



Ayuntamiento
de **Huesca**

Urbanismo
Plaza de la Catedral, 1
22002 Huesca
Tel. 974 29 21 00
Fax 974 29 21 63
www.huesca.es

**MODIFICACIÓN Nº 1 DEL PLAN ESPECIAL DE
PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL SECTOR
CASA AMPARO-COSTANILLA DE SELLÁN (API-08-02)**

MEMORIA y NORMATIVA

**DOCUMENTO DE APROBACIÓN
INICIAL**

MARZO DE 2015



ÍNDICE

1.- ANTECEDENTES Y MARCO NORMATIVO	2
2.- OBJETO, OPORTUNIDAD, CONVENIENCIA, Y JUSTIFICACIÓN DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN	2
3.- INEXISTENCIA DE AFECTACIÓN AL PGOU	4
___ 3.1.-FICHA DEL API 08-02.....	4
4.- DOCUMENTACIÓN DEL PEPRI QUE SE MODIFICA	5
___ 4.1.-PLANOS.....	5
PLANOS DE INFORMACIÓN	5
PLANOS DE ORDENACIÓN	5
ANEXO 1 CROQUIS Y FOTOGRAFÍAS DE ESTADO ACTUAL.....	6
ANEXO 2 CONVENIO	7



1.- ANTECEDENTES Y MARCO NORMATIVO

El presente documento tiene por objeto la Modificación Aislada nº 1 del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Sector Costanilla de Sellán–Casa Amparo (API 08-02), perteneciente al Casco Histórico intramuros de la ciudad de Huesca. Se trata de un Plan especial que se integra en el cuerpo normativo regulador del Casco Histórico, si bien, por razones operativas, fue tramitado en su día de manera separada del PEPRI del Sector Principal, con el que, sin embargo, comparte metodología, Normativa y estructura documental.

En la actualidad, se encuentra en vigor la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por la Ley 4/2013, de 23 de mayo.

El vigente PGOU (Aprobación Definitiva por el Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón 9 de mayo de 2003; Texto Refundido, mayo de 2008), consideró el ámbito objeto del Plan Especial como un *Área de Planeamiento Incorporado*. En la Ficha del API 08-02 del PGOU, se recoge la fecha de Aprobación Definitiva del Plan especial: 30 de mayo de 1977.

2.- OBJETO, OPORTUNIDAD, CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN

La Modificación del Plan Especial tiene un carácter muy limitado: Su objeto se centra, únicamente, en recoger la realidad del ámbito de las ruinas de la Iglesia conocida como *La Malena*, sitas en la calle Pedro IV nº 69. El vigente Plan Especial determina que las ruinas de dicha iglesia deben conservarse como tales, integrándolas en un Espacio Libre Colectivo (de dominio público) tratado mediante adecuación ambiental. Tal actuación se integra entre las que formarían parte de la urbanización de la Unidad de Ejecución denominada por el Plan Especial ARU 41910-1. Si bien la citada unidad cuenta con un Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente y con un Proyecto de Urbanización en tramitación, la actuación se halla paralizada por inactividad de sus promotores particulares. De hecho, las obras para la consolidación y adecuación de las citadas ruinas tuvieron que ser llevadas a cabo por el Ayuntamiento, el año 2013, en evitación de que las ruinas, de indudable valor patrimonial y calificadas por el Plan Especial en Grado P-1 de protección, acabaran deteriorándose irremediablemente.

Fue precisamente en el momento de acometer el Proyecto cuando se detectó el error que ha dado origen a la necesidad de la presente Modificación. Éste consistía en que la calificación por el Plan Especial vigente de Espacio Libre Colectivo (que llevaba aparejado el deber de conservación de las ruinas) se refería sólo a una parte de las ruinas de la Malena, pues dejaba al margen el espacio antiguamente perteneciente al coro de la iglesia. Y ello suponía, además, que la delimitación de la Unidad de Ejecución en cuyo seno debía producirse la cesión gratuita al Ayuntamiento del citado espacio libre, dejaba fuera a esta parte del coro; superficie de unos 48



metros cuadrados que eran propiedad del propietario de la colindante parcela y casa del número 67 de la calle Pedro IV. De tal modo, la parte del coro se encuentra calificada como espacio libre privativo.

