

TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA DEL TEMPLE EN LA PLAZA DE LA
MONEDA Y CALLE ZALMEDINA

TEXTO REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL ÁREA DEL
TEMPLE, EN LA PLAZA DE LA MONEDA Y CALLE ZALMEDINA



PROMOTOR: INSOPROVI S.L.

HUESCA, SEPTIEMBRE DE 2008

Administración Local

DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE HUESCA

SERVICIO DE OBRAS PÚBLICAS, COOPERACIÓN Y ASISTENCIA TÉCNICA A MUNICIPIOS

7468

Por Decreto de Presidencia nº 3100 de fecha 7 de noviembre de 2008, se ha aprobado inicialmente el proyecto de la obra que a continuación se cita:

«RENOVACIÓN DE REDES DE ABASTECIMIENTO, DISTRIBUCIÓN Y SANEAMIENTO DE BIESCAS Y OTROS» (T.M. BIESCAS)

Por un importe de 529.970,60 € IVA 84.795,30 € lo cual supone un presupuesto total de 614.765,90 €

El citado documento técnico queda expuesto al público durante 15 días, en cumplimiento del Art. 345 del R.E.B.A.S.O., plazo durante el cual los interesados podrán examinarlo y presentar las reclamaciones que estimen oportunas.

Transcurrido el período de información pública sin haberse presentado reclamaciones se entenderá aprobado definitivamente.

Huesca, 7 de noviembre de 2008.- El presidente, Antonio Coscolluela Bergua.

7469

Por Decreto de Presidencia nº 3099 de fecha 7 de noviembre de 2008, se ha aprobado inicialmente el proyecto de la obra que a continuación se cita:

«REDES DE DISTRIBUCIÓN Y SANEAMIENTO EN BERGUA» (T.M. BROTO)

Por un importe de 96.481,25 € IVA 15.437,00 € lo cual supone un presupuesto total de 111.918,25 €

El citado documento técnico queda expuesto al público durante 15 días, en cumplimiento del Art. 345 del R.B.A.S.O., plazo durante el cual los interesados podrán examinarlo y presentar las reclamaciones que estimen oportunas.

Transcurrido el período de información pública sin haberse presentado reclamaciones se entenderá aprobado definitivamente.

Huesca, 7 de noviembre de 2008.- El presidente, Antonio Coscolluela Bergua.

AYUNTAMIENTOS

AYUNTAMIENTO DE HUESCA

URBANISMO

7431

INFORMACIÓN PÚBLICA

El Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de septiembre de dos mil ocho, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

2.1 - **Propuesta de decisión sobre aprobación definitiva del Refundido del Estudio de Detalle del Área del Temple, en Plaza de la Moneda y calle Zalmedina de Huesca, instado por INSOPROVI S.L. (Dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo).**

EDICTO

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 59.4 y 61 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se hace pública notificación de las resoluciones recaídas en los expedientes sancionadores que se indican, dictadas por la Autoridad competente, a las personas o entidades que a continuación se relacionan, ya que habiéndose intentado la notificación en el último domicilio conocido ésta no se ha podido practicar.

Las sanciones impuestas deberán hacerse efectivas en el Servicio de Caja de este Ayuntamiento o mediante transferencia bancaria en la Cuenta de IBERCAJA Nº 2085-2052-01-03-00022636, en el plazo de UN MES a contar desde el día siguiente a la fecha de publicación de la presente notificación. Transcurrido el mismo se iniciará el procedimiento de cobro en vía ejecutiva.

Lo que le comunico, para su conocimiento y efectos, significándole que, contra la presente resolución podrá interponer ante el órgano que dictó el acto, de conformidad con el art. 14 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, recurso de reposición en el plazo de un mes a contar de la recepción de esta notificación, el cual se entenderá desestimado, si no se notificare su resolución, por el transcurso de un mes, a contar desde la interposición del recurso.

El plazo para interponer, en su caso recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Huesca, será de dos meses, contados desde el día siguiente a la notificación de la resolución expresa del recurso de reposición. Si no hubiera resolución expresa, el plazo será de seis meses, a contar de la fecha en que se entienda desestimado por silencio el recurso de reposición.

Todo ello, sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime pertinente.

EXPTE	DENUNCIADO	DNI	LOCALIDAD	FECHA	CUANTÍA	ART
OLU/6/2008	OBRAS Y CONTRATAS FEMORA,S.L.	B-22328512	HUESCA	28/12/2007	90,15 €	53.2
OLU/29/2008	OBRAS Y CONTRATAS FEMORA,S.L.	B-22328512	HUESCA	02/04/2008	90,15 €	53.2
OLU/43/2008	GUILLERMO PEREZ MONTANER	18064283-Z	HUESCA	24/04/2008	180,30 €	43.1
OLU/44/2008	DANIEL LERIN CRISTÓBAL	18047166-D	HUESCA	04/05/2008	120,20 €	9.7

OLU: Ordenanza de Limpieza Urbana.

Huesca, a 27 de octubre de 2008.- El alcalde, Fernando Elboj Broto.

Visto el dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo de 10 de septiembre de 2008, sobre el resultado del período de información pública a que ha estado sometido el Refundido del Estudio de Detalle del Área del Temple, en la Plaza de la Moneda y Calle Zalmedina de Huesca, instado por INSOPROVI, S.L., en el que no se han presentado alegaciones ni reclamaciones y que se ha dado cumplimiento a las prescripciones impuestas en el acuerdo de aprobación inicial de dicho Estudio de Detalle de 30 de abril de 2008.

Por los veintinueve miembros presentes de los veintinueve que integran el número de derecho del Ayuntamiento Pleno,

SE ACUERDA POR UNANIMIDAD:

PRIMERO.- Aprobar definitivamente el refundido del estudio de detalle del área del temple, en la plaza la moneda y calle zalmedina de Huesca, instado por INSOPROVI, SL.

SEGUNDO.- Publicar el acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia.

TERCERO.- Notificar el presente acuerdo al interesado y a las Oficinas Municipales correspondientes.

Lo que se hace público para general conocimiento y efectos, significándole que, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 29/1.998, de 13 de Julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, contra la presente resolución que pone fin a la vía administrativa, todos aquellos interesados puedan interponer alternativamente o recurso de reposición potestativo en el plazo de un mes ante el mismo órgano que dictó el acto o recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo contencioso administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio. Si se optara por interponer el recurso de reposición potestativo no se podría interponer recurso contencioso administrativo hasta que aquél sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio. Todo ello sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro recurso que se estime pertinente. A tal efecto el expediente se halla en la Secretaría General de este Ayuntamiento.

Huesca, a 23 de octubre de 2008.- El alcalde, Fernando Elboj Broto.

SECRETARÍA

7432

ANUNCIO

Solicitada a esta Alcaldía por DECOR-AMA APLIC, S.L. ambiental de actividad clasificada para ALMACEN DE PINTURA, en RONDA INDUSTRIA, 100 parcela 63, de Huesca, de conformidad con lo dispuesto en el art. 65 de la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón, se abre información pública para que durante el plazo de 15 días, contados a partir del siguiente al de inserción de este anuncio en el B.O. de Aragón, sección Huesca, puedan quienes se consideren perjudicados, presentar las reclamaciones u observaciones que estimen pertinentes en la Secretaría de este a cuyo efecto, queda de manifiesto el expediente en la indicada dependencia y por el mismo plazo.

El importe de este anuncio será de cuenta del peticionario.

Huesca, 24 de octubre de 2008.- El alcalde, Fernando Elboj Broto.

7484

DOCUMENTOS:

- Antecedentes
- Objetivos
- Modificación en la Gestión Urbanística
- Memoria de la nueva ordenación
- Anexo 1. Fotografías del solar
- Anexo 2. Estudio previo orientativo
- Planos de Información
- Planos de Ordenación

ANTECEDENTES

Con fecha 28 de Septiembre de 1994, el Excmo. Ayuntamiento de Huesca aprobó de forma definitiva el Estudio de Detalle del Área del Temple.

Desde esta fecha, se he llevado a cabo el desarrollo de parte de la superficie regulada por el Estudio de Detalle del Área del Temple, pero no se ha desarrollado el suelo que engloba las Áreas 2 y 3 de la Plaza de la Moneda y calle Zalmedina.

Desde la aprobación del Estudio de Detalle, han entrado en vigor dos normativas de aplicación directa, la Ley Urbanística de Aragón, Ley 1/2008, de 7 de abril y el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley anterior, en materia de Planeamiento Urbanístico y Régimen especial de pequeños municipios, Decreto 52/2002, de 19 de Febrero.

A su vez, el Excmo. Ayuntamiento de Huesca, ha aprobado dos figuras de planeamiento que afectan directamente a este Estudio de Detalle.

En fecha 28 de enero de 1999, se aprobó el Plan Especial de Mejora Urbana y Rehabilitación integral del Centro Histórico de Huesca, y el 9 de Mayo de 2003, el Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón, aprobó el Plan General de Ordenación Urbana con determinadas prescripciones, suspensiones y recomendaciones.

OBJETIVOS

Se redacta la modificación del Plan Especial en las Áreas de la Plaza de la Moneda y calle Zalmedina, a petición de INSOPROVI S.L.

El presente documento, tiene por objeto la modificación del Estudio de Detalle del Área de la Plaza de la Moneda y calle Zalmedina, aprobado de forma definitiva en fecha 28 de septiembre de 1994, con objeto de conseguir una propuesta que se adapte a las necesidades de los propietarios y a los condicionantes del lugar, cumpliendo la normativa establecida. Desde la aprobación definitiva del Estudio de Detalle del Área del Temple, no se han presentado ante el Excmo. Ayuntamiento de Huesca, Proyecto de Reparcelación para el desarrollo de estos suelos.

Estamos ante solares en pleno Casco Histórico de Huesca pendientes de desarrollo desde 1994, por lo que se pretende redactar un texto acorde a la normativa vigente que permita un desarrollo del suelo a corto plazo.

➤ EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

El Ayuntamiento de Huesca apuesta con la aprobación del PGOU, por la revitalización del Casco Antiguo.

En el artículo 5.1.1 de la Memoria entre los objetivos del PGOU, establece: *“La ciudad debe hacer frente a operaciones de sutura y vitalización, como son la rehabilitación del Casco Histórico, y la estructuración de las fachadas de la ciudad. Se deben asimismo afrontar operaciones que, insertándose en la trama existente, contribuyan a la mejora de las condiciones urbanísticas y medioambientales, tanto de la periferia como del centro de la ciudad. Así, determinadas intervenciones puntuales previstas en el Plan se orientan tanto a recualificar los tejidos colindantes, como a la creación de nuevas áreas de centralidad en enclaves hoy vacíos u ocupados por instalaciones obsoletas”.*

Tal es el interés del Ayuntamiento en revitalizar el Casco Histórico con la normativa del PGOU, que en el artículo 5.2.1 d) de la Memoria prevé entre otras la siguiente actuación:

“ Potenciar la puesta en valor de los Planes Especiales del Centro Histórico como fórmula para potenciar la revalorización del Casco, como receptor de operaciones de rehabilitación y mejora del espacio urbano histórico.

Si hasta ahora se han dedicado los mayores esfuerzos al establecimiento de las pautas necesarias para la realización de dichas obras, ahora deben incentivarse para lograr un Centro Histórico receptor de actividades turísticas y terciarias que vitalicen el mismo.

En este mismo sentido el Ayuntamiento, en cada momento, impulsará políticas de reinversión en acciones para la mejora del casco de la ciudad, de una parte significativa de las plusvalías que se obtengan mediante la gestión del planeamiento.”

El Área del Temple se regula por el PGOU como Área de Planeamiento Incorporado, por lo que debe acogerse a la normativa del PGOU y a su regulación inmediatamente anterior, que es en este caso el Plan Especial de Mejora Urbana y Rehabilitación Integral del Centro Histórico de Huesca, aprobado en 1999.

➤ **El Plan Especial de Mejora Urbana y Rehabilitación integral del Centro Histórico de Huesca**

El Plan Especial de Mejora Urbana y Rehabilitación integral del Centro Histórico de Huesca, analiza contenidos físicos y de gestión, dada su complejidad.

Parte de la diversidad de situaciones en las que se encuentra el Casco Histórico, por lo que tras valorar la problemática y los objetivos generales, analiza cada manzana. En algunas áreas propugna por la rehabilitación, pero en otras como el Área que nos ocupa, apuesta por la regeneración.

Son varios los artículos en los que hace referencia al Área del Temple.

Al analizar los problemas del Casco Histórico, establece en el artículo 2.2, que algunos se derivan de: *“La presencia de grandes vacíos urbanos, que requieren nuevas composiciones urbanas como el área del Temple...”*

Para estas áreas establece una actuación innovadora, con edificaciones de preferente sustitución, relegando la transformación o rehabilitación para otras áreas del Casco Histórico.

Así, en el apartado 2.3 establece que: *“En estos casos entendemos que la única perspectiva válida consiste en una proyectualidad contemporánea, enraizada en la memoria del lugar, atenta a las condiciones del contexto histórico, que prosiga la lógica de la conformación del tejido del casco, con su adaptación a la topografía y su trazado “orgánico”. Pero consideramos rechazable cualquier tentación de recurrir al “pastiche urbano” (menos aún que al “pastiche arquitectónico”), creando una aparente “escena antigua”, que, carente de las “veladuras” que impone el paso del tiempo, sin los elementos constructivos tradicionales o los ornamentos artesanales que transmiten la veracidad y la emoción de los ambientes históricos, crearía solo una imagen falsaria e insulsa, banalmente “decorativa”, en el sentido peyorativo del término”.*

Por todo lo anterior, este documento pretende adaptar el Plan Especial del Área de la Plaza de la Moneda y Zalmedina, a la normativa del Plan Especial de Mejora Urbana y Rehabilitación integral del Centro Histórico de Huesca. Transformar un vacío urbano de gran superficie situado en pleno casco antiguo de Huesca, en un espacio renovado, con un reparto de volúmenes que aporte una estética contemporánea.

