

DOCUMENTO REFUNDIDO

ESTUDIO DE DETALLE

**DE LAS PARCELAS SITAS EN
CALLE ÚNICA Nº 40 y 43
DE BELLESTAR DEL FLUMEN (HUESCA)**



PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA

JULIO DE 2007



FORMULA

PANEL HOUSE, S.L.

ARQUITECTO

**PEDRO PABLO FERRER FUMANAL
C/ CAMILA GRACIA Nº 2, PTA 2ª - ☎ 974 23 80 25**

Administración Local

AYUNTAMIENTOS

AYUNTAMIENTO DE HUESCA

SECRETARÍA

371

La Alcaldía Presidencia, con fecha de hoy, ha tenido a bien dictar el siguiente:

DECRETO DE LA ALCALDÍA.- 48/2008

El Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día tres de agosto de dos mil siete, procedió a aprobar con carácter definitivo el Estudio de Detalle de las Parcelas 40 y 43, en la calle Única de Bellestar del Flumen, instado por PANEL HOUSE.

En el citado acuerdo del Ayuntamiento Pleno se exigía, como requisito para la publicación del acuerdo de aprobación antes mencionado, la presentación de un Texto Refundido en el que se incorporaran las rectificaciones y justificaciones recogidas en el mismo.

Con fecha 3 de agosto de 2007, D. Alfonso Buil Nasarre, en representación de la mercantil PANEL HOUSE S.L., presenta el Texto refundido solicitado.

Con fecha 20 de diciembre de 2007, se emite informe por parte de los Servicios Técnicos Municipales en el que se indica que se dan por cumplidas las prescripciones establecidas en el Acuerdo de aprobación definitiva del Ayuntamiento Pleno de 3 de agosto de dos mil siete, por lo que:

RESUELVO:

PRIMERO: Dar por cumplidas las prescripciones establecidas en el Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 3 de agosto de 2007 y proceder a la publicación del acuerdo de Aprobación definitiva del Estudio de Detalle de las Parcelas 40 y 43, en la calle Única de Bellestar del Flumen, instado por PANEL HOUSE, que se inserta a continuación.

«El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día tres de agosto de dos mil siete, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Propuesta de decisión sobre la aprobación definitiva del Estudio de Detalle de las parcelas 40 y 43, en la Calle Única de Bellestar del Flumen, instado por PANEL HOUSE (Dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo).

Examinado el periodo de información pública a que ha estado sometido el Estudio de Detalle de las Parcelas 40 y 43, en la Calle Única de Bellestar del Flumen, instado por PANEL HOUSE, en el que no han sido presentadas alegaciones.

Visto el informe técnico emitido por el Arquitecto Municipal que a continuación se transcribe:

«ESTUDIO DE DETALLE CALLE ÚNICA 40 Y 43 BELLESTAR DEL FLUMEN PANEL HOUSE.

DOCUMENTACIÓN OBRANTE EN EL EXPEDIENTE:

ESTUDIO DETALLE VISADO COAA 30 mayo 2006

DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA EN RELACIÓN CON LA PROPIEDAD DEL ÁMBITO: plano topográfico y escrituras correspondientes, incluyendo una de rectificación con mayor cabida y superficie total de debidamente inscritas en el registro de la Propiedad. Justifica propiedad con superficie total de 3.640,11 m², como resultado de la agrupación de dos fincas catastrales: Registro Entrada 1 diciembre 2006 (En Urbanismo, 4 diciembre 2006). Consultados verbalmente los Servicios Jurídicos (24 julio 2007) manifiestan su conformidad a la vista de la inscripción registral y de los signos de propiedad (vallados, puerta, etc.) que constan en las fotografías aportadas.

- INFORME URBANISMO 20 diciembre 2006

- DICTAMEN C.U. APROBACIÓN INICIAL CON PRESCRIPCIONES 15 marzo 2007

- DECRETO ALCALDÍA APROBACIÓN INICIAL CON PRESCRIPCIONES 23 marzo 2007

PUBLICACIÓN e INFORMACIÓN PÚBLICA

NO CONSTAN ALEGACIONES DURANTE INFORMACIÓN PÚBLICA «INFORME TÉCNICO RELATIVO A SUBSANACIÓN DE PRESCRIPCIONES» (Registro Entrada 25 abril 2007).

