

15

ESTE DOCUMENTO PERTENECE AL
ARCHIVO MUNICIPAL
DIVERSOS 149/2008

**ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES
EN LA PARCELA RESULTANTE DE LA AGREGACIÓN DE TRES
PARCELAS EN LA CALLE RONDA DE LA INDUSTRIA, S/N.
HUESCA**



**FERNANDO NAGORE, ARQUITECTO
HUESCA, SEPTIEMBRE DE 2005**

1. MEMORIA

1. INTRODUCCIÓN.

1.1.- OBJETO DEL DOCUMENTO.

Este estudio de detalle tiene como objeto la ordenación de volúmenes edificables en relación con una agregación de varias parcelas situadas en el Polígono Sepes de Huesca.

En el Estudio de Detalle se justifica que el volumen edificable, una vez realizada la agregación, está dentro de los límites de ocupación y edificabilidad que hubieran resultado de la aplicación del Plan General de Ordenación Urbana a las parcelas originales.

1.2.- AUTORES DEL ENCARGO.

D. Cesar Pueyo Tresaco (D.N.L.:17.937.156-P) como administrador y en representación de la empresa "Metálicas Gaypu S.L." con C.L.F.: B-22250104 y domicilio social en la C/. Ronda la Industria - Parcela 42.;

D. Ramón Sarasa, en representación de Promosca, S.L. con CIF nº B22287692 y domicilio social en calle Alcubierre nº 11, de Huesca;

D. César Pueyo Tresaco, con DNI 17.937.156 P y domicilio en Bolea, calle Carretera, s/n, en nombre propio

D. Julio Laliena Sipán, en nombre propio.

1.3.- REDACTOR DEL PRESENTE ESTUDIO.

Fernando Nagore Ferrer, arquitecto colegiado nº 1.818 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón.

2. PARCELAS OBJETO DEL ESTUDIO.

Las parcelas involucradas en la operación son:

Parcela 1

Parcela de 10.137 m2. propiedad de "Metálicas Gaypu S.L." (plano 2 del presente estudio); cuyo linderos son los siguientes:Al frente (oeste) con la C/. Ronda de la Industria sin. del Polígono Sepes de Huesca.A1 fondo (este) con la parcela de la empresa FORBASER (antigua: Victorio Luzuriaga, S.A. HUMSA)En el lateral izquierda (norte) con naves junto a camino viejo Quicena.En el lateral derecho (sur) con la parcela 2 del presente estudio.

Parcela 2

Parcela de 10.137 m2 propiedad de Cesar Pueyo, Transportes Pedro Sarasa Nogarol y Corporación Industrial Miquera S.L (plano 2 del presente estudio); cuyo linderos son los siguientes:A1 frente (oeste) con la C/. Ronda de la Industria s/n. del Polígono Sepes de Huesca.Al fondo (este)con la parcela de la empresa FORBASER (antigua: Victorio Luzuriaga, S.A. HUMSA)

En el lateral derecho (sur) con las empresas "Ferretería Carrera" y "Correas"En el lateral izquierdo (norte) con la parcela 1 del presente estudio.

Parcela 3

Parcela de 7.925 m2 propiedad de D. Julio Laliena Sipán (plano 2 del presente estudio); cuyo linderos son los siguientes:

A1 frente (oeste) con la parcela nº1.

Al fondo (este) con vial privado

En el lateral derecho (sur) con naves

En el lateral izquierdo (norte) con la parcela 2 del presente estudio.

El presente estudio se redacta, para comparar la situación actual con la que se produciría posteriormente con la agregación de ambas parcelas.

3.- CONDICIONES URBANISTICAS.

La zona objeto de la actuación se sitúa en suelo industrial de Huesca (plano 1), según clasificación establecida en el Plan General de Ordenación Urbana de Huesca.

Se establecen las siguientes consideraciones:

Tipología edificatoria:	Edificación aislada o adosada.
Uso:	Industrial
Altura de edificación:	No se fija.

