

decretos de la Alcaldesa

Aprobado por

en sesión de

12-1-2012 Inicialmente

III Secretario,



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno

en sesión de 27-2-2013, Definitivamente

III Secretario,

PLAN ESPECIAL
PARA ADECUACIÓN DE ALINEACIONES Y
USO COMERCIAL DE EDIFICIO EXISTENTE
SITO EN CALLE ZONA DEPORTIVA nº 1 DE HUESCA.

PROMOTOR:
ARQUITECTO:

SUPERDESCUENTO HUESCA, S.L.
FERMIN PORTA CASASNOVAS

OCTUBRE - 2.012



PLAN ESPECIAL

PARA ADECUACIÓN DE ALINEACIONES Y USO COMERCIAL DE EDIFICIO EXISTENTE SITO EN CALLE ZONA DEPORTIVA nº 1 DE HUESCA.



1.- OBJETO DEL PLAN ESPECIAL.

Se redacta el presente Plan Especial para cumplir lo dispuesto en PGOU de Huesca, en el artículo 8.7.17. "Usos compatibles", donde se especifica que para establecimientos comerciales y recreativos con una superficie útil igual o superior a 300 m², es necesaria la previa tramitación de un Plan Especial cumpliendo las directrices marcadas en los artículos 61 y 62 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón. Por otro lado, este Plan Especial también sirve para desarrollar y complementar la determinación del PGOU de construir una rotonda que ocuparía una parte de la parcela, tal como se indica en los planos adjuntos.

2.- AUTORES DEL ENCARGO.

Se redacta el presente Plan Especial por encargo de SUPERDESCUENTO HUESCA S.L. con CIF_ B-22366934, y domicilio en Paseo de Ramón y Cajal nº 0, de la ciudad de Huesca, CP-22006, y por orden de su administrador D. XINBING XU con NIF X-1357090-K y domiciliado en la calle CHUECA nº 26 de la localidad de AZUQUECA DE HENARES, CP-19200, provincia de GUADALAJARA.

2.1.- REDACTOR DEL PLAN ESPECIAL.

Se redacta el presente Plan Especial por el Arquitecto D. Fermín Porta Casanovas, con nº de Colegiado 2270 en el COAA, y con despacho en la calle Coso Alto nº 55, 5º B, de la ciudad de Huesca.

3.- PARCELA Y EDIFICIO OBJETOS DEL PLAN ESPECIAL.

La parcela que nos ocupa tiene la Referencia Catastral "58880 02 YM1658 H0001 KX". Dicha parcela tiene una forma casi rectangular, con una longitud de unos 100 metros y una anchura que varía de 49 a 51 metros (detallada en planos). Actualmente la parcela dispone de dos accesos, uno desde la calle Zona Deportiva (antigua c/ Balsas de Chirin) y otro desde el Paseo de Ramón y Cajal.

En la parcela se encuentra una Nave construida en el año 1.988, y que se pretende reconvertir su uso en Comercial, ya que según el PGOU la parcela pertenece a la Norma Zonal 7: Actividades Económicas, Grado 1: Antiguo SEPES y áreas colindantes ya consolidadas.

El edificio actual es una Nave rectangular con cubierta a dos aguas y con recogida de aguas en buen estado, y está realizada con estructura de hormigón armado prefabricado compuesto de pilares de 40 x 40 cm. y vigas Delta de 25 metros, todos ellos en buen estado de conservación. Las dimensiones en planta de la Nave son de 60 por 25 m. y la altura máxima es de 7,89 metros, existiendo una rampa de acceso desde el Paseo de Ramón y Cajal para acceso de vehículos.

4.- CONDICIONES URBANISTICAS.

En la actualidad está previsto en el vigente PGOU del Ayuntamiento de Huesca la ejecución de una ROTONDA en la confluencia del Paseo de Ramón y Cajal con la C/ Zona Deportiva (antigua c/ Balsas de Chirín), por lo que el propietario de la parcela se compromete a ceder gratuitamente una superficie de 161,47 m² de su terreno, (dado que no supera el 15 % de la superficie de la finca), para adaptarse a las alineaciones indicadas en el texto refundido del PGOU.