NUEVO INFORME URBANISMO 21 MAYO 2007.- PLANTEA LAS SIGUIENTES OBJECIONES:

Debe visarse el citado «Informe Técnico»

Opina que no puede computarse la superficie del vial privado interior de acceso a los efectos de la determinación del número de viviendas según las condiciones del artículo 8.0.3 de las Normas del PGOU.

Falta la ordenación de volúmenes en alzado y secciones.

Se considera escasa la anchura del vial privado interior.

Respecto de la documentación justificativa en relación con la propiedad del ámbito (Registro Entrada 1 diciembre 2006; En Urbanismo, 4 diciembre 2006) se solicita informe de los Servicios Jurídicos.

ANEJO Nº 1 AL ESTUDIO DETALLE, VISADO COAA 28 JUNIO 2007, RELATIVO A INFORME TÉCNICO:

Justifican que la superficie del ámbito incluida dentro de la alineaciones del PGOU (parcela neta: 3.640,11-100,60=3.539,51 m²) dividida por la superficie mínima de parcela establecida por la Norma Zonal aplicable (N.Z. 1 por remisión del Art. 8.2.3 de la N.Z. 2) da un número entero (28) superior al planteado en el E.D. (22), con lo que se cumple la condición del Art. 8.0.3 de las Normas del PGOU (no suponer aumento del número de viviendas en el ámbito de aplicación de la Norma Zonal 3 (Vivienda Unifamiliar)): A este respecto y en relación con la objeción inicial del informe técnico, hay que admitir que, ciertamente, las normas del PGOU sólo especifican la imposibilidad de que resulte un número de viviendas superior al que corresponda por aplicación de las condiciones de superficie mínima de parcela en el conjunto de la actuación, sin especificar el destino del resto de espacios no privativos, tales como viarios, espacios libres, etc. (y, además, esta exigencia, sólo se fija para el ámbito de la Norma Zonal 3 -Vivienda Unifamiliar- por existir en ella una correspondencia biunívoca entre el número de parcelas y el de viviendas, ya que, por definición, la unifamiliar es una vivienda que se desarrolla en parcela exclusiva. Aquí, esta exigencia se cumple sin que sea de aplicación la N.Z. 3 citada sino la N.Z. 1, en la que no existe limitación de viviendas, pudiendo existir más de una vivienda en cada parcela mínima). En cualquier caso, de la literalidad de la norma no se deriva que el viario privado interior no deba computar a estos efectos. Por otra parte, la condición de que, al menos el 80% de la superficie exigida de parcela se contenga en la parte privativa, pudiendo completarse el 20% restante mediante la participación de la propiedad de cada parcela en un condominio en pro-indiviso inseparable -que aquí se cumple- sólo se exige, realmente, en el ámbito de la Norma Zonal 3 (Vivienda Unifamiliar), si bien en este caso (independientemente de que no resulta de aplicación la N.Z. 3, sino la N.Z. 1) conviene tenerse en cuenta, dada la tipología resultante que es unifamiliar.

Plantean la ampliación vial interior privado de 5,00 m. a 6,00 m.

Presentan alzados y secciones para ordenación volúmenes: Éstos no cumplen las condiciones aplicables (las de la Norma Zonal 1), al superar el número de plantas, dado que el comienzo del volumen de cubierta (que engloba el aprovechamiento bajo la misma) debe producirse partiendo de la línea de cornisa según se define ésta en el Art. 6.4.5.-2 de las Normas del PGOU (intersección de la cara inferior del forjado de techo de la última planta -en este caso, la primera- con el plano de fachada del edificio). Así mismo, el volumen de la cubierta y la apertura en sus faldones de huecos de ventilación e iluminación para la planta aprovechada bajo la misma se deben ajustar a las condiciones del Art. 8.1.10 con las mayores limitaciones del 8.1.4.

DOCUMENTO COMPLEMENTARIO AL ANEJO ANTERIOR (VISADO COAA 20 JULIO 2007):

Advertidos de que no se ajusta a la determinaciones de la Norma Zonal 1 aplicable, según se ha explicado, retiran el plano de alzados y secciones para ordenación de volúmenes y remiten la misma a las condiciones de la norma zonal aplicable (NZ 1), artículos 8.1.10 con las mayores limitaciones del 8.1.4.»

