



PLAN PARCIAL AREA 12 CAMINO VIEJO DE FORNILLOS

P.G.O.U. HUESCA

MEMORIA

JULIO 2006

PROMOTOR: JUNTA GESTORA DEL AREA 12 CAMINO VIEJO DE FORNILLOS

ARQUITECTOS: BERNABAD ARQUITECTURA S.L.
FRANCISCO M. LACRUZ ABAD. ALEJANDRO SAN FELIPE BERNA
ANA OTAL RUIZ

INDICE

I.0- INTRODUCCIÓN. MARCO JURÍDICO REGULADOR Y ESQUEMA DE LA MEMORIA DEL PLAN PARCIAL

I.1- OBJETO.

I.2- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

- I.2.1.- Situación de los terrenos y ajuste de superficies.
- I.2.2.- Usos y edificaciones existentes.
- I.2.3.- Infraestructuras existentes.
 - I.2.3.1.- Suministro de Agua.
 - I.2.3.2.- Red de Saneamiento.
- I.2.4.-Estructura de la propiedad el suelo.

I.3- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.

I.4.- ORDENACIÓN PROYECTADA.

- I.4.1.- Justificación de la alternativa elegida.
- I.4.2.- Descripción de la ordenación propuesta.
 - I.4.2.1. Concepción general.
 - I.4.2.2. Sistema viario.
 - I.4.2.3. Sistema Local de equipamientos.
 - I.4.2.3.1.- Sistema local de equipamiento educativo-social
 - I.4.2.3.2.- Sistema local de servicios de infraestructuras
 - I.4.2.4. Sistema Local de espacios libres de dominio público.
 - I.4.2.5. Edificación lucrativa industrial.
 - I.4.2.6. Características y trazado de las redes de servicios.
 - I.4.2.6.1.- Red de distribución de agua e hidrantes:
 - I.4.2.6.2.- Red de saneamiento
 - I.4.2.6.3.- Suministro de energía en M.T. y Centros de Transformación
 - I.4.2.6.4.- Distribución eléctrica en B.T.
 - I.4.2.6.5.- Alumbrado Público
 - I.4.2.6.6.- Telecomunicaciones
 - I.4.2.6.7.- Canalización de gas

I.5.- APROVECHAMIENTO MEDIO Y CESIONES.

- I.5.1.- Aprovechamiento medio.
- I.5.2.- Cesiones de aprovechamiento
- I.5.3.- Unidades de ejecución
- I.5.4. Sistema de actuación

I.6- SINTESIS Y CUADROS NUMERICOS.

I.0.- INTRODUCCIÓN.- MARCO JURÍDICO REGULADOR Y ESQUEMA DE LA MEMORIA DEL PLAN PARCIAL

El presente documento se configura como un Plan Parcial de iniciativa privada que se formula en el entorno jurídico genérico definido por los artículos 48 a 53 de la Ley de Cortes de Aragón 5/1999 de 25 de marzo, *Urbanística de Aragón* (en adelante LUA) y 88 a 99 del Decreto 52/2002 de 19 de febrero del Gobierno de Aragón, *por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999 de 25 de marzo en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios* (en adelante RUA) y, ya más específicamente, en el contexto de las Normas del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca, (en adelante P.G.O.U)

La presente Memoria se desarrollará según el siguiente esquema:

- I.1- OBJETO
- I.2- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.
- I.3- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.
- I.4.- ORDENACIÓN PROYECTADA.
- I.5.- APROVECHAMIENTO MEDIO Y CESIONES
- I.6- SINTESIS Y CUADROS NUMERICOS.

Cada uno de los apartados enunciados será objeto de las subdivisiones que resulten precisas, tal y como se podrá observar a lo largo del texto de la Memoria Justificativa que se desarrolla a continuación

I.1- OBJETO.-

El documento que se desarrolla a continuación tiene el carácter técnico jurídico de **Plan Parcial** en relación con el entorno espacial comprendido en su plano de situación y emplazamiento, que se corresponde con el ámbito territorial que el Plan General de Huesca define como sector **Área 12 Camino Viejo de Fornillos**.

Tal y como se irá señalando a lo largo de la documentación integrante de este Plan Parcial, habrá que comenzar determinando que el sector **Área 12 Camino de Fornillos** del Plan General de Huesca se configura como un ámbito concreto de **suelo urbanizable no delimitado** de los definidos en los artículos 27, 31 y 51.2 de la LUA, en los artículos 25, 39 y concordantes del RUA y en las normas 3.3.8. al 3.3.11 de la sección cuarta del Plan General de Huesca.

El resultado de la clasificación y categorización del suelo de referencia, a partir de la normativa a la que se acaba de aludir, viene a caracterizar el suelo de este sector como uno de aquellos ámbitos de **suelo urbanizable no delimitado** respecto de los que, en la línea de lo dispuesto en el artículo 51.2 de la LUA y el Plan General en su norma 3.3.6. reconoce el derecho de los propietarios a promover su transformación.

Es objeto del presente Plan Parcial, por un lado, el establecimiento de la *ordenación detallada* a la que se habrá de ajustar el inmediato desarrollo urbanístico de los terrenos que conforman su ámbito para su incorporación al tejido industrial de Huesca, de conformidad con las pautas determinadas en la ficha del Plan General de Ordenación Urbana y con los parámetros específicos que se recogen en él. Y, por otro lado, es así mismo objeto de este Plan Parcial la determinación del marco jurídico concreto en el que habrán de materializarse los derechos y deberes urbanísticos, mediante el desarrollo urbanizador y posteriormente edificatorio de estos terrenos.

En resumen, en el contexto antes expresado y para el ámbito señalado, que está clasificado como suelo urbanizable no delimitado, el presente documento constituye el resultado de la formulación de un Plan Parcial que tiene por objeto contener la ordenación detallada que permita la ejecución del planeamiento y el inmediato desarrollo urbanizador y edificatorio de los terrenos que integran el Sector Área 12 Camino Viejo de Fornillos del Plan General de Huesca.

1.2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

De conformidad con lo señalado en el apartado 1.0 de esta memoria y habida cuenta la inevitable extensión que presenta la alusión a todos los aspectos de la situación actual que van a justificar la ordenación finalmente propuesta, este apartado relativo a la información urbanística se subdividirá en los siguientes:

- 1.2.1. Situación de los terrenos.
- 1.2.2. Usos y edificaciones existentes.
- 1.2.3.- Infraestructuras existentes.
 - 1.2.3.1.- Suministro de Agua.
 - 1.2.3.2.- Red de Saneamiento.
- 1.2.4.- Estructura de la propiedad el suelo.

Los apartados antecedentes vienen en todo caso mediatizados por la ficha del Plan General para el Sector.

1.2.1. Situación de los terrenos y ajuste de superficies.

El Sector Área 12 Camino Viejo de Fornillos, está situado al norte del polígono industrial Monzú de Huesca. Se trata de un terreno agrícola, con una topografía actual de fuerte desnivel en sus límites colindantes.

Los terrenos, tal y como se presentan en los planos, limitan:

- o Al sur: por el vial calle Fornillos.
- o Al este: por el acceso a la carretera N-240.
- o Al oeste: por diferentes fincas agrícolas próximas al Camino Viejo de Fornillos.

La superficie total del ámbito neto del Sector, según las mediciones con base topográfica realizadas para la redacción del presente Plan Parcial, es de 47.902 m².

Para la delimitación del sector se ha cumplido la Ley de Carreteras 25/1988 del MOPU.

1.2.2. Usos y edificaciones existentes.

Los terrenos comprendidos dentro del sector Área 12 Camino Viejo de Fornillos son agrícolas, con un tejido agrario compartimentado en varias fincas.

Existen en el solar varias edificaciones en mal estado.

1.2.3.- Infraestructuras existentes

1.2.3.1.- Emplazamiento y accesibilidad viaria:

El sector Área 12 Camino Viejo de Fornillos se encuentra situado al norte del polígono industrial Monzú de Huesca, próximo a la carretera N-240.

La accesibilidad para el tránsito de vehículos se articula desde la carretera N-240 y secundariamente por la calle Fornillos del núcleo industrial Monzú. Desde ellos se resuelven de forma sencilla los elementos de conexión con el nuevo sistema viario proyectado.

1.2.3.2.-Distribución de agua:

Por la calle Fornillos y la calle División 52, situadas al sur y este del sector discurre una canalización municipal de fibrocemento de diámetro 350 mm.

1.2.3.3.- Red de saneamiento:

Existe colector de saneamiento residual al sureste del sector.

1.2.4.-Estructura de la propiedad del suelo.

El ámbito de planeamiento de referencia presenta un tejido de propiedad compartimentado en varias fincas, como suele ser habitual en este tipo de terrenos.

D. José Buil Acín, en representación de la Junta Gestora del Área 12 Camino Viejo de Fornillos propietaria de dichos terrenos, ha comparecido ante el Ayuntamiento como promotora del Plan Parcial previo y que, garantiza la posterior gestión del sector.

1.3- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.

Los objetivos de la ordenación y los criterios que han de vincular a la que se va a proponer vienen definidos en la ficha del Plan General, y que, a estos efectos, impone específicamente los siguientes objetivos básicos de ordenación y criterios vinculantes:

Area 12. Camino Viejo de Fornillos.

Superficie neta del área

4,99 ha

Superficie de Sistemas Generales

0,00 ha

Clasificación del suelo

Suelo Urbanizable No Delimitado

Calificación

Industrial

Uso global

Industrial

Uso incompatible

Residencial

Intensidad de uso

0,70 m²/m²

Además de los objetivos y criterios contemplados en la ficha, es de hacer notar que estos terrenos se encuentran afectados en su zona norte-este por el área de afección de la carretera N-240 y su vía de servicio que impone dejar libre de edificación una determinada superficie dentro del sector paralela a la misma, grafiado en planos.

I.4.- ORDENACIÓN PROYECTADA.-

I.4.1.-Justificación de la alternativa elegida.

La alternativa elegida se justifica a partir de la consideración de que viene simultáneamente a dar cumplimiento a los objetivos y condicionantes que fija la ficha del Plan General.

I.4.2.-Descripción de la ordenación propuesta.

La solución propuesta se representa gráficamente, con carácter vinculante, en los planos de ordenación del Plan Parcial, y particularmente en los de zonificación y ordenación pormenorizada. Las normas urbanísticas del Plan Parcial, que desarrollan las normas del Plan General, contienen reglas escritas vinculantes que completan la regulación de la ordenación detallada establecida.

La descripción pormenorizada de la ordenación exige la inclusión en este punto de los siguientes subapartados:

I.4.2.1. Concepción general.

I.4.2.2. Sistema viario.

I.4.2.3. Sistema Local de equipamientos.

1.4.2.3.1.- Sistema local de equipamiento educativo-social

1.4.2.3.2.- Sistema local de servicios de infraestructuras

I.4.2.4. Sistema Local de espacios libres de dominio público.

I.4.2.5. Edificación lucrativa industrial.

I.4.2.6. Características y trazado de las redes de servicios.

I.4.2.6.1.- Red de distribución de agua e hidrantes:

I.4.2.6.2.- Red de saneamiento

I.4.2.6.3.- Suministro de energía en M.T. y Centros de Transformación

I.4.2.6.4.- Distribución eléctrica en B.T.

I.4.2.6.5.- Alumbrado Público

I.4.2.6.6.- Telecomunicaciones

I.4.2.6.7.- Canalización de Gas

1.4.2.1. Concepción general.

De acuerdo con los objetivos señalados en el capítulo 1.3 de la presente memoria, la ordenación propuesta trata de configurar el área de manera que se dote de una estructura interna funcional, que integre los usos industriales y los espacios libres de uso y de dominio público de forma que se apoyen mutuamente.

Estructura interna del sector:

La ordenación prevista se ha concebido planteando tres bandas industriales paralelas a la calle Fornillos.

La vialidad de uso y dominio público consiste en dos viales de acceso al sector, que unen la glorieta de acceso a la carretera N-240 y la calle Fornillos, y otro vial secundario dirección este-oeste paralelo a dicha calle que cierra el anillo de circulación.

Parques- Jardines:

Coincidiendo con los condicionantes de los viales existentes colindantes al sector Área 12 Camino Viejo de Fornillos, es decir, la zona de afección de la carretera, se plantea una zona verde al norte y este del sector, paralela a la carretera, creando de esta manera un colchón de protección entre la nueva zona industrial y la misma.

