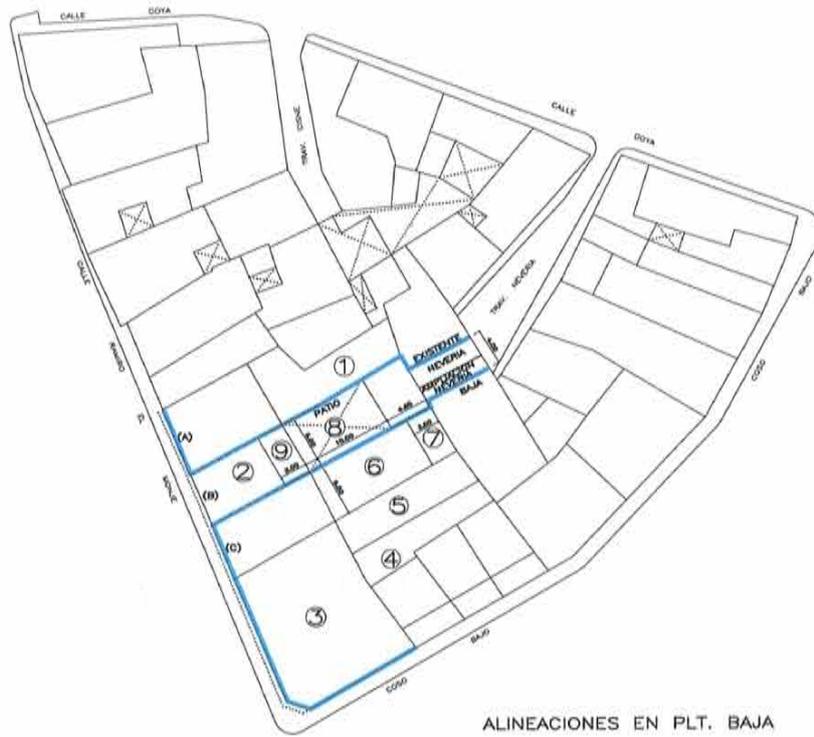
(*se incluye la ampliacion neveria)

1 -	174.09m2.
2 -	198.47m2.
3 -	512.96m2.
4 -	89.57m2.

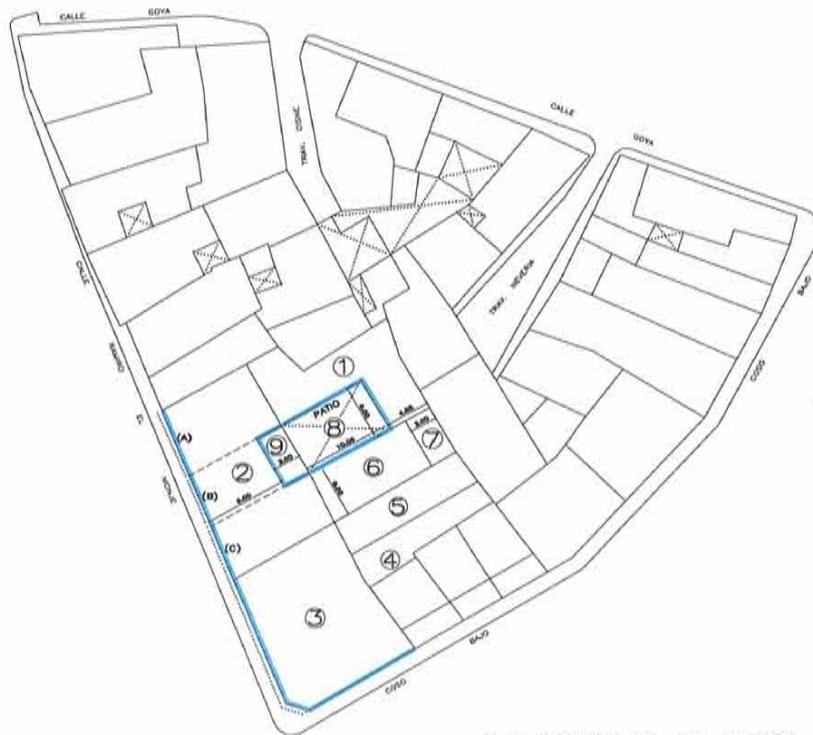


PLANTA SOTANO

ALINEACIONES PREVISTAS EN EL PLAN ESPECIAL- ESTUDIO DE DETALLE AÑO 2001.



ALINEACIONES EN PLT. BAJA



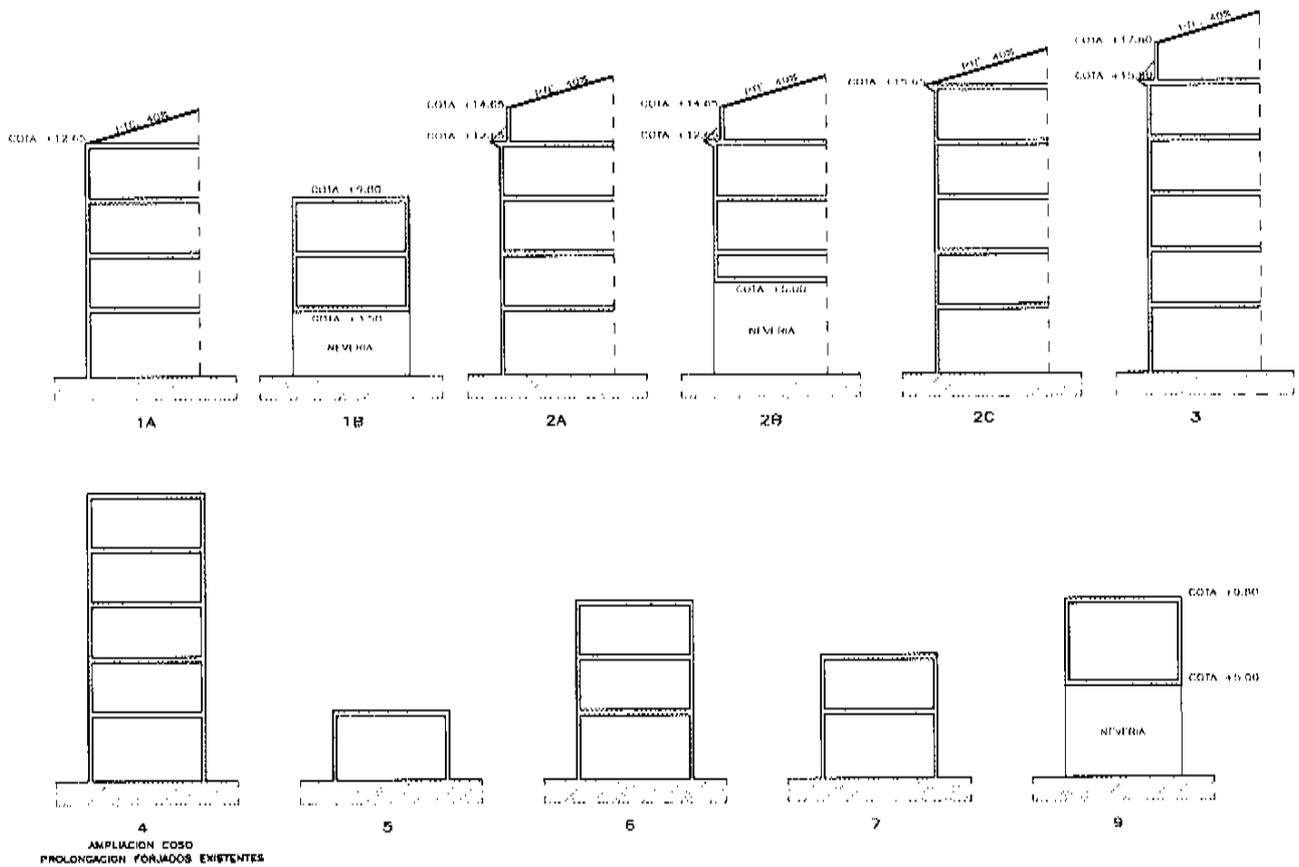
ALINEACIONES EN PLT. ALZADA

EDIFICABILIDAD PREVISTA EN EL PLAN ESPECIAL- ESTUDIO DE DETALLE AÑO 2001.

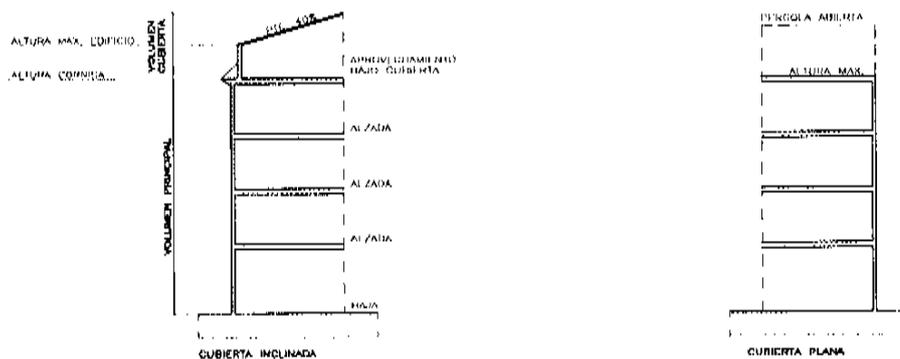


1A - (B+3)	80.10m2.
1B - (NEVERIA+2)	30.90m2.
2A - (B+4)	86.61m2.
2B - (NEVERIA+3)	54.55m2.
2C - (B+4)	80.24m2.
3 - (B+5)	229.74m2.
4 - (B+4)	45.06m2.
5 - LOCAL COMERCIAL	70.97m2.
6 - (B+2)	70.21m2.
7 - (B+1)	16.86m2.
8 - BAJOS	60.00m2.
9 - (NEVERIA+1)	18.08m2.