Visto asimismo el dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo de 26 de julio de 2007,

Por los veintinueve miembros presentes de los veintinueve que integran el número de derecho de la Corporación,

SE ACUERDA POR UNANIMIDAD:

PRIMERO.- Hacer suyo el informe técnico emitido.

SEGUNDO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de las Parcelas 40 y 43, en la calle Única de Bellestar del Flumen, instado por Panel House, con las siguientes prescripciones:

- Debido a la complejidad del expediente y para una mayor seguridad jurídica deberá elaborarse un Texto Refundido en el que se recojan todas las rectificaciones y justificaciones a las que se hace mención en el informe técnico.

- Dicho texto refundido deberá aportarse antes de la efectividad del Estudio de Detalle, por lo que su presentación y obtención de conformidad por parte municipal serán condiciones previas a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva.

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, 8 de enero de 2008.- El alcalde, Fernando Elboj Broto.

ÍNDICE

PARTE I - MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 0. ANTECEDENTES**
- 1. INTRODUCCIÓN**
- 2. ENCUADRE JURÍDICO**
- 3. OBJETO**
- 4. DOCUMENTACIÓN**
- 5. FINCAS ORIGINALES**
- 6. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO**
- 7. PROPUESTA**
- 8. PROCEDIMIENTO**

PARTE II - PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

- 1-SI SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO**
- 2-TP TOPOGRÁFICO**
- 3-EP ESTRUCTURA PARCELARIA**
- 4-AED ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE**
- 5-P.G.O.U. P.G.O.U. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES SEGÚN NORMA ZONAL 1. OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD**

PLANO DE ORDENACIÓN

- 6-E.D. ESTUDIO DE DETALLE. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE. OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD**

PARTE III- ANEXOS

- 1. RECLAMACIÓN CATASTRAL**
- 2. DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA EN RELACIÓN CON LA PROPIEDAD DEL ÁMBITO**
- 3. INFORME TÉCNICO MUNICIPAL DE FECHA 24 DE JULIO DE 2007**

PARTE I - MEMORIA JUSTIFICATIVA

0.- ANTECEDENTES

El *Estudio de Detalle de las parcelas sitas en Calle Única de Bellestar de Flumen (Huesca), Documento para la Aprobación Inicial*, visado el 30 de mayo de 2006, se presentó en el Ayuntamiento de Huesca con fecha de entrada de 14 de junio de 2006, complementando su información con el *Anteproyecto para 22 viviendas unifamiliares adosadas*, visado el 28 de abril de 2006 (fecha de entrada de 8 de mayo de 2006).

Posteriormente y con el objeto de aclarar los temas relativos a la titularidad y linderos de las fincas originales incluidas en el ámbito del Estudio de Detalle, se presentó una *Documentación justificativa en relación con la propiedad del ámbito* con fecha de entrada en el Ayuntamiento de 1 de diciembre de 2006.

El Informe del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Huesca se emitió el 20 de diciembre de 2006, y el Dictamen de la Comisión de Urbanismo con prescripciones a la Aprobación Inicial el 15 de marzo de 2007.

Mediante *Decreto de la Alcaldía 1028/2007* de 23 de marzo de 2007 (fecha de salida de 28 de marzo de 2007) se aprobó inicialmente el Estudio de Detalle con una serie de prescripciones pendientes de subsanación antes de la aprobación definitiva.

El 10 de abril de 2007 se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Huesca (B.O.P. HU.- Nº 69) dicho Decreto. Durante el periodo de información pública no hubo alegación alguna al Estudio de Detalle.

Con el fin de subsanar las prescripciones, se presentó en el Ayuntamiento de Huesca un *Informe técnico relativo a la subsanación de prescripciones (Decreto de alcaldía 1028/2007)*, abril de 2007.

Posteriormente se emitió un *Informe Técnico Municipal* de fecha 21 de mayo de 2007 en relación al Estudio de Detalle.

Con objeto de dar respuesta a este nuevo Informe, se presentó en el Ayuntamiento el *Anejo nº 1* al Estudio de Detalle, visado el 28 de junio de 2007, relativo a informe técnico municipal, y posteriormente un *Documento complementario al Anejo nº 1*, visado el 20 de julio de 2007.

Por último, se emitió un *Informe Técnico Municipal* el 24 de julio de 2007, que se presenta como Anexo nº 4 en este documento.

