

RAMIRO
ZAERA

ARQUITECTO

16 NOV. 1998

ESTE DOCUMENTO PERTENECE AL

ARCHIVO MUNICIPAL

ESTUDIO DE DETALLE

DE:

PARCELA DE EQUIPAMIENTO

EN:

MANZANA 8, POLIGONO 25
HUESCA

PARA:

U.T.E. BRUES, S.A. y
TALLA Y LUMIER, S.L.

RAMIRO
ZAERA

ARQUITECTO

ESTUDIO DE DETALLE

DE:
PARCELA DE EQUIPAMIENTO

EN:
MANZANA 8, POLIGONO 25
HUESCA
OFICIAL DE
ARQUITECTOS
DE ARAGON
PARA:
U.T.E. BRUES, S.A. y
TALIA Y LUMIER, S.L.



MEMORIA

Memoria
Estudio de Detalle de parcela de Equipamiento Socio - Cultural
Manzana 8, Polígono 25 del PGMOU - HUESCA -

-índice de la Memoria-

1 - Introducción -

- 1.1 - Objeto
- 1.2 - Delimitación y Emplazamiento
- 1.3 - Propiedad y Autor del encargo
- 1.4 - Autor del Estudio de Detalle
- 1.5 - Linderos
- 1.6 - Superficie de la Unidad
- 1.7 - Clasificación Urbanística de los terrenos
- 1.8 - Condiciones de Uso

2 - Justificación -

- 2.1 - Necesidad de la redacción
- 2.2 - Posibilidad del planteamiento
- 2.3 - Justificación de la solución adoptada

3 - Determinaciones y referencia al Planeamiento -

- 3.1 - Alineaciones y rasantes
- 3.2 - Alturas y volumetría

4 - Características de la Ordenación -

- 4.1 - Fondos y alturas edificables
- 4.2 - Cuadro de Superficies Edificables

5 - Resumen -

6 - Solución propuesta por el Servicio Municipal de Urbanismo -

1 - Introducción -

1.1 - Objeto -

La formulación del presente Estudio de Detalle tiene como objeto la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento, sin alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en la actuación, con el establecimiento de alineaciones y rasantes, completando las señaladas en suelo urbano por el Plan General y reajustando y adaptando las previstas en el P.Parcial de acuerdo con las condiciones que al respeto se fijen, respetando las condiciones de ocupación, volumen y altura máximos establecidas en el Plan Parcial del polígono 25.

1.2 - Delimitación y Emplazamiento -

La parcela está limitada al Norte por espacio libre separador del vallado del Instituto Politécnico, al Sur por calle de Agustín Viñuales, al Este por espacio libre separador de edificio de comunidad de vecinos y al Oeste por espacio libre público. El Estudio de Detalle se emplaza en parcela, de superficie 702,00 m², de Equipamiento socio - cultural de la manzana 8 del Polígono 25 de HUESCA, siendo su emplazamiento definitivo, resultante de la solución de alineaciones y afectación a la urbanización existente, propuesta por el servicio de urbanismo del Ayuntamiento de HUESCA.¹

¹ plano 04 Situación y Emplazamiento

1.3 - Propiedad y Autor del encargo -

El promotor del Estudio de Detalle, es el Licitador del Concurso para la adjudicación de la Cesión del Derecho de Superficie de los terrenos, objeto del presente E.D., de propiedad del Excmo. Ayto. de HUESCA, sitos en el Polígono 25 del Plan General de Ordenación Urbana, es la Unión Temporal de Empresas, constituida al efecto, entre las Cías. BRUES, SA y TALIA LUMIER, SL, con NIF respectivos: A 20.381.935 y B 50.227.529 y domicilio en HUESCA, Avda. Martínez de Velasco, 8 -5º, representada por D. LUIS FELIPE BARRENA RACAJ, DNI 17.696.257 B.

1.4 - Autor del Estudio de Detalle -

Es autor del presente Estudio de Detalle Don RAMIRO ZAERA, Arquitecto colegiado, núm. 560, en el Colegio Oficial de Arquitectos de ARAGON y domicilio: Ctra. Aéropuerto, Km. 4 GARRAPINILLOS - 50190 ZARAGOZA.

1.5 - Linderos -

Los linderos de la parcela son al Norte, Este y Oeste espacio libre público del polígono 25 y el lindero Sur la calle Agustín Viñuales.

1.6 - Superficie de actuación -

El ámbito superficial de actuación es de 702,00 M², conforme el PP.

1.7 - Clasificación Urbanística de los terrenos -

Los terrenos, tras la ejecución del planeamiento del polígono, han pasado a la clasificación de urbanos.

1.8 - Condiciones de Uso -

Está permitido por el Plan Parcial, dentro del Equipamiento Social, los usos sociales y culturales.