Equipamiento:

La dotación se sitúa al noroeste del sector, en la confluencia de los dos accesos principales.

1.4.2.2. Sistema viario.

Se plantean dos accesos al sector, uno desde la rotonda de enlace con la carretera N-240 y secundariamente otro por la calle Fornillos del núcleo industrial Monzú.

En los viales interiores del sector se plantean un radio de giro mínimo de 7,5 metros y en la conexión con viales principales, el radio de giro mínimo será de 10 metros.

Según el artículo 85.4 del RUA, el Plan Parcial debe cumplir la prescripción de proyectar una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie

construida industrial, debiendo localizarse al menos el cincuenta por ciento del número total de plazas resultantes en espacio de uso público:

Se considera una edificabilidad industrial de 33.531 m², que supondrían 335 plazas de aparcamiento de las que 168 deberían estar ubicadas en espacio de uso público.

En el presente Plan Parcial se han previsto 168 plazas en superficie que cumplen los parámetros anteriores.

En el caso de que se eliminen plazas públicas de aparcamiento por accesos a las parcelas privadas u otras causas, éstas deberán ser sustituidas en dichas parcelas.

Los proyectos de edificación a desarrollar en cada parcela justificarán el cumplimiento de la dotación de plazas señalada anteriormente.

Todas las calzadas de los viales propuestos en la ordenación son de dos carriles. Las características geométricas quedan grafiadas en los planos correspondientes de ordenación y de alineaciones.

El reglamento de planeamiento establece una serie de condiciones vinculantes para la red viaria ordenada por los planes parciales que se satisfacen.

1.4.2.3. Sistemas Locales de Equipamientos.

Cálculo de reservas de suelo para dotaciones.

El plan parcial se atiene a las reservas de suelo para dotaciones públicas que establece el nuevo reglamento de desarrollo parcial de la ley urbanística, 5/1999, en materia de planeamiento urbanístico.

1.4.2.3.1. Equipamiento (SE):

Se considera una superficie de 3.353 m².

El equipamiento, nombrada como SE, se sitúa en la zona noroeste del sector.

1.4.2.3.1. Servicios de infraestructura urbana (U):

Reservas de suelo con destino a elementos pertenecientes a las necesidades de abastecimiento y distribución de energía eléctrica, comunicaciones y derivados (centros de transformación de energía eléctrica) que aparecen específicamente distribuidas a lo largo de la superficie ordenada por el Plan.

Las parcelas U ocupan una superficie total de 72,6 m².

1.4.2.4. Sistema local de espacios libres de dominio y uso público (SL).

El artículo 85 del nuevo reglamento de planeamiento aplica los siguientes módulos de reserva:

- a) Diez por ciento de la superficie del sector: $0,1 \times 47.902 \text{ m}^2 = 4.790 \text{ m}^2$.
- b) $18 \text{ m}^2/100\text{m}^2 \times 33.535 \text{ m}^2 = 6.036 \text{ m}^2$

El plan parcial cumple con las superficies anteriormente expuestas, reservándose un área de 6.087 m².

1.4.2.5. Edificación lucrativa industrial:

El aprovechamiento de cada parcela industrial viene determinado en las normas urbanísticas del plan parcial, y consignado en los cuadros incluidos en el resumen sinóptico de esta memoria. Las normas urbanísticas detallan, por otra parte el régimen del suelo vigente en estas parcelas, con referencia a las condiciones de aprovechamiento, uso, ornato, posición, etc.

Se corresponden con las parcelas A1, A2 y A3.

1.4.2.6. Características y trazado de las redes de servicio

En este apartado se desarrolla el estudio y las características básicas de la infraestructura para el acondicionamiento del sector, que se limita a la totalidad del ámbito del sector Área 12 Camino Viejo de Fornillos si bien deberá ser el Proyecto de Urbanización el que desarrolle de una forma más concreta cada uno de los elementos.

1.4.2.6.1.- Red de distribución de agua e hidrantes:

La red de abastecimiento de agua a la urbanización se realizará en lo posible en forma de anillo, optimizando la distribución de presiones en la red.

Dispondrá de las necesarias llaves de paso para, por un lado, diversificar el aporte de caudal, y por otro, tener un mayor grado de flexibilidad frente a las averías.

Para el dimensionamiento de dicha red, se considerarán los siguientes consumos:

Industria	0.4 l/s
Equipamiento educativo-social	0.23 l/s

Se adoptarán los siguientes criterios de cálculo:

- Velocidad máxima: 2.00 m/seg.
- Velocidad mínima: 0.50 m/seg.
- Presión máxima: 5.00 atm.
- Presión mínima: 1.00 atm

El material empleado para la ejecución de las tuberías será PE de alta densidad, todo ello de 10 Atm de PN. La instalación de las tuberías se realizará con la excavación de la correspondiente zanja. La tubería de PE se apoyará en un lecho de arena, y en su recubrimiento posterior. El relleno se realizará con material seleccionado, que cumpla las exigencias para la plataforma de apoyo del firme o pavimento, y procurando que no existan elementos gruesos y puntiagudos que pudieran dañar a la tubería.

Para la conexión con la red general, así como para posibilitar el correcto funcionamiento de la red, se construirán arquetas de registro, en las que se ubicarán las correspondientes válvulas de compuerta. Estas válvulas serán de cuerpo de fundición y cierre elástico. La conexión a la red existente se realizará en el lugar detallado en planos, acometiendo a tubería de fibrocemento de diámetro 350 mm. Se prevé la instalación de una válvula de regulación, que permita la entrada de agua a la red a presión adecuada. Deberá preverse la instalación de ventosas en función del trazado de la red.

Existen tres hidrantes colocados a las distancias reglamentarias correspondientes.

La definición en planta de la red viene reflejada en el correspondiente plano de la Red de Abastecimiento.

1.4.3.6.2.- Red de saneamiento

La red proyectada es de tipo separativo. Ambas redes serán de tipo ramificado. La red de pluviales se recoge en un único colector, que evacua al barranco cercano a través de un cruce bajo carretera. La red de fecales se conectará a colector existente según se adjunta en planos.

La tubería será de Hormigón Armado clase C90. En los puntos de conexión y cambio de dirección de la tubería, se colocarán pozos de registro de cuerpo cilíndrico prefabricados de diámetro interior 120 cm. Dichos pozos se componen de un cuerpo, en cuya base se dispondrá la canaleta para el encauzamiento de las aguas, y un cuerpo superior en forma de cono excéntrico truncado. El espesor de sus paredes será de 20 cm. y se dispondrán patés de PVC para acceder a su interior.

La definición en planta de la red viene reflejada en el correspondiente plano de la Red de Saneamiento.

1.4.3.6.3.-Suministro eléctrico

Se prevé la construcción de tres centros de transformación del tipo enterrado, que será alimentado desde la subestación más cercana.

Los nuevos C.T. se equiparán con dos transformadores de 630 KVA. La tensión nominal de suministro será de 10 Kv, con cables unipolares de 240 mm² de sección, y de tipo DHZ1 12/20 KV

La aparamenta principal de cada centro de transformación será 1 cabina de entrada de línea, 1 cabina de salida de línea y 2 cabinas de protección de transformador. La puesta a tierra se realizará con picas de 14 mm. de diámetro de acero cobreado de 2 m. de longitud y conductor desnudo de cobre de 50 mm² de sección.

1.4.3.6.4.- Distribución eléctrica

La red eléctrica en baja tensión de suministro a las parcelas industriales se dimensiona para una previsión de carga, según el R.E.B.T. de 125 w por metro cuadrado.

Se ejecutará desde tres centros de transformación de nueva construcción en los lugares indicados en los planos. Así pues, desde estos centros de transformación partirán nuestras redes de baja tensión

Los conductores bajo aceras se instalarán directamente en el fondo de zanja de 0,8 m. de profundidad, envueltos en un lecho de arena de río. Como elemento de señalización se placas y cintas de PVC. En los cruces de calzada, se instalarán en el interior de tubos de P.V.C. de diámetro 160 mm embebidos en hormigón.

La definición en planta de la red viene reflejada en el correspondiente plano de la Red de Media Tensión.

El punto de conexión al sector será a través del tendido eléctrico desde la propia subestación eléctrica.

1.4.3.6.5.- Alumbrado Público

Las vías a iluminar están clasificadas como tipo "F".

Se ha adoptado una disposición de luminarias bilateral al tresbolillo sobre báculo de 10m de altura.

La luminaria que se ha elegido es la existente en la zona, con lámpara de sodio de 250 w. La interdistancia entre los puntos de luz será aproximadamente 30 metros.

El cableado se instalará enterrado en zanja, en el interior de tubos de P.V.C. de 110 mm. de diámetro embebidos en prisma de hormigón de 25 cm.

1.4.3.6.6.- Telecomunicaciones

El presente plan parcial únicamente trata de los conductos que han de servir para canalizaciones y protección de los conductores, siendo los servicios técnicos de las Compañías los que dispondrán los cableados adecuados.

La obra a realizar consiste en una infraestructura de canalización de varios tubos de P.V.C. de 50 mm de diámetro, protegidos con hormigón HM-10 y que enlazan las diversas arquetas. La derivación a las parcelas se hará mediante arqueta registrable, de la que partirán 5 conductos de polietileno de baja densidad PE 50 de diámetro hacia el monolito de acometida.

1.4.3.6.7.- Canalización de gas

Se ha proyectado la obra civil necesaria para la implantación de una red de gas consistente en conducto de polietileno SDR-11 de diámetros: 63 mm., 90 mm y 110 mm. Para el cálculo y dimensionado de la red de distribución de gas canalizado se seguirán las prescripciones de la empresa concesionaria de este servicio, Gas Aragón.

De la red principal, se derivarán en un futuro las acometidas a los distintos suministros, y una vez se conozcan con precisión la ubicación de los armarios de regulación y medida.

I.5.- APROVECHAMIENTO MEDIO Y CESIONES

I.5.1. APROVECHAMIENTO MEDIO

El Plan General establece una edificabilidad de 0,7 m²/m².

I.5.2. CESIONES DE APROVECHAMIENTO

En virtud de lo establecido por el artículo único de la Ley 11/98 del 20 de Abril, de modificación de la Ley, por la que se determina la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, se llevará a efecto de la siguiente forma: los propietarios de suelo urbanizable deberán ceder obligatoria y gratuitamente el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento lucrativo del sector, libre de cargas de urbanización, correspondiéndose con la parcela A3 con una edificabilidad de 11.682 m² de las cuales 3.353 m² corresponden a la cesión de aprovechamiento.

I.5.3. UNIDADES DE EJECUCIÓN

El Plan Parcial se ejecutará en una unidad de ejecución única.

I.5.4. SISTEMA DE ACTUACIÓN

El sistema de actuación que se propone es el de compensación.

I.6- SINTESIS Y CUADROS NUMERICOS.

AREA-12 CAMINO VIEJO DE FORNILLOS	
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	47.902 m2
SUPERFICIE VIARIO PÚBLICO LOCAL	10.351 m2
SUPERFICIE ESPACIOS LIBRES LOCALES	6.087 m2
SUPERFICIE EQUIPAMIENTO PÚBLICO	3.353 m2
SUPERFICIE DE INFRAESTRUCTURAS	72,60 m2
SUPERFICIE TOTAL DE SUELO DE SISTEMAS LOCALES	19.864 m2
SUPERFICIE DE SUELO LUCRATIVO INDUSTRIAL	28.038 m2
EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	33.531 m2t

Huesca, 11 de Julio de 2006

Los arquitectos,
BERNABAD ARQUITECTURA S.L.

Francisco M. Lacruz Abad

Alejandro San Felipe Berna

Ana Otal Ruiz



PLAN PARCIAL AREA 12 CAMINO VIEJO DE FORNILLOS

P.G.O.U. HUESCA

NORMAS URBANÍSTICAS

JULIO 2006

PROMOTOR: JUNTA GESTORA DEL AREA 12 CAMINO VIEJO DE FORNILLOS

ARQUITECTOS: BERNABAD ARQUITECTURA S.L.
FRANCISCO M. LACRUZ ABAD. ALEJANDRO SAN FELIPE BERNA
ANA OTAL RUIZ

INDICE

- TITULO I - DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1.- Naturaleza, finalidad y caracterización del Plan Parcial y de sus normas urbanísticas.