1.- INTRODUCCIÓN

Se redacta el presente Documento Refundido del Estudio de Detalle a petición de la Sociedad Mercantil PANEL HOUSE, S.L., con N.I.F. B-22267827 y domicilio a efecto de notificaciones en Calle Coso Alto, nº 28, 3º C, 22003 de Huesca, referente a las parcelas sitas en Calle Única nº 40 y 43 de Bellestar del Flumen (Huesca).

2.- ENCUADRE JURÍDICO

La principal normativa de aplicación para el presente documento es la legislación urbanística de Aragón, cuyos preceptos de fundamento son la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón (Publicada en el B.O.A. nº 39, de 6 de abril de 1999) y el Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios (Boletín Oficial de Aragón número 28, de 6 de marzo de 2002; corrección de errores en Boletín Oficial de Aragón número 31, de 13 de marzo de 2002).

a) Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

En la ejecución del presente Estudio se mantiene el estricto cumplimiento de lo establecido a propósito de los Estudios de Detalle en la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón (L.U.A.) y en

particular a lo contenido en sus artículos 60 y 61, relativos al Contenido y Procedimiento que debe desarrollar dicho instrumento.

Se considera la presente propuesta de Estudio de Detalle como de Iniciativa Privada.

b) Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios.

Por su parte, el Reglamento de desarrollo parcial (R.D.P.) de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, en lo reglado en su Título IV sobre los Estudios de Detalle, desarrolla los dos artículos de la Ley anteriormente citados mediante los artículos 125 (Función y Límites), 126 (Alineaciones y rasantes), 127 (Ordenación de volúmenes), 128 (Condiciones estéticas y de composición), 129 (Documentación) y 130 (Procedimiento).

c) Plan General de Ordenación Urbana de Huesca (2003)

Del mismo modo, la documentación se atiene a lo estipulado en el Plan General de Ordenación Urbana de Huesca (Aprobado Definitivamente en Mayo de 2003), concretamente a lo establecido en su "Título VIII. Condiciones particulares de la edificación en Suelo Urbano. Normas Zonales".

Dada la ubicación concreta del ámbito objeto de la presente, y según el Plan General de Ordenación Urbana de Huesca, es de aplicación el Capítulo 8.2. "Condiciones particulares de la Norma Zonal 2. Transformación en Barrios".

El Capítulo 8.2. "Condiciones particulares de la Norma Zonal 2. Transformación en Barrios", y para el caso que ocupa concretamente el Artículo 8.2.2. "Tipología y uso característico", establece lo siguiente:

Las edificaciones incluidas en el ámbito de esta norma zonal, responden fundamentalmente a tipología aislada con usos relacionados con las actividades agrícolas o ganaderas, cuya localización en el interior del núcleo urbano de los barrios, hace necesaria su transformación a uso residencial.

Prosigue el siguiente artículo, el 8.2.3 en su epígrafe 2º que una vez efectuada la transformación a Uso Residencial, serán de aplicación las condiciones particulares de la Norma Zonal 1 "Edificación tradicional en barrios".

Por remisión de lo anterior, el Capítulo 8.1. "Condiciones particulares de la Norma Zonal 1. Edificación Tradicional en Barrios", y sus estipulaciones, es el que fundamentará el Estudio de Detalle, dado que en el ámbito se produce dicha transformación a uso residencial.

3.- OBJETO

El objeto del presente Documento Refundido del Estudio de Detalle, dentro de lo establecido por las leyes y reglamentos de obligado cumplimiento -y en concreto según lo contemplado en el artículo 60.3 de la L.U.A.- es la creación de un acceso o vial interior de carácter privado y más específicamente y en base al artículo 127 c) del Reglamento, la definición del viario interior de acceso a las edificaciones resultantes de la ordenación o reordenación de volúmenes, como complemento de la red viaria definida en el Plan.

4.- DOCUMENTACIÓN

El presente Documento Refundido del Estudio de Detalle incorpora, siguiendo las determinaciones establecidas en el artículo 129 de dicho Reglamento, la siguiente documentación:

- 1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS.
- 2.- PLANOS DE INFORMACIÓN DE LA ORDENACIÓN SEGÚN EL PLANEAMIENTO
- 3.- PLANO DE ORDENACION SEGÚN LA NUEVA ORDENACIÓN PROPUESTA

5.- FINCAS ORIGINALES

La parcela objeto de la presente la formaban tres parcelas independientes, las cuales han sido adquiridas por su actual propietario, Panelhouse, S.L. y agrupadas en una sola finca.