Los parámetros urbanísticos del edificio se ajustan a las directrices señaladas en el PGOU vigente en la actualidad desde su aprobación en el año 1980, y cumple con las Normativas Urbanísticas que le son de aplicación, tal como se demuestra más adelante.

Hasta hace menos de DOS años se realizaba una actividad clasificada como industrial-comercial en la citada parcela, (Venta y Reparación de vehículos de la marca NISSAN).

La redacción de este Plan Especial está realizada conforme a la **NORMA ZONAL 7 DEL PGOU DE HUESCA**, siendo la clasificación y uso de la actividad que nos ocupa según el Capítulo 8.7 del PGOU de Huesca:

Artículo 8.7.2. Tipología y uso característico.

2. Su uso característico actual es el de industrial, con las siguientes especificaciones según el grado:

- Grado 1: - Nivel b): Industria media con superficie de parcela comprendida entre tres mil (3.000) y siete mil (7.000) metros cuadrados.

Artículo 8.7.17. Usos compatibles.

“Con carácter general en los grados 1, 2, 3, 4, y 5, podrán implantarse el resto de Categorías del uso Terciario en sus clases Comercial y Recreativo, previa la tramitación de un Plan Especial para establecimientos de más de 300 m²...”

La parcela es propiedad de “Esteban Bandrés S.A.” con CIF A-22006514 y domicilio en Avda. de Francia nº 11 de Jaca, (Huesca), cuyo administrador es D. José Bandres Otto con NIF 18.153116-K, y que tiene un contrato de arrendamiento en vigor con la Sociedad “SUPERDESCUENTO HUESCA S.L.” por QUINCE años para la justificación de la misma.

La explotación de la Actividad será de Exposición y Venta de productos de textil y ferretería en todos sus ámbitos, por lo que el nuevo uso que se le pretende dar como ACTIVIDAD ECONOMICA es del tipo **Comercial de Venta al por Menor**, y se ubicará en una zona donde la actividad principal es industrial.

Se demanda por parte del promotor una amplia superficie con acceso rodado y amplios aparcamientos de vehículos con zona de carga y descarga, así como acceso peatonal cercano desde el núcleo urbano residencial de la ciudad.

Puesto que no existe dentro del núcleo urbano de Huesca una parcela con estas características y en el caso de que así fuese el cumplimiento del CTE-SI y CTE-HS sería complicado de cumplir, y teniendo en cuenta que el anterior uso de la parcela era también de uso Comercial, se decide ubicar un nuevo Comercio en la parcela que nos ocupa, perteneciente a la Norma Zonal 7.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE YA REFORMADA:

Artículo 8.7.5. Parcela mínima.

La parcela ya es existente. Según la Ficha Catastral y las mediciones efectuadas tiene una Superficie de Suelo de 4.952,00 m², que tras la cesión para la construcción de la Rotonda (161,47 m²) se quedará en **4.790,53 m²**.

Artículo 8.7.6. Condiciones de Parcelación.

Por su superficie, la parcela resultante cumple las condiciones del Grado 1, Nivel b): Entre 3.000 y 7.000 m².

La parcela está en esquina, por lo que tiene un lindero al Paseo Ramón y Cajal de unos 51 m. y otro a la C/ Zona Deportiva de unos 100 m.

Artículo 8.7.7. Composición de las parcelas.

El edificio existente es una Nave de 1.532,16 m² construidos que se pretende destinar a varios usos: Zona de Ventas (1.085,37 m²), Zona de almacenaje (355,95 m²), y Zona intermedia para oficinas, aseos y vestuarios (90,84 m²).

No existen ni se proyectan Bloques representativos.

El espacio libre para aparcamiento será superior al 10 % de la superficie construida.

Artículo 8.7.8. Edificabilidad.

La edificabilidad existente y que se mantiene, para la superficie resultante tras la cesión (4.790,53 m² de suelo) es de 0,3198 m² techo/ m² suelo.

Artículo 8.7.9. Ocupación, y

Artículo 8.7.10. Posición de la edificación.

La separación de la Nave a los linderos de la parcela es al Norte de 12 m. en el Paseo de Ramón y Cajal, al Oeste en la c/ Zona Deportiva varía de 18,6 a 20 m., y los linderos con otras propiedades son de 5 m. al Este y de unos 27 m. al Sur.