Parcelas	Superficie	Baja	Construida	Útil baja	Útil alzada
1 A	80,10	80,10	320,40		
B	30,90	0	61,80		
2 A	86,61	86,61	433,05		
B	54,55	0	163,65		
C	80,24	80,24	401,20		
3	229,74	229,74	1.378,44		
4	45,06	45,06	225,30		
5	70,97	70,97	70,97		
6	70,21	70,21	210,63		
7	16,86	16,86	33,72		
8	60,00	0	60,00		
9	18,08	0	18,08		
TOTAL	843,32	679,79	3.377,24		



La altura máxima se parte en primer lugar de las referencias existentes en su entorno sin sobrepasar las condiciones estimadas en el Plan General de 1 m. por encima de su cornisa.



1.- Volúmenes

Conceptos:

- Volumen principal.- El volumen del edificio hasta la cornisa
- Volumen cubierta.- Es el volumen del edificio desde la cornisa a la altura máxima más la pendiente de la cubierta.

2.- Altura mínima volumen principal se obtiene sumando.

- Mínima baja
- Mínima alzadas x nº de plantas.
- Espesor de los forjados x nº de plantas.

3.- Distancia máxima entre- altura máxima edificio- altura cornisa = 2,00 m.

Si esta distancia es 0 indicará que coincide la cornisa con el arranque de la cubierta.

4.- Diferencias entre el volumen principal y el de cubierta.

- 1.- Separados por un alero.
- 2.- Distintos materiales si se encuentran en el mismo plano.
- 3.- Retranqueados una distancia mínima de 1 m. si se trata de los mismos materiales.
- 4.- Encuentro entre el plano de cubierta y el vertical con un remate que no repita el alero.

5.- Aprovechamiento bajo cubierta.

Con la ampliación en algunos edificios de la edificación en el volumen denominado "Volumen cubierta", se renuncia al aprovechamiento de cubierta tal y como lo especifican las Normas Generales de Plan Especial de Mejora Urbana.

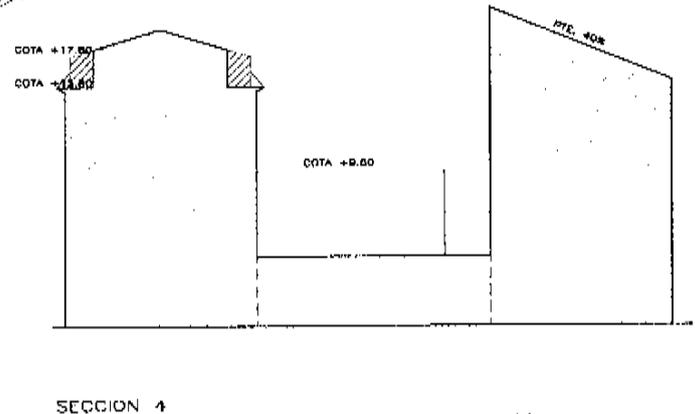
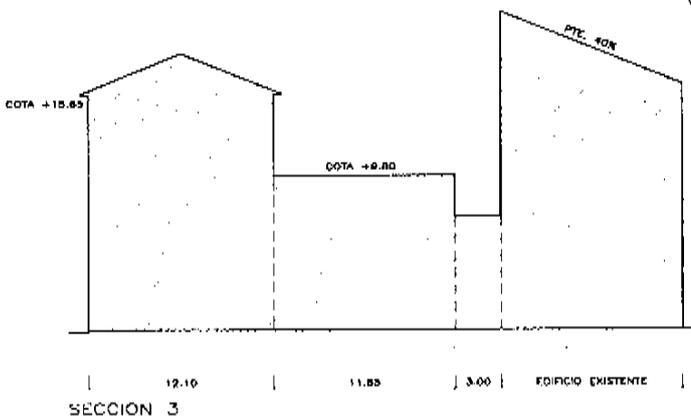
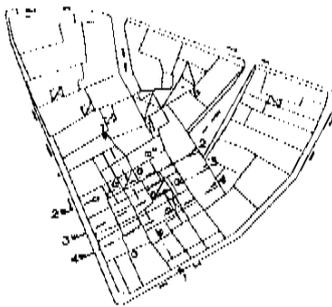
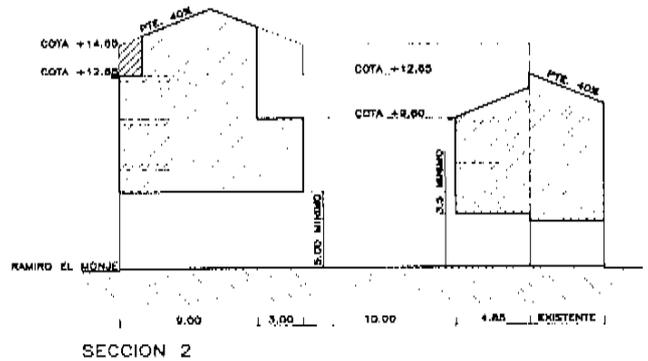
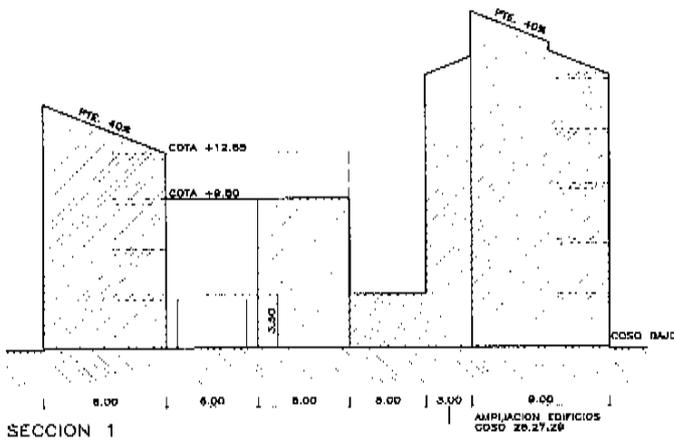
SECCIONES ENVOLVENTES AÑO 2001.

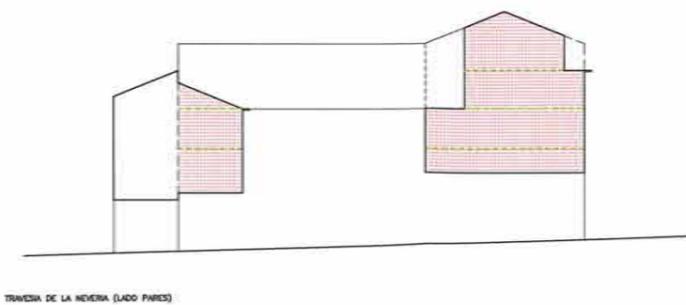
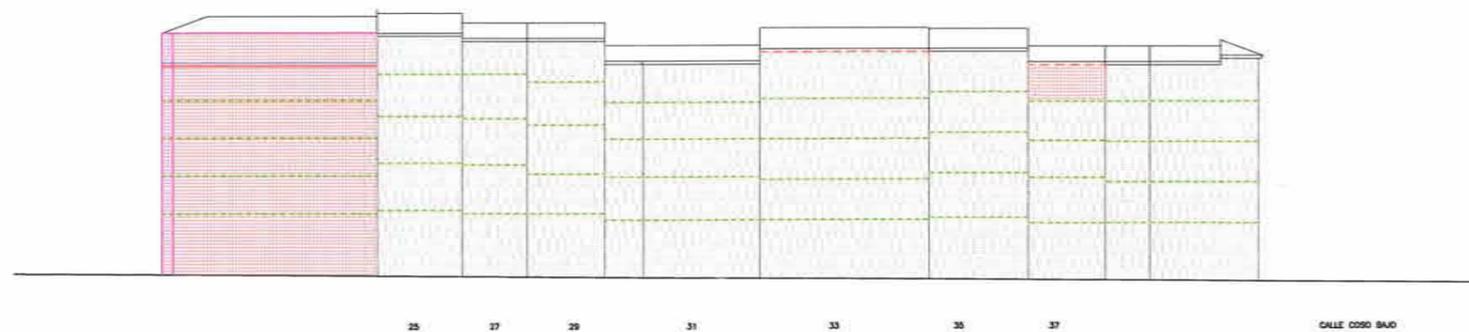
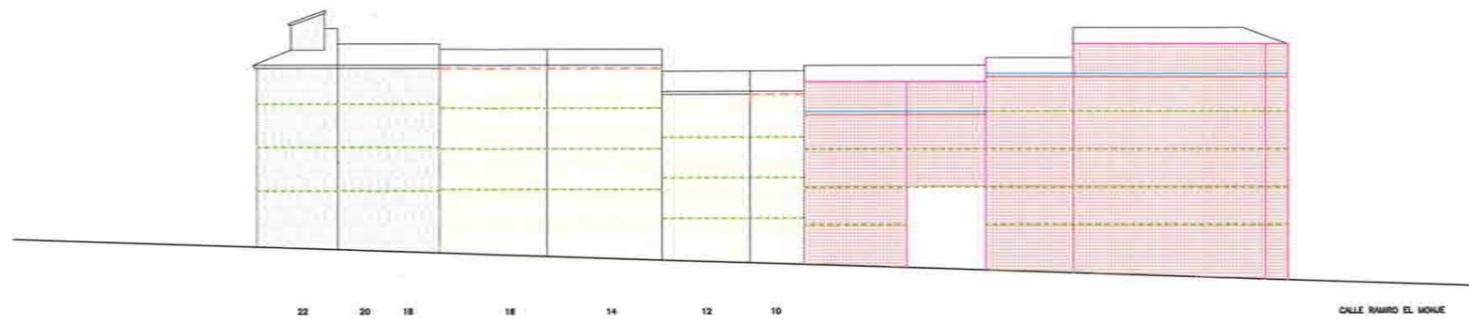
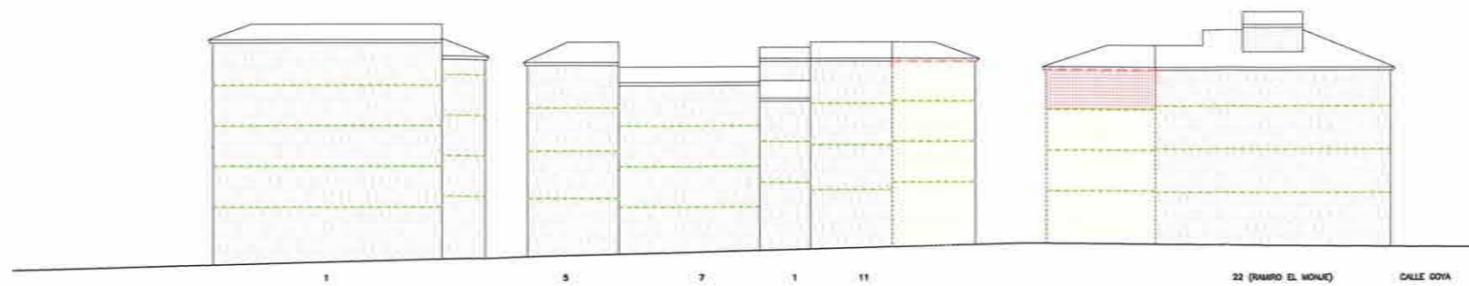
Es la sección máxima de la cual se tiene que desarrollar la edificación cerrada con arreglo a las siguientes alturas:

- Planta baja
 Altura máxima 4,50
 Altura mínima 3,50

- Planta piso
 Alturas mínimas
 Coso Bajo 2,70
 Ramiro el Monje 2,70
 Neveria e interior manzana 2,50
 Ampliación edificios Coso.- enrasar forjados existentes

Dentro de ella se exceptúan los cuerpos volados y elementos sobre cubierta permitidos en el Plan Especial de Mejora Urbana.





- POSICION INDICATIVA DE FORJADOS
- POSIBLE U OBLIGADA CONSERVACION EN FUNCION DE SU CALIFICACION
- POSIBLE U OBLIGADA SUSTITUCION EN FUNCION DE SU CALIFICACION
- NUEVA EDIFICACION
- ALTURA DE CORNISA OBLIGATORIA
- ALTURA DE CORNISA INDICATIVA
- CORNISA DE EDIFICACION EXISTENTE A CONSERVAR
- SE IGUALARA LA ALTURA DE CORNISA A LA EXISTENTE A CONSERVAR
- TAPIA
- VERJA



AYUNTAMIENTO DE HUESCA



CENTRO HISTORICO DE HUESCA
PLAN ESPECIAL

DE MEJORA URBANA Y REHABILITACION INTEGRAL

PLANOS DE NORMATIVA

N-2 ALTURAS DE LA EDIFICACION

MANZANA N° 44854

E: 1/500

ARQUITECTO: JOSE MIGUEL FERRANDO VITALES

(MAYO DE 2001)

OCTUBRE DE 2007

ALINEACIONES
 DENTRO DEL AMBITO REMITIDO A E.D. Y MEDIANTE LA APROBACION DE ESTE PODRAN REALIZARSE JUSTIFICADAMENTE LIGEROS RETOQUES RESPECTO DE LAS ALINEACIONES AQUI GRAFIADAS.
EDIFICACION SOBRE LA TRAVESIA NEVERIA.



- AMBITO DE LA MODIFICACION DEL PERI**
- (A) SE CONSERVARA INTACTA SU CONFIGURACION EXTERIOR
 - (B) EN CASO DE INTERVENCION GENERAL SE IGUALARA LA CORNISA A LA DE LA FINCA N° 11 (COSO BAJO, ESQUINA CALLE GOYA N° 1)
 - (C) EN CASO DE INTERVENCION LA ALTURA LIBRE "H" DE FORJADO DE LA IV PLANTA
 - (D) EN CASO DE REESTRUCTURACION MAYORITARIA O TOTAL DEBERA ACONDICIONARSE A LA NUEVA ALTURA A CORNISA, SIN PREJUICIO DEL POSIBLE APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA A REALIZAR POR ENCIMA DE LA NUEVA CORNISA.
- (2) ELP SOBRE EDIFICACION EN PLANTA BAJA CON USO COMERCIAL, ALTURA LIBRE MAXIMA 3,50 m.
 - (3) IGUALAR CORNISA DEL N° 25
 - (4) IGUALAR CORNISA DEL N° 12

NEVERIA+AMPLIACION NEVERIA ENTRAN EN LA U.E. EXCLUSIVAMENTE EN PLANTA BAJA Y A LOS EFECTOS DE LAS OBRAS NECESARIA PARA LA AMPLIACION DEL PASO DE LA NEVERIA.



CONDICIONES DE EDIFICACION EN PLANTA

- ALINEACION DE FACHADA OBLIGATORIA
- - - ALINEACION DE FACHADA OBLIGATORIA EN CASO DE SUSTITUCION O ACTUACION GENERAL.
- - - LINEA LIMITE DE EDIFICACION EXTERIOR O INTERIOR, CON ADMISION DE LIBRE RETRANQUEO
- LINEAS DE EDIFICACION O PROPIEDADES EXISTENTES QUE RESULTAN AFECTADAS POR EL PLAN
- BANDA DE LOCALIZACION DE PASO A ESPACIOS LIBRES INTERIORES O VIALES
- LINEAS DE EDIFICACION O PROPIEDAD EXISTENTES, COMPATIBLES CON EL PLAN
- DIVISIONES DE CUERPOS DENTRO DE UNA MISMA PROPIEDAD
- POSIBLE U OBLIGADA CONSERVACION EN FUNCION DE SU CALIFICACION
- POSIBLE U OBLIGADA SUSTITUCION EN FUNCION DE SU CALIFICACION
- NUEVA EDIFICACION

ALTURA DE LA EDIFICACION Y CONFIGURACION DE CUBIERTAS

- III NUMERO DE PLANTAS
- ⊕ PENDIENTE A DOS AGUAS, INCLINACION MAXIMA 40%
- ⊖ PENDIENTE A UN AGUA, INCLINACION MAXIMA 40%

ESPACIOS LIBRES

- ESPACIOS LIBRES AJARDINADOS
- ESPACIOS LIBRES PAVIMENTADOS CON ADECUACION AMBIENTAL
- ▨ PATIOS INTERIORES DE PARCELA, (DIMENSIONES MINIMAS OBLIGATORIAS, UBICACION INDICATIVA).
- ELP ESPACIOS LIBRES PRIVADOS
- ELC ESPACIOS LIBRES COLECTIVOS PUBLICOS
- TAPIA OBLIGATORIA A ESPACIO LIBRE PRIVADO
- VERJA OBLIGATORIA A ESPACIO LIBRE PRIVADO

ESTUDIOS DE DETALLE

- AMBITO REMITIDO A ESTUDIO DE DETALLE

AYUNTAMIENTO DE HUESCA

CENTRO HISTORICO DE HUESCA
 PLAN ESPECIAL
 DE MEJORA URBANA Y REHABILITACION INTEGRAL
 PLANOS DE NORMATIVA
 N-3 PLANO DE ALINEACIONES-ESTRUCTURA URBANA RESULTANTE
 MANZANA N° 44854 E: 1/500

ARQUITECTO: JOSE MIGUEL FERRANDO VITALES.
 (MAYO DE 2001)