Artículo 2.- Ámbito.- Condición legal de sector.

Artículo 3.- Vigencia del Plan Especial.

Artículo 4.- Integración e interpretación normativa.

Artículo 5.- Interpretación de los documentos del Plan Parcial.

- TITULO II - RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 6.- Destino de los terrenos.- Clasificación.

Artículo 7.- Calificación del suelo.- Zonificación.

Artículo 8.- Sistemas locales.- Categorización y régimen jurídico de las dotaciones locales.

Artículo 9.- Suelo Industrial.- Edificación lucrativa.

- TITULO III - REGIMEN DE LA EDIFICACIÓN INDUSTRIAL.

Capítulo Primero.- Cuestiones Generales

Artículo 10.- Organización normativa de la edificación industrial.

Capítulo Segundo.- Edificación industrial.

Artículo 11.- Definición y régimen jurídico básico.

Artículo 12.- Limitaciones de aprovechamiento.

Artículo 13.- Condiciones formales.

Artículo 14.- Tratamiento de los espacios libres privados.

Artículo 15.- Condiciones de uso.

Artículo 16.- Servidumbres.

Artículo 17.- Parcela mínima.

- TITULO IV - SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO

Artículo 18.- Categorías de equipamientos públicos

Artículo 19.- Condiciones generales de ordenación

Artículo 20.- Condiciones generales de edificabilidad

- TITULO V - EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

Capítulo Primero.- Cuestiones Generales

Artículo 21.- Régimen jurídico de la ejecución del Plan Parcial.

Capítulo Segundo.- Sistema de actuación

Artículo 22.- Determinación del sistema.

Artículo 23.- Plazos para el inicio de la actuación por compensación.

Capítulo Tercero.- Ejecución de la urbanización

Artículo 24.- Pautas para la ejecución de la urbanización.

Artículo 25.- Condiciones generales de la urbanización.

Artículo 26.- Características de la red viaria.

Artículo 27.- Características de los espacios libres y zonas verdes

ANEXO I- FICHAS URBANÍSTICAS.

NORMAS URBANÍSTICAS

- TITULO I -

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1.- Naturaleza, finalidad y caracterización del Plan Parcial y de sus normas urbanísticas.

1. El presente instrumento urbanístico tiene naturaleza jurídica de Plan Parcial y se configura como un específico planeamiento de desarrollo del Plan General de Huesca, formulado a partir de lo dispuesto en su norma 3.3.8.1. que dispone que el desarrollo de suelo urbanizable no delimitado se efectuará mediante un plan parcial.

2. El Plan Parcial del Área 12 Camino Viejo de Fornillos tiene como finalidad posibilitar el desarrollo del Plan General en este ámbito, estableciendo su ordenación detallada. De conformidad con la legislación en vigor, el Plan Parcial posibilitará, sin necesidad de ulteriores concreciones, la realización de las operaciones de urbanización y edificación sobre el ámbito de referencia.

3. Dentro del marco del derecho urbanístico aragonés el presente Plan Parcial se configura como planeamiento de desarrollo sobre suelo urbanizable no delimitado, y dentro del marco del Plan General de Huesca, el presente Plan se caracteriza por tener por objeto una de las Áreas de este tipo de suelo (Área 12 Camino Viejo de Fornillos) que, en orden a su desarrollo, se contempla específicamente como un único sector.

4. En el contexto antecedente las presentes normas urbanísticas constituyen parte integrante del Plan Parcial del Área 12 Camino Viejo de Fornillos del Plan General de Huesca.

Artículo 2.- Ámbito.- Condición legal de sector.

1. El ámbito del presente Plan Parcial viene definido por los terrenos que configuran en el Plan General de Huesca el Área de suelo urbanizable no delimitado denominada Área 12 Camino Viejo de Fornillos.

2. Asimismo, y de conformidad con lo dispuesto en la Norma 3.3.11. del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca el ámbito territorial del Área 12 Camino Viejo de Fornillos se configura como un sector único, no subdividible.

Artículo 3.- Vigencia del Plan Parcial.

1. El presente Plan Parcial será inmediatamente ejecutivo una vez publicada su aprobación definitiva y el texto íntegro de sus normas urbanísticas.

2. La vigencia del Plan Parcial será indefinida, sin perjuicio de las alteraciones de su contenido que, mediante modificación tramitada por el procedimiento legalmente establecido, pudieran producirse en el futuro.

Artículo 4.- Integración e interpretación normativa.

1. Las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca y las presentes normas urbanísticas constituyen las disposiciones normativas que, con sujeción a la legislación vigente, resultan de directa e inmediata aplicación en el ámbito territorial del Plan Parcial del sector Área 12 Camino Viejo de Fornillos.

2. La aplicación e interpretación de estas normas se verificará en el marco general definido para todo el Estado por la Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (en adelante LRSV), a partir del cual se habrá de llevar a cabo de conformidad con lo dispuesto en Ley de Cortes de Aragón 5/1999 de 25 de marzo, *Urbanística de Aragón*, (en adelante LUA) y con lo establecido en el Decreto 52/2002 de 19 de febrero del Gobierno de Aragón, *por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999 de 25 de marzo en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios* (en adelante RUA), así como en las disposiciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Huesca.

Artículo 5.- Interpretación de los documentos del Plan Parcial.

1. La interpretación de los documentos integrantes del presente Plan Parcial se hará a partir de su contenido, escrito y gráfico, formado por una parte expositiva (memoria y planos de información) y una parte dispositiva (normas urbanísticas, planos de ordenación, plan de etapas y estudio económico-financiero).

2. En la interpretación de los documentos del Plan parcial, se aplicarán los siguientes criterios:

a) En todo caso, cada documento del plan prevalecerá sobre los demás en los contenidos a los se refiera específicamente.

b) Cuando no se contradiga lo dispuesto en la letra anterior, prevalecerán los textos sobre las representaciones gráficas. Las normas urbanísticas, que constituyen la expresión escrita de las disposiciones que rigen la ordenación del ámbito, prevalecerán sobre los restantes documentos del plan para todas las materias que en ellas se regulan.

c) Cuando no se contradiga lo dispuesto en la letra a), prevalecerán las representaciones gráficas con escala de dibujo más próxima al tamaño real.

d) Cuando la aplicación de los criterios expresados no resolviera las cuestiones de interpretación planteadas, prevalecerá aquélla que sea más favorable a la proporción entre dotaciones y aprovechamientos lucrativos de la edificación, a la mayor superficie y calidad de los espacios libres, a la preservación del medio ambiente, del paisaje y de la imagen urbana, a la mayor seguridad frente a los riesgos naturales y a los intereses más generales de la colectividad.

- TITULO II -

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 6.- Destino de los terrenos.- Clasificación.-

1. El plan parcial ordena pormenorizadamente los terrenos comprendidos en su ámbito, que el Plan General ha incluido en la categoría de suelo urbanizable no delimitado.

2. Los terrenos ordenados por este plan parcial accederán a la condición de suelo urbano consolidado como consecuencia de la aprobación y la realización de los proyectos de reparcelación, urbanización y, en su caso, de obras ordinarias, a través de los que sus titulares hagan efectivas sus obligaciones. Por sus características y su magnitud, dichas obligaciones subsumen los deberes legales de distribución equitativa de cargas y beneficios, urbanización y cesión gratuita al Ayuntamiento tanto del porcentaje convenido de aprovechamiento medio como de los terrenos destinados a las dotaciones locales.

3. Recibida definitivamente la obra de urbanización y transcurridos los plazos de garantía de la misma se considerará, según lo dispuesto en el artículo 13. c) de la LUA que los terrenos han adquirido la condición de suelo urbano.

Artículo 7.- Calificación del suelo.- Zonificación.

1. El ámbito del sector Área 12 Camino Viejo de Fornillos queda sometido al régimen de calificación pormenorizado que se define en el presente capítulo, de acuerdo con la zonificación pormenorizada establecida en el plano de Zonificación del presente Plan Parcial.

El suelo ubicado dentro del ámbito de este Plan Parcial, como consecuencia de la ordenación propuesta, quedará incluido necesariamente en alguna de las siguientes zonas: (I) Sistemas locales de la ordenación, (II) Suelo con edificabilidad lucrativa industrial.

2. Cada una de las zonas referidas es objeto de las subdivisiones y del régimen específico que se detalla en los artículos siguientes.

Artículo 8.- Sistemas locales.- Categorización y régimen jurídico de las dotaciones locales.

1. En el plano dotacional local y como terrenos de cesión estructural al Ayuntamiento, el presente Plan Parcial contempla los siguientes tipos de suelo zonificado con destino dotacional: suelos del sistema local viario (SV), suelos del sistema local de zonas verdes y espacios libres públicos (SL) y suelos del sistema local de equipamiento público (SE).

2. El régimen jurídico de los sistemas locales al servicio del ámbito ordenado será el siguiente:

2.1. Sistema local viario (SV): se atenderá al régimen urbanístico descrito en el capítulo 3.5 sección segunda de las normas urbanísticas del Plan General.

2.2. Sistema local de zonas verdes y espacios libres públicos (SL): se atenderá al régimen urbanístico descrito en el capítulo 3.5 sección segunda de las normas urbanísticas del plan general.

2.3. Sistema local de equipamiento público (SE): Comprende el equipamiento educativo-social. Se atenderá a lo dispuesto en el capítulo quinto de estas normas y, complementariamente, al régimen urbanístico descrito en el capítulo 3.5 de las normas urbanísticas del plan general.

Artículo 9.- Suelo industrial.- Edificación lucrativa.

1. Deducidos los terrenos destinados a dotaciones locales al que alude el artículo antecedente, el resto de los suelos que conforman el sector se ordenan alrededor de la finalidad impuesta por el Plan General, que consiste en la

generación solares aptos para la edificación de uso industrial (sin perjuicio de la implantación accesoria de otros usos que sean complementarios y compatibles con éste).

2. Asimismo, a partir de la ordenación prevista, la edificación industrial, se distribuye en la zona A, edificación industrial aislada o adosada.

3. Para la distribución de las edificabilidades, el Plan Parcial en sus cuadros descriptivos de parámetros urbanísticos asigna, entre otras cosas, cifras máximas de edificabilidad por parcela neta.

4. El régimen específico de la edificación industrial se define en el Título siguiente de estas normas urbanísticas.

- TITULO III -

REGIMEN DE LA EDIFICACIÓN INDUSTRIAL.

Capítulo Primero.- Cuestiones Generales

Artículo 10.- Organización normativa de la edificación industrial.

1. Tal y como señala el artículo 9, dentro del sector que es objeto de ordenación por este Plan parcial la edificación lucrativa industrial se sujeta a una tipología de naves aisladas o agrupada en función de las condiciones de posición de la edificación.

Capítulo Segundo.- Edificación Industrial.

Artículo 11.- Definición y régimen jurídico básico.

1. La edificación industrial constituye una tipología de edificación aislada o agrupada cuyo régimen jurídico se describe de forma pormenorizada en el presente capítulo.

Artículo 12.- Limitaciones de aprovechamiento:

1. Tipo y uso de la edificación:

Los tipos de edificación admitidos incluyen naves aisladas o agrupadas de altura (B+1), con zonas pavimentadas privativos de la edificación industrial.

2. Condiciones de parcelación:

En los planos de ordenación se representan las parcelas que integran la zona de edificación industrial (A) nombradas como A1, A2 y A3.

Cada una de las zonas tiene atribuida una concreta asignación de aprovechamiento por el plano de ordenación de la edificación del plan parcial que lleva a cabo para cada una de ellas una determinación pormenorizada de parámetros de aprovechamiento (edificabilidad).

3. Condiciones de posición y ocupación en planta:

La ocupación máxima de parcela no podrá sobrepasar la superficie establecida en las áreas de movimiento descritas en planos.

La alineación de las fachadas correspondientes a la *edificación industrial aislada o agrupada*, así como las áreas de movimiento de las edificaciones, se habrán de atener a las alineaciones y demás precisiones al respecto que vienen determinadas en los planos y, más en particular, en las correspondientes fichas de ordenación.