La ocupación de la Nave para la totalidad de la parcela resultante será del 32 %, medida sin deducir los retranqueos existentes, en cuyo caso la ocupación considerada sería aún mayor.

Artículo 8.7.11. Altura de la edificación.

Altura máxima del bloque representativo 3 plantas.

Altura mínima de cada planta 2.50 m.

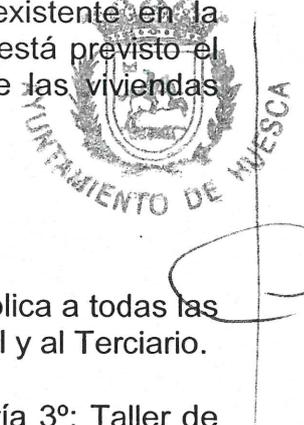
Altura libre mínima sobre la cota del terreno de la planta baja 0.50 m medido en el punto medio de la fachada.

En nuestro caso se trata de un edificio existente desarrollado en Planta Baja y que supera los 2.50 m de altura libre, no llegando en ningún momento a los 4,35 m. libres interiores, y llegando a los 7,89 metros en la cumbre de la Nave (punto más desfavorable).

Artículo 8.7.12. Plazas de Aparcamiento.

A la hora de plantear los aparcamientos para el Acondicionamiento de la Nave existente se ha tenido en cuenta el cumplimiento del artículo 4.2.6. de Uso TERCARIO 4. Clase Comercial, dejando así las plazas necesarias reservadas tanto para minusválidos, 1 plaza (nº-1), y para carga y descarga el 10 %, dejando 4 plazas (nº-11, 12, 13, 14). Quedando para uso ordinario 33 plazas (de la nº-2, 10 y del nº-15 al 38).

Los accesos y salidas de los vehículos se realizarán por la calle Zona Deportiva (antigua calle Balsas de Chirín), mediante la puerta existente en la parcela para vehículos rodados, y por el Paseo de Ramón y Cajal está previsto el acceso y salida para los clientes que accedan caminando desde las viviendas cercanas, evitando así cruces entre peatones y vehículos.



Artículo 8.7.17. Usos compatibles.

Según el PGOU actualmente vigente, La Norma Zonal 7 se aplica a todas las ACTIVIDADES ECONÓMICAS, por lo tanto se refiere a uso Industrial y al Terciario.

El uso anterior de la Nave era el Industrial, Clase a) Categoría 3º: Taller de automoción destinado al mantenimiento y reparación de vehículos; y también se destinaba una parte de la Nave a Zona de Venta de Vehículos, por lo que también podría considerarse como de uso Terciario, Clase a) Comercial, Categoría 2º: Mediano comercio, por tener entre 500 y 1000 m² en comercio no alimentario.

El nuevo uso que se pretenda dar a la Nave que nos ocupa es del tipo **Comercial de Venta al por Menor**, ya que la actividad principal será la Exposición y Venta de productos de textil y ferretería en todos sus ámbitos.

Para cumplir las Condiciones del Uso Terciario que se indican en el PGOU actualmente vigente, se ha realizado un Proyecto de Acondicionamiento de la Nave existente, cuyos datos más relevantes se indican a continuación.

Los Equipamiento Públicos cercanos no se ven afectados ya que no hay modificaciones estructurales ni de lindes, por tanto se mantendrán los existentes.

El Sistema General de Infraestructuras y en concreto la Red Viaria y las alineaciones existentes, se ve afectada por la construcción de la Rotonda señalada anteriormente.

No hay modificaciones en el Abastecimiento de agua y la red de Saneamiento, puesto que el servicio de estos se seguirá realizando mediante las redes existentes. Tan solo se ubicará un nuevo hidrante en el exterior, en la calle Zona Deportiva, tal y como se indica en el Proyecto de Ejecución para el Acondicionamiento de la Nave.

También se modificarán la totalidad de las instalaciones de Telecomunicaciones y Baja Tensión por lo que se realizará un Proyecto específico redactado por un Ingeniero Técnico Industrial Eléctrico, adaptándose a las necesidades del nuevo Comercio.