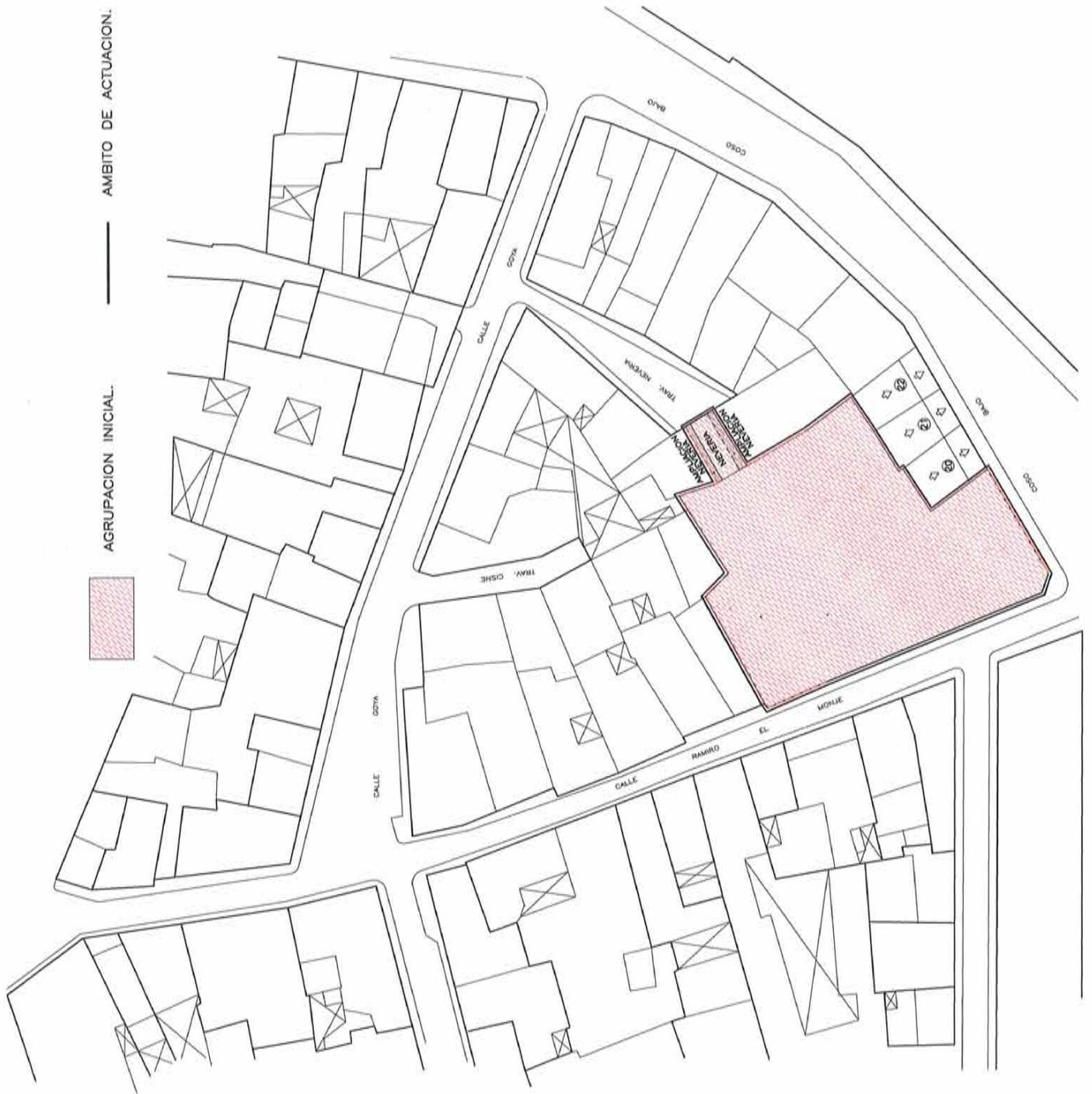
OCTUBRE DE 2007

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA Y REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL
CENTRO HISTÓRICO DE HUESCA - MANZANA VILAS NEVERIA**

La nueva modificación Puntual del Plan Especial de Mejora Urbana y Rehabilitación integral del Centro Histórico en la manzana Vilas-Neveria, plantea una solución basada en los criterios ya establecidos en el anterior del año 2001. Se mantienen todas las directrices que proponían la recuperación y consolidación de la trama existente, así como el respeto por las preexistencias del entorno. Es este hecho el que ha motivado la nueva solución al producirse cambios que dejaban obsoleto la ordenación de volúmenes que se planteó. Las variaciones se concentran en el interior de la manzana, con un reajuste de las edificabilidades entorno al pasaje de la Neveria. Por otra parte se ha creído conveniente aprovechar este documento para realizar algunos reajustes en las fachadas Coso Bajo- Ramiro el Monje con objeto de garantizar una mejor propuesta estética. Las variaciones realizadas se resumen en los siguientes puntos:

- 1.- La ampliación en longitud del patio de la Neveria al eliminar el volumen adosado al edificio del Rancho Chico.
- 2.- Igualar los volúmenes entorno al patio de la Neveria
- 3.- Suprimir los volúmenes adosados a los edificios del Coso Bajo nº 25,27 y 29
- 4.- Proponer la misma salida desde el patio de la Neveria a al Travesía de la Neveria que la planteada a la calle Ramiro el Monje
- 5.- Acotar las alturas estableciendo una tolerancia para posibilitar un escalonamiento ordenado entre el Coso Bajo y la calle Ramiro el Monje

AREA PLAN ESPECIAL-VILAS NEVERIA



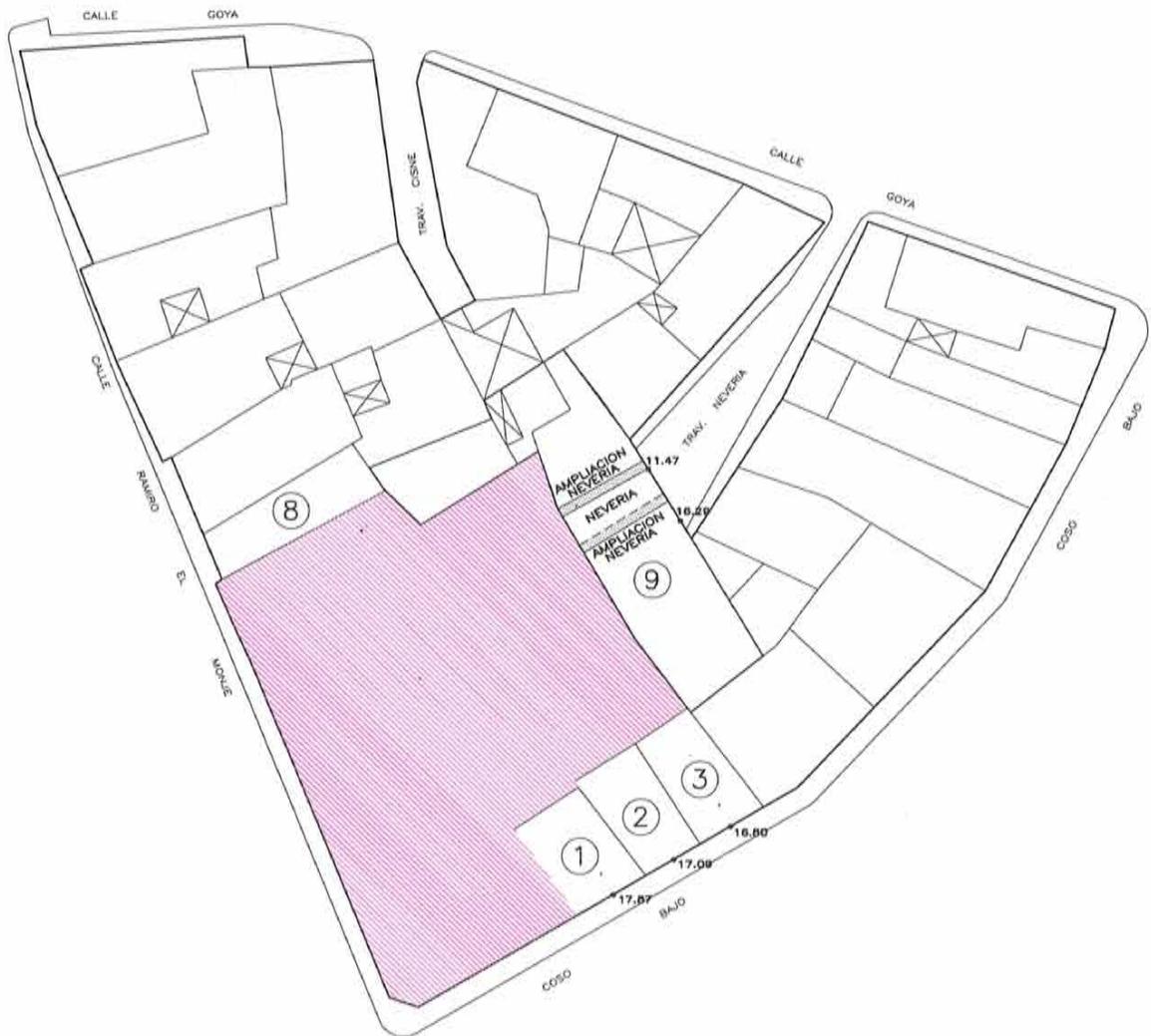
PROPIETARIOS ÁREA PLAN ESPECIAL-VILAS NEVERIA

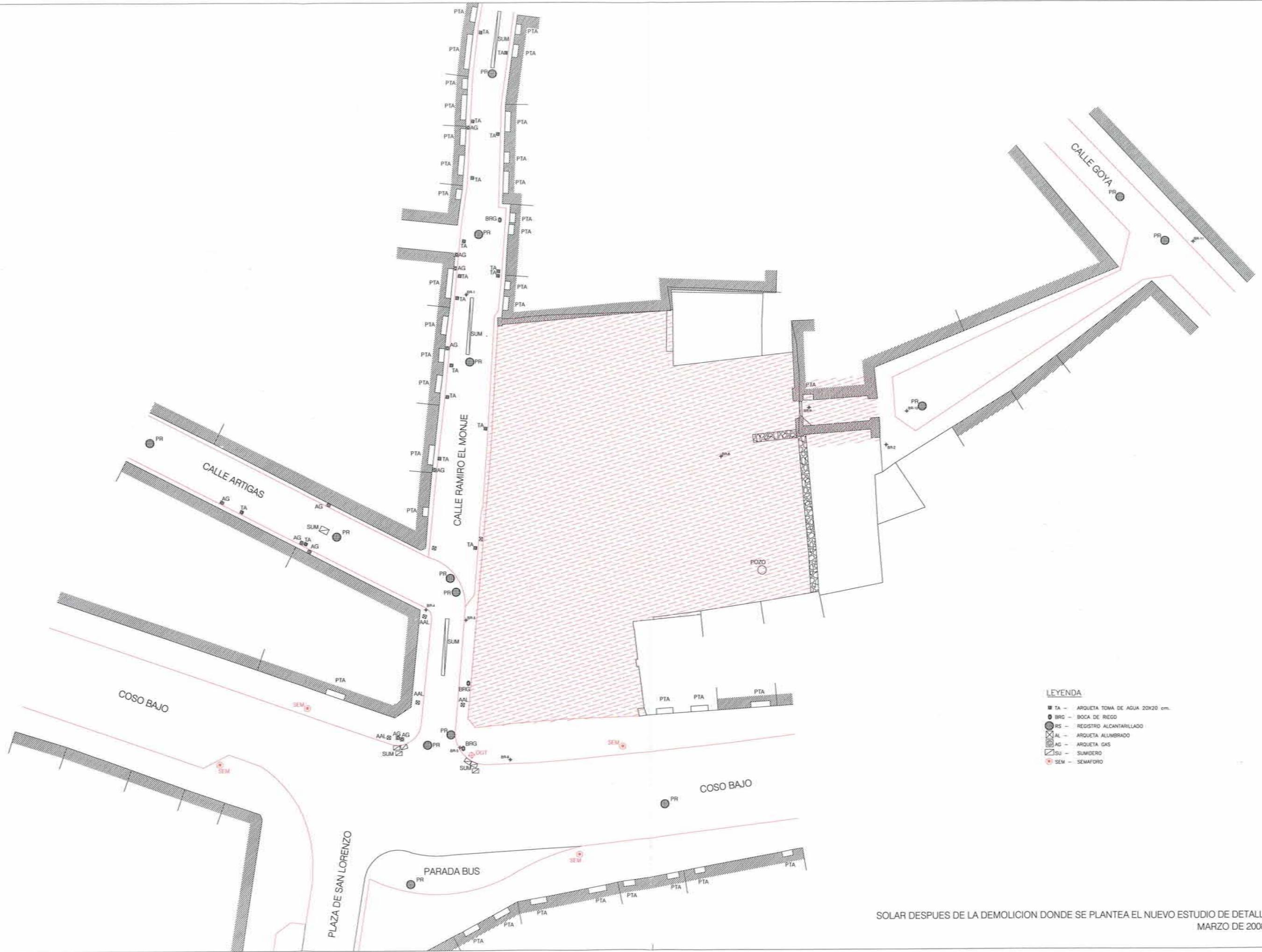
Propietarios: Único propietario:

- Incoproal.- 100%

PROPIETARIOS DE FINCAS COLINDANTES AFECTADAS

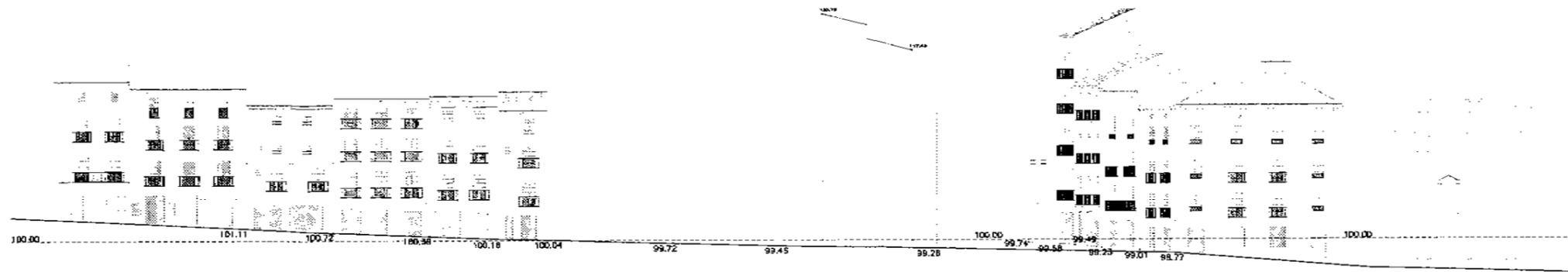
- 1- Coso Bajo, 25: D. Santos Santolaria Fernandez y D^a Inmaculada Piedrafito Jiménez
- 2- Coso Bajo, 27: D. José Miguel Ferrando Vitales y D^a Ramona Vitales Calvo
- 3- Coso Bajo, 29: D^a M^a Lourdes Plana Rivares
- 8- Ramiro el Monje, 10: D. Pedro Palomar Calvo
- 9- Incoproal





- LEYENDA**
- PTA - ARQUETA TOMA DE AGUA 20X20 cm.
 - BRG - BOCA DE REGO
 - ⊙ RS - REGISTRO ALCANTARILLADO
 - ⊗ AL - ARQUETA ALLUMBRADO
 - ⊙ AC - ARQUETA GAS
 - ⊗ SU - SUMIDERO
 - SEM - SEMAFORO

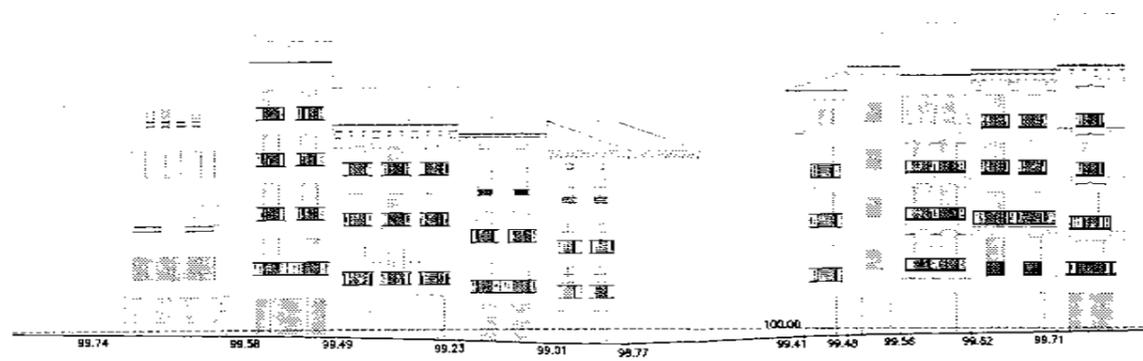
SOLAR DESPUES DE LA DEMOLICION DONDE SE PLANEA EL NUEVO ESTUDIO DE DETALLE
MARZO DE 2008