Siendo que la intervención sobre las ruinas exigía –desde todos los puntos de vista- incluir esta zona de la iglesia, se llegó a un acuerdo con el propietario que se materializó en el Convenio que se incorpora como Anejo a esta Memoria. En virtud del mismo, dicho propietario cedía al Ayuntamiento, gratuitamente y libre de cargas, la citada superficie y los restos de edificación en ella existentes. Y el Ayuntamiento se comprometía a tramitar una Modificación del Plan Especial (la presente) que permitiera construir hasta dos viviendas familiares en los edificios existentes en el patio de la finca que, en el Plan vigente están calificados como FE (a demoler para creación de espacios libres; en éste caso, calificados como de titularidad privada (EP).

En la Modificación presente, se amplía la superficie del Espacio Libre Colectivo (de titularidad Pública) en los aproximadamente 48 m2 antes mencionados, correspondientes al coro de la antigua iglesia, que han sido obtenidos por el Ayuntamiento mediante cesión gratuita en virtud del Convenio. Así mismo, se autoriza la rehabilitación o sustitución de los edificios existentes en el patio de la finca nº 67 de la calle Pedro IV, con vistas a que, de destinarse a uso de vivienda, el número de unidades funcionalmente independientes sea, como máximo, de dos (2).

Las condiciones actuales de estos edificios se recogen en el croquis contenido en el Anexo a esta Memoria y presentan las características y superficies de ocupación y de techo edificado contenidas en la siguiente tabla. Se hace la advertencia de que dos de ellas, las de mayor entidad, tienen una planta de altura y una superficie bajo cubierta que, dada su altura geométrica, equivale a una planta normal. Consiguientemente, a los efectos de este Plan, se computa como existente el techo edificable correspondiente a ambos niveles, en cada edificio. No sucede así con el cuerpo edificado de menor entidad, sito junto al lindero norte, que es una especie de gallinero: en este caso, aunque existen dos niveles, la escasísima altura libre de la planta baja y de la situada bajo cubierta (1,80 m. y 1,40 m., respectivamente) impiden computar como techo edificable la suma de la superficie de ambos niveles, por lo que se considerará únicamente el techo edificable correspondiente a uno de ellos. En caso de rehabilitación o reconstrucción de los edificios y/o construcciones existentes, así como en el caso de sustitución total o parcial de los mismos, no podrán superarse ni la superficie de ocupación, ni la de techo edificado, ni las alturas actuales, medidas según los expresados criterios, que son las resultantes de la siguiente tabla (ver croquis del Anexo, citado):

	Sup. Ocupación (m2s)	Sup. edificable (m2t)	Altura (nº de plantas) ¹
EDIFICIO A	16,00	16,00	1
EDIFICIO B	79,00	158,00	1
EDIFICIO C	73,00	146,00	1
TOTAL	168,00	320,00	

¹ Sobre el número de plantas señalado se permite un aprovechamiento bajo cubierta. En caso de rehabilitación, se mantendrá la volumetría (volumen contenedor o envolvente del edificio) actual. En el resto de casos, se estará a lo dispuesto para los aprovechamientos bajo cubierta y a la regulación de cubiertas en las normas del Plan Especial.



En el caso de que cualquiera de las nuevas viviendas se fuera a implantar antes de que se haya construido el nuevo vial previsto en la unidad de ejecución colindante, deberá quedar garantizado documentalmente el acceso desde la calle Pedro IV, a través de la finca nº 67 a la que estos edificios pertenecen, así como la condición de “vivienda exterior” establecida en el planeamiento vigente.

Las condiciones normativas se recogen –como es habitual en la metodología del Plan Especial originario- en los planos de ordenación (normativos) N-1, N-2 y N-3.

Dado el pequeño aumento de superficie residencial y del número de viviendas (2), resulta de aplicación el apartado 2º del Art. 79 de la Ley de Urbanismo, redactado por el número 58 del artículo único de la Ley 4/2013, 23 mayo, por la que se modifica la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón («B.O.A.» 6 junio). En cualquier caso, la Modificación conlleva el aumento del estándar de superficie de Espacios Libres Públicos previstos inicialmente en el Plan Especial, pues, como se ha señalado, se ganan para tal calificación los 48 m2 de la zona del antiguo coro de la iglesia de la Malena.

Por otra parte, por su limitadísimo alcance, la presente Modificación carece de la más mínima incidencia territorial.

3.- INEXISTENCIA DE AFECTACIÓN A LAS DETERMINACIONES DEL PGOU

3.1.- FICHA DEL API 08-02

Una vez ésta Modificación del Plan Especial sea aprobada definitivamente, tal circunstancia deberá incorporarse a la citada Ficha. Tratándose esto de una mera constatación documental, y no afectando a ninguna determinación, observación o determinación complementaria de las contenidas en la Ficha, no resulta necesario tramitar una Modificación del Plan General por el mero hecho de incorporar, en su momento, la información sobre la aprobación de esta Modificación.