Según se establece en el **CTE, Exigencia Básica SI-5, Intervención de Bomberos**, con el fin de facilitar la intervención de los equipos de rescate y de extinción de incendios, los viales de aproximación al edificio tienen una anchura de 16 metros, altura mínima superior a los 4,50 metros y una capacidad portante del vial superior a 20 kN/m². En los tramos curvos, el carril de rodadura debe quedar delimitado por la traza de una corona circular cuyos radios mínimos deben ser 5,3 m. y 12,50 m, con una anchura libre para circulación de 7,20 m.

5.- MEDICIÓN DE SUPERFICIES. RESUMEN.

La superficie final resultante de la parcela será de 4.790,53 m² de suelo.
La superficie útil total del Local Comercial ya Acondicionado será de 1.469,44 m², y la superficie total construida del edificio será de 1.532,16 m².

6.- DOCUMENTACIÓN ADJUNTA.

Ficha Catastral de la Parcela.

Planos:

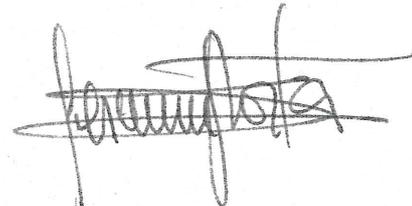
PE.-1	Situación.	1 / 7.500
PE.-2	Emplazamiento. Estado Actual. Propuesta vigente PGOU de Huesca.	1 / 1.000
PE.-3	Planta viales y aparcamientos.	1/ 400

decreto de la Alcaldesa

Aprobado por el Ayuntamiento, Pleno
en sesión de *18-1-2012, Decretivamente*
El Secretario.

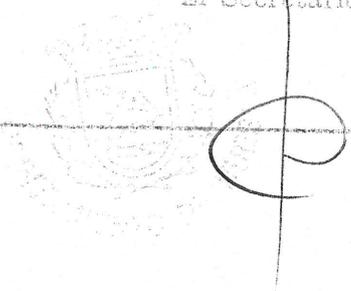


Huesca, a 11 de Octubre de 2012



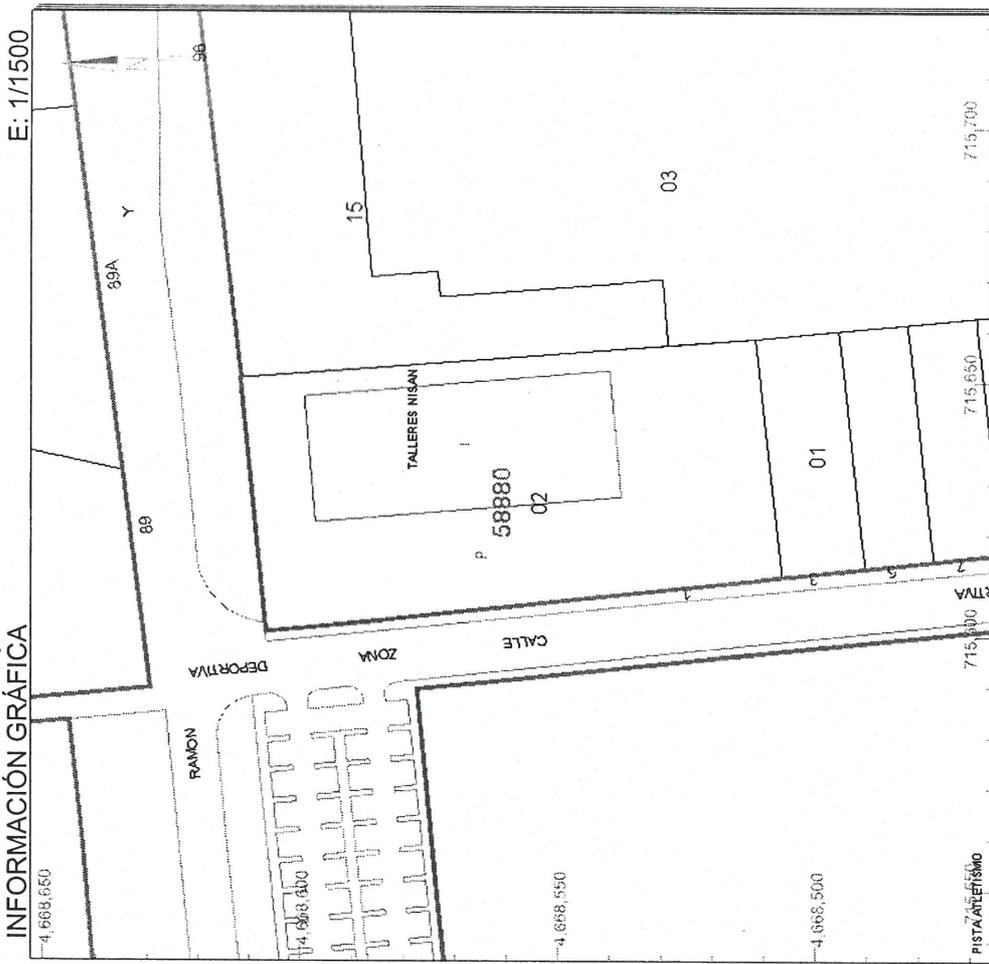
Fermín Porta Casasnovas.
Arquitecto.