La modificación también prevé la creación de espacios libres que permiten una oxigenación y una transformación de la trama urbana, como así propugna el Plan Especial de Mejora Urbana y Rehabilitación integral del Centro Histórico.

Con relación a la trama de espacios públicos, el Plan Especial analiza la situación del Casco Histórico de Huesca. Tiene como objetivo la mejora de espacios libres, teniendo en cuenta la trama árabe y medieval.

En algunas áreas, se decanta por correcciones como en la calle Zalmedina, donde se define una nueva alineación paralela a la histórica, pero ampliando la anchura actual de 3 m., que hace de esa calle una hosca calleja, a 5 m., mas ajustada a las dimensiones características del tejido normal del casco.

En áreas de dimensiones considerables y edificación mayoritariamente irrecuperable, se decanta por la reordenación del tejido de la manzana y la creación de nuevos espacios públicos, (calles, plazas o jardines).

Por todo ello, podemos establecer que el objetivo general del Plan Especial de Mejora Urbana y Rehabilitación integral del Centro Histórico, para el Área de la Plaza de la Moneda y Zalmedina, es la toma en consideración de los datos que condicionaron orgánicamente el trazado urbano, como son la adaptación a la topografía, la relación con los espacios públicos colindantes, etc., evitando la imitación historicista.

En conclusión, la modificación del Plan Especial del Temple, en el Área de la Plaza de la Moneda y Zalmedina, teniendo en cuenta el PGOU y el Plan Especial de Mejora Urbana y Rehabilitación integral del Centro Histórico, aboga por una creación de volúmenes y una trama urbana modernos y de rápida gestión.

MODIFICACIÓN DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA

Un objetivo de la modificación del Estudio de Detalle del Temple en el Área de la Plaza de la Moneda y Zalmedina, es propugnar por una gestión rápida del suelo, en aras como establecen el PGOU y el Plan Especial de Mejora Urbana y Rehabilitación integral del Centro Histórico, de una actuación activa en el Casco Antiguo haciendo desaparecer los grandes vacíos urbanos.

En el Área de la Plaza de la Moneda y Zalmedina, el Estudio de Detalle del Temple delimita tres unidades de ejecución para su desarrollo.

- U.E.1-referencia catastral 4487306, 4487305. 660,04 m2.
- U.E.2- referencia catastral 4487305, 448734. 581,67 m2.
- U.E.3- referencia catastral 4487303. 309,72 m2.

Se hace constar que tras medición topográfica se ha obtenido una superficie del ámbito de 1.574,65 m2 frente a los 1.551,43 obtenidos de sumar las superficies anteriores.

Con la modificación del Estudio de Detalle, para un desarrollo conjunto más ágil, se delimita una única unidad de ejecución.

Con relación a los sistemas de gestión urbanística, el Estudio de Detalle del Temple, establecía los siguientes sistemas de gestión para desarrollar las tres unidades de ejecución.

UE-1	Sistema de Expropiación
UE-2	Sistema de Cooperación
UE-3	Sistema de Compensación

El PGOU se decanta por el Sistema de Compensación como sistema de gestión preferente, regulándolo así en Memoria y en las Normas Urbanísticas, como indicamos a continuación.

Artículo 6.5.6.2 de la Memoria: “ La elección del sistema de actuación se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución, y podrá ser directa (expropiación y cooperación) o indirecta (compensación, ejecución forzosa y concesión de obra urbanizadora. El Plan General de Huesca, pretende establecer como prioritario el sistema de Compensación, relegando en todo caso el de expropiación a los casos imprescindibles en los que no se pueda actuar por otro sistema.”

Artículo 1.2.8 de las normas urbanísticas: 2. “En relación con lo determinado en el artículo 121.1 de la LUA, el Ayuntamiento de Huesca deberá fijar el sistema o

TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA DEL TEMPLE EN LA PLAZA DE LA
MONEDA Y CALLE ZALMEDINA

sistemas de actuación indirecta propuestos por los particulares, salvo que razones de urgencia o necesidad, exijan la aplicación del sistema de expropiación”.

Adaptando la regulación al PGOU, propugnando por un desarrollo más ágil y evitando la expropiación, la única unidad de ejecución que se establece, se desarrollará por el Sistema de Compensación.

MEMORIA DE LA NUEVA ORDENACIÓN

La modificación del Estudio de Detalle, se basa principalmente en un cambio de volúmenes y la creación de espacios libres, desarrollándose una propuesta basada en la interconexión visual de distintos espacios abiertos. La plaza de la Moneda se amplía gracias a la cesión de terreno que se establece en cota calle, configurándose un espacio con una correcta escala dentro de la trama histórica.

De esta forma se plantea una edificación que en sus plantas alzadas en forma de "U" se adosa a los edificios ya realizados del Estudio de Detalle del área del Temple que posibilita por un lado ampliar y acotar el espacio de la Plaza de la Moneda, configurar por otro la calle Zalmedina con una anchura de 5m y crear una nueva visual desde la travesía Conquista a la Plaza de la Moneda. Esta nueva edificación se va escalonando en altura para una mayor integración en la trama del casco ya que la edificación existente pierde altura conforme se acerca a la calle Zalmedina.

La planta baja se configura con dos piezas, correspondientes a los brazos largos de la "U", que abrazan el espacio citado anteriormente en prolongación de la travesía conquista, con uso libre privado en superficie (servicios municipales de urgencias) y en subsuelo para la propiedad.

La planta sótano ocupa el subsuelo tanto de la zona edificada como del espacio libre privado tal y como se refleja en los planos que acompañan la presente memoria.

EDIFICABILIDAD

La modificación de las unidades de edificación conlleva una variación en la edificabilidad aunque éste no es el objetivo sino una reordenación de volúmenes.

En el Estudio de Detalle del Área del Temple, se establecen las siguientes edificabilidades en el artículo 5:

- Área de la Zalmedina (área 1 y área2). La edificabilidad máxima sobre rasante será de 2 m²/m².
- Área de la Plaza de la Moneda (área 3). La edificabilidad será la definida por las alineaciones y alturas fijadas en Planos de Normativa del Estudio de Detalle.

En el área 3 se encuentran los edificios J1 y J2. La superficie de J1 es de 165,73 m² y el número de plantas es de B+III y la superficie de J2 es de 92,05 m² y el número de plantas es de B+II, con una edificabilidad de 662,92 m²/m² y 276,15 m²/m² respectivamente. Por tanto, la edificabilidad del área 3 es de 939,07 m²/m², la edificabilidad establecida por el volumen de los edificios J1 y J2.

Con la modificación del Estudio de Detalle, la edificabilidad en el Área de la Plaza de la Moneda y calle Zalmedina, es de 3.438,27 m²/m². Se dibuja gráficamente en los planos que acompañan el presente Modificado de Estudio de Detalle.

ALTURAS

Altura del Edificio: según el artículo 6.3.2 del PEPRI, es el número de plantas por encima de la rasante, incluida la planta baja.

Altura de Cornisa: según el artículo 6.3.2 del PEPRI, es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de fachada del edificio.

Según el artículo 6.3.5, en determinados casos en que se prevén actuaciones de nueva edificación en varias Unidades parcelarias colindantes, se determina una altura de cornisa común para todos los edificios. La cornisa de referencia será la del edificio que se construya en primer lugar, debiendo igualarse a dicha altura las que se construyan posteriormente.

En la Área de la Plaza de la Moneda y calle Zalmedina, por diferencia de cotas, se establece una altura de B+3, como se establece en las secciones recogidas en los planos que acompañan el presente Estudio de Detalle.

COTAS DE REFERENCIA

Según el artículo 6.3.6, se entiende por Cota de Planta la distancia vertical medida entre la cota de origen de la planta baja y la cara superior del forjado de la planta a que se refiera la medición. En cualquier caso el presente Estudio de Detalle se atenderá a lo estipulado en el PGOU de Huesca.

USOS

El Estudio de Detalle del Área del Temple, en su artículo 1.3 de la Memoria descriptiva y justificativa, establece como uso predominante el residencial, con la compatibilidad de usos previstos en el PGOU para uso residencial, por lo que no se produce una variación en este apartado.

Se mantiene con la modificación del Estudio de Detalle como uso predominante el residencial, ya que al menos el 60% de su superficie construida sobre rasante, como establece el PEPRI en el artículo 8.1.2, se destina a vivienda.

Quedan regulados como usos compatibles, los usos siguientes de acuerdo al artículo 8.3.4 del PEPRI.

1. uso comercial solo se admitirá en plantas baja, primer sótano y primera.
2. uso de oficinas: se autoriza en todas las plantas, salvo si se tratase de consultas privadas de servicios médicos, psicológicos, etc. En este caso, solo podrán instalarse en plantas bajas o primera.
3. uso de industria compatible, (artesanía): se autoriza en planta baja.

4. uso de recreativos y de hostelería compatibles: se ajustarán a la normativa municipal específica para regular estos usos. Se autorizan en planta baja y primera, pero el acceso directo se realizará desde el local PB y o estará comunicada con la escalera o acceso general del edificio que deberá ser independiente.
5. uso hotelero: se autoriza en todas las plantas, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sectorial que resulte de aplicación.
6. uso de equipamientos compatibles: solo son compatibles los siguientes usos, siempre que se sitúen en planta baja.
 - academias y actividades de enseñanza no regladas
 - equipamientos culturales
 - locales de servicios socio-asistenciales
 - equipamientos religiosos
 - locales de actividad socio-políticas
7. servicios de la Administración Pública compatibles: se autorizan en planta baja completa.
8. plazas de aparcamiento: se permite ocupar el 100% de la parcela en sótano o varios sótanos. El PGOU establece en el artículo 4.2.4 de las normas urbanísticas, con carácter general, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada vivienda colectiva. En el caso de espacio libre ajardinado, el sistema estructural preverá ese uso, siempre y cuando el garaje se construya bajo dicho espacio.

NUMERO DE VIVIENDAS

El Estudio de Detalle del Área del Temple, no regula nada al respecto. Según el PGOU, artículo 3.2.8 de las normas urbanísticas, relativo a las API, apartado 7, *“El número de viviendas que figure en las condiciones del planeamiento que se incorpora tienen el carácter vinculante en ordenaciones de vivienda unifamiliar y carece de este carácter en los demás casos.”*

Por todo ello, una variación en el número de viviendas en la modificación del Estudio de Detalle provocados por la variación de volúmenes, es acorde a la regulación establecida en el PGOU.

ESPACIOS BAJO CUBIERTA

El PEPRI en los artículos 6.3.13, 6.3.14, 6.3.15, establece tres tipos de espacios bajo cubierta a los que se puede acoger la edificación en la modificación del Estudio de Detalle en la Plaza de la Moneda y Calle Zalmedina:

- Cubierta con claraboyas o abertura efectuadas en los faldones.

Se entienden como tales, aquellas cubiertas en forma de tejado inclinado en las que, para posibilitar la iluminación y ventilación naturales, se practican aberturas en el plano del faldón. Estas aberturas pueden ser a cielo abierto, originando terrazas que quedan rodeadas de paños de tejado o cerradas mediante claraboyas

o ventanas practicables especialmente diseñadas por colocarse insertadas en el plano del faldón.

Para que no desvirtúen el carácter y tipología de las cubiertas tradicionales de teja, el PEPRI limita su superficie y controla su ubicación en los distintos faldones de cubierta.

➤ Cubierta con solanas.

La solana es la solución relativamente generalizada en la edificación tradicional de Huesca, creando un espacio bajo cubierta abierto frontalmente al exterior. Por ello, es criterio general del PEPRI, mantener las solanas y regular la utilización de este elemento.

➤ Elementos construidos sobre cubiertas.

Según el PEPRI, excepcionalmente se admiten en situaciones concretas, pero solo en casos aislados.

SUPERFICIE OCUPABLE BAJO RASANTE

El PEPRI en el artículo 6.4.1, admite la ocupación en sótano de la parcela, con los siguientes usos: instalaciones generales del edificio, garaje-aparcamiento, usos complementarios de locales autorizados en planta baja y trasteros anejos a las viviendas.

Se permite en todos ellos, la ocupación del primer sótano, salvo para el uso de garaje en el que se autoriza la excavación de más de una planta.

CONDICIONES COMPOSITIVAS Y FORMALES

El artículo 7.1.8 del PEPRI, regula los huecos en fachadas en edificios no singulares en áreas AH y AR. Esta regulación será de aplicación en la modificación del Estudio de Detalle de la Plaza de la Moneda y Calle Zalmedina.

Con relación a las fachadas a espacios públicos, la composición se basará predominantemente en huecos de balcones rectangulares verticales rasgados hasta cota de piso, con determinadas características.

Los huecos en fachadas a espacios interiores, serán de características acordes a las utilizadas en fachadas a espacios públicos.

Con relación a los miradores, según el artículo 7.1.9 del PEPRI y la concepción de la modificación del Estudio de Detalle, se permiten miradores con solución contemporánea, y formulación interpretativa de este elemento tradicional.

En fachadas de gran desarrollo longitudinal, alternando de forma regular una columna de miradores y una o varias columnas de huecos.

Las fachadas se coronarán con aleros o cornisas salvo casos justificados por el diseño general de fachada.

CUBIERTAS

Según el artículo 6.3.11 del PEPRI, las nuevas edificaciones así como actuaciones en edificios existentes, se realizarán con cubierta inclinada. En

edificios de viviendas, en partes del edificio no visibles desde la vía pública, sitas en el interior de la parcela, se admiten cubiertas planas en superficie no superior al 20% debiendo en ese caso ser visitables, como terrazos o terrazas, y tratándose con pavimento cerámico o pétreo.

ADECUACIÓN DE LAS CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD

Se garantizará la adecuada accesibilidad de personas y bienes desde el espacio público exterior hasta las viviendas y diferentes compartimentos de los edificios mediante el buen estado de conservación y uso de las redes de acceso existentes. Se tendrán en cuenta las normas sobre accesibilidad de minusválidos que resulten de aplicación cuando su aplicación resulte compatible con el tipo de actuación de que se trate.