4.- DOCUMENTACIÓN DEL PEPRI QUE SE MODIFICA

4.1.- PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

Se completan y adaptan a la situación actual. Como resultado, el desglose de los nuevos Planos de Información es el siguiente:

- PLANO I-1 SITUACIÓN-ÁMBITO DEL PLAN
- PLANO I-2 PLANO CATASTRAL (1997)
- PLANO I-3 CALIFICACIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y ESPACIOS LIBRES SEGÚN PLAN ESPECIAL VIGENTE
- PLANO I-4 ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN SEGÚN PLAN ESPECIAL VIGENTE
- PLANO I-5 ALINEACIONES-ESTRUCTURA URBANA RESULTANTE SEGÚN PLAN ESPECIAL VIGENTE

PLANOS DE ORDENACIÓN

Se redactan nuevos Planos, adaptando los anteriores Planos "N" a las nuevas determinaciones:

- PLANO N-1 CALIFICACIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y ESPACIOS LIBRES
- PLANO N-2 ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN
- PLANO N-3 ALINEACIONES-ESTRUCTURA URBANA RESULTANTE

Huesca, marzo de 2015

Jesús -R. TEJADA VILLAVERDE

ARQUITECTO MUNICIPAL
JEFE DEL SERVICIO

*DECRETO ALCALDIA
6-5-2015. Incidentalmente*

Secretario.

Aprobado por el Ayuntamiento en el Pleno

en sesión de *6-8-2015, Definitivamente*

Secretario.



Ayuntamiento
de **Huesca**

Urbanismo

Plaza de la Catedral, 1

22002 Huesca

Tel. 974 29 21 00

Fax 974 29 21 63

www.huesca.es

ANEXO 1 CROQUIS Y FOTOGRAFÍAS DE ESTADO ACTUAL



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 10-5-2010, definitivamente
El Secretario.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 6-8-2010, definitivamente
El Secretario.

PLANO ALTURAS "IN SITU"