Esta parcela que actualmente comprende el ámbito del Estudio de Detalle corresponde a las parcelas catastrales, o a parte de ellas, de referencias 8255502YM1685E0001TW, 8255503YM1685E0001FW y 8255506YM1685E0001KW según catastro, tal y como se observa en el plano "3-EP. Estructura parcelaria."

La superficie total de la parcela incluida en el ámbito del Estudio de Detalle es de 3.640,11 m², superficie coincidente con el propio ámbito del Estudio de Detalle, por lo que se señala que la totalidad del ámbito del Estudio de Detalle pertenece a la citada propiedad, no afectando en ningún caso al dominio público existente.

Con el objeto de concretar los aspectos relacionados con la propiedad del ámbito, se adjunta el Anexo nº 2, en el que se incluye la *Documentación justificativa en relación con la propiedad del ámbito*.

6.- CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

El ámbito del presente Estudio de Detalle son las parcelas sitas en calle Única nº 40 y 43 de Bellestar del Flumen (Huesca), emplazado en la mitad Este del casco urbano de dicha localidad. La topografía del terreno presenta una ligera inclinación en dirección Oeste-Este. En la actualidad el espacio se encuentra ocupado por edificaciones vinculadas al sector agrícola y ganadero. Por su parte, la superficie total del ámbito del Estudio de Detalle –como ya ha quedado referido- ocupa un total de 3.640,11 m².

Actualmente, y dentro de dicho ámbito, se halla un vial de acceso -que tiene su entrada desde Calle Única nº 43- a las actuales edificaciones existentes que atraviesa el ámbito. El referido vial, mediante el presente Estudio de Detalle, procede a consolidarse.

7.- PROPUESTA

La propuesta del presente Estudio de Detalle versa, según lo establecido en la Ley Urbanística de Aragón y su Reglamento de desarrollo, en la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

Concretamente, plantea la redefinición y, por tanto, consolidación de un viario de acceso a las edificaciones resultantes de la ordenación o reordenación de volúmenes como complemento de la red viaria definida en el Plan, tal y como convenientemente se refleja en los planos que se adjuntan con la presente. Como ya ha quedado referido en el epígrafe 6 "Características del Ámbito", se trata, en resumen, de aprovechar el vial ya existente para dar acceso, en este caso, a las nuevas viviendas que resultan de la transformación a uso residencial.

Los principales datos del Estudio de Detalle de las parcelas sitas en Calle Única nº 40 y 43 de Bellestar del Flumen (Huesca), son los siguientes:

Ámbito del Estudio de Detalle: 3.640,11 m²

- **Superficie Sistema Viario de cesión :** 100,60 m²
- **Superficie Privada donde se sitúan las viviendas:** 2.533,45 m²
- **Superficie Vial Privado de acceso:** 666,72 m²
 - ✓ Corresponden a calle propiamente dicha 613,70 m²
 - ✓ El acceso a garajes supone 53,02 m².
- **Superficie Espacio Libre Privado:** 339,34 m²

Las superficies resultantes de cada una de las parcelas quedan reflejadas en la tabla adjunta:

Nº PARCELA	SUPERFICIE PARCELA (m ²)	SUPERFICIE ZONA COMUNITARIA (m ²)	SUPERFICIE TOTAL DE PARCELA (m ²)
Parcela 1	108,73	45,73	154,46
Parcela 2	104,68	45,73	150,41
Parcela 3	103,09	45,73	148,82
Parcela 4	104,77	45,73	150,50
Parcela 5	112,59	45,73	158,32
Parcela 6	120,78	45,73	166,51
Parcela 7	131,37	45,73	177,10
Parcela 8	119,22	45,73	164,95
Parcela 9	126,79	45,73	172,52
Parcela 10	124,13	45,73	169,86
Parcela 11	105,82	45,73	151,55
Parcela 12	110,85	45,73	156,58
Parcela 13	117,46	45,73	163,19
Parcela 14	117,67	45,73	163,40
Parcela 15	117,67	45,73	163,40
Parcela 16	119,42	45,73	165,15
Parcela 17	119,42	45,73	165,15
Parcela 18	117,67	45,73	163,40
Parcela 19	117,67	45,73	163,40
Parcela 20	103,73	45,73	149,46
Parcela 21	121,65	45,73	167,38
Parcela 22	108,27	45,73	154,00
TOTAL	2.533,45	1.006,06	3.539,51