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS Y PRIVADOS

El PEPRI, delimita Patios Interiores no Protegidos en el Área de la Plaza de la Moneda y Calle Zalmedina, en los que se admite su libre modificación, siempre que la superficie resultante sea como mínimo la existente, y su forma en planta presente características más favorables que las originarias, respecto a la adecuada funcionalidad del edificio.

El artículo 6.6.1 del PEPRI al regular las condiciones de los patios, espacios libres y sus cerramientos, establece que en caso de que se considere oportuno el diseño de un patio diferente, su forma y dimensiones se definirán en el Proyecto de Edificación, con las siguientes normas:

- a) Su superficie será al menos igual.
- b) Su forma y dimensiones se ajustarán a criterios de buena construcción y funcionalidad. En cualquier caso, podrá inscribirse en su interior un círculo de 3 m de diámetro, como mínimo, sin perjuicio del cumplimiento del resto de las condiciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana.

Con la modificación del Estudio de Detalle, se crean dos espacios libres, uno público de 475 m² frente a los 463 m² del PEPRI y otro privado de 120 m².

El espacio libre público es la consolidación y ampliación de la Plaza de la Moneda junto con la plazoleta interior al edificio que unirá visualmente la Calle Costanilla Arnedo con la Plaza de la Moneda en prolongación de la travesía Conquista.

Esta edificación potencia, por medio de un pasaje público, el eje que unirá la Plaza de la Moneda con un espacio público que se crea entre la calle Costanilla de Arnedo, Travesía Conquista y la Plaza de San Pedro.