Retranqueos:	10 m. o 5 metros a vía principal, en función de la superficie de las parcelas 3 m. a linderos laterales 5 m. a linderos traseros
Plazas de aparcamiento	<u>La superficie de parcela destinada a aparcamientos no será inferior al 10% de la superficie destinada a uso industrial (se dispondrá mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 100 m2.)</u>

4.- ORDENACIÓN CON LA SITUACIÓN URBANÍSTICA INICIAL

La situación urbanística que se podría ejecutar tratando cada una de las parcelas por separado en las condiciones actuales (previas a la agregación) sería la siguiente(según Plano nº 4):

Parcela 1:

<i>Superficie total de parcela</i>	10.137 m2
<i>Superficie total edificada</i>	6.160m2
<i>Ocupación:</i>	60,77%

Dotación de aparcamientos:

Exigido:	62 plazas
Previsto:	62 plazas

Parcela 2:

<i>Superficie total de parcela</i>	10.137 m2
<i>Superficie total edificada</i>	6.745 m2
<i>Ocupación:</i>	66.54 %

Dotación de aparcamientos:

Exigido:	68 plazas
Previsto:	76 plazas

Parcela 3:

<i>Superficie total de parcela</i>	7.925 m2
<i>Superficie total edificada</i>	4.758 m2
<i>Ocupación:</i>	60,57%

Dotación de aparcamientos:

Exigido:	48 plazas
Previsto:	50 plazas

SUPERFICIE EDIFICADA EN CONJUNTO

<u>Superficie total</u>	28.200 m2
<u>Superficie total edificada</u>	17.664m2
<u>Ocupación:</u>	621,64 %

Dotación de aparcamientos:

Exigido:	177 plazas
<u>Previsto:</u>	<u>188 plazas</u>

5.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO URBANISTICO DE LA NUEVA SITUACION SOLICITADA.

Después de la agregación la superficie total de la parcela es de 28.200m².

Las condiciones de edificación de la parcela considerada en global son las siguientes, reflejadas en el plano n° 3:

SUPERFICIE EDIFICADA:

Superficie de parcela	28.200 m².
Superficie total edificada	19.222 m².
Ocupación:	68,16 %

(SUPERIOR AL 61,86 % DE LA EDIFICABILIDAD INICIAL, CONSIDERANDO LAS PARCELAS AISLADAS, PERO INFERIOR AL 70% DE OCUPACIÓN PERMITIDA POR LA ORDENANZA)

NUMERO DE APARCAMIENTOS

A razón de 1 aparcamiento por cada 100 m². edificados el número total exigible es de 193 aparcamientos. Según el plano n° 4 adjuntado al estudio el número de aparcamientos previstos es de 194 aparcamientos

6. NUEVA PROPUESTA DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

Se propone finalmente que sin un aumento de la superficie ni el volumen edificable, se adelante la edificación en la parcela n° 2, hasta quedar a una distancia de 6 metros de la línea oficial de parcela, igualándose con el bloque de oficinas que se plantea en la ordenación de la parcela n° 1. Esto se propone para conseguir una mayor dotación de aparcamientos, conseguir una calle entre naves de anchura superior con el fin de facilitar el acceso a la nave que corta el vial debido a la especial configuración de la industria que en la misma se va a ubicar, de tal modo que las entradas a la nave desde los dos viales que a ella acometen queden enfrentadas, lo que no podría darse en el caso de mantener el retranqueo de 10 metros, mas que en detrimento de la edificabilidad.

Este retranqueo propuesto no supera el mínimo establecido en la ordenanza para los niveles 1 y 2, que es de 5 metros. Teniendo en cuenta, además, que las naves que se construyen en la zona que se propone el movimiento de la edificación no superan los 600 m² de superficie, lo que se considera en el plan general pequeña industria, estando en el supuesto recogido en el nivel 3 del grado 1.

La fachada lateral que quedará vista con este adelantamiento de las naves, tendrá el mismo tratamiento que el que se da a las fachadas principales.

De esta manera, consideramos que se cumplen todas las reglamentaciones urbanísticas exigibles en la consideración conjunta de las 2 parcelas, una vez aplicada la segregación y posterior agregación.

Superficie de parcela	28.200 m².
Superficie total edificada	19.222 m².
Ocupación:	68,16 %

Como se puede comprobar, con el adelanto del bloque que se propone, la edificabilidad permanece inalterada

NUMERO DE APARCAMIENTOS

A razón de 1 aparcamiento por cada 100 m². edificados el número total exigible es de 193 aparcamientos. Según el plano n° 5 adjuntado al estudio el número de aparcamientos previstos es de 194

7. CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS EN ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES, EN RELACION A LAS CONDICIONES DE APROXIMACION A LOS DIFERENTES EDIFICIOS PLANTEADOS

Según se establece en el citado reglamento, la disposición de los edificios debe ser tal que se posibilite la intervención de los servicios de extinción de incendios.