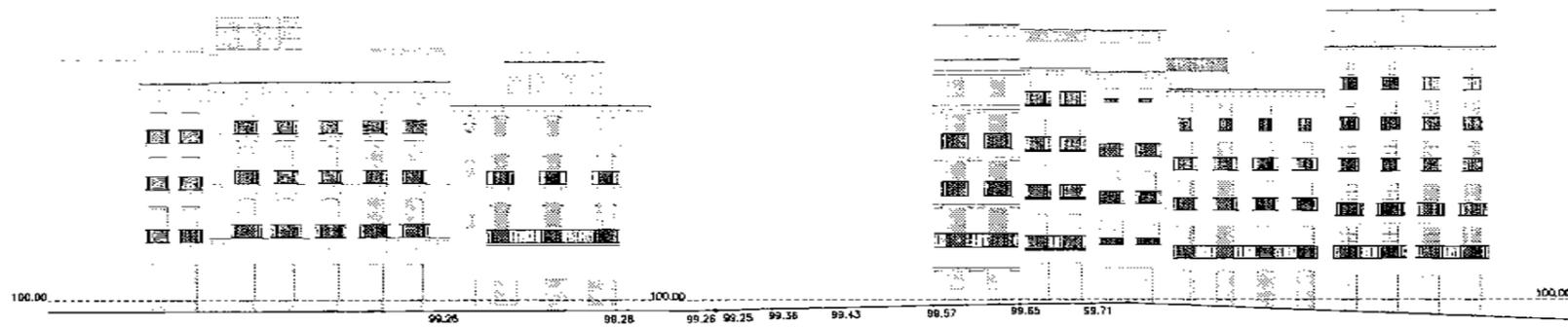
ALZADO CALLE RAMIRO EL MONJE Y PLAZA SAN LORENZO Nº PARES



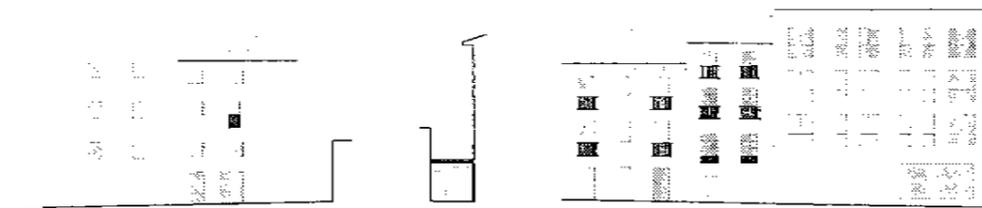
ALZADO CALLE RAMIRO EL MONJE Y PLAZA SAN LORENZO Nº IMPARES



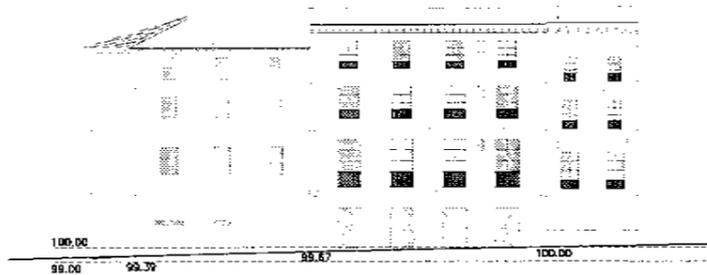
ALZADO CALLE COSO BAJO Nº PARES



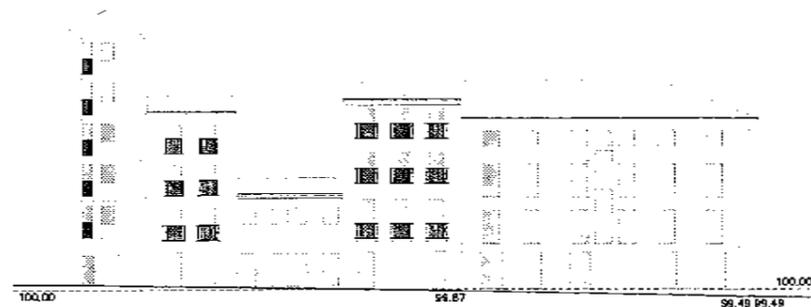
ALZADO CALLE COSO BAJO Nº IMPARES



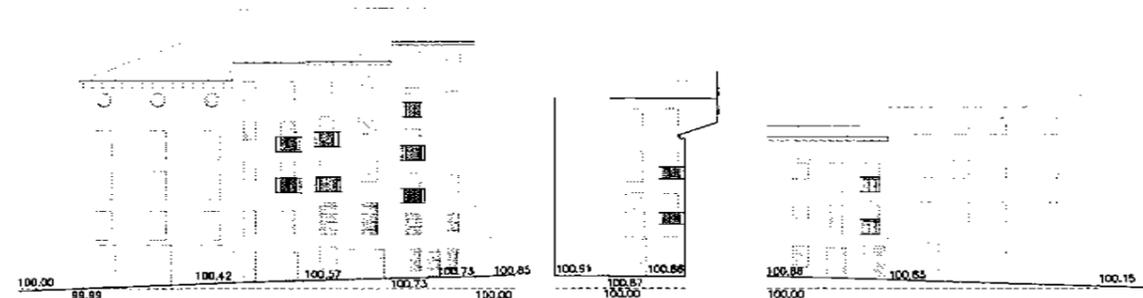
ALZADO TRAVESIA DEL CISNE



ALZADO CALLE ARTIGAS Nº PARES

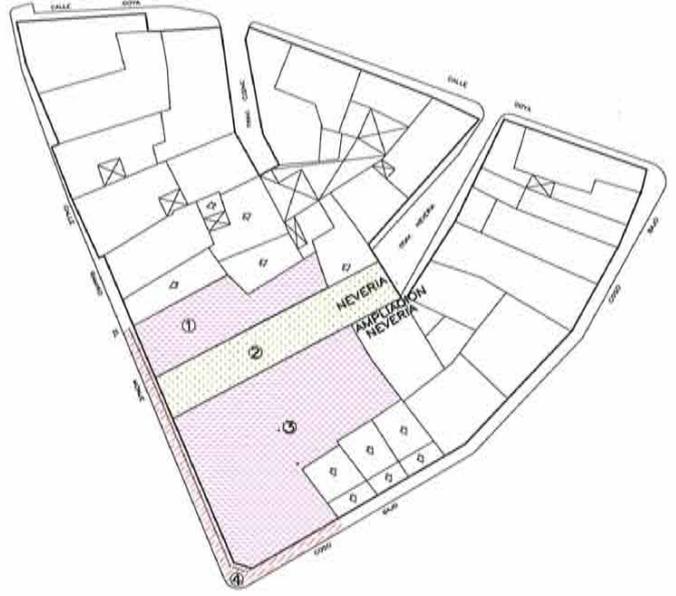


ALZADO CALLE ARTIGAS Nº IMPARES



ALZADO TRAVESIA DE LA NEVERIA

NUEVA ORDENACIÓN PLAN ESPECIAL-VILAS NEVERIA



SUPERFICIE CONSTRUIDA

1A - (B+3)	170.80m ² .
1B - (B+4)	141.92m ² .
2A - (B+4)	473.05m ² .
2B - (NEVERIA+3)	216.00m ² .
2C - (B+4)	401.20m ² .
3 - (B+5)	1.378.44m ² .
4 - (B+4)	85.00m ² .
5 - LOCAL COMERCIAL	95.83m ² .
6 - (B+3)	280.00m ² .
7 - (B+4)	65.00m ² .
8 - NEVERIA	90.00m ² .

SUP. TOTAL 3.377,24m².

PLANTA BAJA

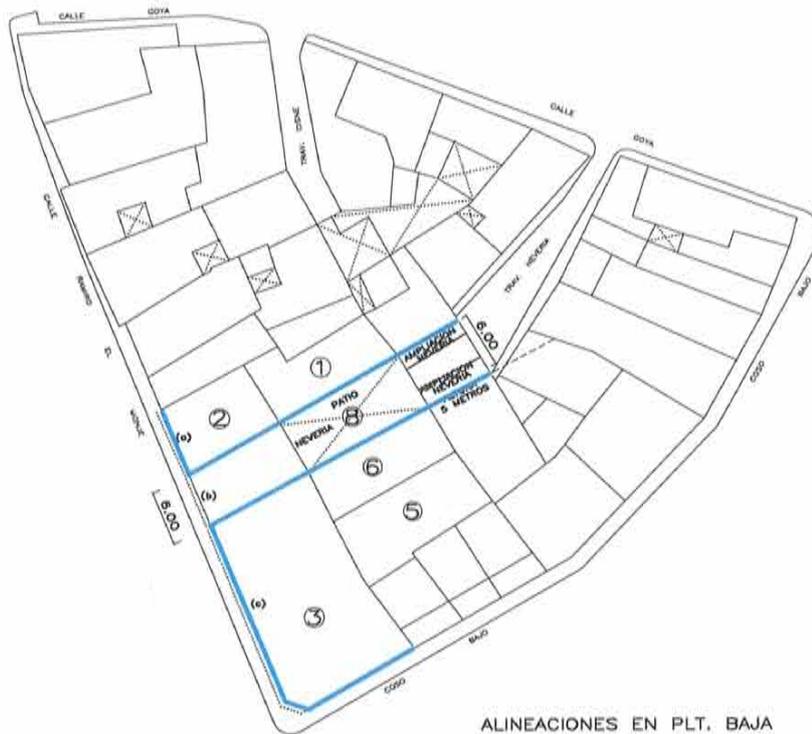
(*se incluye ampliacion neveria)

1 -	174.09m ² .
2 -	188.47m ² .
3 -	512.96m ² .
4 -	89.57m ² .

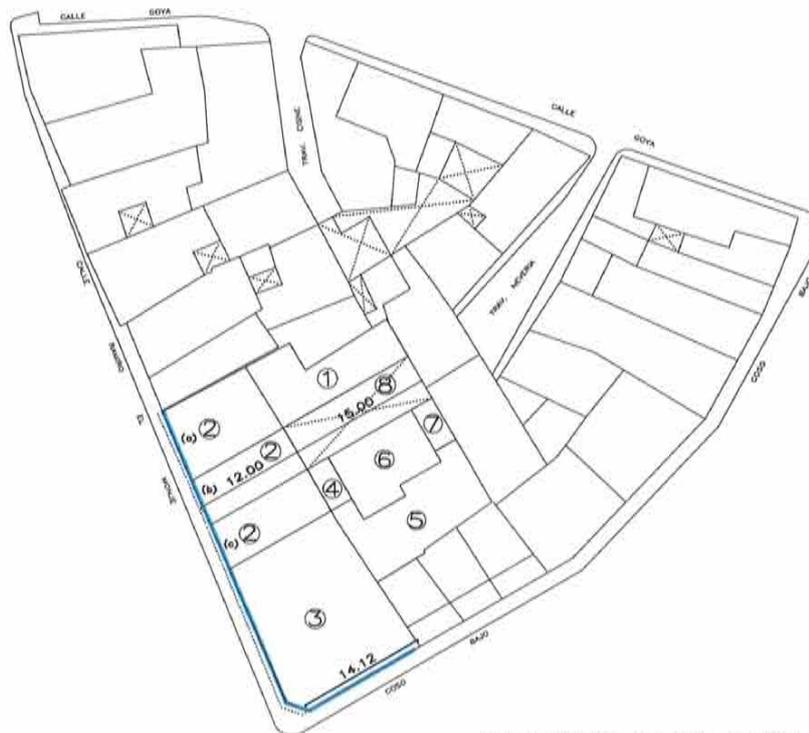


PLANTA SOTANO

ALINEACIONES PLAN ESPECIAL-VILAS NEVERIA.



ALINEACIONES EN PLT. BAJA



ALINEACIONES EN PLT. ALZADA

SUPERFICIES EDIFICABLES CONSTRUIDAS.



PARCELAS	PLANTA BAJA
1A - (B+3)	42.70m2.
1B - (B+4)	37.40m2.
2a - (B+4)	86.61m2.
2b - (NEVERIA+3)	72.00m2.
2c - (B+4)	80.24m2.
3 - (B+5)	229.74m2.
4 - (B+4)	15.00m2.
5 - LOCAL COMERCIAL	95.83m2.
6 - (B+3)	78.80m2.
7 - (B+4)	15.00m2.
8 - NEVERIA	90.00m2.
TOTAL	843.32m2.

Parcelas	Superficie	Baja	Construida
1 A	42,70	42,70	170,80
B	37,40	37,40	141,92
2 A	86,61	86,61	473,05
B	72,00	0,00	216,00
C	80,24	80,24	401,20
3	229,74	229,74	1.378,44
4	15,00	15,00	65,00
5	93,73	93,73	95,83
6	78,80	78,80	280,00
7	15,00	15,00	65,00
8	90,00	0,00	90,00
TOTAL	841,32	679,32	3.377,24

NORMATIVA DEL PLAN GENERAL SECTOR PRINCIPAL-ORDENANZAS PARTICULARES

El Plan Especial de la Manzana Vilas-Neveña estará supeditado a las ordenanzas del Plan Especial de Mejora Urbana y Rehabilitación Integral del Centro Histórico de Huesca. Salvo las concernientes al número de plantas que se regirá por unas específicas para esta zona y que se describen a continuación.