Huesca, septiembre de 2008
El arquitecto
Francisco M. Lacruz Abad



TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA DEL TEMPLE EN LA PLAZA DE LA
MONEDA Y CALLE ZALMEDINA

ANEXO 1. FOTOGRAFIAS DEL SOLAR



Vista general del solar

TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA DEL TEMPLE EN LA PLAZA DE LA MONEDA Y CALLE ZALMEDINA



Calle Costanilla Arnedo / Calle Zalmedina



Calle Zalmedina

TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA DEL TEMPLO EN LA PLAZA DE LA MONEDA Y CALLE ZALMEDINA



Plaza de la Moneda



Plaza de la Moneda



Calle Desengaño

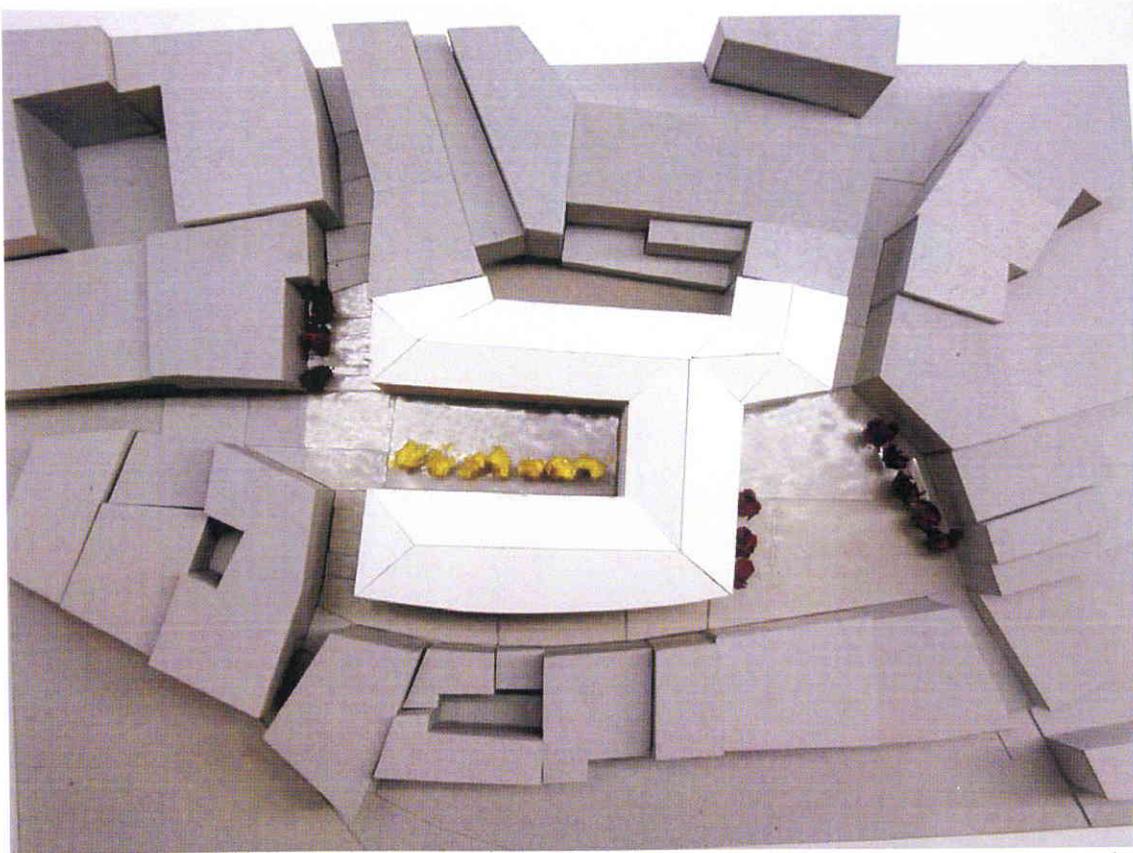




Plaza de la Moneda

ANEXO 2. ESTUDIO PREVIO ORIENTATIVO

TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA DEL TEMPLO EN LA PLAZA DE LA MONEDA Y CALLE ZALMEDINA

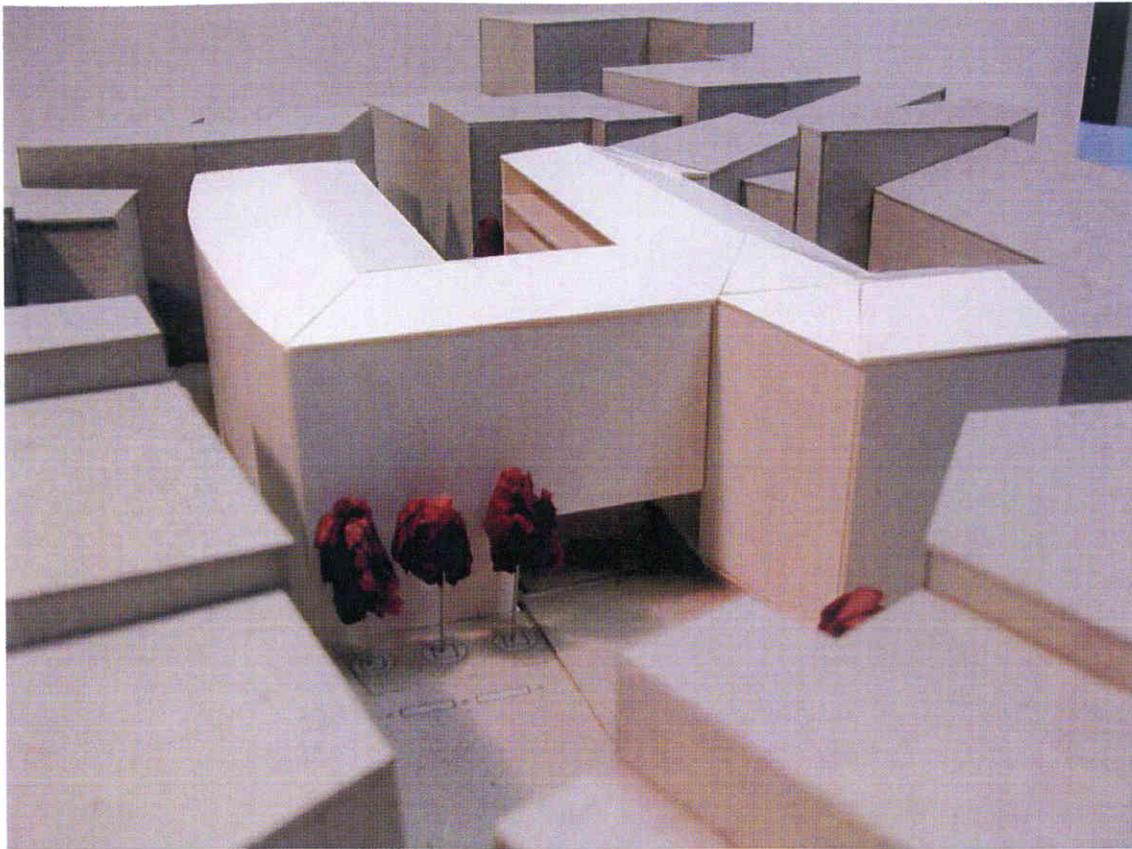


Planta orientativa de la ordenación



Vista del espacio público interior

TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA DEL TEMPLO EN LA PLAZA DE LA MONEDA Y CALLE ZALMEDINA

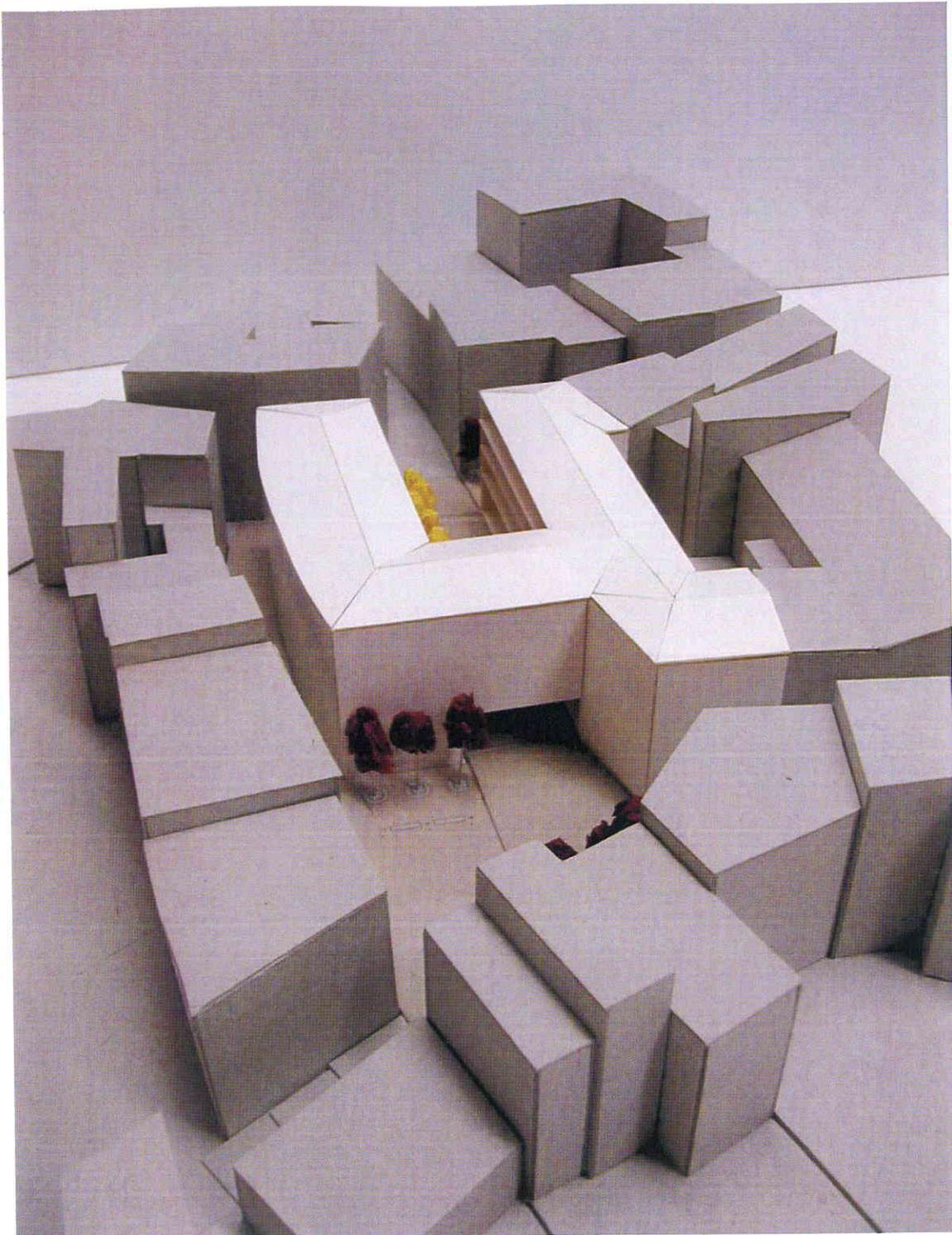


Vista desde la Plaza de la Moneda

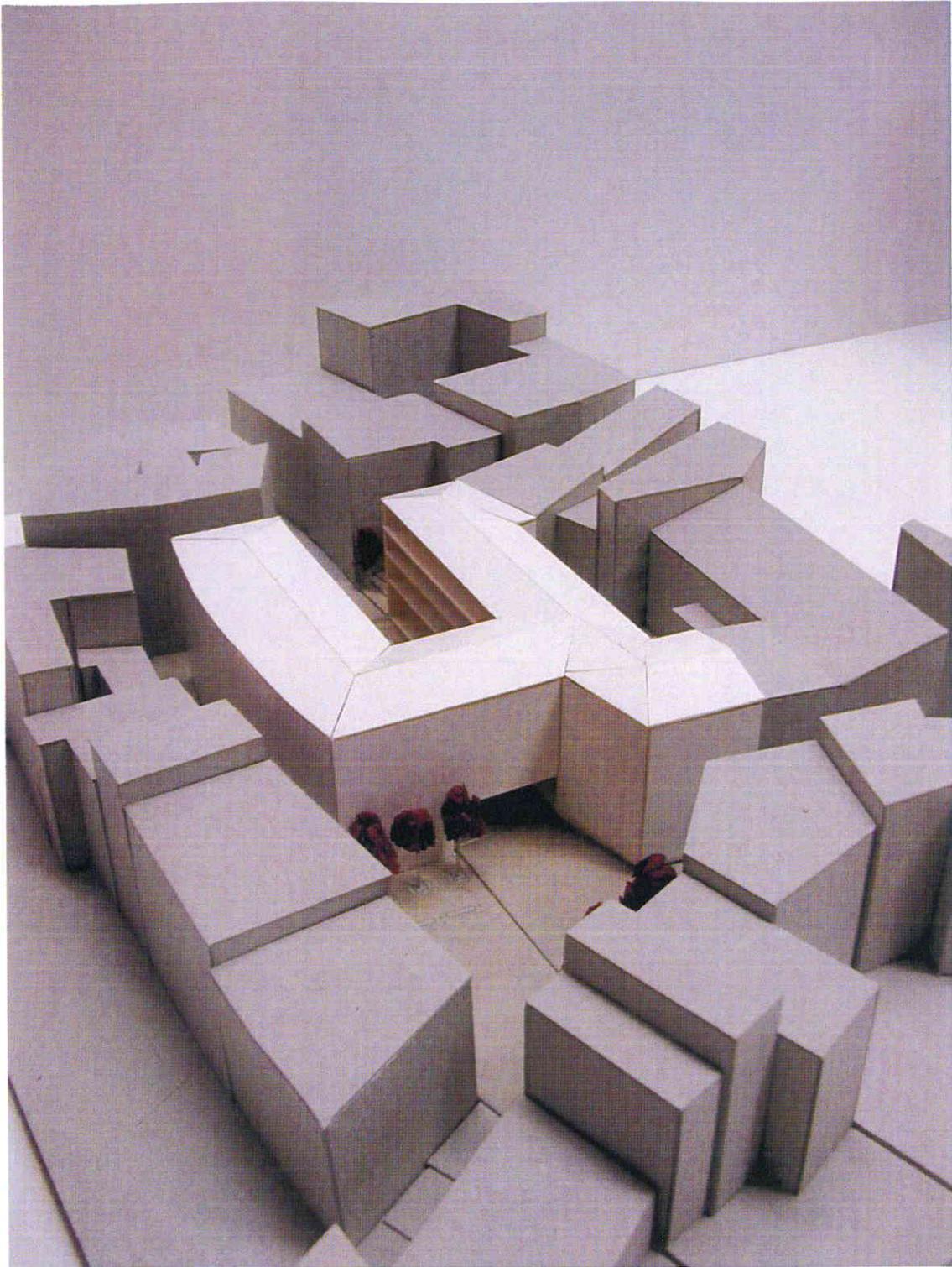


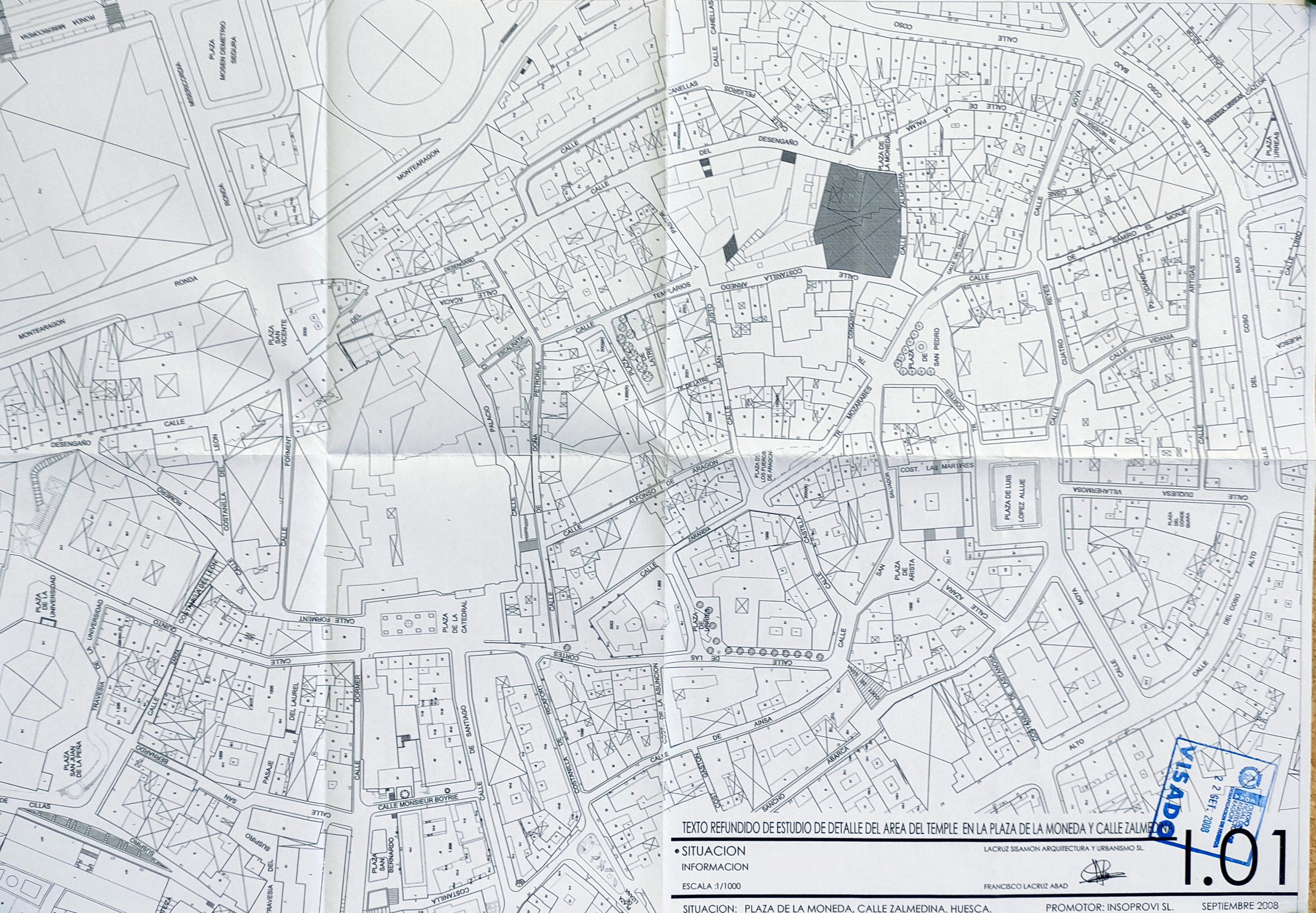
Vista desde la calle Travesía Conquista

TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA DEL TEMPLO EN LA PLAZA DE LA MONEDA Y CALLE ZALMEDINA



TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA DEL TEMPLE EN LA PLAZA DE LA MONEDA Y CALLE ZALMEDINA





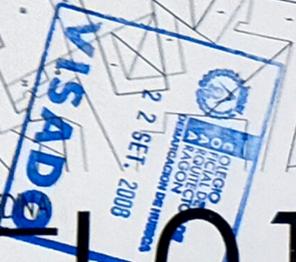
TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA DEL TEMPLE EN LA PLAZA DE LA MONEDA Y CALLE ZALMEDINA

• SITUACION
INFORMACION
ESCALA :1/1000

SITUACION: PLAZA DE LA MONEDA, CALLE ZALMEDINA. HUESCA.

LACRUZ SISAMON ARQUITECTURA Y URBANISMO SL

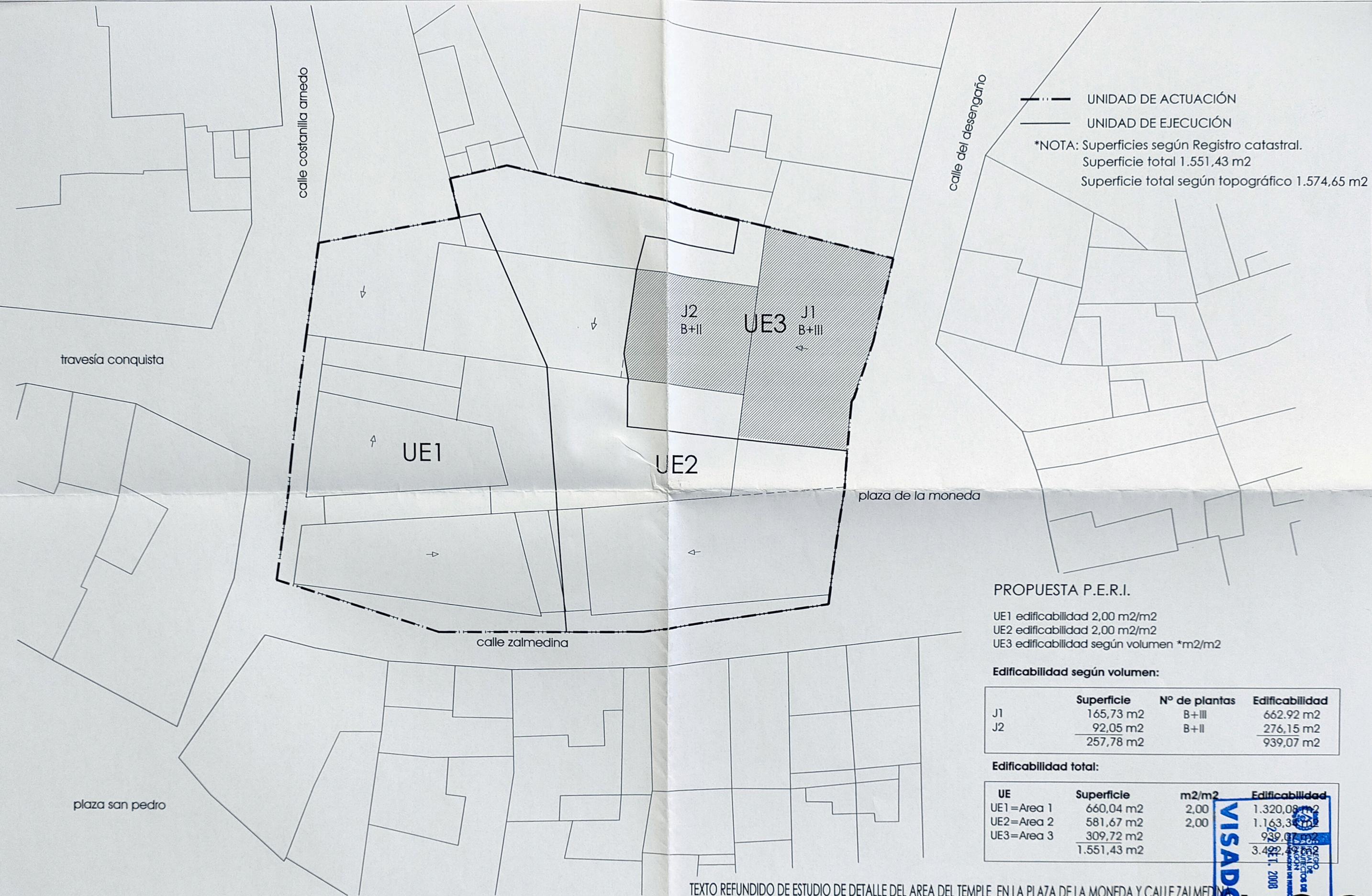
FRANCISCO LACRUZ ABAD



1.01

PROMOTOR: INSOPROVI SL

SEPTIEMBRE 2008



PROPUESTA P.E.R.I.

UE1 edificabilidad 2,00 m2/m2
 UE2 edificabilidad 2,00 m2/m2
 UE3 edificabilidad según volumen *m2/m2

Edificabilidad según volumen:

	Superficie	Nº de plantas	Edificabilidad
J1	165,73 m2	B+III	662,92 m2
J2	92,05 m2	B+II	276,15 m2
	<u>257,78 m2</u>		<u>939,07 m2</u>

Edificabilidad total:

UE	Superficie	m2/m2	Edificabilidad
UE1=Area 1	660,04 m2	2,00	1.320,08 m2
UE2=Area 2	581,67 m2	2,00	1.163,34 m2
UE3=Area 3	309,72 m2		939,07 m2
	<u>1.551,43 m2</u>		<u>3.422,49 m2</u>

Edificación construida en UE3

TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA DEL TEMPLE EN LA PLAZA DE LA MONEDA Y CALLE ZALMEDINA

• ESTUDIO DETALLE INICIAL. P.E.R.I.
 INFORMACION

ESCALA : 1/200

SITUACION: PLAZA DE LA MONEDA, CALLE ZALMEDINA. HUESCA.

LACRUZ SISAMON ARQUITECTURA Y URBANISMO SL.