Para tal fin, se establece que los edificios industriales deberán contar con una fachada accesible de al menos 5 metros de anchura, lo que se cumple en el presente estudio de detalle.

Asimismo, se regulan las condiciones de aproximación a los edificios, así como los espacios de maniobra para vehículos contra incendios.

Estos viales deben tener una anchura mínima libre de 5 metros, y en los tramos curvos el carril de rodadura debe quedar limitado por la traza de una corona circular cuyos radios mínimos deben ser 5,30 m. Y 12,50 m., con una anchura libre para circulación de 7,20 m.

En el plano nº 5 se justifican los extremos anteriormente descritos, y se puede comprobar que todas las naves tienen un tramo de fachada con huecos que es de, al menos, 5 metros de anchura, y cumplen las condiciones de accesibilidad y aproximación antes descritas.

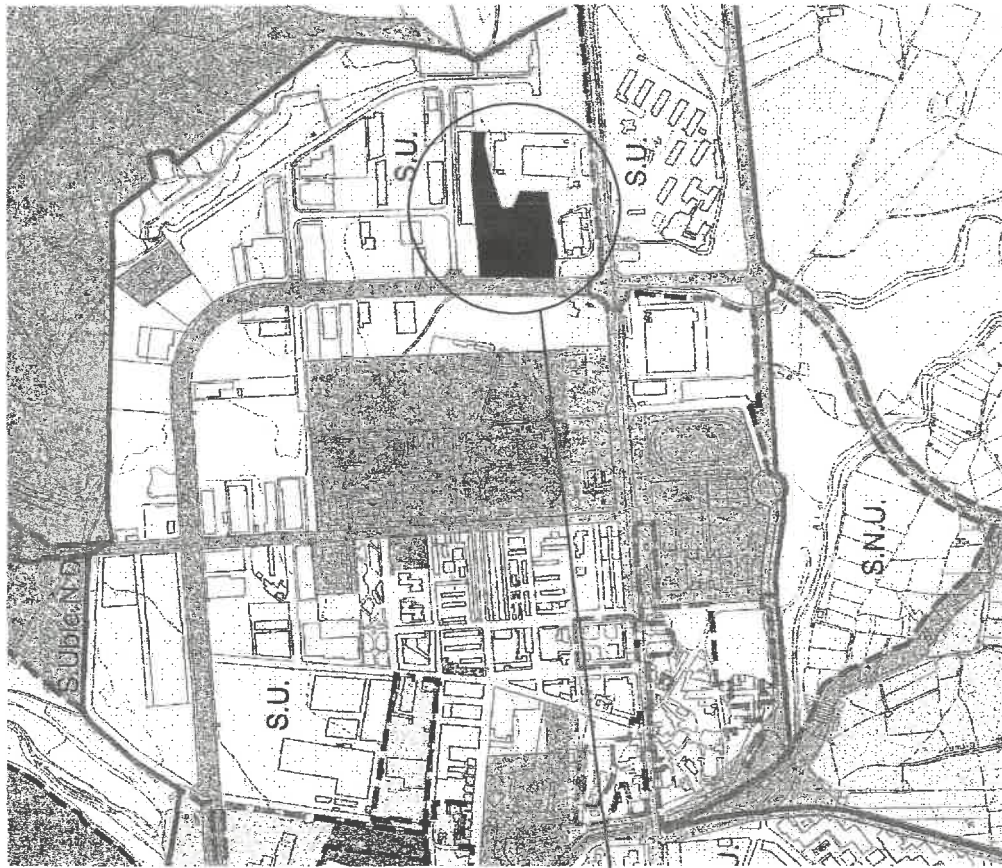
El arquitecto:



Fdo: Fernando Nagore Ferrer



2. PLANOS



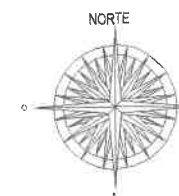
Fernando Nagore

RONDA DE LA INDUSTRIA

CALLE ARTES GRAFICAS

PARCELA 1
10.137 m²

PARCELA 3
7.925 m²



PARCELA 2
10.137 m²

FERRETERIA CARRERA

ANTIGUA NAVE DE MEYBA



[Handwritten signature]

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA REORDENACION DE VOLUMENES RESULTANTES DE LA AGREGACION DE TRES PARCELAS EN EL POLIGONO SEPES. HUESCA