En el caso de existir varias edificaciones en la misma parcela, la separación mínima entre sus planos de fachada será de cinco (5) metros, salvedad hecha de que se trate de edificios medianeros.

4. Alturas y plantas:

El número plantas será de dos (B+1) y la altura máxima de 10 metros.

Por encima de la altura máxima se podrán edificar elementos singulares auxiliares y necesarios para la actividad que requieran mayor altura, tales como chimeneas, torres, tolvas, grúas, etc., no computándose en este caso el exceso de volumen generado.

La medición de la altura de cornisa se hará verticalmente, en el punto medio del desarrollo frontal de la fachada del edificio en cuestión y desde la rasante de la explanación de la zona o parcela tomada en su límite con el espacio de dominio público urbanizado colindante, hasta la cara inferior del forjado de techo de la última planta o hasta el cordón inferior de la cercha si la hubiere.

Las Fichas Urbanísticas específicas para cada parcela edificable reflejan la altura máxima y el número de plantas permitidos para las edificaciones de cada una de ellas

5. Superficies edificables:

La superficie edificable y la ocupación máximas en plantas se atenderá en cada parcela a los siguientes parámetros:

PARCELA	SUPERFICIE m2	EDIFICABILIDAD m2	OCUPACIÓN (máx.)m2
A1	10.826	12.941	8.425
A2	7.443	8.908	5.806
A3	9.769	11.682	8.710
	28.038	33.531	22.941

6. Retranqueos:

Los retranqueos se describen en las respectivas fichas de ordenación.

Queda prohibido usar los espacios libres obtenidos de los retranqueos, como depósitos de materiales, vertido de desperdicios o, en general, todo lo que pueda dañar la estética del polígono.

7. Sótanos y semisótanos:

No podrán emplazarse en dichas plantas locales en los que se prevean puestos de trabajo. Deberán tener una superficie igual o inferior a la de las plantas alzadas.

8. Vuelos.

Se prohíben vuelos sobre la vía pública, permitiéndose sobre la propia parcela.

Artículo 13.- Condiciones formales:

1. Cubiertas:

En caso de tratarse de cubiertas planas, se prohíbe el uso de balaustradas de hormigón en los petos de cubierta, así como soluciones volumétricas que hagan sobresalir los petos con respecto al plano de fachada

Las líneas del perfil de cubierta de los edificios sólo podrán ser superadas por elementos propios de las instalaciones del siempre que su ubicación y características queden convenientemente justificados.

2. Fachadas:

El acabado exterior de los edificios y de las instalaciones industriales adoptarán un tratamiento compositivo y unos materiales adecuados que faciliten un buen mantenimiento y su correcta integración en el entorno ambiental. Para ello se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

En las zonas edificables que se desarrollen en base a pabellones adosados, se construirán los pabellones adoptando pautas de diseño de fachadas coordinadas.

Se prohíben las soluciones de testeros que no presenten las mismas soluciones de calidad que las de las otras fachadas.

El tratamiento compositivo y de materiales de fachadas y cubiertas de un edificio o conjunto edificado sobre una parcela deberá ser lo más unitario posible dentro de las posibilidades funcionales de cada instalación industrial.

En caso de parcelación, se podrá redactar un Estudio de Detalle unitario para el conjunto de las parcelas, en el que se establezcan unas condiciones que aseguren la consecución de una configuración arquitectónica (composición, altura, materiales) homogénea y unitaria.

Se prohíbe el uso de balaustradas de hormigón en los cerramientos de parcelas.

Artículo 14.- Tratamiento de los espacios libres privados.

1. Los espacios libres de propiedad particular se mantendrán obligatoriamente en adecuadas condiciones de ornato y salubridad y estarán dotados de la urbanización que tales condiciones requieran (pavimentación, recogida de aguas pluviales, alumbrado y demás servicios).

2. El cerramiento de las parcelas será de basamento macizo con cerramiento ligero en el resto, hasta una altura de 2 m. Dicho cerramiento se deberá definir en el proyecto de urbanización como cerramiento tipo orientativo.

Artículo 15.- Condiciones de uso:

1. Uso principal:

El uso de edificación admitido incluyen industrial ligera con altura (B+1), con zonas libres privativos de las naves.

2. Usos complementarios:

Se prohíbe el uso residencial.

Artículo 16.- Servidumbres:

No se establece ninguna servidumbre.

Artículo 17.- Parcela mínima:

1. La parcela mínima será de 250 m². A los efectos de este plan parcial, y para esta tipología edificatoria, se entiende como parcela mínima la superficie neta de terreno edificable por debajo de la cual no se admitirán proyectos autónomos de edificación.

- TITULO IV -

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO

Artículo 18.- Categorías de equipamientos públicos

Este plan parcial contempla las siguientes categorías de equipamientos públicos de escala local:

- a) Equipamiento educativo-social (S): reservas de suelo con destino a usos administrativos, culturales, asociativos, sanitarios, asistenciales y religiosos.
- b) Servicios de infraestructura urbana (U): reservas de suelo con destino a elementos pertenecientes a las necesidades de abastecimiento y distribución de energía eléctrica, comunicaciones y derivados (centros de transformación de energía eléctrica).

Artículo 19.- Condiciones generales de ordenación

Las parcelas de equipamiento deberán acondicionar los espacios no ocupados por la edificación como espacios libres, pudiendo contemplarse también zonas deportivas exteriores y aparcamientos.

En cuanto a la regulación de la ordenación de los equipamientos propiamente dicha se habrá de estar en lo necesario a lo dispuesto por el Plan general para cada la categoría enumeradas en el artículo anterior.

PARCELA	SUPERFICIE m2
EQUIPAMIENTO	
E	3.353
INFRAESTRUCTURA	
U1	24,20
U2	24,20
U3	24,20

- TITULO V -

EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

Capítulo Primero.- Cuestiones Generales

Artículo 20.- Régimen jurídico de la ejecución del Plan Parcial.

La ejecución del Plan parcial se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística de aplicación y por lo previsto al respecto en el Plan General de Huesca, con las especificaciones que se regulan en los capítulos siguientes de este Título V.

Capítulo Segundo.- Sistema de actuación

Artículo 21.- Determinación del sistema.

1. El Plan parcial del sector SIY-1 se ejecutará por el sistema de compensación.

2. El sistema señalado podrá ser modificado en los términos y según los procedimientos que contempla la legislación urbanística aragonesa y el Plan general de Huesca.

Artículo 22.- Plazos para el inicio de la actuación por compensación.

1. Las Bases y Estatutos de la Junta de Compensación habrán de presentarse ante el Ayuntamiento en el plazo máximo de tres meses a contar desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

2. La Junta de Compensación deberá constituirse en el plazo de dos meses a contar desde la publicación del acuerdo de aprobación de las Bases y Estatutos.

3. Los proyectos de urbanización y reparcelación habrán de presentarse en el plazo máximo de seis meses desde la constitución de la Junta de Compensación

Capítulo Tercero.- Ejecución de la urbanización

Artículo 23.- Pautas para la ejecución de la urbanización.

1. El presente Plan Parcial se ejecutará en una sola etapa, mediante un proyecto de reparcelación y un proyecto de urbanización que comprenderán todo su ámbito.

2. Previamente al otorgamiento de licencias de edificación, deberán haberse aprobado definitivamente para la Unidad los instrumentos a los que se refiere el apartado anterior.

3. En ningún caso los instrumentos a los que se refiere el apartado 1º de este artículo podrán contener determinaciones sobre régimen del suelo y de la edificación.

Artículo 24.- Condiciones generales de la urbanización.

1. Con carácter general, todas las redes de servicios que discurran por el ámbito del plan deberán canalizarse por suelo de dominio y uso público.

2. Las redes de saneamiento, abastecimiento de agua potable, riego, suministro de electricidad, alumbrado público, telefonía, gas, deberán ser subterráneas.

3. Las estaciones transformadoras de la red eléctrica no podrán disponerse en los suelos calificados como sistema local viario, espacios libres o zonas verdes, debiendo ubicarse preferente en las parcelas U del sistema de equipamiento o en los espacios privados que el Plan expresamente ha previsto.

4. Se preverá una red de hidrantes contra incendios, que deberán satisfacer las condiciones expresadas en el apéndice 2 de la norma básica NBE-CPE/96 y el reglamento de instalaciones contra incendios.

5. Los trazados de condiciones de posición y las dimensiones de las redes de urbanización que se contienen en el plan parcial tienen carácter orientativo. En los futuros proyectos de urbanización y de obras ordinarias que lo desarrollen deberán establecerse con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas.

6. El proyecto de urbanización y obras complementarias que lo complementen deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con las redes generales, acreditando que éstas tienen capacidad suficiente.

Artículo 25.- Características de la red viaria.

1. El diseño de los elementos de urbanización de la red viaria que se contiene en el plan parcial tiene carácter orientativo. En el futuro proyecto de urbanización deberá establecerse con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas; en todo caso, el proyecto de urbanización cumplirá las condiciones contenidas en este artículo.

2. La red viaria contenida en el ámbito del presente plan parcial satisfará las condiciones exigidas por cuantas normas le vinculen y, más concretamente, la normativa vigente en materia de protección contra incendios y de barreras arquitectónicas.

3. Las calles serán de tipo convencional, con subdivisión en bandas de circulación de viandantes, estacionamiento y calzadas, cuyo acabado podrá ser tipo bituminoso. La dimensión de las aceras y la posición de las bandas de aparcamiento vienen recogidas en los planos que acompañan las presentes normas.

Las calzadas de estas calles serán de dos carriles, con anchura igual a siete metros. Los aparcamientos serán de 2,20 metros de anchura y la dimensión mínima de las aceras de 2,00 metros.

Artículo 26.- Características de los espacios libres y zonas verdes.

1. El diseño de los elementos de urbanización de los espacios libres y zonas verdes que se contiene en el presente plan parcial tiene carácter orientativo. En el futuro proyecto de urbanización deberá establecerse con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas; en todo caso, el proyecto de urbanización satisfará las condiciones contenidas en este artículo.

2. En las franjas perimetrales arboladas y en los parques y jardines públicos deberá realizarse una plantación mínima de un árbol por cada veinticinco y cincuenta metros cuadrados de superficie.

En los espacios libres, zonas verdes y calles del sector se emplearán, preferentemente árboles y arbustos pertenecientes a especies autóctonas y adaptadas.

Huesca, 11 de Julio de 2006

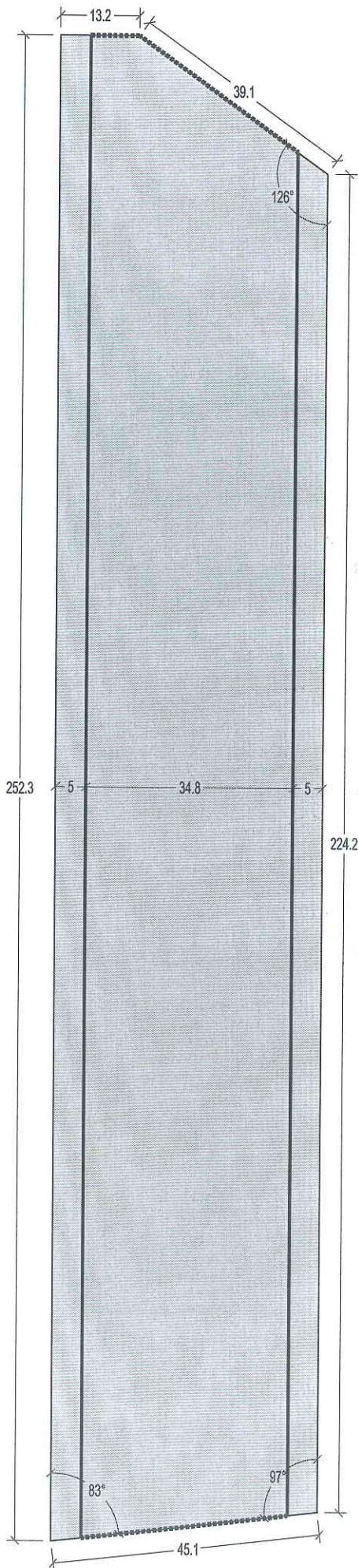
Los arquitectos,
BERNABAD ARQUITECTURA S.L.