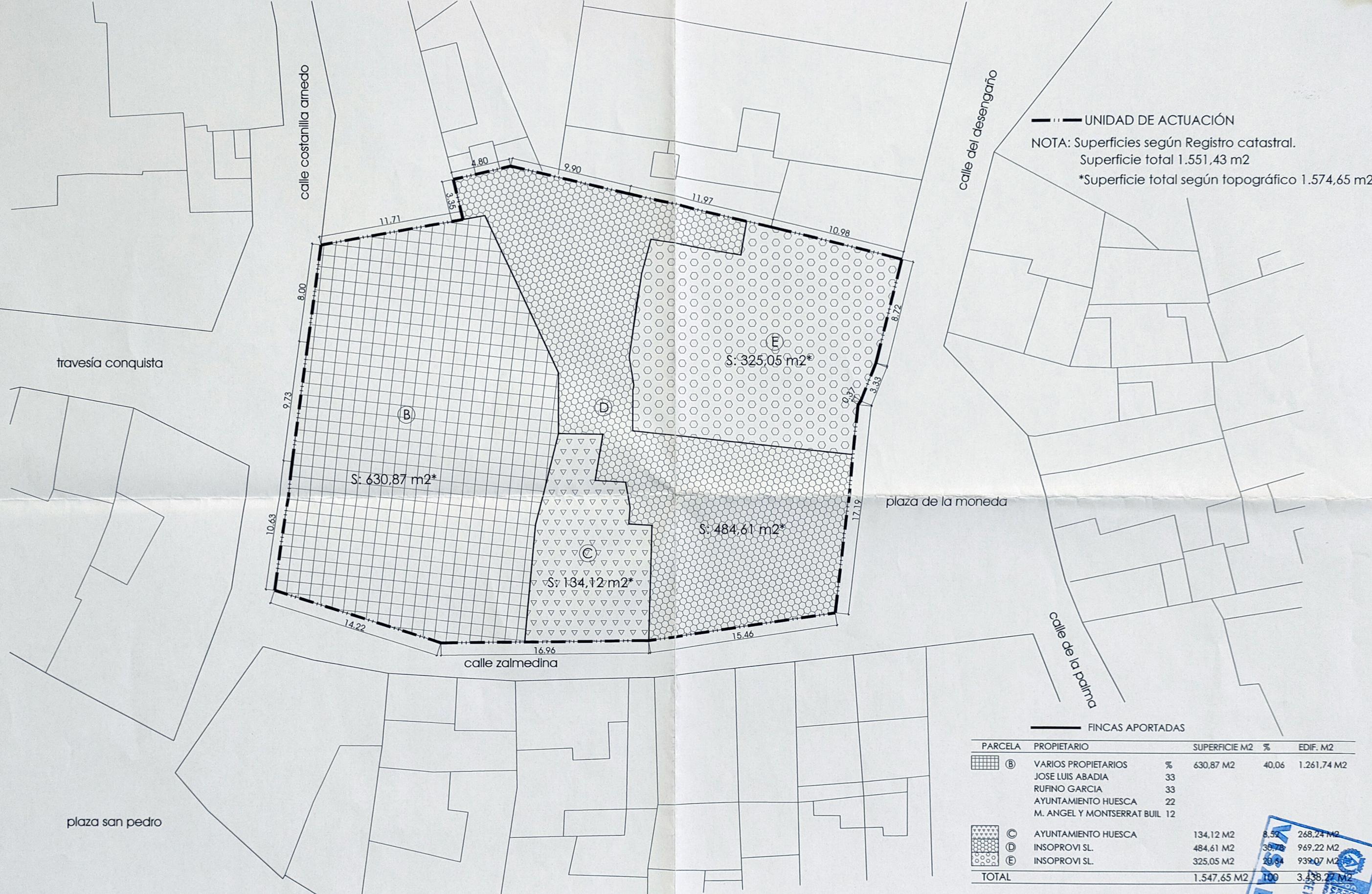
FRANCISCO LACRUZ ABAD

PROMOTOR: INSOPROVI SL.

SEPTIEMBRE 2008



1.03



UNIDAD DE ACTUACIÓN
 NOTA: Superficies según Registro catastral.
 Superficie total 1.551,43 m2
 *Superficie total según topográfico 1.574,65 m2

FINCAS APORTADAS

PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE M2	%	EDIF. M2
B	VARIOS PROPIETARIOS	630,87 M2	40,06	1.261,74 M2
	JOSE LUIS ABADIA		33	
	RUFINO GARCIA		33	
	AYUNTAMIENTO HUESCA		22	
	M. ANGEL Y MONTSERRAT BUIL		12	
C	AYUNTAMIENTO HUESCA	134,12 M2	8,52	268,24 M2
D	INSOPROVI SL.	484,61 M2	30,78	969,22 M2
E	INSOPROVI SL.	325,05 M2	20,64	939,07 M2
TOTAL		1.547,65 M2	100	3.438,27 M2

TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA DEL TEMPLE EN LA PLAZA DE LA MONEDA Y CALLE ZALMEDINA

PROPIETARIOS INFORMACION

ESCALA : 1/200

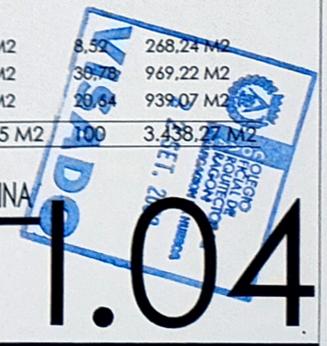
SITUACION: PLAZA DE LA MONEDA, CALLE ZALMEDINA. HUESCA.

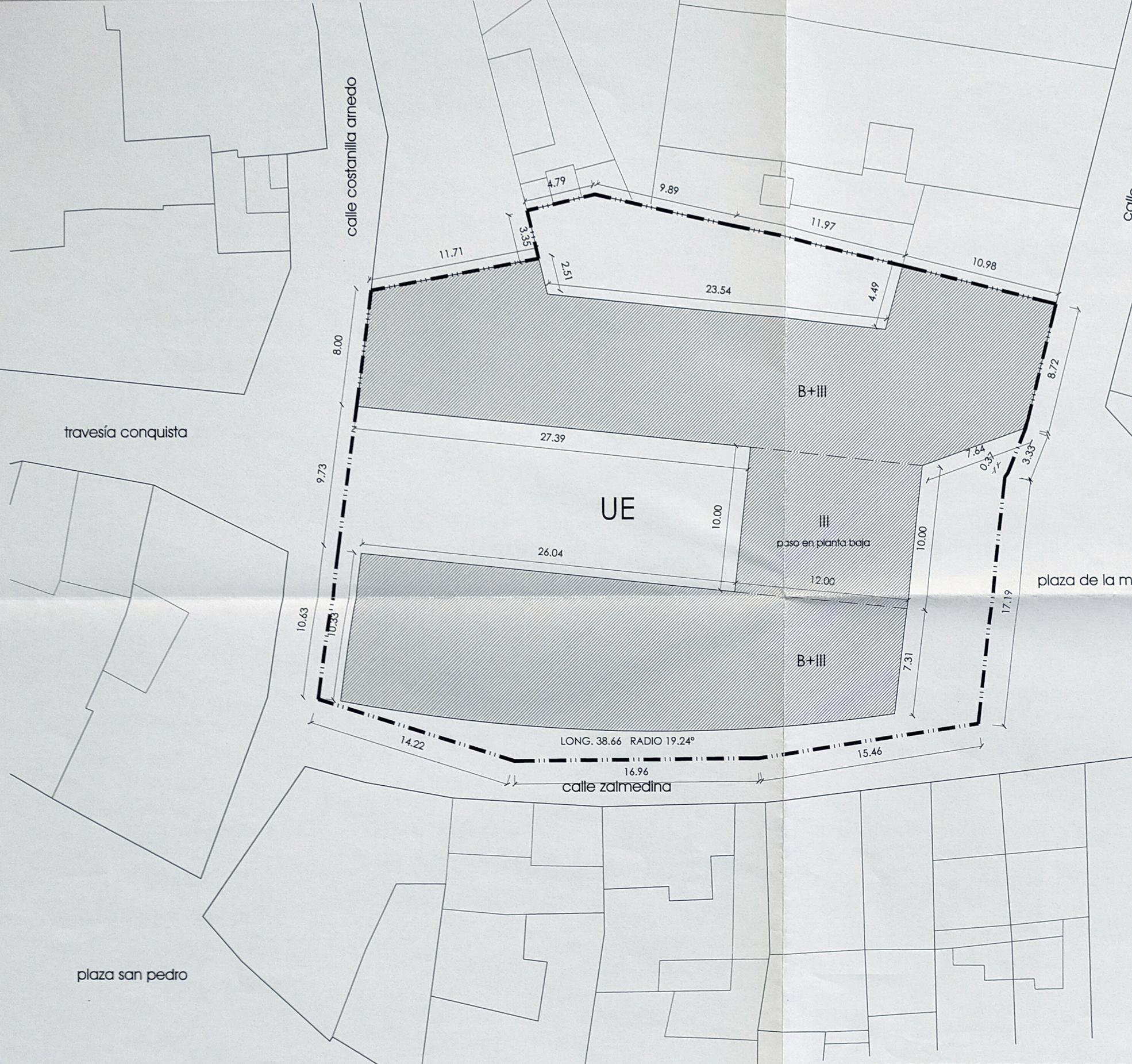
LACRUZ SISAMON ARQUITECTURA Y URBANISMO SL.

FRANCISCO LACRUZ ABAD

PROMOTOR: INSOPROVI SL.

SEPTIEMBRE 2008





UNIDAD DE ACTUACIÓN

*NOTA: Superficies según Registro catastral.
Superficie total 1.551,43 m²
Superficie total según topográfico 1.574,65 m²

ESTUDIO DETALLE

Edificabilidad según medición real:

UE	Medición real	m ² /m ²	Edificabilidad
Area 1	664,58 m ²	2,00	1.329,16 m ²
Area 2	585,02 m ²	2,00	1.170,04 m ²
Area 3	325,05 m ²		939,07 m ²
	1.574,65 m ²		3.438,27 m ²

TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA DEL TEMPLE EN LA PLAZA DE LA MONEDA Y CALLE ZALMEDINA

• PROPUESTA DE NUEVO ESTUDIO DE DETALLE
ORDENACION

LACRUZ SISAMON ARQUITECTURA Y URBANISMO SL

ESCALA : 1/200

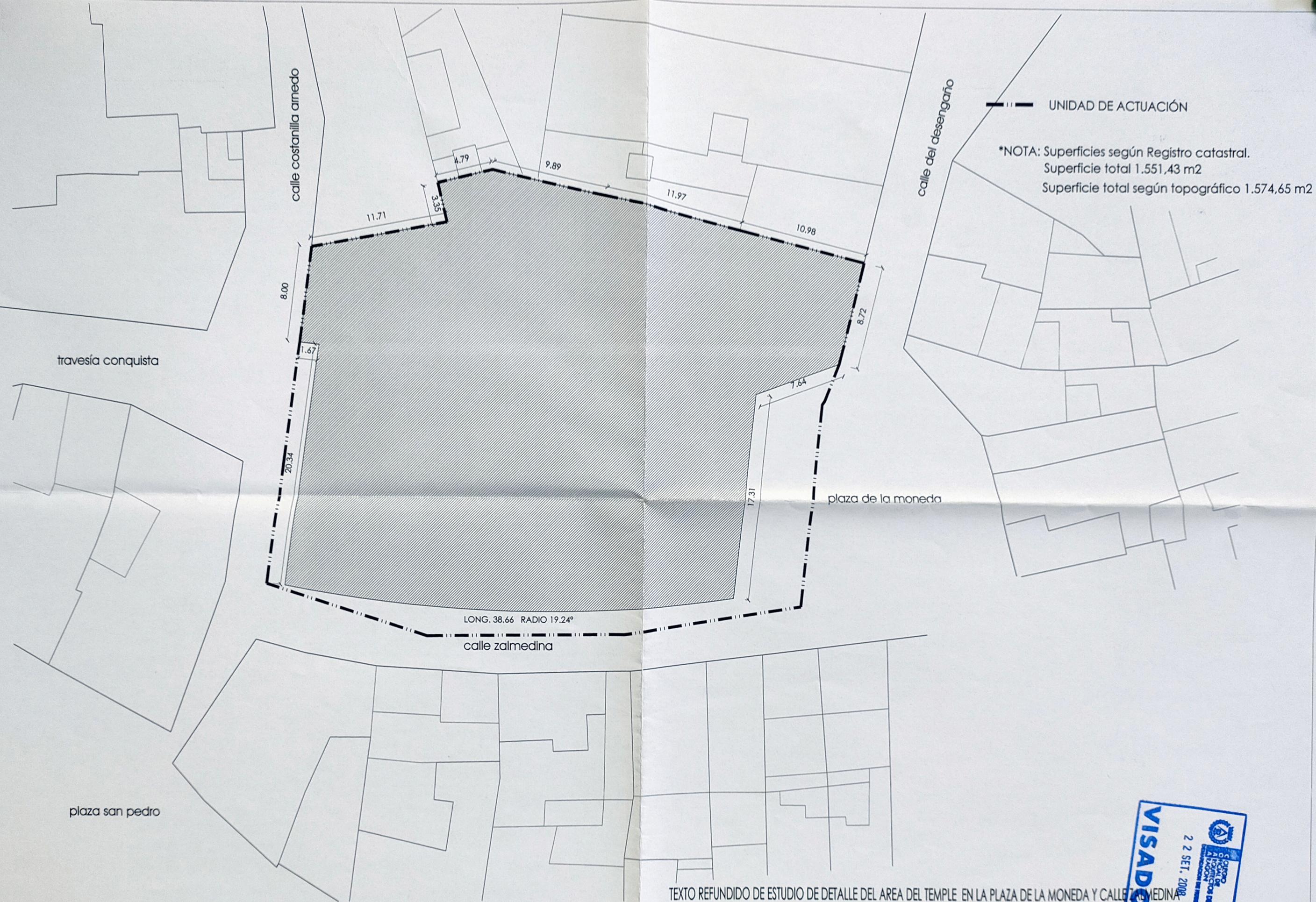
FRANCISCO LACRUZ ABAD



SITUACION: PLAZA DE LA MONEDA, CALLE ZALMEDINA. HUESCA.

PROMOTOR: INSOPROVI SL.

SEPTIEMBRE 2008



TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA DEL TEMPLE EN LA PLAZA DE LA MONEDA Y CALLE ZALMEDINA

- ALINEACIONES PLANTAS SOTANO
ORDENACION

ESCALA : 1/200

SITUACION: PLAZA DE LA MONEDA, CALLE ZALMEDINA, HUESCA.