Aprobado por el Ayuntamiento, Pleno
en sesión de *27-2-2013, Decretivamente*
El Secretario.



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de HUESCA Provincia de HUESCA



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

- Miércoles , 3 de Octubre de 2012
- 715.700 Coordenadas UTM, en metros.
 - Límite de Manzana
 - Límite de Parcela
 - Límite de Construcciones
 - Mobiliario y aceras
 - Límite zona verde
 - Hidrografía

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Sede Electrónica del Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
5888002YM1658H0001KX

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL ZONA DEPORTIVA 1 Es:1 Pl:00 Pt:00
HUESCA [HUESCA]

USO LOCAL PRINCIPAL **Industrial** AÑO CONSTRUCCIÓN **1988**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²] **1.500**

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
CL ZONA DEPORTIVA 1
HUESCA [HUESCA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²] **1.500** SUPERFICIE SUELO [m²] **4.952** TIPO DE FINCA **Parcela con un unico inmueble**





Decreto de la Alcaldesa
Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 18-1-2012, inicialmente
El Secretario,

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 27-2-2013, definitivamente
El Secretario,



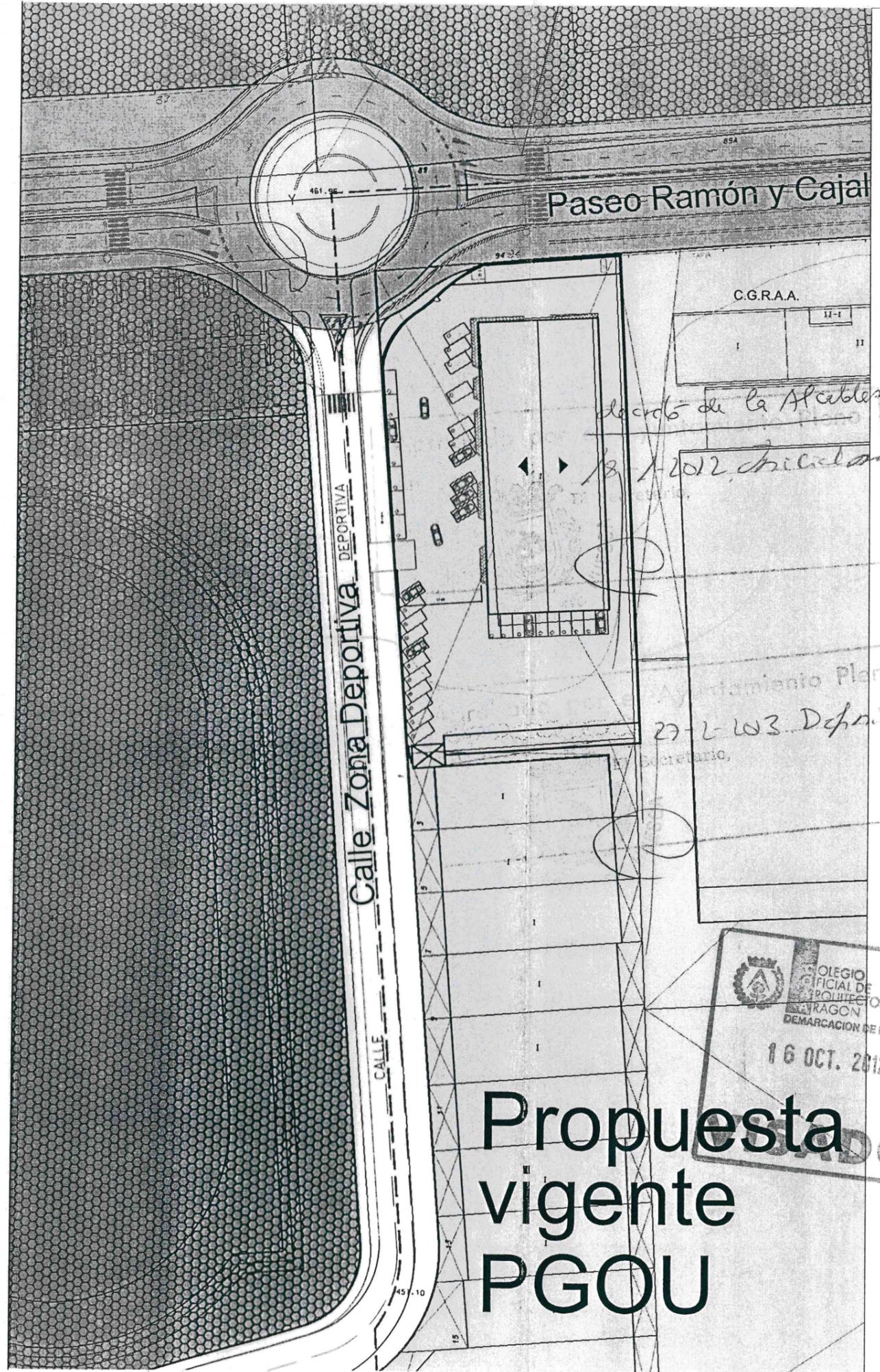
PLAN ESPECIAL
PARA ADECUACIÓN DE LAS ALINEACIONES Y
DEL USO COMERCIAL DE EDIFICIO EXISTENTE
SITO EN C/ ZONA DEPORTIVA nº 1 DE LA CIUDAD DE HUESCA