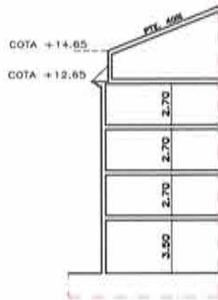
ALTURAS MAXIMAS Y NÚMERO DE PLANTAS



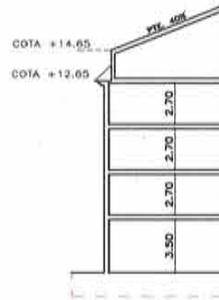
15.50 en plus N-2
 croquis 19/6/08



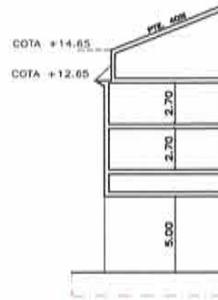
1A



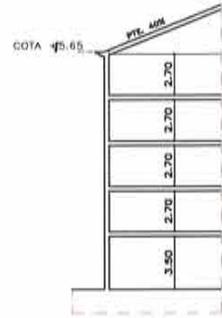
1B



2A



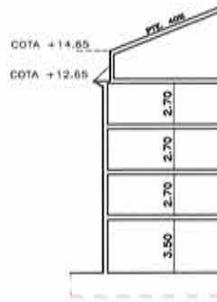
2B



2C



3



4



5



6

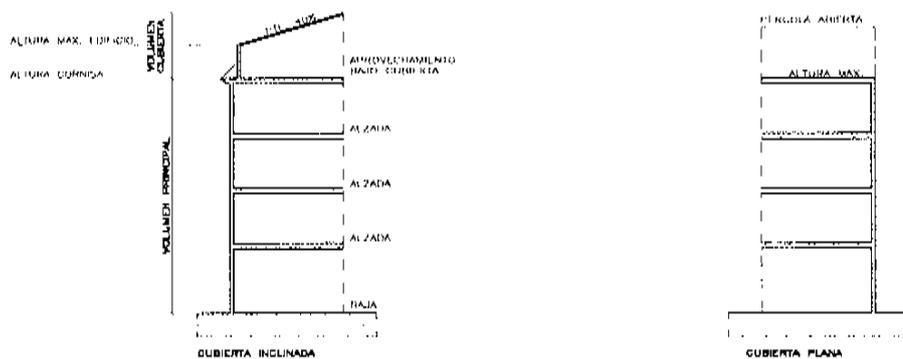
27?

REGULACIÓN DEL VOLUMEN Y LAS ALTURAS

1.- Volúmenes

Conceptos:

- Volumen principal.- El volumen del edificio hasta la cornisa
- Volumen cubierta.- Es el volumen del edificio desde la cornisa a la altura máxima más la pendiente de la cubierta.



2.- Altura

- Conceptos:

Altura cornisa: Es la altura del volumen principal medida hasta el alero o el cambio de materia entre los volúmenes.

Altura máx. edificio: Es la altura total del edificio hasta la intersección con la cubierta inclinada

- Datos para el calculo de la altura máxima del edificio:

Se parte de la limitación de las referencias existentes en el entorno sin sobrepasar las condiciones estimadas en el Plan General de 1 m por encima de la cornisa.

- Planta baja

Altura máxima 4,50

Altura mínima 3,50

- Planta piso

Alturas mínimas

Coso Bajo 2,70

Ramiro el Monje 2,70

Nevería e interior manzana 2,50

- Altura máxima hacia Ramiro el Monje e interior manzana

Altura máxima se obtiene sumando.

- Mínima baja
- Mínima alzadas x nº de plantas.
- Espesor de los forjados x nº de plantas.

- Altura máxima en la esquina Ramiro el Monje- Coso Bajo

Altura máxima hacia el Coso se obtiene sumando.

- Máxima baja
- Mínima alzadas x nº de plantas.
- Espesor de los forjados x nº de plantas.

3.- Distancia máxima entre- altura máxima edificio- altura cornisa = 2,00 m.

La altura se podrá incrementar con 1 mts más en un punto, retranqueado un metro de la línea de fachada, para resaltar el chaflán (esquina Coso Bajo-Ramiro el Monje).

Si esta distancia es 0 indicará que coincide la cornisa con el arranque de la cubierta.

4.- Pendiente de la cubierta 40% máx.

Dentro de ella se exceptúan los cuerpos volados y elementos sobre cubierta permitidos en el Plan Especial de Mejora urbana.

5.- Diferencias de tratamientos estéticos entre el volumen principal y el de cubierta.

- 1.- Separados por un alero.
- 2.- Distintos materiales si se encuentran en el mismo plano.
- 3.- Retranqueados a una distancia mínima de 1 m. si se trata de los mismos materiales.
- 4.- Encuentro entre el plano de cubierta y el vertical con un remate que no repita el alero.

6.-Cubrición de la Nevería

Se permitirá la cubrición de la Nevería con las siguientes condiciones:

- Altura mínima desde Planta baja ----- 12 metros.
- Altura máxima = Altura máxima del edificio +1,50 metro.
- Estructura abierta que permita la ventilación y la luz natural.

7.- Aprovechamiento bajo cubierta.

Con la ampliación en algunos edificios de la edificación en el volumen denominado "Volumen cubierta", se renuncia al aprovechamiento de cubierta tal y como lo especifican las Normas Generales de Plan Especial de Mejora Urbana.



DELIMITACION DEL AMBITO DE LA MODIFICACION Y DE LA UNIDAD DE EJECUCION.

NEVERIA+AMPLIACION NEVERIA ENTAN EN LA U.E. EXCLUSIVAMENTE EN PLANTA BAJA CON UNA ALTURA DE 5m. Y A LOS EFECTOS DE LAS OBRAS NECESARIAS PARA LA AMPLIACION DEL PASO DE LA NEVERIA HASTA 5m. DE ANCHURA.

CALIFICACION DE LOS EDIFICIOS
EDIFICIOS CON NORMATIVA DE PROTECCION

P1 EDIFICIOS DE EXCEPCIONAL VALOR, DE CARACTER MONUMENTAL. PROTECCION INTEGRAL DEL CONJUNTO DEL EDIFICIO

P2 EDIFICIOS DE RELEVANTE VALOR, AUNQUE NO MONUMENTAL. PROTECCION INTEGRAL DEL CONJUNTO DEL EDIFICIO

P3 EDIFICIOS DE CONSIDERABLE VALOR EN SU CONFIGURACION EXTERIOR, CON TIPOLOGIA Y CONFORMACION INTERIOR ADECUADA, PERO SIN VALORES QUE REQUIERAN SU PROTECCION INTEGRAL INTERNA

P4 EDIFICIOS CON CONFIGURACION EXTERIOR DE INTERES EN EL AMBIENTE HISTORICO, Y CONFORMACION INTERIOR SIN VALOR O CON TIPOLOGIA INADECUADA, O EN EXTREMO DETERIORO ESTRUCTURAL

EDIFICIOS NO PROTEGIDOS

NPc CON TIPOLOGIA ADECUADA Y CON VOLUMEN Y ALTURA CONFORMES AL ENTORNO HISTORICO

NPe CON VOLUMEN Y ALTURA EXCESIVOS RESPECTO AL ENTORNO HISTORICO

NPi CON TIPOLOGIA INADECUADA

NPr CON ALTURA EXCESIVAMENTE REDUCIDA RESPECTO AL ENTORNO HISTORICO

EDIFICIOS O ELEMENTOS EDIFICADOS FUERA DE ORDENACION

FS A DEMOLER, PARA SU SUSTITUCION POR OTRO EDIFICIO CONFORME AL PLAN

FE A DEMOLER, PARA CREACION DE ESPACIOS LIBRES

FD CUERPOS O ELEMENTOS EN PLANTAS SUPERIORES, A DEMOLER SIN REEDIFICACION

FA A DEMOLER, DENTRO DE UNIDADES DE EJECUCION O AREAS DE GESTION

PATIOS Y ESPACIOS LIBRES

EXISTENTES PROTEGIDOS

EXISTENTES, NO PROTEGIDOS

TAPIA O VERJA A CONSERVAR

AREAS DE GESTION

ARU. AREAS DE REESTRUCTURACION URBANA (UNIDADES DE EJECUCION)