Las Parcelas Privadas Comunitarias, con sus superficies, son las que se relacionan a continuación:

Nº PARCELA	SUPERFICIE PARCELA (m ²)
Parcela 23	339,34
Parcela 24	613,70
Parcela 25	53,02
TOTAL	1.006,06

La siguiente tabla refleja la comparativa del Coeficiente de Edificabilidad Bruta, el número de viviendas y la superficie edificable máxima entre lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Huesca, y la que resulta del presente Estudio de Detalle:

	P.G.O.U.	ESTUDIO DE DETALLE
SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA (m²)	5.733,29	4.400,00
Nº VIVIENDAS MÁXIMO	28	22
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD BRUTA	1,5750	1,2088

Como se observa en el plano "5-P.G.O.U. Ordenación de volúmenes según Norma Zonal 1. Ocupación y edificabilidad" que acompaña a este documento, la parcela edificable, contemplando las alineaciones definidas en el planeamiento mide 3.539,51 m² de superficie (3.640,11 m² – 100,60 m²). Por lo tanto, la superficie objeto de aprovechamiento (3.539,51 m²) dividida para la parcela mínima indicada en la norma zonal correspondiente (125 m²) da un número máximo de 28 viviendas en el área objeto del Estudio de Detalle, menor que las 22 viviendas contempladas en el Estudio de Detalle, por lo que no se colmata el número de viviendas en el área.

Por último, los principales parámetros urbanísticos para cada parcela se resumen en los siguientes conceptos y sus correspondientes valores:

Nº PARCELA	OCUPACIÓN MÁXIMA (m ²)	PORCENTAJE OCUPACIÓN EN PARCELA	EDIFICABILIDAD (m ²)
Parcela 1	80,00	73,58%	200,00
Parcela 2	80,00	76,42%	200,00
Parcela 3	80,00	77,60%	200,00
Parcela 4	80,00	76,36%	200,00
Parcela 5	80,00	71,05%	200,00
Parcela 6	80,00	66,24%	200,00
Parcela 7	80,00	60,90%	200,00
Parcela 8	80,00	67,10%	200,00
Parcela 9	80,00	63,10%	200,00
Parcela 10	80,00	64,45%	200,00
Parcela 11	105,82	100,00%	200,00
Parcela 12	80,00	72,17%	200,00
Parcela 13	80,00	68,11%	200,00
Parcela 14	80,00	67,99%	200,00

Parcela 15	80,00	67,99%	200,00
Parcela 16	80,00	66,99%	200,00
Parcela 17	80,00	66,99%	200,00
Parcela 18	80,00	67,99%	200,00
Parcela 19	80,00	67,99%	200,00
Parcela 20	80,00	77,12%	200,00
Parcela 21	80,00	65,76%	200,00
Parcela 22	80,00	73,89%	200,00
TOTAL	1.785,82		4.400,00

Condiciones de la nueva edificación

Según Norma Zonal 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca, de aplicación para el presente Estudio de Detalle, dada la transformación a uso residencial referida en el punto 2.c)

1. Tratándose, el presente caso, de una "reparcelación, parcelación o segregación de parcela", la superficie de parcela resultante supera en todos los casos los ciento veinticinco (125) metros cuadrados establecidos, tomando como elemento común de la totalidad de las parcelas la superficie de vial privado comunitario de acceso y la del espacio libre privado y repartiendo la parte que corresponde a cada una de las subparcelas entre ellas mismas, según lo establecido en el Artículo 8.1.6. de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca (aprobado definitivamente en Mayo de 2003). En efecto, el Plan General contempla esta posibilidad en el punto 3 del Artículo 4.2.4. Uso residencial:

"No obstante, se admite un régimen especial de vivienda unifamiliar cuando, a través de un Proyecto de Parcelación se obtengan parcelas unifamiliares en las que cada una de ellas se desglosa en dos superficies: una donde se situará la vivienda propiamente dicha y otra, integrada en una superficie, configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares, resultantes de la parcelación.