FERNANDO NAGORE, ARQUITECTO

ESCALA 1/750

PLANO N°

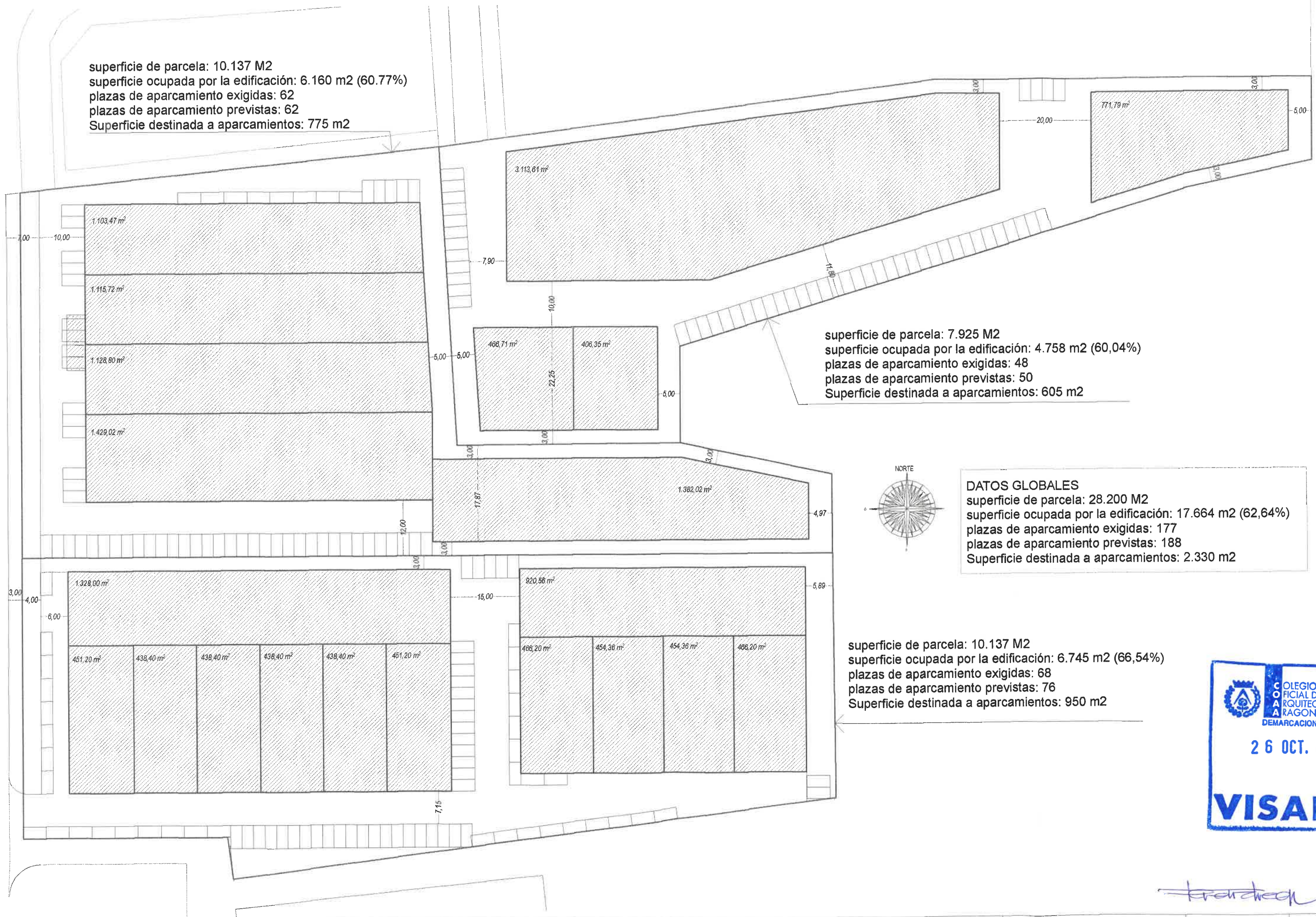
PROMOTORES: METALICAS GAYPU, S.L., PROMOSCA, S.L., CESAR PUEYO TRESACO Y JULIO LALIENA SIPAN