DIVISION ENTRE AREAS COLINDANTES

ESTUDIOS DE DETALLE

AMBITO REMITIDO A ESTUDIO DE DETALLE



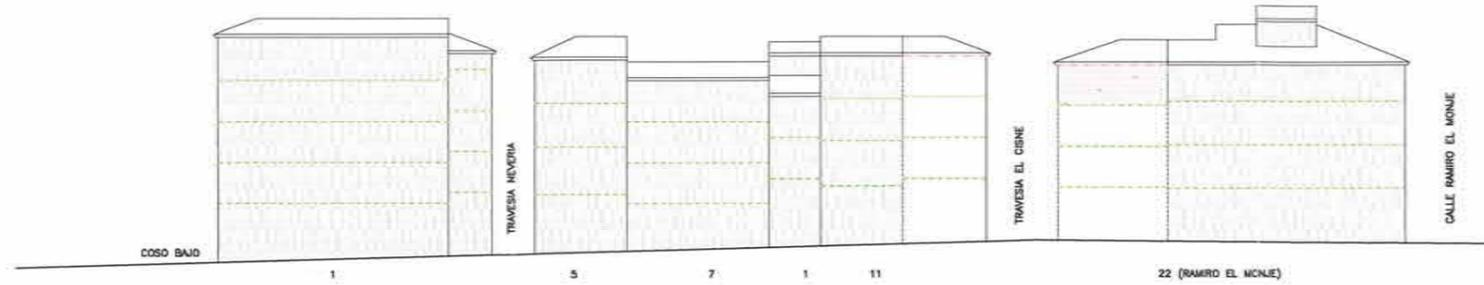
AYUNTAMIENTO DE HUESCA

CENTRO HISTORICO DE HUESCA
PLAN ESPECIAL
 DE MEJORA URBANA Y REHABILITACION INTEGRAL
 PLANOS DE NORMATIVA

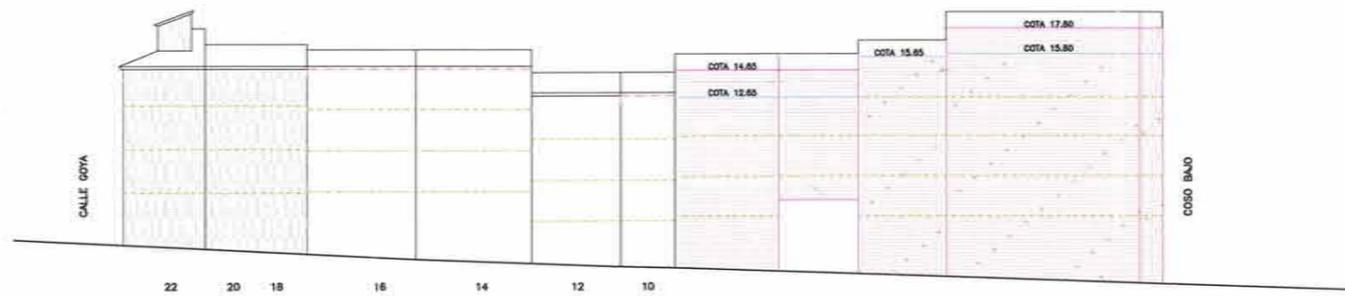
N-1 CALIFICACION DE LA EDIFICACION Y ESPACIOS LIBRES
 MANZANA N° 44854 E: 1/500

ARQUITECTO: JOSE MIGUEL FERRANDO VITALES

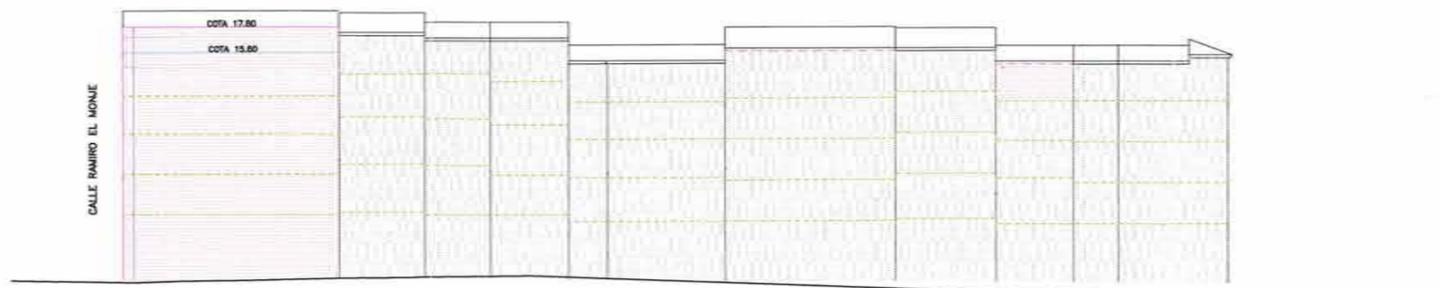
Jose Miguel Ferrando Vitales



ALZADO CALLE GOYA



ALZADO CALLE RAMIRO EL MONJE



CALLE COSO BAJO

- POSICION INDICATIVA DE FORJADOS
- POSIBLE U OBLIGADA CONSERVACION EN FUNCION DE SU CALIFICACION
- POSIBLE U OBLIGADA SUSTITUCION EN FUNCION DE SU CALIFICACION
- NUEVA EDIFICACION
- ALTURA DE CORNISA OBLIGATORIA
- ALTURA DE CORNISA INDICATIVA
- CORNISA DE EDIFICACION EXISTENTE A CONSERVAR
- SE IGUALARA LA ALTURA DE CORNISA A LA EXISTENTE A CONSERVAR
- TAPIA
- VERJA
- ALTURA MAXIMA

AYUNTAMIENTO DE HUESCA



CENTRO HISTORICO DE HUESCA
PLAN ESPECIAL

DE MEJORA URBANA Y REHABILITACION INTEGRAL

PLANOS DE NORMATIVA

ALTURAS DE LA EDIFICACION

Nº 2 MANZANA Nº 44854 E: 1/500

ARQUITECTO: JOSE MIGUEL FERRANDO VITALES.

[Handwritten signature]



ver planos revisados 19/6/2008

ALINEACIONES

DENTRO DEL AMBITO REMITIDO A E.D. Y MEDIANTE LA APROBACION DE ESTE PODRAN REALIZARSE JUSTIFICADAMENTE LIGEROS RETOQUES RESPECTO DE LAS ALINEACIONES AQUI GRAFIADAS.

EDIFICACION SOBRE LA TRAVESIA NEVERIA



AMBITO DEL PERI

- (A) SE CONSERVARA INTACTA SU CONFIGURACION EXTERIOR
- (B) EN CASO DE INTERVENCION GENERAL SE IGUALARA LA CORNISA A LA DE LA FINCA N° 11 (COÑO BAJO, ESQUINA CALLE GOYA N° 1)
- (C) EN CASO DE INTERVENCION LA ALTURA LIBRE "H" DE FORJADO DE LA IV PLANTA
- (D) EN CASO DE REESTRUCTURACION MAYORITARIA O TOTAL DEBERA ACONDICIONARSE A LA NUEVA ALTURA A CORNISA, SIN PREJUICIO DEL POSIBLE APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA A REALIZAR POR ENCIMA DE LA NUEVA CORNISA.

NEVERIA+AMPLIACION NEVERIA ENTRAN EN LA U.E. EXCLUSIVAMENTE HASTA 6m. DE ANCHURA Y 5m. DE ALTURA MINIMA Y A LOS EFECTOS DE LAS OBRAS NECESARIA PARA LA AMPLIACION DEL PASO DE LA NEVERIA.
(Existe una nueva ordenacion de los tres solares contiguos, ver modificación al Plan Especial)

CONDICIONES DE EDIFICACION EN PLANTA

- ALINEACION DE FACHADA OBLIGATORIA
- ALINEACION DE FACHADA OBLIGATORIA EN CASO DE SUSTITUCION O ACTUACION GENERAL
- LINEA LIMITE DE EDIFICACION EXTERIOR O INTERIOR, CON ADMISION DE LIBRE RETRANQUEO
- LINEAS DE EDIFICACION O PROPIEDADES EXISTENTES QUE RESULTAN AFECTADAS POR EL PLAN
- BANDA DE LOCALIZACION DE PASO A ESPACIOS LIBRES INTERIORES O VIALES
- LINEAS DE EDIFICACION O PROPIEDAD EXISTENTES, COMPATIBLES CON EL PLAN
- DIVISIONES DE CUERPOS DENTRO DE UNA MISMA PROPIEDAD
- POSIBLE U OBLIGADA CONSERVACION EN FUNCION DE SU CALIFICACION
- POSIBLE U OBLIGADA SUSTITUCION EN FUNCION DE SU CALIFICACION
- NUEVA EDIFICACION

ALTURA DE LA EDIFICACION Y CONFIGURACION DE CUBIERTAS

- NUMERO DE PLANTAS
- PENDIENTE A DOS AGUAS, INCLINACION MAXIMA 40%
- PENDIENTE A UN AGUA, INCLINACION MAXIMA 40%

ESPACIOS LIBRES

- ESPACIOS LIBRES AJARDINADOS
- ESPACIOS LIBRES PAVIMENTADOS CON ADECUACION AMBIENTAL
- PATIOS INTERIORES DE PARCELA, (DIMENSIONES MINIMAS OBLIGATORIAS, UBICACION INDICATIVA)
- ELP ESPACIOS LIBRES PRIVADOS
- ELC ESPACIOS LIBRES COLECTIVOS PUBLICOS
- TAPIA OBLIGATORIA A ESPACIO LIBRE PRIVADO
- VERJA OBLIGATORIA A ESPACIO LIBRE PRIVADO

ESTUDIOS DE DETALLE

- AMBITO REMITIDO A ESTUDIO DE DETALLE



AYUNTAMIENTO DE HUESCA



**CENTRO HISTORICO DE HUESCA
PLAN ESPECIAL**

DE MEJORA URBANA Y REHABILITACION INTEGRAL

PLANOS DE NORMATIVA

N-3 PLANO DE ALINEACIONES-ESTRUCTURA URBANA RESULTANTE

N-3

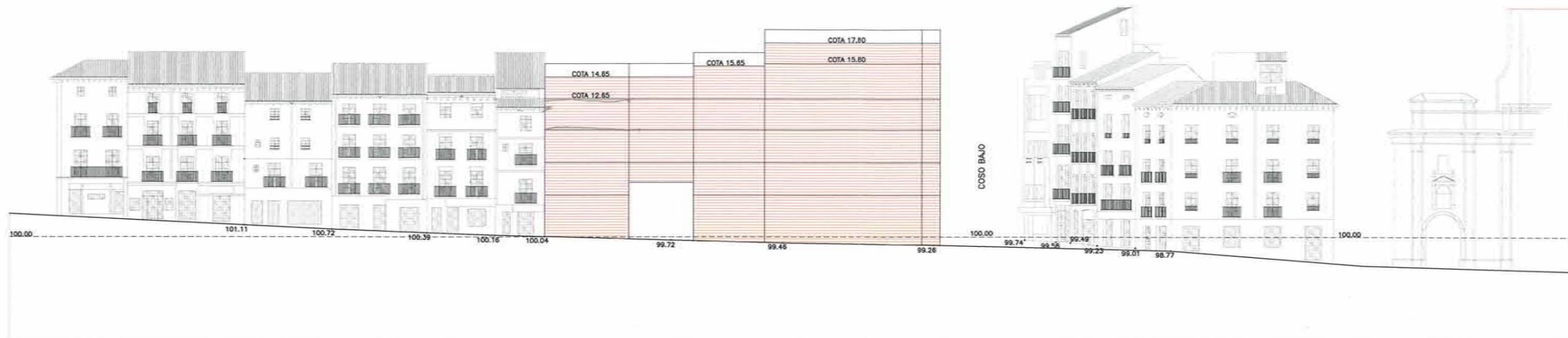
MANZANA N° 44854

E: 1/500

ARQUITECTO: JOSE MIGUEL FERRANDO VITALES.

Jose Miguel Ferrando Viales

MARZO DE 2008



ALZADO CALLE RAMIRO EL MONJE Y PLAZA SAN LORENZO Nº PARES



ALZADO CALLE COSO BAJO Nº IMPARES

Ver plano usado 19 junio 2008