2 - Justificación -

2.1 - Necesidad de la redacción -

El Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de Junio, art. 91.1, señala: *"Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en los Planes Generales para el suelo urbano y en los Planes Parciales."*

2.2 - Posibilidad del planteamiento -

En congruencia con la Ley, el Plan Parcial del polígono 25 establece en su capítulo 4º, punto 2.4.2.3., que la actuación por Estudio de Detalle es posible, previa tramitación y aprobación, respetando los máximos de ocupación, alturas y volúmenes señalados en dicho Plan Parcial.

La Instrucción núm.1 de Febrero/1978 del M.O.P.U. sobre Estudios de Detalle, concreta, en su punto 3, la clase de terrenos en los que es posible la redacción de un Estudio de Detalle y los terrenos, objeto del presente Estudio, se ajustan a los apartados señalados, siendo pues conveniente, procedente y posible la redacción de un Estudio de Detalle para los terrenos que nos ocupan.

2.3 - Justificación de la solución adoptada -

La solución adoptada es consecuencia de las determinaciones del Plan Parcial del polígono, tanto en ocupación como en su dimensionado, así como de las determinaciones funcionales del equipamiento- socio cultural.

3 - Determinaciones y referencia al Planeamiento -

3.1 - Alineaciones y rasantes -

El Plan Parcial del polígono 25 y la solución propuesta por el servicio de urbanismo municipal, de alineaciones y afectación a la urbanización existente, fijan los límites exteriores y niveles del suelo y, en base a éstas determinaciones, se establecen y fijan las alineaciones y rasantes en éste Estudio Detalle, tal y como se detallan en la documentación gráfica.²

² plano 04

3.2 - Alturas y volumetría -

El Plan Parcial define una altura máxima de la edificación de 24 metros, con una ocupación 702 m², no define un volumen máximo edificable, no obstante al señalar los fondos y las alturas máximas edificables se concreta la volumetría máxima y la composición volumétrica de la edificación a ordenar, fondos y alturas pormenorizados en el punto 4.1 y reflejados en la documentación gráfica.³

³ plano 03

4 - Características de la Ordenación -

4.1 - Fondos y alturas edificables -

Se respetan los fondos de 22 metros señalados en el Plan Parcial, salvo en la alineación a calle de Agustín Viñuales donde el fondo ordenado es menor, sólo 15,55 m. en vez de los 16 metros señalados en el Plan Parcial

Si bien la altura máxima edificable señalada en el P.P. es de 24 metros, en ésta ordenación se establecen solamente 18 y 19 metros como altura edificable máxima de la ordenación formulada.

Fondos y alturas reflejados en la documentación gráfica.³

En resumen se formula éste ED con ordenación de fondos iguales o menores y alturas edificables cinco o seis metros menores a las permitida las permitidas en Plan Parcial.

³ plano 03

4.2 - Cuadro de Superficies Edificables -

PLANTA BAJA	702,00	M2
ENTREPLANTA	235,00	M2
PLANTA PRIMERA	715,00	M2
PLANTA SEGUNDA	235,00	M2
PLANTA TERCERA	235,00	M2
SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL <i>-sobre rasante-</i>	2.122,00	M2
SUPERFICIE EDIFICABLE <i>-bajo rasante-</i>	225,00	M2

5 - Resumen -

A la vista de las justificaciones y descripciones, anteriormente expuestas, así como de la documentación gráfica adjunta, el presente Estudio de Detalle:

- a - No cambia la calificación del suelo.
- b - No propone la apertura de vías de uso público que no estén previstas en el Plan que desarrolla.
- c - No establece nuevas ordenanzas.
- d - No reduce las superficies destinadas a viales o espacios libres.
- e - No origina aumento de volumen y edificabilidad al aplicar las Ordenanzas al resultado de la actuación realizada.
- f - No aumenta el porcentaje de ocupación del suelo, las alturas máximas, volúmenes máximos de edificación permitidos, ni densidad de vivienda.
- g - No altera los usos asignados.

"El presente Estudio de Detalle mantiene las determinaciones del planeamiento sin alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en dicho Estudio. En ningún caso ocasiona perjuicio ni altera las condiciones de la ordenación de los predios colindantes."

En resumen, el Estudio de Detalle cumplimenta:

- el art. 91.3 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo
- el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo y
- la Instrucción sobre E. de Detalle de la Dirección General de Urbanismo

ZARAGOZA, OCTUBRE de 1.998

EL ARQUITECTO
RAMIRO
ZAERA
arquitecto

Fdo. RAMIRO ZAERA



SOLUCION PROPUESTA DE ALINEACIONES Y AFECTACION A LA URBANIZACION EXISTENTE
AYUNTAMIENTO DE HUESCA - SERVICIO DE URBANISMO

ESCALA: 1/500, OCTUBRE 1998