ESCALA 1/200
MARZO 2015

73

71

69

64

III

62

II

67

III

65

II



PISCINA SOBREELEVADA

RESTOS DE LA IGLESIA DE LA MAGDALENA

ALT. UTIL BAJA 1,80m
ALT. UTIL PRIMERA 1,40m
SUP. S/ CATASTRO 16m2

EDIFICIO A
II

ALT. UTIL BAJA 2,74m
ALT. UTIL PRIMERA 2,59m
SUP. S/ CATASTRO 73m2

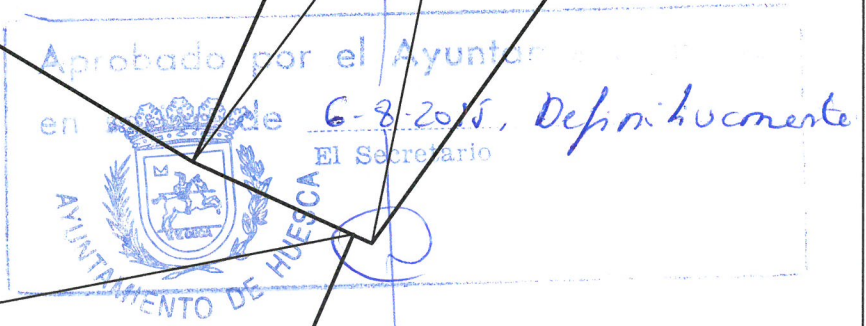
EDIFICIO C
II

ALT. UTIL BAJA 2,65m
ALT. UTIL PRIMERA 2,55m
SUP. S/ CATASTRO 79m2

EDIFICIO B
II



Decreto Alcaldía Ayuntamiento Pleto 10-5-2010, J. J. J. J. Secretario,



El Secretario

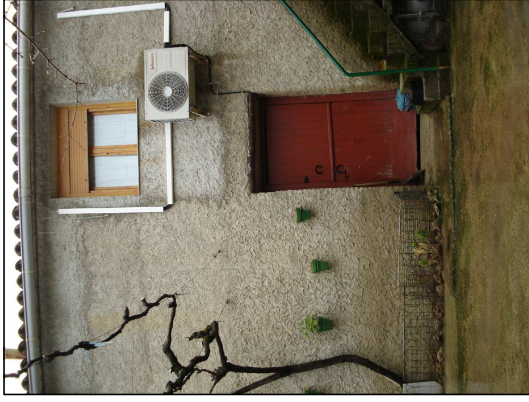
EDIFICIO A



EDIFICIO B



EDIFICIO C



PISCINA Y MURO DE SEPARACION ENTRE LA PROPIEDAD Y LA MALENA





Ayuntamiento
de **Huesca**

Urbanismo

Plaza de la Catedral, 1

22002 Huesca

Tel. 974 29 21 00

Fax 974 29 21 63

www.huesca.es

ANEXO 2 CONVENIO

En Huesca, el día 2 de julio de 2013, en el Palacio Consistorial sito en Pza. de la Catedral 1, COMPARECEN

D. Gerardo Oliván Bellosta, Primer Teniente de Alcalde, actuando en nombre del Excmo. Ayuntamiento de Huesca,

y D. Victoriano Antonio Muro Moliner, con DNI 17988468F, y su esposa D^a. María José Beneito Lanao, con DNI 73185657W, que actúan en su propio nombre.

D. Victoriano Antonio Muro Moliner y D^a María José Beneito Lanao son propietarios de la finca urbana sita en Huesca, Calle Pedro IV n^o 67, con referencia catastral: 4191007YM1649A0001FK y una superficie total de suelo, según Catastro, de 500 m². Parte de dicha propiedad, lindante mediante muro con la zona en la que el propietario tiene una piscina, se corresponde, según los estudios arqueológicos a disposición del Ayuntamiento, con el antiguo coro de la iglesia de La Malena. Se trata de una superficie de, aproximadamente, 48 m², de forma trapezoidal, asimilable a un rectángulo.

El Plan Especial de Protección y Reforma Interior (PEPRI) del Casco Histórico de Huesca (Sector Casa Amparo- Costanilla de Sellán), incorporado al PGOU como API 08-02, califica dicha superficie como Espacio Libre (ajardinado) de uso y titularidad privada. Sin embargo, el citado planeamiento califica como espacio Libre de Uso y Titularidad Pública el resto de la superficie que queda a la vista de la antigua iglesia conocida como La Malena, previendo que las ruinas de la misma queden integradas en dicho espacio libre público.

El Ayuntamiento ha contratado las obras para la consolidación de las ruinas, lo que hace aconsejable extender la actuación también a este espacio que formó parte de la antigua iglesia. Lo hace sobre la superficie destinada a espacio libre público que obtuvo mediante cesión gratuita de la Unidad de Ejecución ARU 41910-1, en la que la superficie que ahora cede el Sr. Muro no quedó integrada.

Las partes se COMPROMETEN:

1. La propiedad, cede gratuitamente y libre de cargas al Ayuntamiento de Huesca la citada superficie de, aproximadamente, 48 m², junto con los restos de construcción (muros y ruinas) a ella pertenecientes.
2. El Ayuntamiento de Huesca se compromete a iniciar los trámites de Modificación del Plan Especial con vistas a que, en la parte posterior de la parcela del Sr. Muro, calificada como espacio libre de uso y titularidad privada, en la zona que no es objeto de esta cesión y donde existen desde antiguo una serie de edificaciones que quedaron fuera de ordenación tras la aprobación del Plan Especial, pueda mantener las edificaciones existentes o sustituirlas por nueva edificación, con una superficie similar total a la actual. En caso de destinar parte de dicha edificación a uso de vivienda familiar, el máximo número de unidades funcionalmente independientes será de dos.

Ello, teniendo en cuenta, además de la citada cesión, que vendrá a incrementar la superficie de espacios libres de uso público y posibilitará la restauración de todo el conjunto de las ruinas de la iglesia, el hecho de que, mediante la apertura del nuevo vial previsto en la ordenación del Plan Especial, la mencionada zona trasera de la finca del Sr. Muro adquirirá una nueva fachada y acceso a vial público. Este compromiso municipal se adquiere sin perjuicio de las competencias de otras Administraciones en materia urbanística, de patrimonio cultural o de cualquier otro tipo, que deban intervenir en el expediente de modificación del planeamiento.

Sin perjuicio de lo anterior, los propietarios autorizan al Ayuntamiento de Huesca al inicio de las obras citadas en este escrito, desde la firma de este documento.