LACRUZ SISAMON ARQUITECTURA Y URBANISMO SL

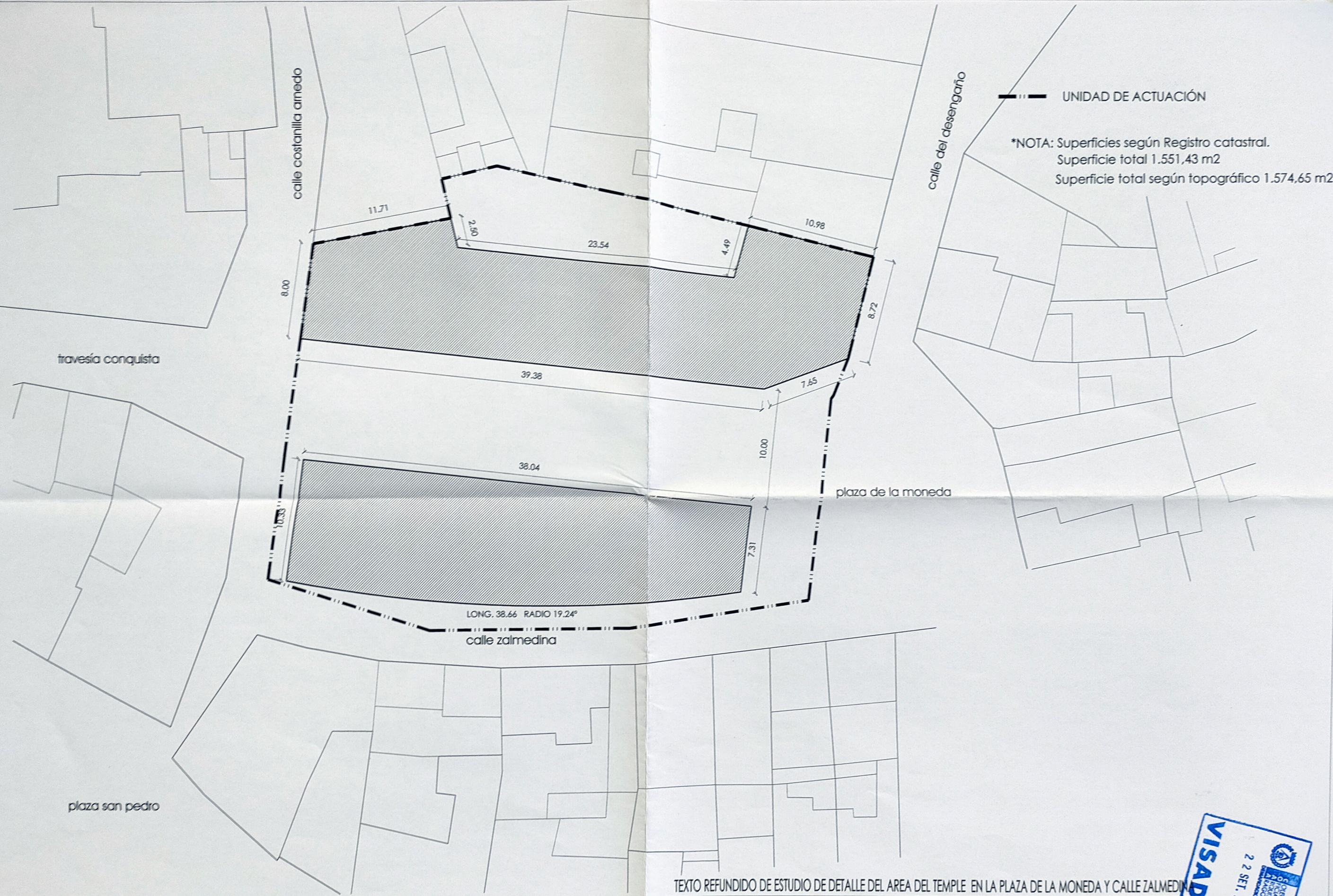
FRANCISCO LACRUZ ABAD



0.02

PROMOTOR: INSOPROVI SL.

SEPTIEMBRE 2008



UNIDAD DE ACTUACIÓN

*NOTA: Superficies según Registro catastral.
Superficie total 1.551,43 m²
Superficie total según topográfico 1.574,65 m²

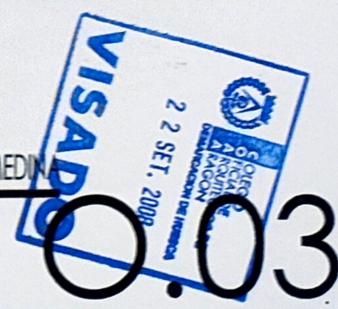
TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA DEL TEMPLE EN LA PLAZA DE LA MONEDA Y CALLE ZALMEDINA

- ALINEACIONES PLANTA BAJA
ORDENACION

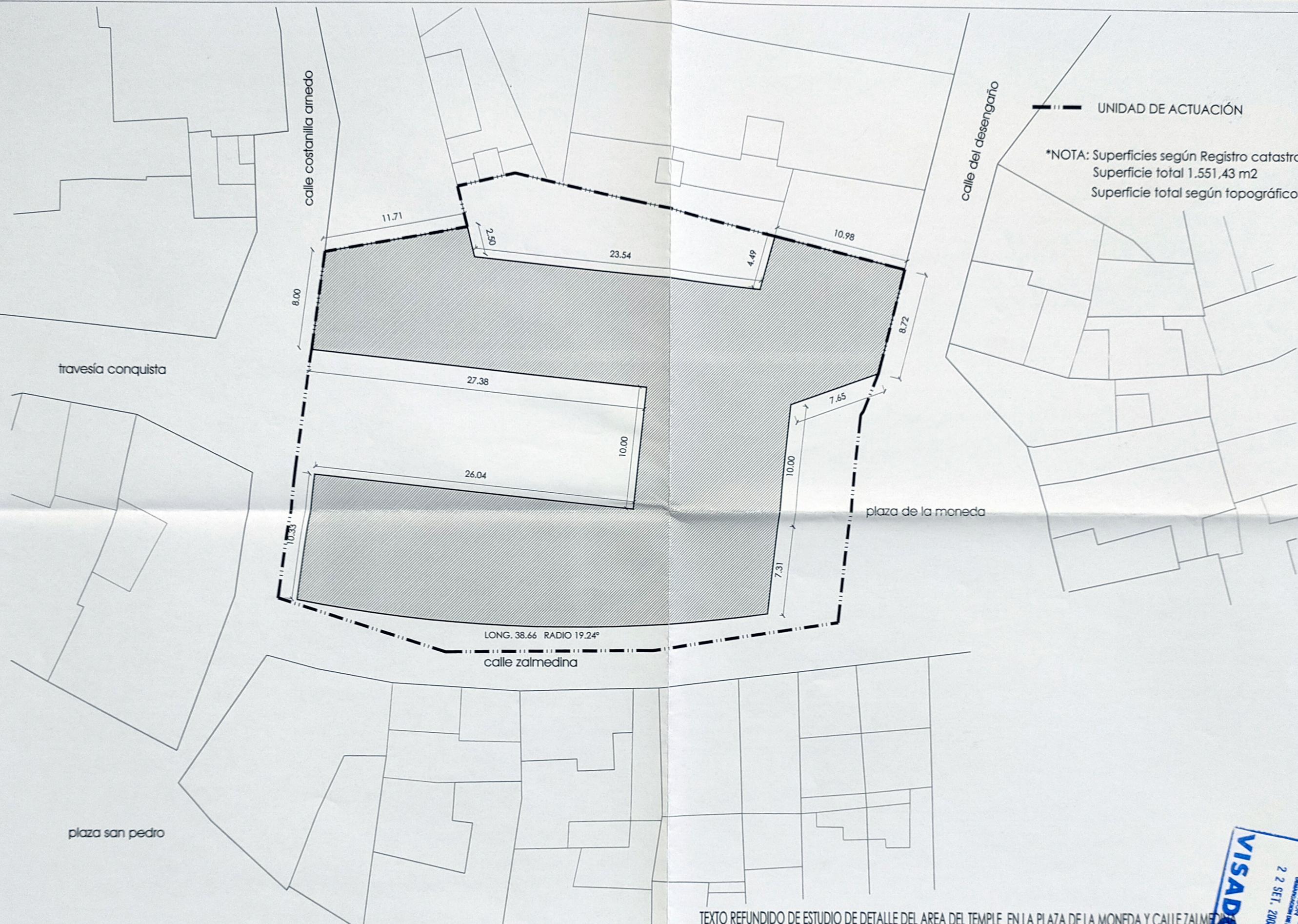
ESCALA : 1/200

LACRUZ SISAMON ARQUITECTURA Y URBANISMO SL

FRANCISCO LACRUZ ABAD



0.03



UNIDAD DE ACTUACIÓN

*NOTA: Superficies según Registro catastral.
 Superficie total 1.551,43 m²
 Superficie total según topográfico 1.574,65 m²

LONG. 38,66 RADIO 19,24°

TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA DEL TEMPLE EN LA PLAZA DE LA MONEDA Y CALLE ZALMEDINA

• ALINEACIONES PLANTAS ALZADAS
 ORDENACION

ESCALA : 1/200

SITUACION: PLAZA DE LA MONEDA, CALLE ZALMEDINA. HUESCA.

LACRUZ SISAMON ARQUITECTURA Y URBANISMO SL

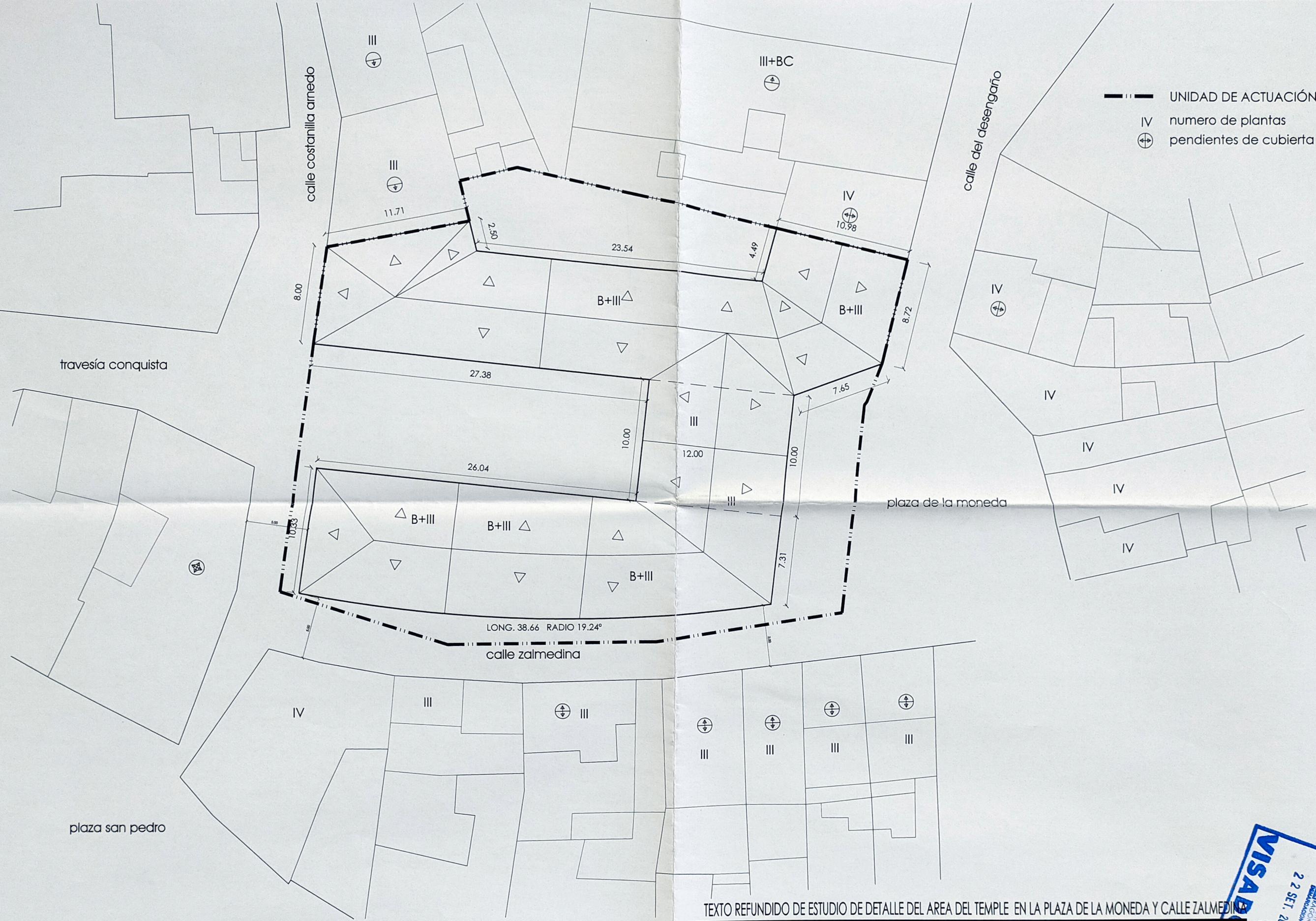
FRANCISCO LACRUZ ABAD

PROMOTOR: INSOPROVI SL

SEPTIEMBRE 2008



0.04



- - - - UNIDAD DE ACTUACIÓN
 IV numero de plantas
 ⊕ pendientes de cubierta

TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA DEL TEMPLE EN LA PLAZA DE LA MONEDA Y CALLE ZALMEDINA

• ALINEACIONES PLANTA CUBIERTA
ORDENACION

LACRUZ SISAMON ARQUITECTURA Y URBANISMO SL.