Francisco M. Lacruz Abad

Alejandro San Felipe Berna

Ana Otal Ruiz

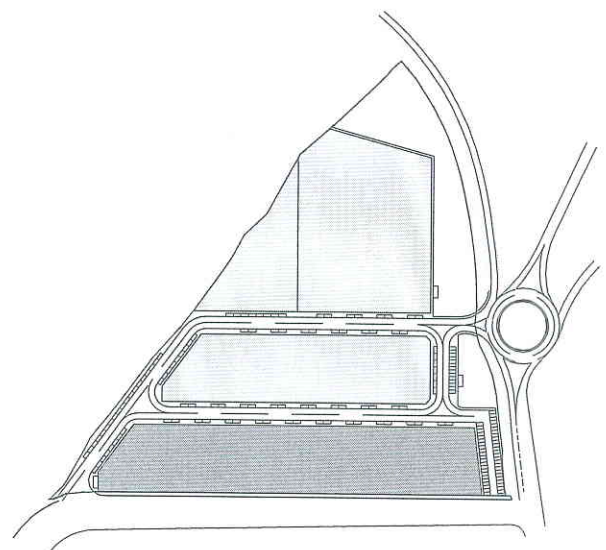
ANEXO 1. FICHAS URBANÍSTICAS



-  PARCELA
-  ÁREA DE MOVIMIENTO
-  ALINEACIÓN OBLIGATORIA
-  RETRANQUEO OBLIGATORIO

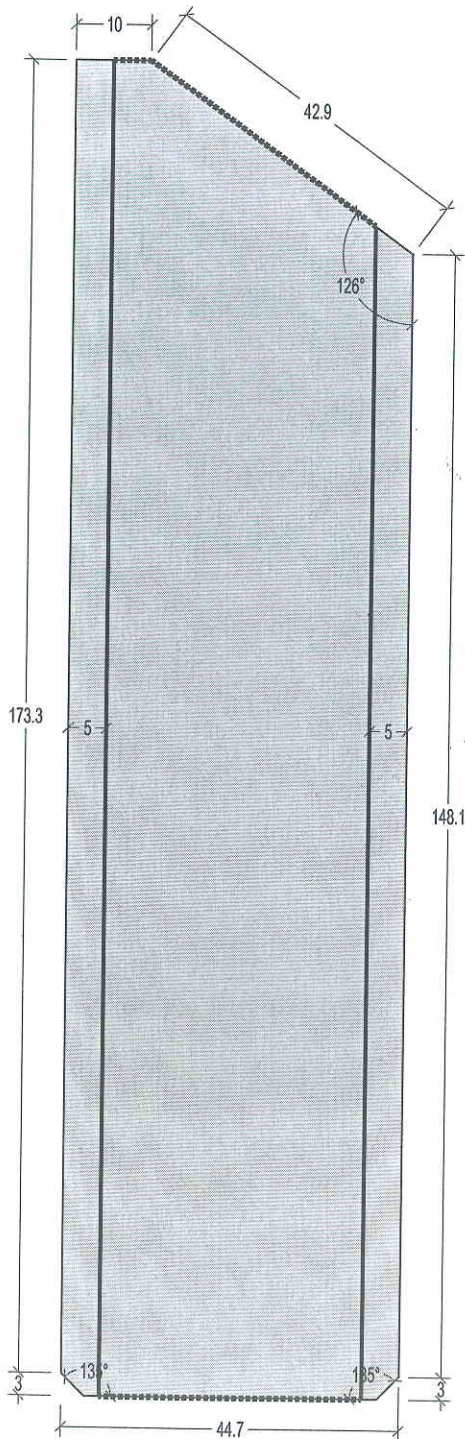






SUP TOTAL- 10.826 m²
 SUP OCUPADA- 8.425 m²
 EDIFICABILIDAD- 12.941 m²
 ALTURA MÁXIMA 10 m



FICHAS URBANÍSTICAS
 E: 1/1.000

A1

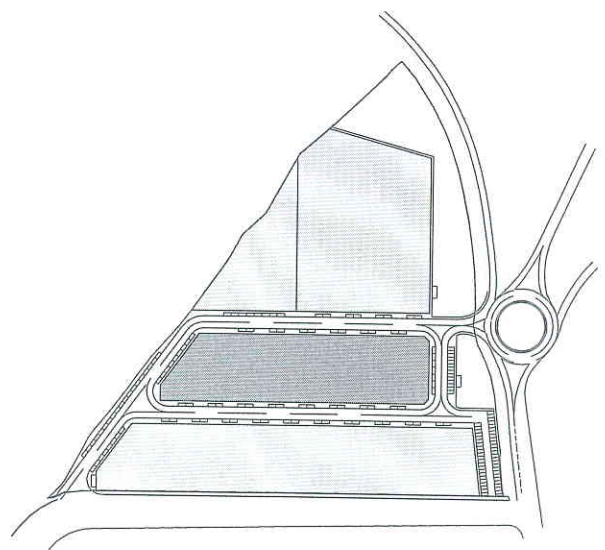


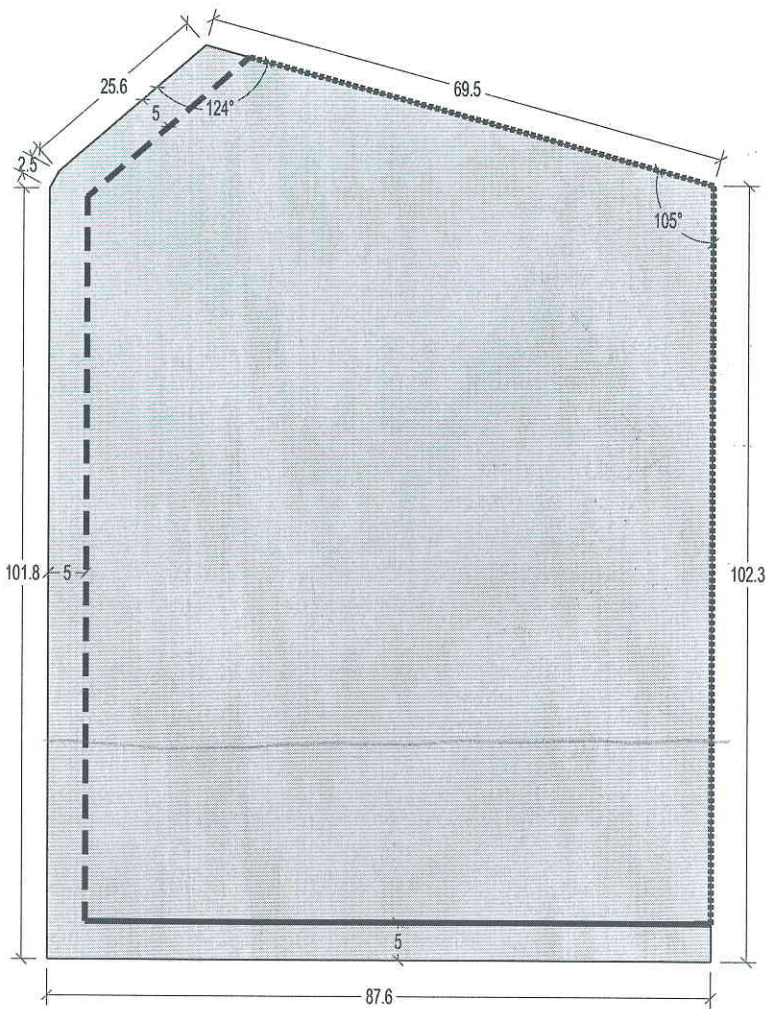
-  PARCELA
-  ÁREA DE MOVIMIENTO
-  ALINEACIÓN OBLIGATORIA
-  RETRANQUEO OBLIGATORIO




SUP TOTAL- 7.443 m²
 SUP OCUPADA- 5.806 m²
 EDIFICABILIDAD- 8.908 m²
 ALTURA MÁXIMA 10 m

II

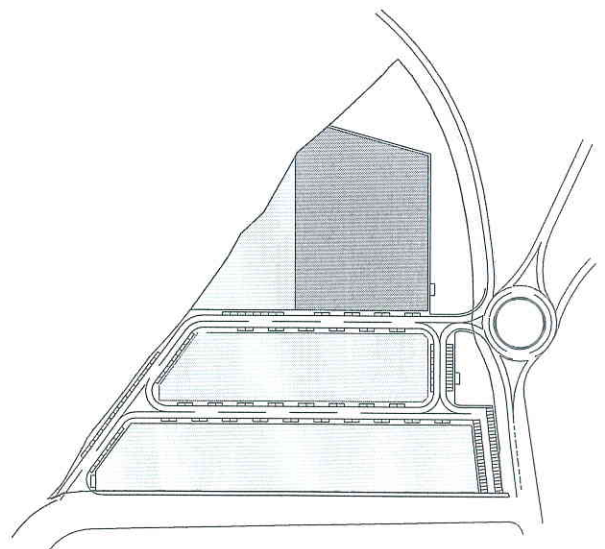




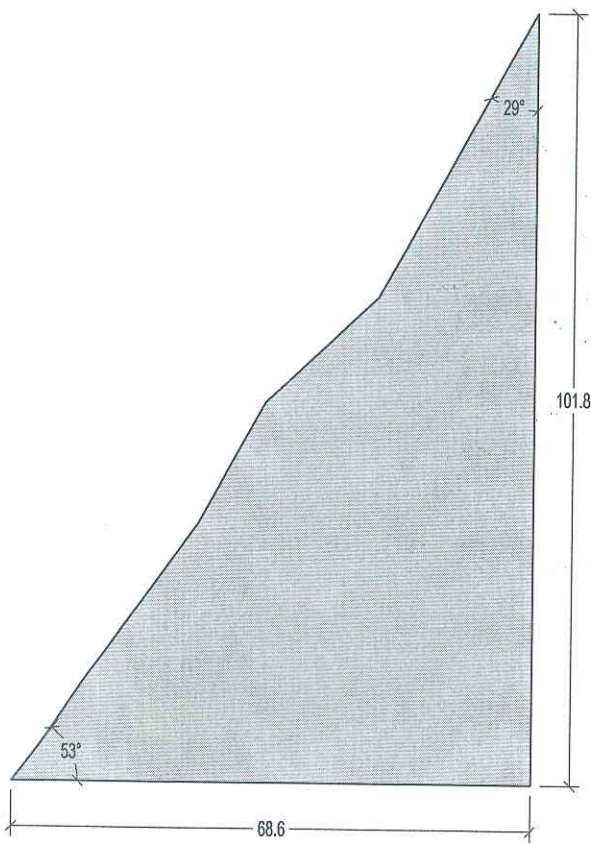
-  PARCELA
-  ÁREA DE MOVIMIENTO
-  ALINEACIÓN OBLIGATORIA
-  RETRANQUEO OBLIGATORIO