EL PRIMER TENIENTE
DE ALCALDE

Fdo. Gerardo Oliván Bellosta



LA PROPIEDAD

Fdo.: Victoriano Antonio
Muro Moliner

Fdo.: María José

Beneito Lanao



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA



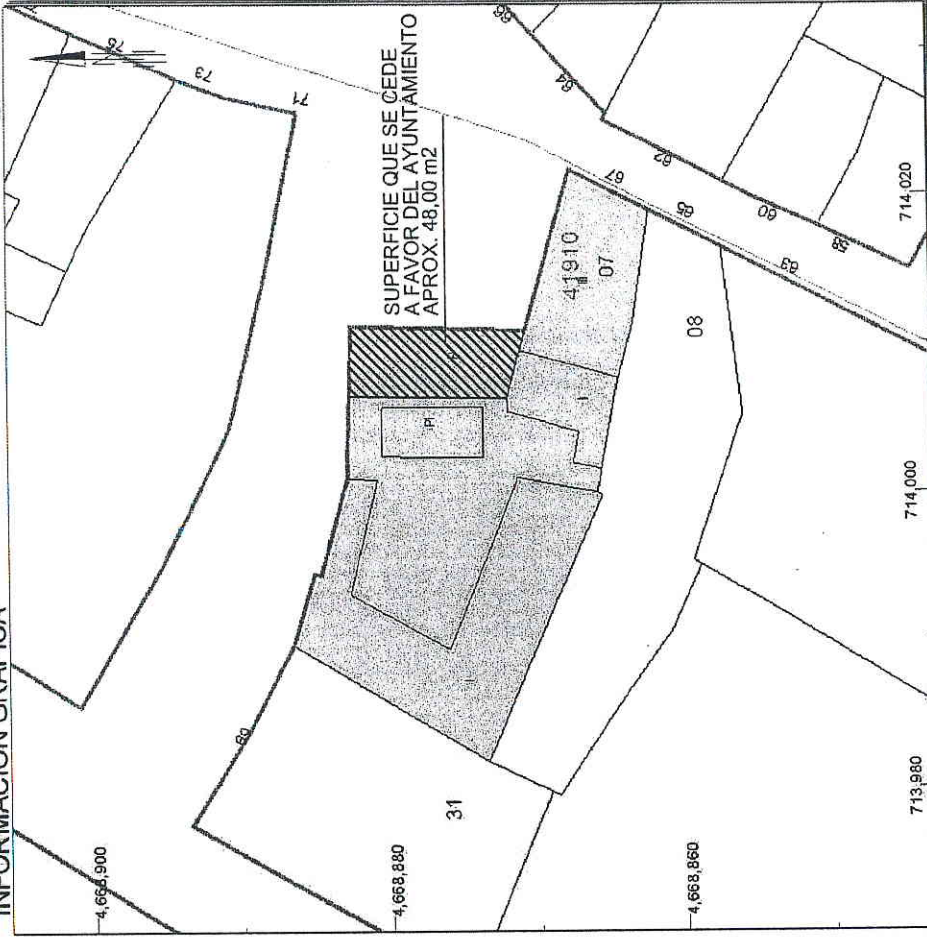
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO Sede Electrónica del Catastro

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de HUESCA Provincia de HUESCA

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/500



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos Nacional del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante



- 714,020 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

VER ANEXO DE COLINDANTES

Solicitante: AYUNTAMIENTO DE HUESCA
Fecha de emisión: Martes, 2 de Julio de 2013
Finalidad: CONSULTA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
4191007YM1649A0001FK

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	CL PEDRO IV 67 Es:1 Pl:01 Pt:01				
	22002 HUESCA [HUESCA]				
USO LOCAL PRINCIPAL	Residencial	AÑO CONSTRUCCIÓN	1888		
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]	484		
VALOR SUELO [Eur]	19.618,49	VALOR CONSTRUCCIÓN [Eur]	14.922,51	VALOR CATASTRAL [Eur]	34.541,00
		AÑO VALOR	2013		

DATOS DE TITULARIDAD

APELLIDOS Y NOMBRERAZÓN SOCIAL	MURO MOLINER VICTORIANO ANTONIO	
NIF	17988468F	
BENEFICARIO	BENEITO LANA MARIA JOSE	
DOMICILIO FISCAL	CL PEDRO IV 67	
	22002 HUESCA [HUESCA]	
DERECHO	100% de Propiedad	

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN	CL PEDRO IV 67		
	HUESCA [HUESCA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]	484	SUPERFICIE SUELO [m ²]	500
TIPO DE FINCA	Parcela construida sin división horizontal		