ESCALA : 1/200

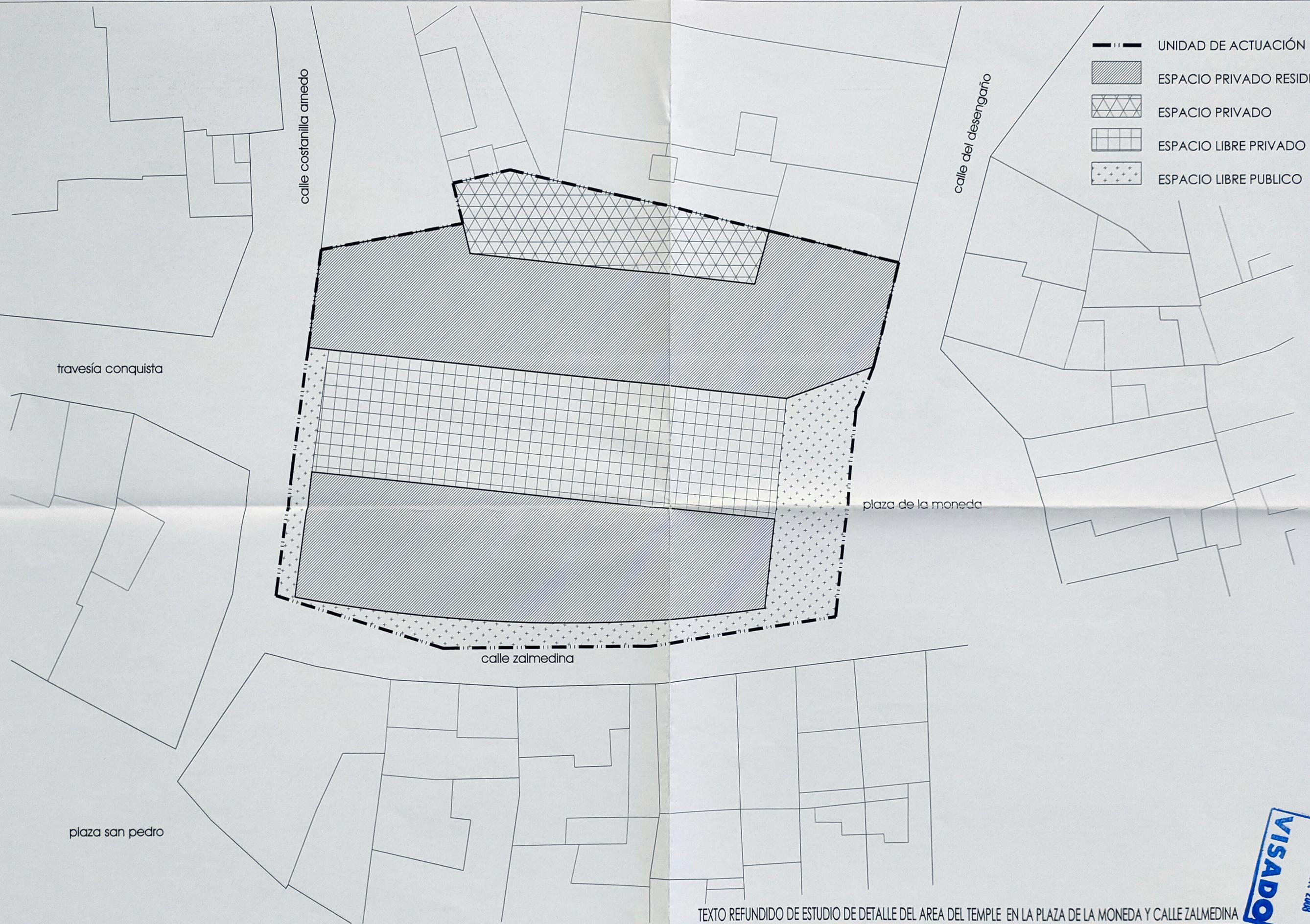
FRANCISCO LACRUZ ABAD

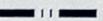
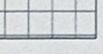
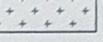
SITUACION: PLAZA DE LA MONEDA, CALLE ZALMEDINA. HUESCA.

PROMOTOR: INSOPROVI SL.

SEPTIEMBRE 2008





-  UNIDAD DE ACTUACIÓN
-  ESPACIO PRIVADO RESIDENCIAL
-  ESPACIO PRIVADO
-  ESPACIO LIBRE PRIVADO
-  ESPACIO LIBRE PÚBLICO

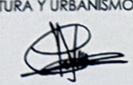
TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA DEL TEMPLE EN LA PLAZA DE LA MONEDA Y CALLE ZALMEDINA

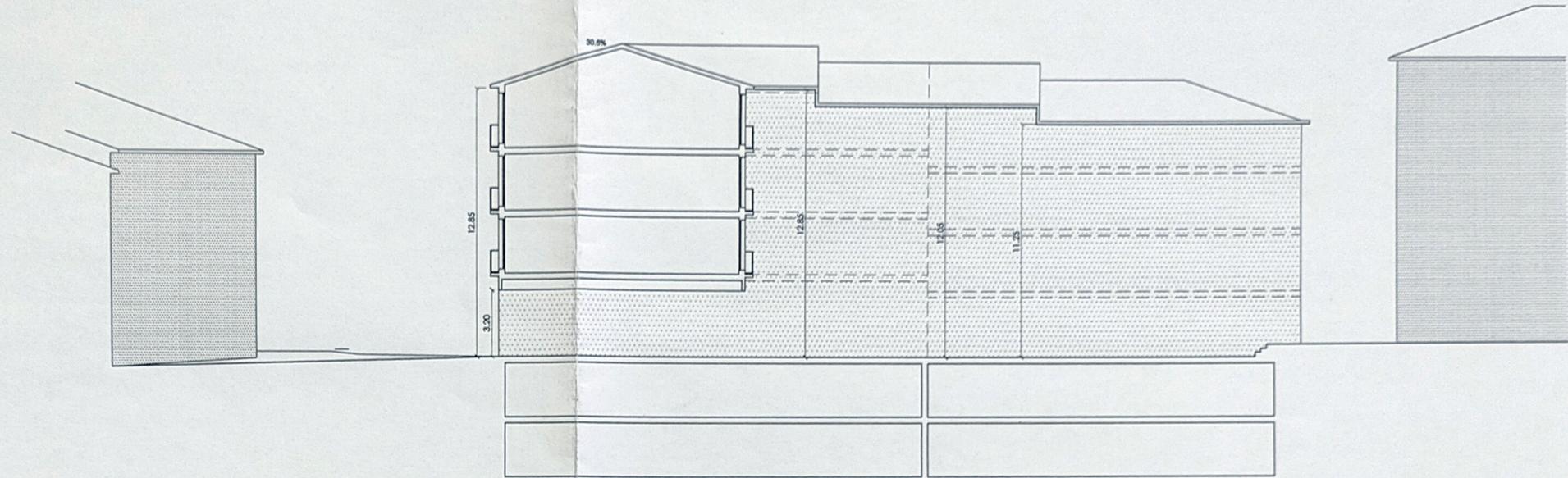
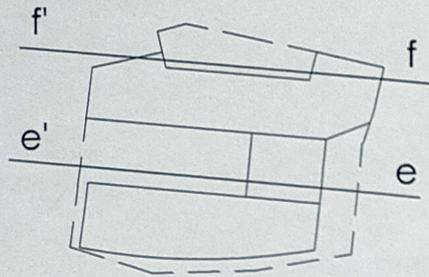
• ZONIFICACION
ORDENACION

ESCALA : 1/200

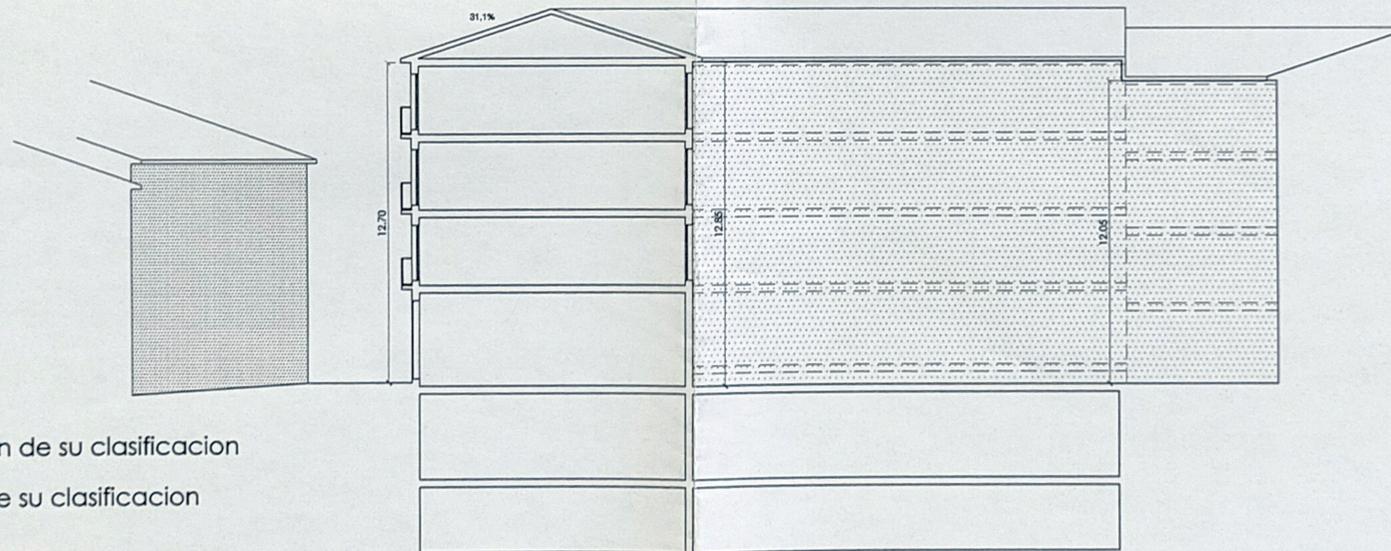
LACRUZ SISAMON ARQUITECTURA Y URBANISMO SL

FRANCISCO LACRUZ ABAD





sección e-e'



sección f-f'

- posición indicativa de los forjados
- posible u obligada conservación en función de su clasificación
- posible u obligada sustitución en función de su clasificación
- nueva edificación
- altura de cornisa obligatoria
- altura de cornisa indicativa
- cornisa de edificación existente a conservar
- se igualara la altura de cornisa a la existente a conservar
- tapia
- verja

TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA DEL TEMPLE EN LA PLAZA DE LA MONEDA Y CALLE ZALMEDINA

• ALZADOS, SECCIONES
ORDENACION

ESCALA : 1/200

SITUACION: PLAZA DE LA MONEDA, CALLE ZALMEDINA. HUESCA.

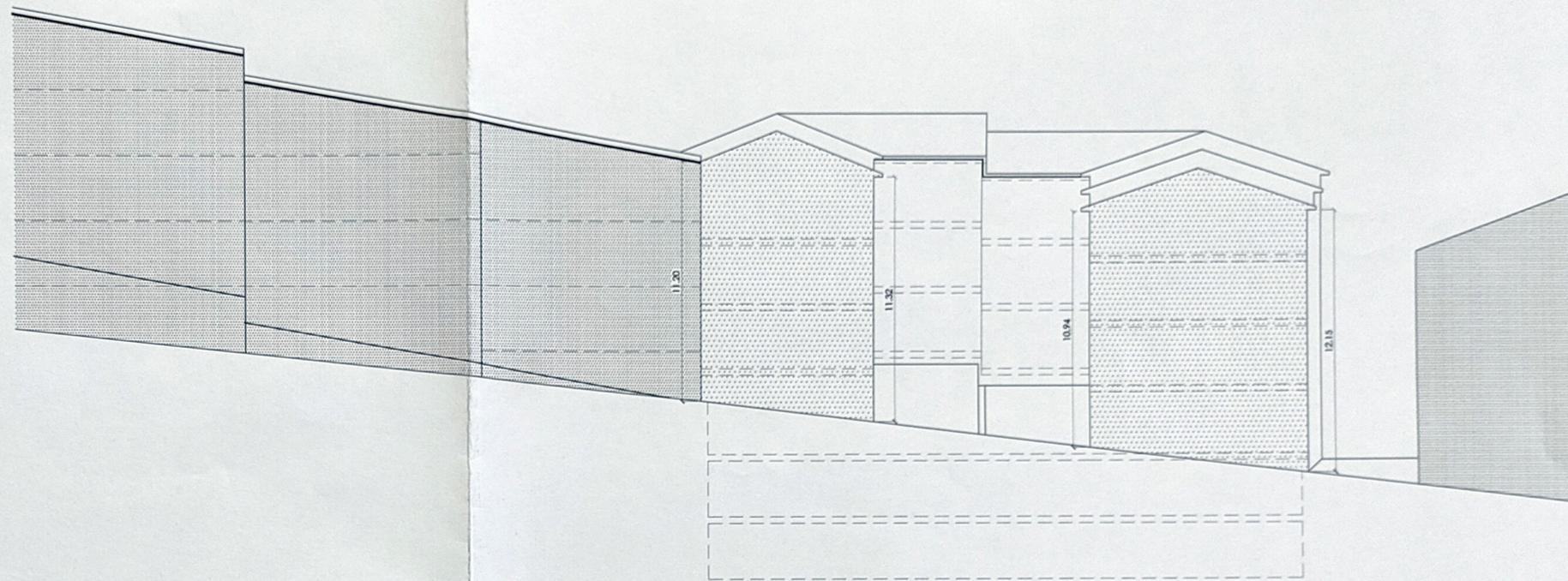
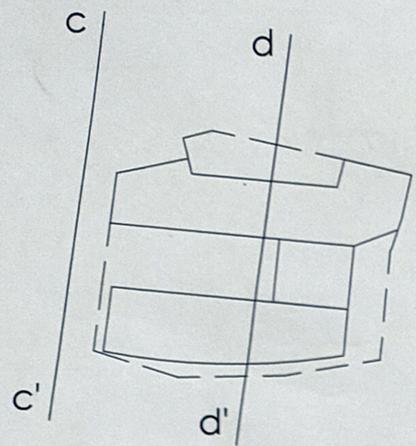
LACRUZ SISAMON ARQUITECTURA Y URBANISMO SL.