Para ello deberán cumplirse las siguientes condiciones:

- a) *Debe quedar garantizado, mediante la constitución del régimen jurídico adecuado, la imposibilidad de disponer independientemente, de cada parcela edificable y de la parte de la misma que se integra como elemento común de la totalidad de las parcelas del conjunto. Este régimen deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.*
- b) *No podrá aumentarse el número de viviendas respecto del que se obtendría por aplicación a la parcela original de la norma zonal de que se trate.*
- c) *La superficie de cada una de las parcelas edificables resultantes, no se podrá reducir en más de un 20% de la establecida como mínima por la norma zonal correspondiente.*

Las condiciones indicadas en los puntos anteriores se cumplen en el ámbito del Estudio de Detalle, tal y como se observa en las tablas anteriores.

Indicar, además, que aún estando el espacio libre no colindante con alguna de las parcelas a las cuales se adjudica, éstas tienen acceso directo a este espacio a través de un paso comunitario que comunica el viario con el espacio libre, haciendo de éste una zona de ocio y convivencia para todos los vecinos del área.

2. El lindero frontal de cada parcela -véase documentación gráfica adjunta "Plano 6-ED. Ordenación de Volúmenes según Estudio de Detalle"- tiene una dimensión igual o superior a seis (6) metros (Artículo 8.1.6.b) de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca).
3. La forma de la parcela permite la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a seis (6) metros (Artículo 8.1.6.c) de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca).
4. La edificabilidad será la que resulte de aplicar a la superficie definida por las condiciones de ocupación, la altura máxima en número de plantas (Artículo 8.1.7. de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca).
5. Según lo estipulado en el Plan General de Ordenación Urbana (Artículo 8.1.8 de las Normas Urbanísticas), la ocupación máxima en Planta Baja -100% de ocupación- supondría 3.539,51 m², mientras que en Planta Primera podría ser de hasta 2.193,78 m² -aplicando el máximo de veinte (20) metros de fondo-, lo que significaría un total de 5.733,29 m² edificables.

En el presente Estudio de Detalle la edificabilidad se fija, con carácter máximo, en 200,00 m² para cada una de las parcelas, lo que supone un total de 4.400 m² como máximo.

6. El número de viviendas contemplado en el ámbito del Estudio de Detalle, 22 viviendas, es inferior al que resulta de dividir la superficie privada de solar (3.539,51 m²) por la parcela mínima contemplada (125 m²), que da un total de 28 viviendas.
7. Dado que la línea de fachada no coincide con la alineación oficial, (en este caso sería la línea de cambio de uso en vez de la alineación, por ser vial privado y dar allí las fachadas), se cerrará la línea de cambio de uso con elementos diáfanos o mediante setos vegetales, hasta una altura total de dos con cincuenta (2,50) metros, tal y como queda establecido en el artículo 8.1.9. "Posición de la Edificación" de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Huesca.
8. La altura de la edificación se establece con carácter general en baja y una planta, con un máximo de ocho (8) metros de altura máxima a cornisa. Esta estipulación queda refrendada dado que en el plano "4-P.G.O.U. Ordenación de Volúmenes según Norma Zonal 1" se observa que las edificaciones colindantes tienen una sola planta -con diferentes alturas, ya que son edificaciones de uso agrícola que aún no han sufrido la transformación a uso residencial- por lo que la nueva edificación tendrá 8 m de altura máxima a cornisa, tal y como así queda definido en el Plan General de Ordenación Urbana con carácter general.

Por lo tanto, la ordenación será la que resulta de aplicar la Norma Zonal 1, y en concreto lo establecido en el artículo 8.1.10 del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca, que especifica:

"La altura de la edificación se establece con carácter general en baja y una planta, con un máximo de ocho (8) metros de altura máxima a cornisa."

Con las mayores limitaciones del artículo 8.1.4, que indica en su punto d) lo siguiente:

"La cubierta será inclinada, conformando faldones de tejado con una pendiente máxima del 45% y se resolverá a base de los materiales tradicionales de la zona. Si se abren huecos en el faldón con el fin de instalar ventanas o claraboyas dispuestas sobre el plano inclinado del tejado o construir terrazas, la superficie total de estos huecos será inferior al 50% de la del faldón correspondiente. Deberán disponer delante de una porción de faldón que, con la pendiente máxima admitida, alcance, como mínimo, una altura de un (1) metro medida desde el borde del alero. La separación entre dos huecos consecutivos o entre cualquiera de ellos y las medianerías o esquinas será como mínimo de dos (2) metros, debiendo quedar estos espacios cubiertos con el faldón del tejado."