EMPLAZAMIENTO. TOPOGRAFICO

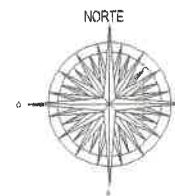
JULIO DE 2.005

02

superficie de parcela: 10.137 M2
 superficie ocupada por la edificación: 6.160 m2 (60.77%)
 plazas de aparcamiento exigidas: 62
 plazas de aparcamiento previstas: 62
 Superficie destinada a aparcamientos: 775 m2



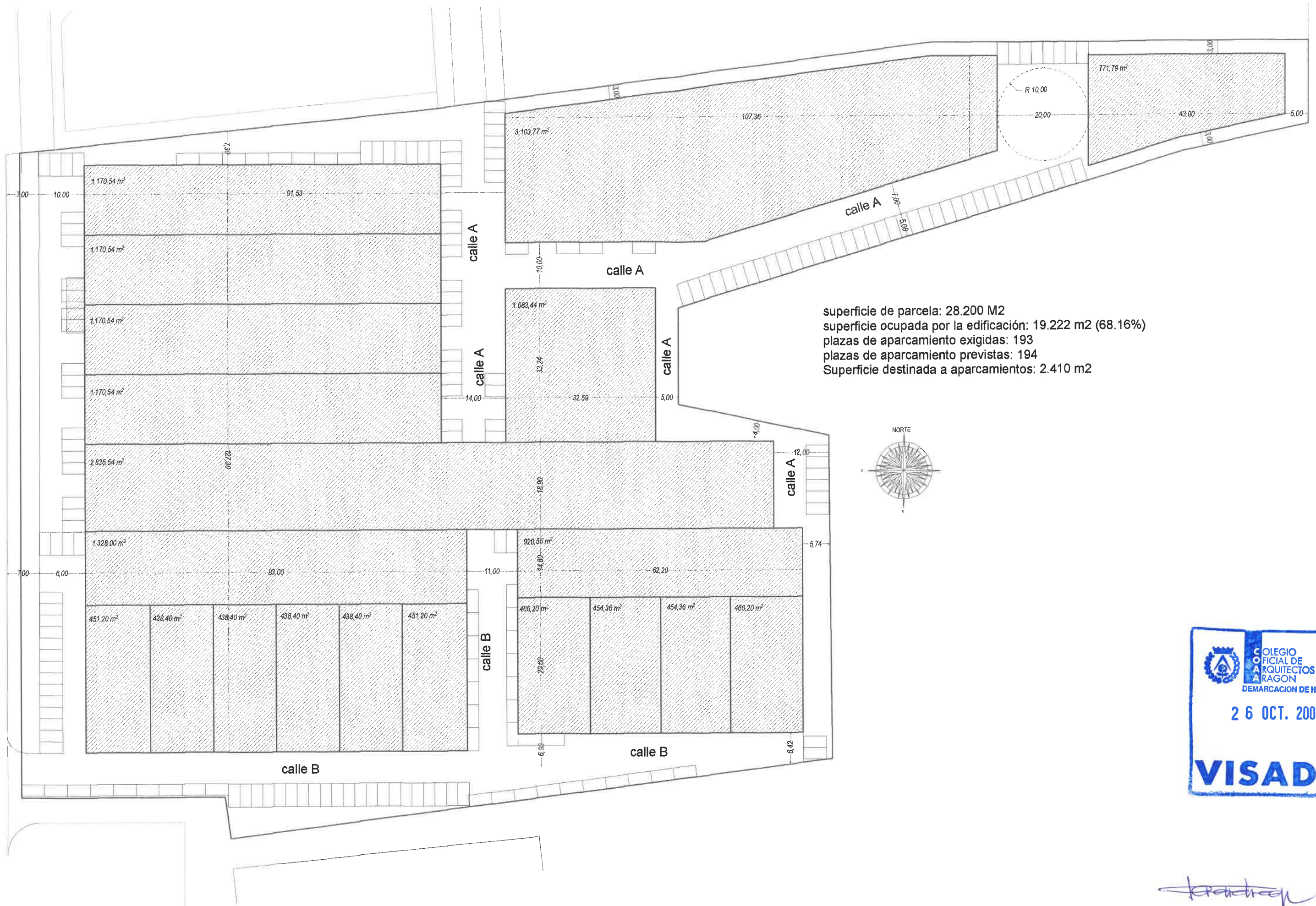
superficie de parcela: 7.925 M2
 superficie ocupada por la edificación: 4.758 m2 (60,04%)
 plazas de aparcamiento exigidas: 48
 plazas de aparcamiento previstas: 50
 Superficie destinada a aparcamientos: 605 m2