FRANCISCO LACRUZ ABAD

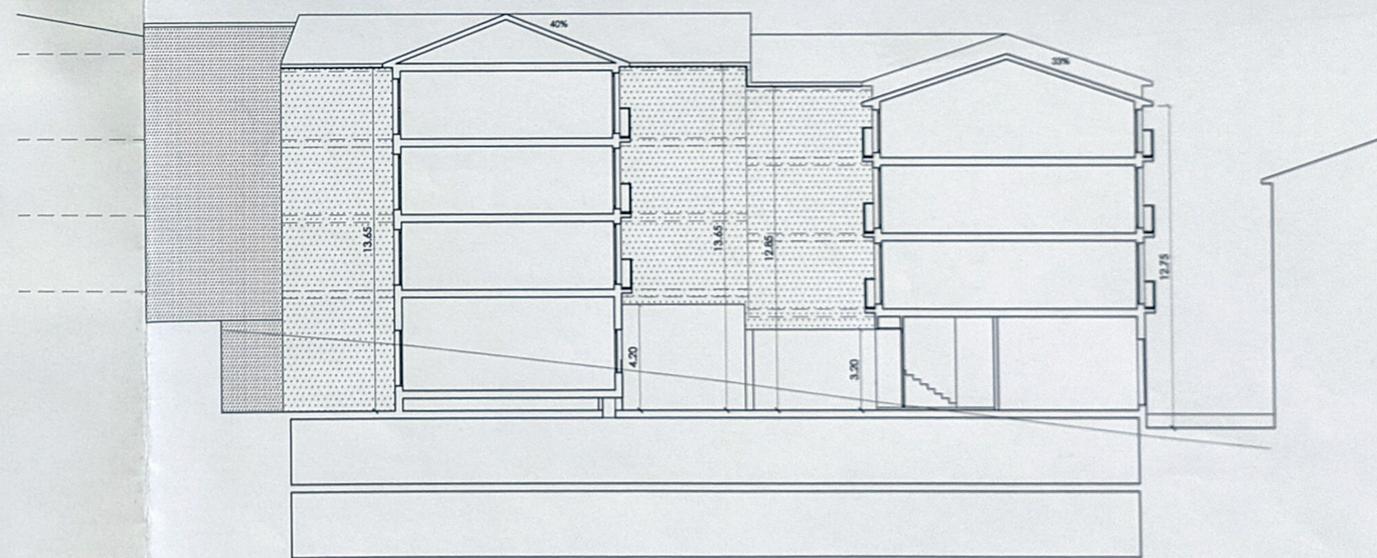
PROMOTOR: INSOPROVI SL.

SEPTIEMBRE 2008





alzado c-c'



sección d-d'

- posición indicativa de los forjados
- ▒ posible u obligada conservación en función de su clasificación
- ▒ posible u obligada sustitución en función de su clasificación
- ▒ nueva edificación
- altura de cornisa obligatoria
- - - altura de cornisa indicativa
- cornisa de edificación existente a conservar
- se igualara la altura de cornisa a la existente a conservar
- ▒ tapia
- ▒ verja

TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA DEL TEMPLE EN LA PLAZA DE LA MONEDA Y CALLE ZALMEDINA

• ALZADOS, SECCIONES
ORDENACION

ESCALA : 1/200

SITUACION: PLAZA DE LA MONEDA, CALLE ZALMEDINA. HUESCA.

LACRUZ SISAMON ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.

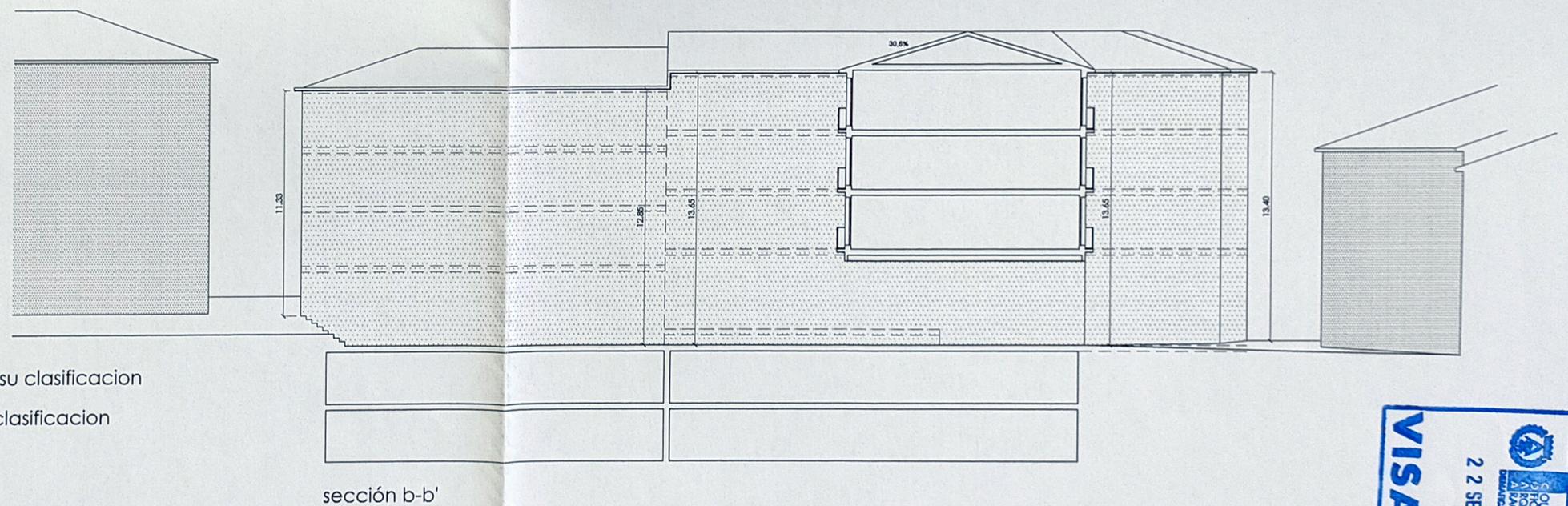
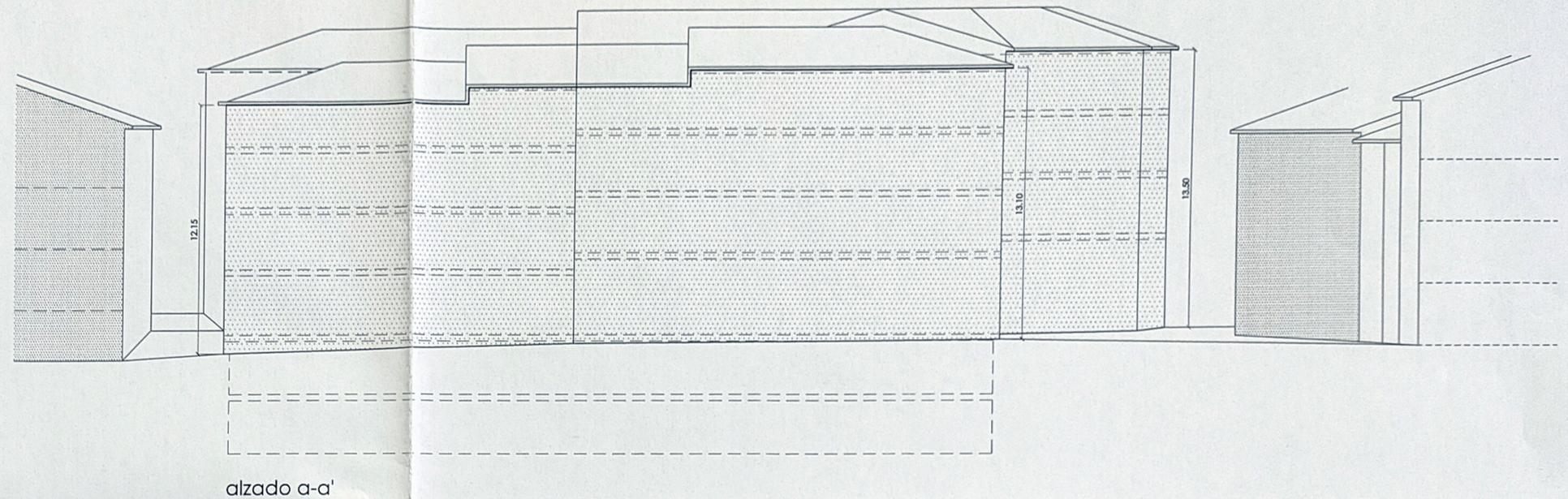
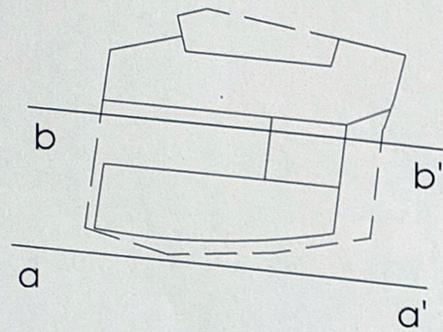
FRANCISCO LACRUZ ABAD

PROMOTOR: INSOPROVI S.L.

SEPTIEMBRE 2008



0.08



- posicion indicativa de los forjados
- posible u obligada conservacion en funcion de su clasificacion
- posible u obligada sustitucion en funcion de su clasificacion
- 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



TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA DEL TEMPLE EN LA PLAZA DE LA MONEDA Y CALLE ZALMEDINA

• ALZADOS, SECCIONES
ORDENACION

LACRUZ SISAMON ARQUITECTURA Y URBANISMO SL.

ESCALA : 1/200

FRANCISCO LACRUZ ABAD

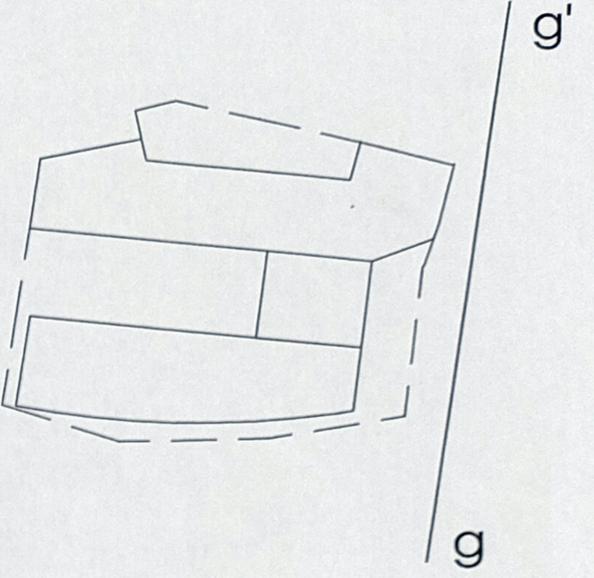


0.09

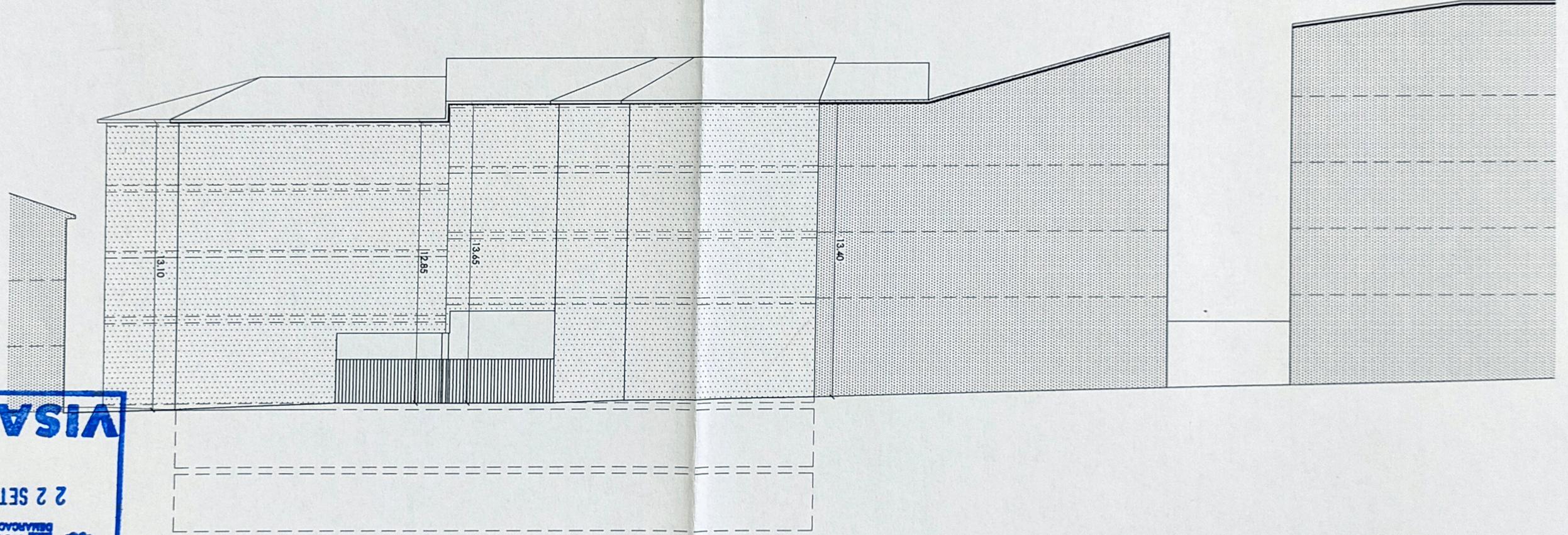
SITUACION: PLAZA DE LA MONEDA, CALLE ZALMEDINA. HUESCA.

PROMOTOR: INSOPROVI SL.

SEPTIEMBRE 2008



- posicion indicativa de los forjados
- [diagonal hatching] posible u obligada conservacion en funcion de su clasificacion
- [dotted pattern] posible u obligada sustitucion en funcion de su clasificacion
- [stippled pattern] nueva edificacion
- [double line] altura de cornisa obligatoria
- [dashed line] altura de cornisa indicativa
- [solid line] cornisa de edificacion existente a conservar
- [line with T] se igualara la altura de cornisa a la existente a conservar
- [horizontal lines] tapia
- [vertical lines] verja



alzado g-g'

TEXTO REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA DEL TEMPLE EN LA PLAZA DE LA MONEDA Y CALLE ZALMEDINA

ALZADOS, SECCIONES
ORDENACION

ESCALA : 1/200

SITUACION: PLAZA DE LA MONEDA, CALLE ZALMEDINA, HUESCA.

LACRUZ SISAMON ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.

FRANCISCO LACRUZ ABAD



0.10

PROMOTOR: INSOPROVI S.L.

SEPTIEMBRE 2008