SUP TOTAL- 9.772 m²
 SUP OCUPADA- 8.710 m²
 EDIFICABILIDAD- 11.682 m²
 ALTURA MÁXIMA 10 m

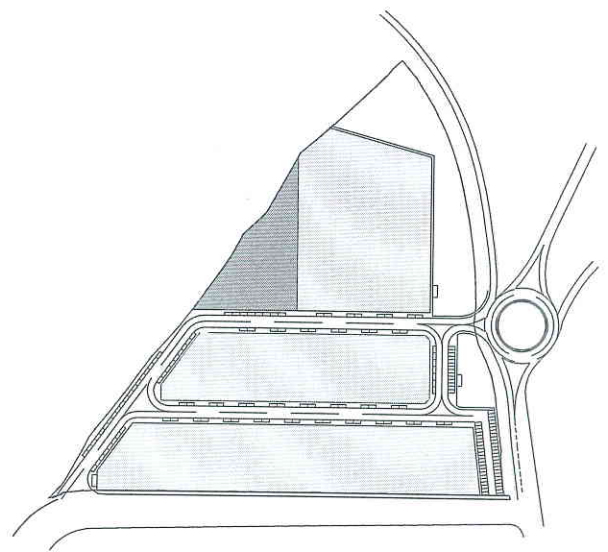


PARCELA



SUP TOTAL- 3.353 m²

EDIFICABILIDAD- 2.347 m²



FICHAS URBANÍSTICAS
E: 1/1.000

SE



PLAN PARCIAL AREA 12 CAMINO VIEJO DE FORNILLOS

P.G.O.U. HUESCA

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

JULIO 2006

PROMOTOR: JUNTA GESTORA DEL AREA 12 CAMINO VIEJO DE FORNILLOS

ARQUITECTOS: BERNABAD ARQUITECTURA S.L.
FRANCISCO M. LACRUZ ABAD. ALEJANDRO SAN FELIPE BERNA
ANA OTAL RUIZ

PROYECTO DE URBANIZACIÓN		80.940 €
	16% I.V.A.	<u>12.950 €</u>
	TOTAL	93.890 €

REPARCELACION		4.383 €
	16% I.V.A.	<u>701 €</u>
	TOTAL	5.084 €

EJECUCIÓN MATERIAL DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

RESUMEN DE CAPÍTULOS		
1	Movimiento de tierras	75.971,37 €
2	Firmes y pavimentos	419.351,51 €
3	Señalización horizontal y vertical	7.548,06 €
4	Alumbrado Público	80.072,71 €
5	Electricidad Baja Tensión	151.490,63 €
6	Centros de Transformación	155.663,32 €
7	L.S. Media Tensión	20.969,00 €
8	Telecomunicaciones	56.120,57 €
9	Instalación de saneamiento	196.059,21 €
10	Instalación de abastecimiento	40.403,95 €
11	Gas natural canalizado	26.142,24 €
12	Riego de zonas verdes	20.929,13 €
13	Zanjas de instalaciones	139.775,23 €
14	Conexión con instalaciones existentes	23.978,35 €
15	Parques y zonas verdes	37.697,69 €
16	Controles de calidad en ejecución	24.095,03 €
17	Seguridad y salud	22.622,88 €
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL		1.498.890,88 €
	13% GASTOS GENERALES	194.855,81 €
	6% BENEFICIO INDUSTRIAL	89.933,45 €
	TOTAL	1.783.680,15 €
	16% I.V.A.	285.388,82 €
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA		2.069.068,97 €

Huesca, 11 de Julio de 2006

Los arquitectos,
BERNABAD ARQUITECTURA S.L.

Francisco M. Lacruz Abad

Alejandro San Felipe Berna

Ana Otañal Ruiz



PLAN PARCIAL AREA 12 CAMINO VIEJO DE FORNILLOS

P.G.O.U. HUESCA

PLAN DE ETAPAS

JULIO 2006

PROMOTOR: JUNTA GESTORA DEL AREA 12 CAMINO VIEJO DE FORNILLOS

ARQUITECTOS: BERNABAD ARQUITECTURA S.L.
FRANCISCO M. LACRUZ ABAD. ALEJANDRO SAN FELIPE BERNA
ANA OTAL RUIZ

PLAN DE ETAPAS

INDICE

0.- Introducción

1.- Delimitación de la unidad de ejecución.

2.-Determinación del sistema de actuación.

3.- Plazos para la presentación y aprobación de los instrumentos de gestión.

3.1.- Plazos para la presentación de Bases y Estatutos de la Junta de Compensación.

3.2.- Plazos para la constitución de la Junta de Compensación.

3.3.- Plazos para la formulación del Proyecto de reparcelación.

3.4.- Plazos para la formulación del Proyecto de urbanización.

3.5.- Plazos para la ejecución de la urbanización.

3.6.- Plazos para la ejecución de las obras de edificación.

4.- Alteraciones del Plan de etapas derivadas de un eventual cambio de sistema de actuación.

PLAN DE ETAPAS.

0.- Introducción.

El desarrollo del Plan Parcial del Sector Área 12 Camino Viejo de Fornillos, está previsto a **etapa única** o, lo que es lo mismo, sin distinción escalonada de etapas.

Esta situación deriva del hecho de que no se ha proyectado la subdivisión del ámbito del Plan Parcial a efectos de su gestión en varias unidades de ejecución, sino que ésta se plantea en conjunto para todo el sector desde el concepto de que todo él integra una unidad de ejecución única, lo que elimina cualquier previsión de compartimentación en fases de la urbanización.

En el contexto anterior se define el presente Plan como un Plan Parcial de **ETAPA UNICA** respecto del que se habrán de tener en cuenta las circunstancias que se especifican a continuación (aunque ya se deducían de los antecedentes contenidos de la Memoria y las Normas).

1.- Delimitación de la Unidad de ejecución única.

Como se ha señalado en el apartado introductorio antecedente, se prevé la ejecución del Plan Parcial en una sola etapa, con una única unidad de ejecución que viene definida por el ámbito delimitado en el Plan, tal y como se definió en la Memoria y tal y como viene representado en los planos de ordenación.

2.-Determinación del sistema de actuación.

De conformidad con lo que dispone el artículo 21.1 de las Normas urbanísticas, el presente Plan Parcial se ejecutará por el sistema de compensación (salvedad hecha de que, de conformidad con lo que se señala en el párrafo 2 del precepto citado, el sistema llegase a ser modificado en los términos y según los procedimientos que contemplan la legislación urbanística aragonesa y el Plan General de Huesca).

3.- Plazos para la presentación y aprobación de los instrumentos de gestión.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 22 y siguientes de las normas de este Plan, la ejecución del Plan se sujetará a los siguientes plazos

3.1.- Plazos para la presentación de Bases y Estatutos de la Junta de Compensación.-

De conformidad con lo que dispone el artículo 139.1 de la Ley de Cortes de Aragón 5/1999 de 25 de marzo, *Urbanística de Aragón* (en adelante LUA) deberán presentarse ante el Ayuntamiento los proyectos de Bases y Estatutos de la Junta de Compensación en el plazo máximo de seis meses a contar desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan, plazo que en el presente Plan Parcial, y por imperativo de lo dispuesto en el artículo 23 de las normas de este Plan se reduce a tres meses a contar desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

3.2.- Plazos para la constitución de la Junta de Compensación.-

De conformidad con lo que dispone el artículo 139.1 de la Ley de Cortes de Aragón 5/1999 de 25 de marzo, *Urbanística de Aragón* la Junta de Compensación habrá de constituirse en el plazo que señale el Ayuntamiento en el acuerdo por el que se aprueben definitivamente los proyectos de Bases y Estatutos de la Junta de Compensación o, en su defecto, y para el caso de que no se señalase expresamente dicho plazo, en el término máximo de tres meses a contar desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva de los proyectos de Bases y Estatutos de la Junta de Compensación, plazo que, por imperativo de lo dispuesto en el artículo 22 de las normas de este Plan se reduce a dos meses.

3.3.-Plazos para la formulación del Proyecto de reparcelación.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 143 de la LUA y 22 de las normas del Plan Parcial, el proyecto de reparcelación habrá de ser formulado y presentado ante el Ayuntamiento en el plazo máximo de seis meses a contar desde la constitución de la Junta de Compensación.

3.4.- Plazos para la formulación del Proyecto de urbanización.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 22 de las normas del Plan Parcial, el proyecto de urbanización deberá ser formulado y presentado ante el Ayuntamiento en el plazo de seis meses a contar desde la constitución de la Junta de Compensación.

3.5.- Plazos para la ejecución de la urbanización.-

Las obras de urbanización se ejecutarán dentro de los plazos que al efecto se expresen en el acuerdo de aprobación del proyecto de urbanización.

3.6.- Plazos para la ejecución de las obras de edificación.

Se establece un plazo máximo para la solicitud de las correspondientes licencias de edificación de cuatro años, desde que los terrenos adquieran, en ejecución de este Plan Parcial, la condición de suelo urbano consolidado.

Las obras de edificación deberán ejecutarse en los plazos que, en cada caso, se indique en las licencias urbanísticas correspondientes.

4.- Alteraciones del Plan de etapas derivadas de un eventual cambio de sistema de actuación.

La ejecución de este Plan Parcial se ha previsto inicialmente por el sistema de compensación si bien, tal y como se ha precisado en el apartado 2 de este Plan de etapas y tal y como señala el artículo 21 de las normas urbanísticas es posible que el sistema designado pueda ser modificado en los términos y según los procedimientos que contempla la legislación urbanística aragonesa y el Plan general de Huesca.

En el caso de que por alguna de las causas que contempla la legislación de aplicación se llegase a producir un cambio de sistema de actuación, habrán de reajustarse los plazos de ejecución del planeamiento, urbanización y edificación, de conformidad con lo siguiente:

Si, eventualmente, se actuase por sistema distinto al de compensación deberán formularse los proyectos de urbanización y reparcelación en el plazo máximo de tres meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial, salvedad hecha de que el Ayuntamiento hubiera señalado otro plazo en el acuerdo por el que se determine el sistema de actuación.

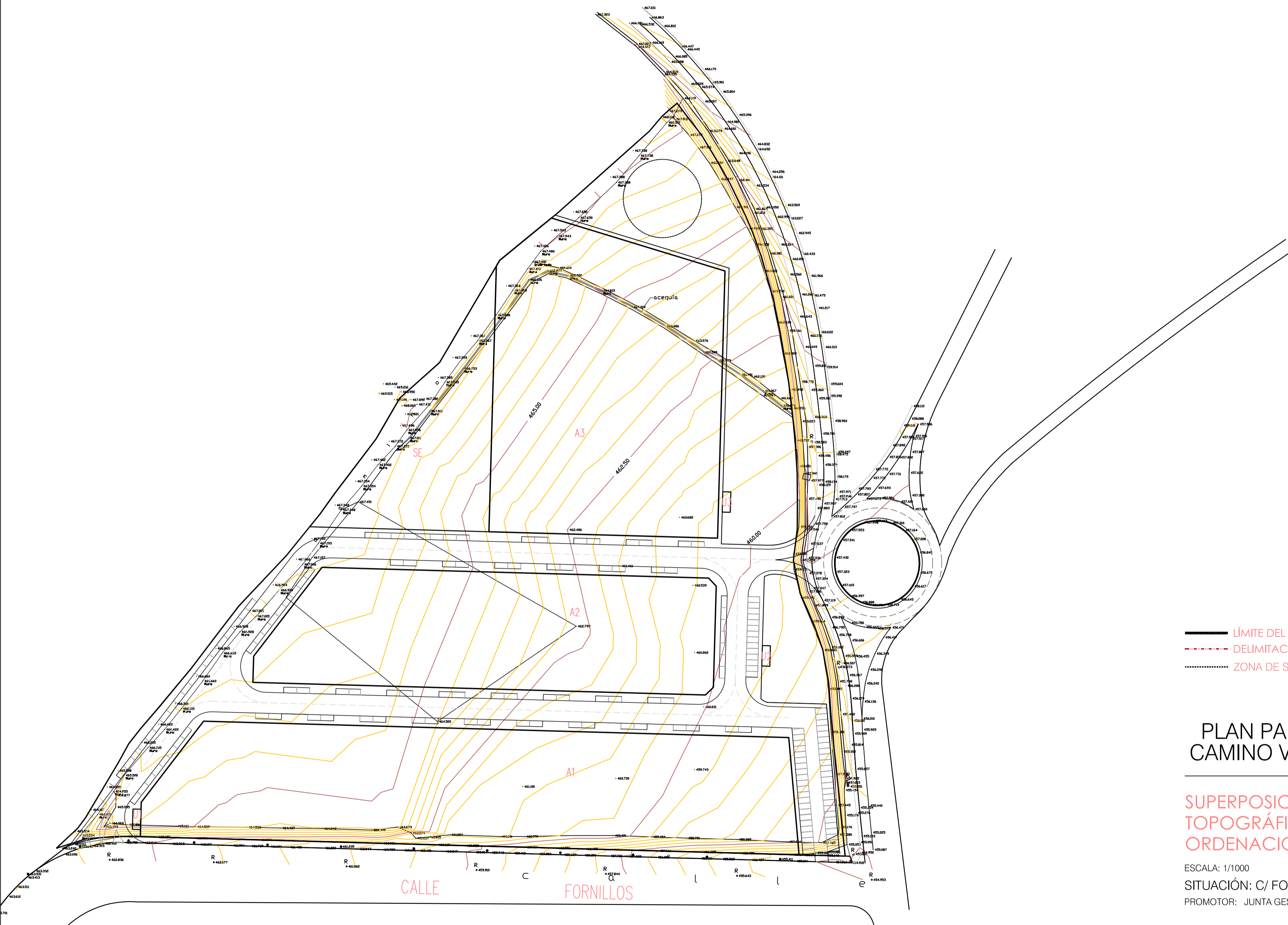
Huesca, a 11 de julio de 2006

Los arquitectos,
BERNABAD ARQUITECTURA S.L.