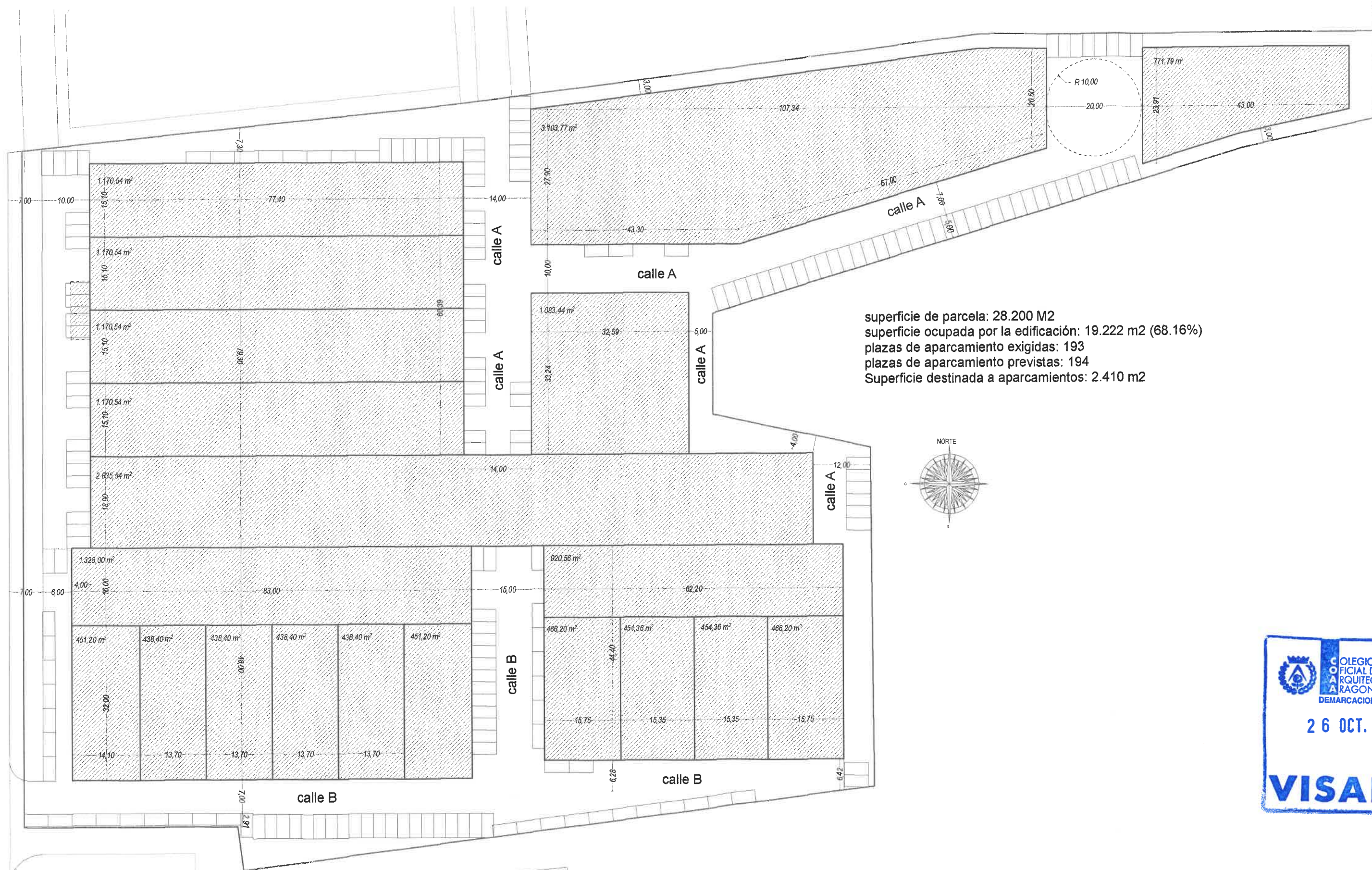


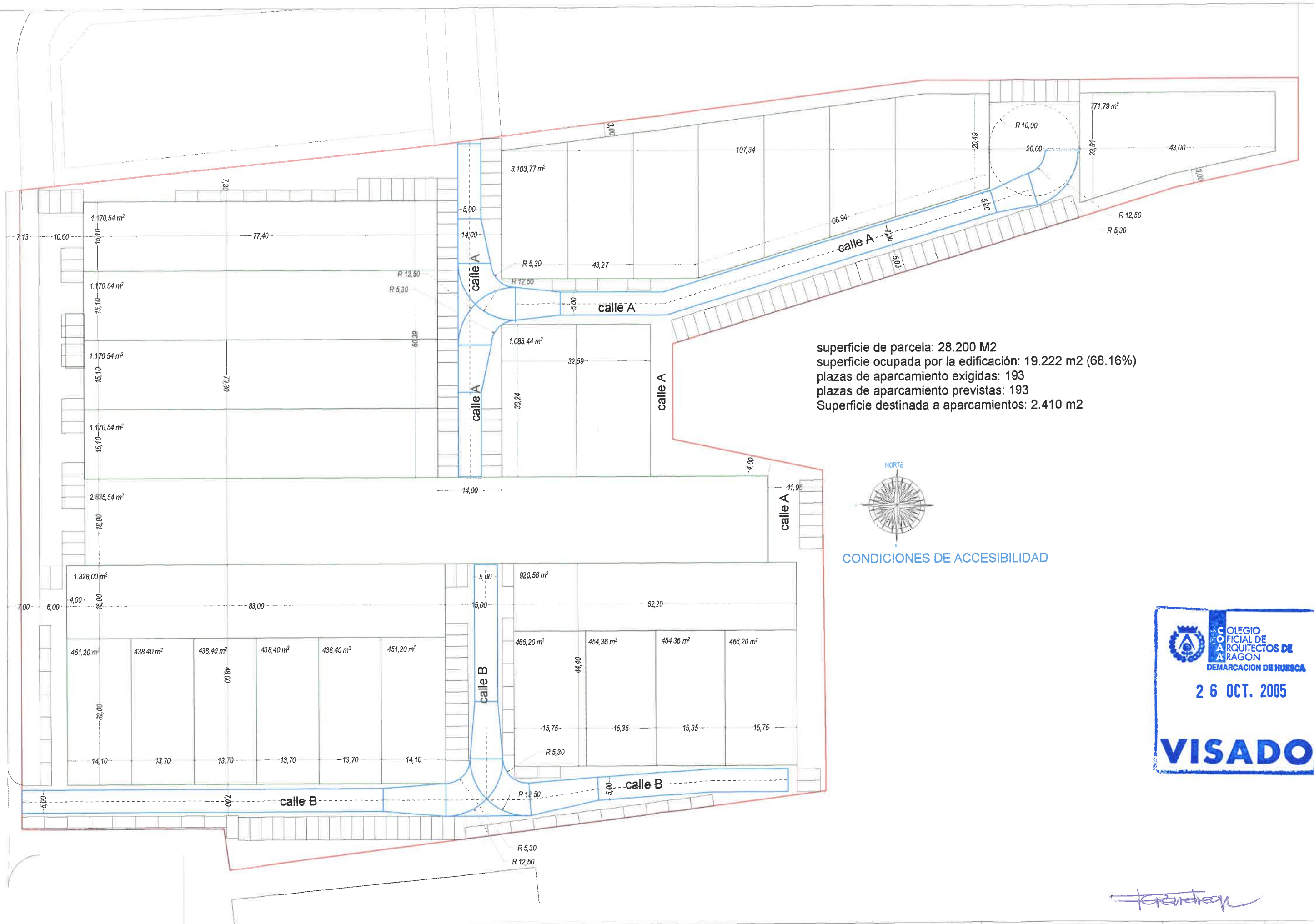
DATOS GLOBALES
 superficie de parcela: 28.200 M2
 superficie ocupada por la edificación: 17.664 m2 (62,64%)
 plazas de aparcamiento exigidas: 177
 plazas de aparcamiento previstas: 188
 Superficie destinada a aparcamientos: 2.330 m2

superficie de parcela: 10.137 M2
 superficie ocupada por la edificación: 6.745 m2 (66,54%)
 plazas de aparcamiento exigidas: 68
 plazas de aparcamiento previstas: 76
 Superficie destinada a aparcamientos: 950 m2









superficie de parcela: 28.200 M2
superficie ocupada por la edificación: 19.222 m2 (68.16%)
plazas de aparcamiento exigidas: 193
plazas de aparcamiento previstas: 193
Superficie destinada a aparcamientos: 2.410 m2