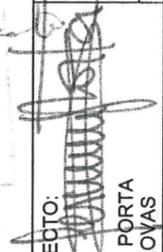
PROMOTOR:
SUPERDESCUENTO
HUESCA, S. L.

ARQUITECTO:
[Signature]
FERMIN PORTA
CASASNOVAS

PLANO:
NOVIEMBRE - 2012
ESCALA: 1 / 7.500

SITUACION 01



PLAN ESPECIAL PARA ADECUACION DE LAS ALINEACIONES Y DEL USO COMERCIAL DE EDIFICIO EXISTENTE SITO EN C/ ZONA DEPORTIVA nº 1 DE LA CIUDAD DE HUESCA		PROMOTOR: SUPERDESCUENTO HUESCA, S.L.	ARQUITECTO:  FERMIN PORTA CASASNOVAS	PLANO: EMPLAZAMIENTO NOVIEMBRE - 2012	02 ESCALA: 1 / 1.000
---	--	---	--	--	--------------------------------

aprobado por el Ayuntamiento de Huesca en sesión de 18-1-2013, Inicialmente

Aprobado por el Ayuntamiento de Huesca en sesión de 27-4-2013, Definitivamente

Aparcamientos

Zona Deportiva

Calle Zona Deportiva
(Antigua c/ Balsas de Chirin)

Superficie de 161.47 m² para cesión PGOU

Nueva alineación y vallado según PGOU

Paseo Ramón y Cajal

C.G.R.A.A.



PLANO: ESTADO PROPUESTO
PLANTA VIALES Y APARCAMIENTOS
 ESCALA: 1 / 400
 NOVIEMBRE - 2012
 ARQUITECTO: *[Signature]*
 FERMIN PORTA CASASNOVAS
 PROMOTOR: SUPERDESCUENTO HUESCA, S. L.
PLAN ESPECIAL
 PARA ADECUACIÓN DE LAS ALINEACIONES Y DEL USO COMERCIAL DE EDIFICIO EXISTENTE SITO EN C/ ZONA DEPORTIVA nº 1 DE LA CIUDAD DE HUESCA

03