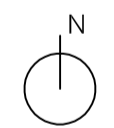
Francisco M. Lacruz Abad

Alejandro San Felipe Berna

Ana Otal Ruiz



- LÍMITE DEL SECTOR
- - - - - DELIMITACION AREA EDIFICABLE
- ZONA DE SERVIDUMBRE



PLAN PARCIAL DEL AREA 12 CAMINO VIEJO DE FORNILLOS

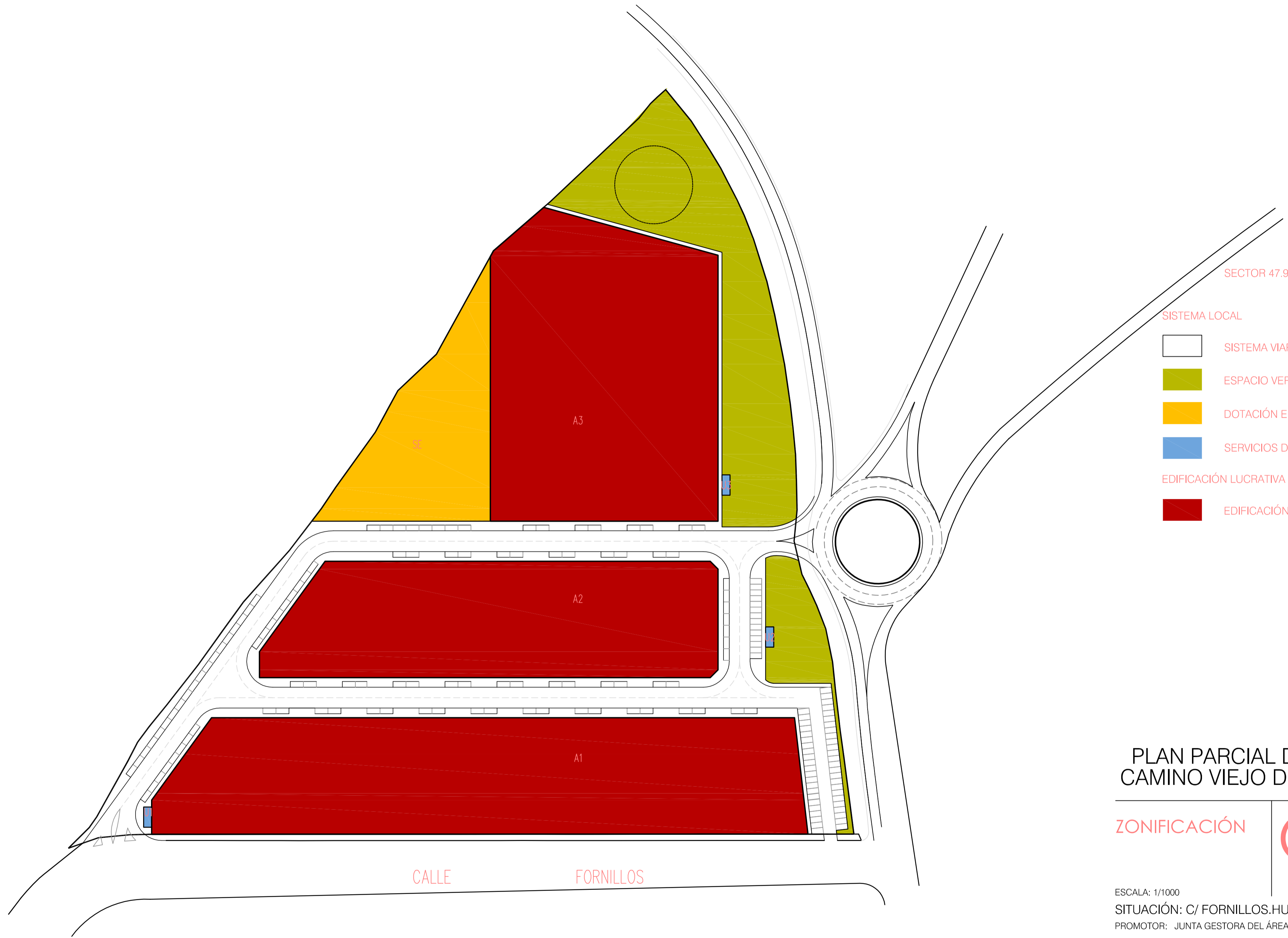
SUPERPOSICION
TOPOGRÁFICO Y
ORDENACION

I-04

ESCALA: 1/1000
SITUACIÓN: C/ FORNILLOS.HUESCA.
PROMOTOR: JUNTA GESTORA DEL ÁREA 12 CAMINO VIEJO DE FORNILLOS

JULIO 2006

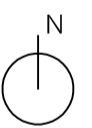
BERNABAD ARQUITECTURA S.L.
ARQUITECTOS:
FRANCISCO LACRUZ ABAD . ALEJANDRO SAN FELIPE BERNA
ANA OTAL RUIZ



SECTOR 47.902 m²

SISTEMA LOCAL

- SISTEMA VIARIO
 - ESPACIO VERDE PÚBLICO
 - DOTACIÓN EDUCATIVO Y SOCIAL
 - SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA
- EDIFICACIÓN LUCRATIVA
- EDIFICACIÓN INDUSTRIAL



PLAN PARCIAL DEL AREA 12
CAMINO VIEJO DE FORNILLOS

ZONIFICACIÓN

O-01

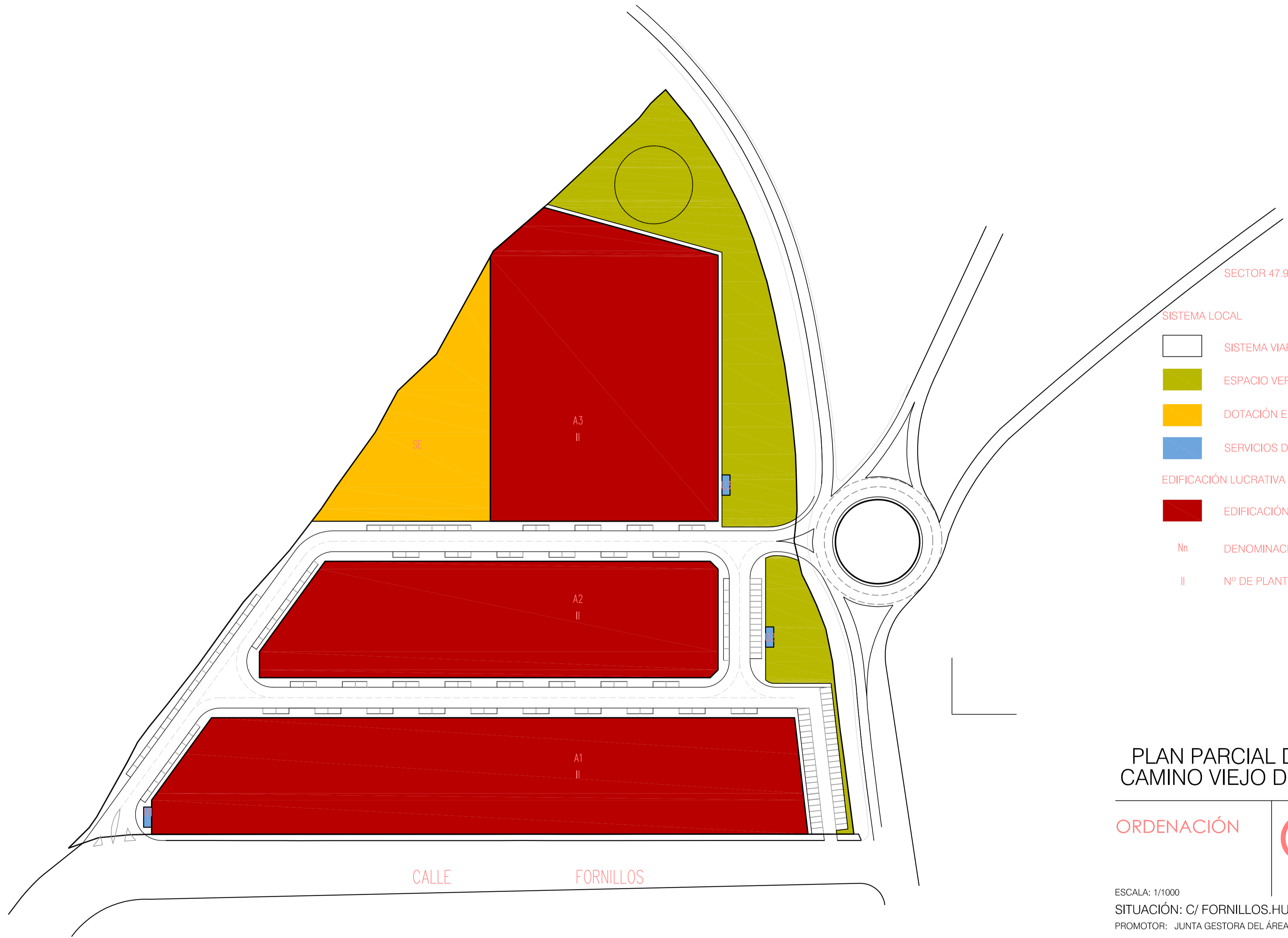
ESCALA: 1/1000

JULIO 2006

SITUACIÓN: C/ FORNILLOS.HUESCA.

PROMOTOR: JUNTA GESTORA DEL ÁREA 12 CAMINO VIEJO DE FORNILLOS

BERNABAD ARQUITECTURA S.L.
ARQUITECTOS:
FRANCISCO LACRUZ ABAD . ALEJANDRO SAN FELIPE BERNA
ANA OTAL RUIZ



SECTOR 47.902 m²

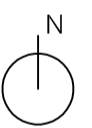
SISTEMA LOCAL

- SISTEMA VIARIO
- ESPACIO VERDE PÚBLICO
- DOTACIÓN EDUCATIVO Y SOCIAL
- SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA

EDIFICACIÓN LUCRATIVA

- EDIFICACIÓN INDUSTRIAL

- Nn DENOMINACIÓN DE PARCELA
- II Nº DE PLANTAS



PLAN PARCIAL DEL AREA 12
CAMINO VIEJO DE FORNILLOS

ORDENACIÓN

O-02

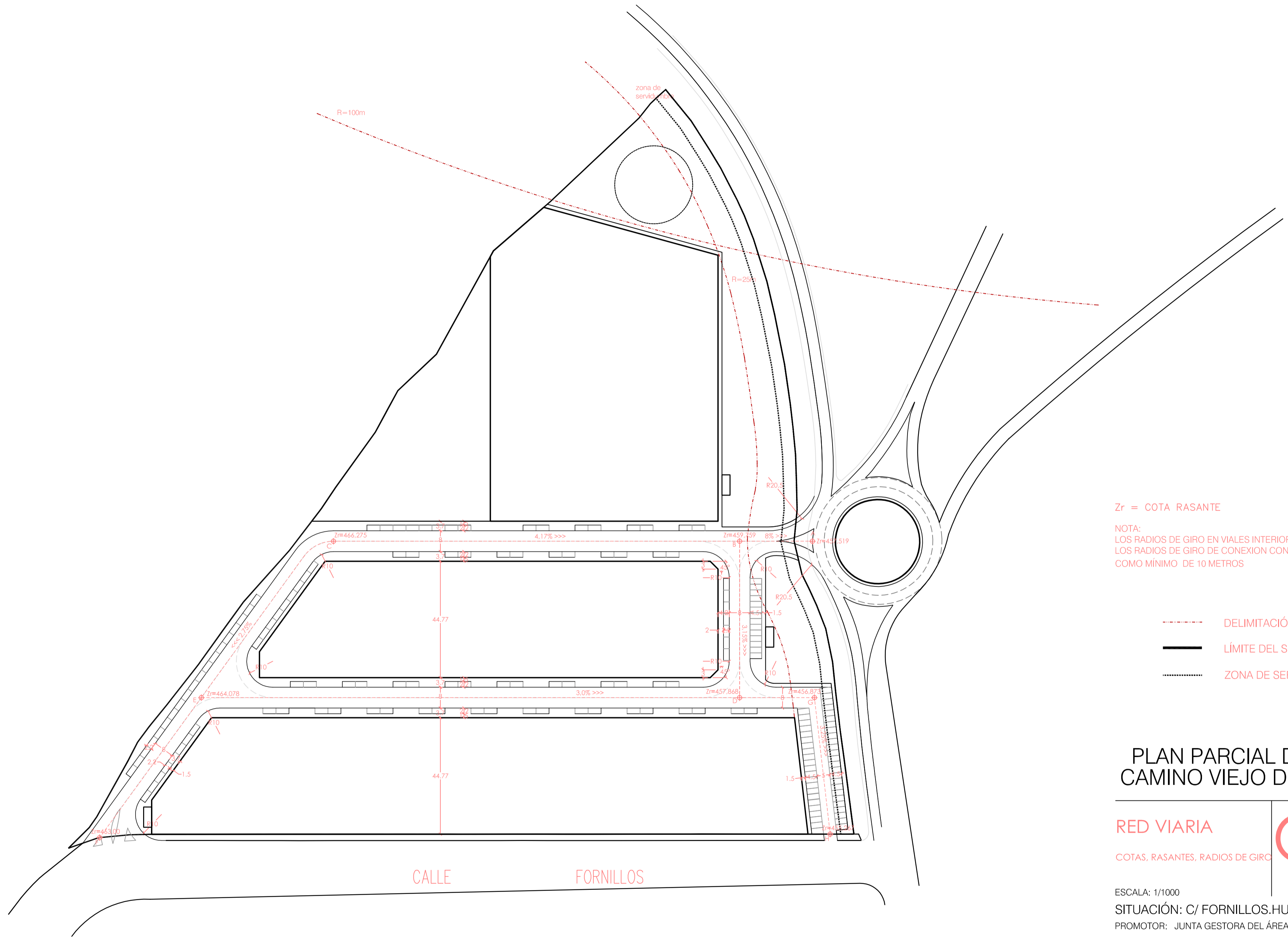
ESCALA: 1/1000

JULIO 2006

SITUACIÓN: C/ FORNILLOS.HUESCA.

PROMOTOR: JUNTA GESTORA DEL ÁREA 12 CAMINO VIEJO DE FORNILLOS

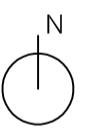
BERNABAD ARQUITECTURA S.L.
ARQUITECTOS:
FRANCISCO LACRUZ ABAD . ALEJANDRO SAN FELIPE BERNA
ANA OTAL RUIZ



Zr = COTA RASANTE

NOTA:
 LOS RADIOS DE GIRO EN VIALES INTERIORES DEL SECTOR SON DE 10 METROS
 LOS RADIOS DE GIRO DE CONEXION CON VIALES PRINCIPALES DEL SECTOR SON
 COMO MÍNIMO DE 10 METROS

- DELIMITACIÓN ÁREA EDIFICABLE
- LÍMITE DEL SECTOR
- ZONA DE SERVIDUMBRE



PLAN PARCIAL DEL AREA 12 CAMINO VIEJO DE FORNILLOS

RED VIARIA

COTAS, RASANTES, RADIOS DE GIRO

O-04'

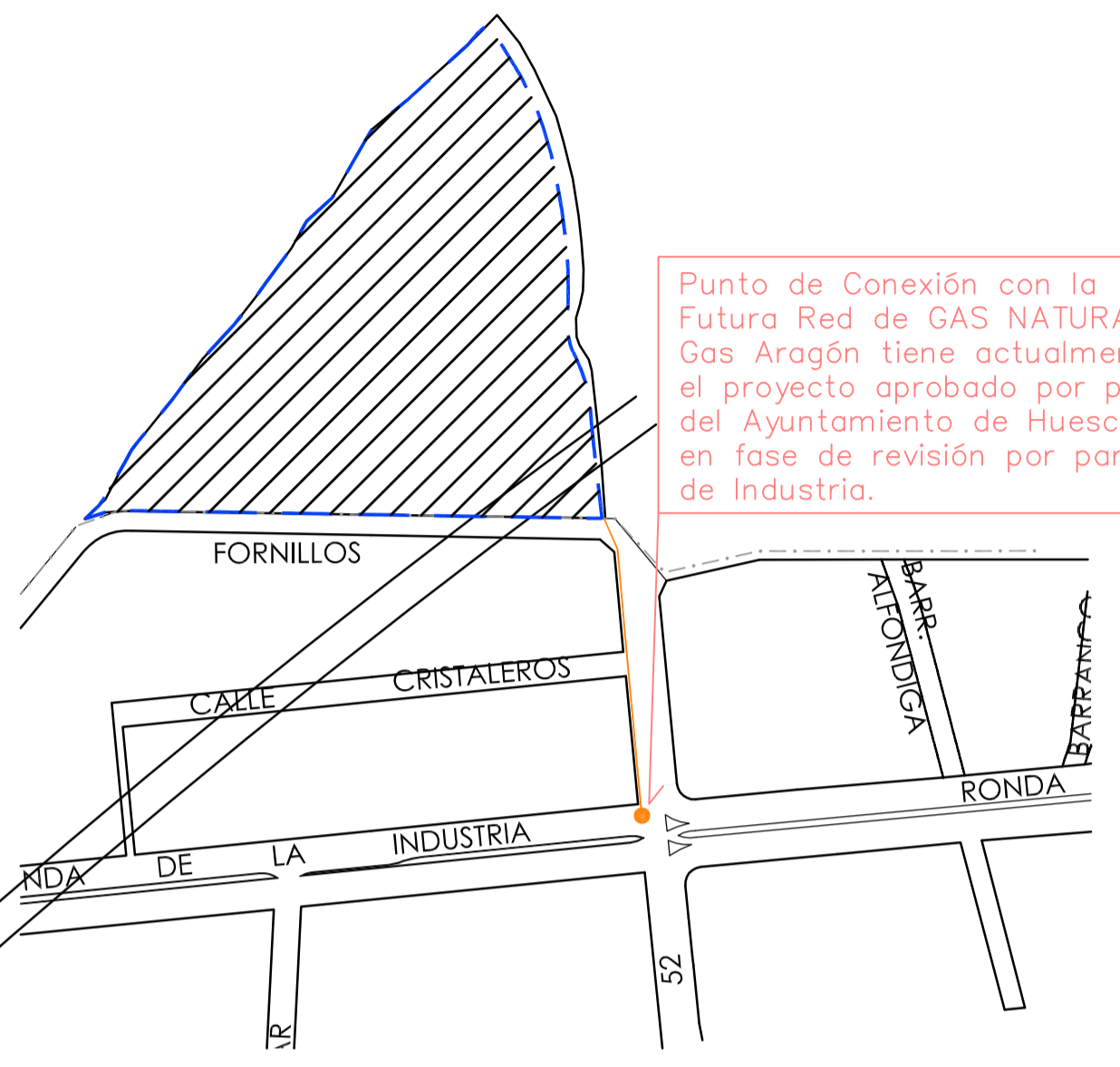
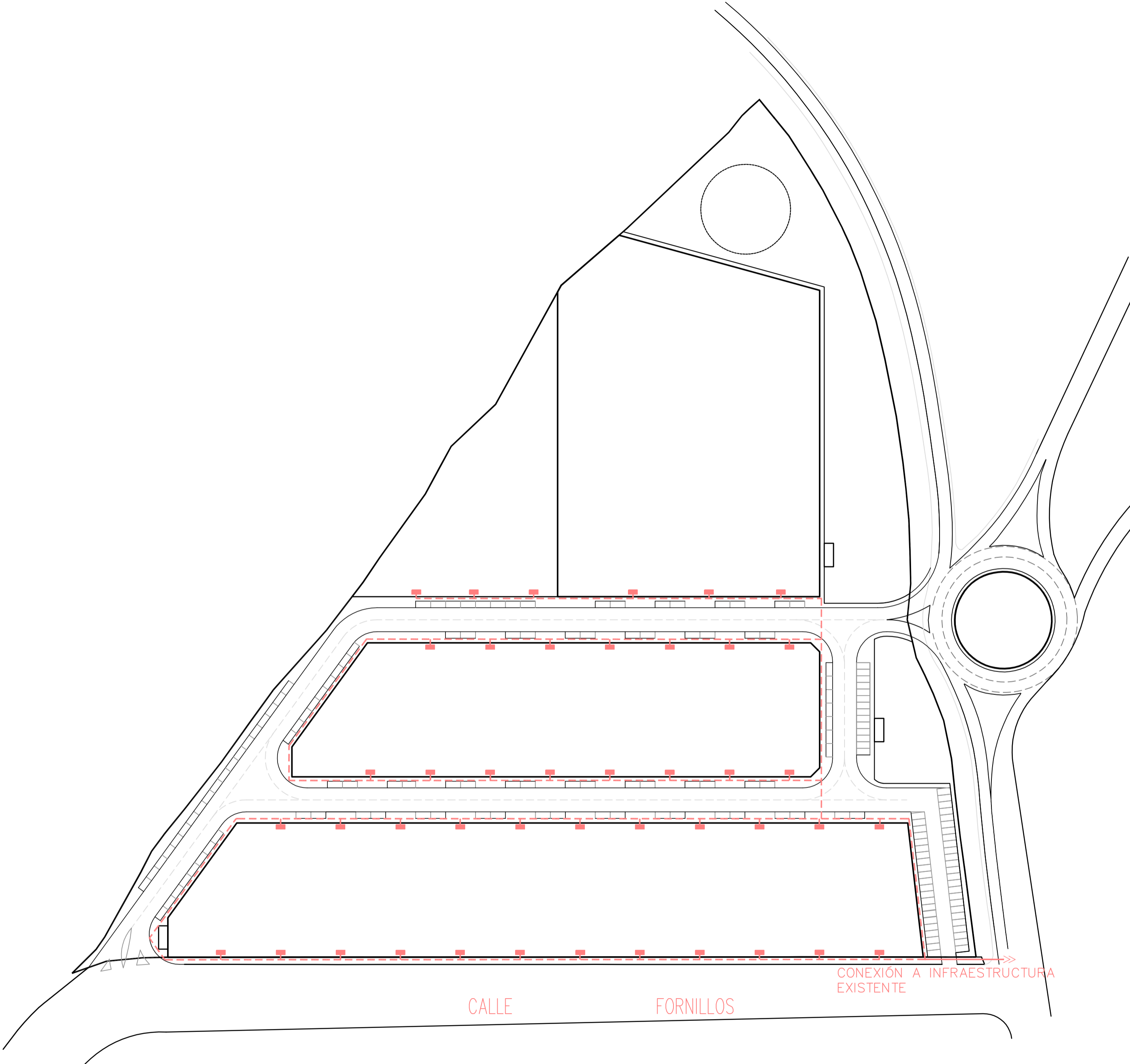
ESCALA: 1/1000

JULIO 2006

SITUACIÓN: C/ FORNILLOS.HUESCA.

PROMOTOR: JUNTA GESTORA DEL ÁREA 12 CAMINO VIEJO DE FORNILLOS

BERNABAD ARQUITECTURA S.L.
 ARQUITECTOS:
 FRANCISCO LACRUZ ABAD . ALEJANDRO SAN FELIPE BERNA
 ANA OTAL RUIZ

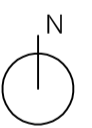


Punto de Conexión con la Futura Red de GAS NATURAL. Gas Aragón tiene actualmente el proyecto aprobado por parte del Ayuntamiento de Huesca y en fase de revisión por parte de Industria.

INFRAESTRUCTURA DE GAS

■ PUNTO DE ACOMETIDA A PARCELA

--- INFRAESTRUCTURA DE GAS CANALIZADO



PLAN PARCIAL DEL AREA 12
CAMINO VIEJO DE FORNILLOS

RED DE GAS

O-11

ESCALA: 1/1000

JULIO 2006

SITUACIÓN: C/ FORNILLOS.HUESCA.

PROMOTOR: JUNTA GESTORA DEL ÁREA 12 CAMINO VIEJO DE FORNILLOS

BERNABAD ARQUITECTURA S.L.
ARQUITECTOS:
FRANCISCO LACRUZ ABAD . ALEJANDRO SAN FELIPE BERNA
ANA OTAL RUIZ

CALLE FORNILLOS

CONEXIÓN A INFRAESTRUCTURA EXISTENTE