9. Se propone dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m) de altura de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja ya que su uso es de vivienda, ligeramente inferiores a los tres metros con cincuenta centímetros (3,50 m) establecidos (pensados para su utilidad en labores rústicas); ello tiene su razón de ser por tratarse de viviendas que no tienen relación con las tradicionales actividades agropecuarias. Así mismo, la altura libre mínima en planta de pisos supera los dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m) determinados.

10. La disposición en hilera para cada una de las viviendas busca unas condiciones idóneas de iluminación y soleamiento.
11. Se propone igualmente un ancho para el viario interior privado de 6 metros, dimensión que se considera óptima ya que el carácter del vial trazado se plantea peatonal (el acceso a garajes se realiza por una rampa única al noroeste del área), con un criterio abierto de diseño y con accesibilidad total. El acceso rodado solamente se transige en ocasiones puntuales.
12. Para el paso perteneciente a la parcela número 23 se contempla un ancho de 1,20 m en su primer tramo, colindante con la parcela número 20, y una dimensión de 1,50 m de anchura en el segundo, al norte de las parcelas 21 y 22.
13. Los criterios de composición de fachadas exteriores de las nuevas edificaciones se ajustan a las establecidas en el punto 2 del artículo 8.1.4. de la Norma Zonal. Se concreta en lo siguiente:
 - a) *Dispondrán en su remate, de cornisa o alero de coronación, cuyo saliente máximo medido desde el plano de fachada no podrá exceder de 50 cm.*
 - b) *Las composiciones, formas, materiales y colores son acordes con el entorno.*
 - c) *Contarán con huecos de eje vertical dominante que formarán balcones o galerías, quedando justificado en el entorno; las barandillas de protección serán de cerrajería.*
 - d) *La cubierta será inclinada, conformando faldones de tejado con una pendiente máxima del 45% y se resolverá a base de los materiales tradicionales de la zonal. Si se abren huecos en el faldón con el fin de instalar ventanas o claraboyas dispuestas sobre el plano inclinado del tejado o construir terrazas, la superficie total de estos huecos será inferior al 50% de la del faldón correspondiente. Deberán disponer delante de una porción de faldón que, con la pendiente máxima admitida, alcance, como mínimo, una altura de un (1) metro medida desde el borde del alero. La separación entre dos huecos consecutivos o entre cualquiera de ellos y las medianerías o esquinas será como mínimo de dos (2) metros, debiendo quedar estos espacios cubiertos con el faldón del tejado.*
 - e) *Las plantas bajas deberán tratarse con soluciones de diseño y composición unitarias con el resto del edificio.*
14. En las parcelas de la 1 a la 6 y según el plano de planta de ese tipo de viviendas incluido en el Anexo nº 3, que también se adjunta, se tienen en cuenta las distancias mínimas con la propiedad colindante y las luces rectas.

Estipulaciones Adicionales

En base a lo establecido en el artículo 8.2.3. del Capítulo 8.2. de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca, "en el caso de transformación a uso residencial, será necesario completar la urbanización y la dotación de servicios, adecuándolos a los requerimientos del nuevo uso".

En efecto, previamente a la concesión de licencias de edificación se presentará proyecto de parcelación y proyecto complementario de Obras de Urbanización, en el cual se garantizarán las infraestructuras en el ámbito de actuación, así como su adecuada conexión a los sistemas existentes y refuerzo de los mismos si fuese necesario. Será de aplicación el art. 98 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

8.- PROCEDIMIENTO

El procedimiento a seguir es el establecido en el artículo 61 de la L.U.A. y el artículo 130 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, que se detalla a continuación:

1. Los Estudios de Detalle podrán ser formulados por los Ayuntamientos y por cualesquiera otras personas. (...) Se entenderán de iniciativa privada las propuestas de Estudios de Detalle formuladas por las Administraciones públicas diferentes del propio Ayuntamiento o por cualesquiera otras entidades públicas o privadas vinculadas o dependientes de las mismas.
2. Los Estudios de Detalle serán aprobados inicialmente por el Alcalde. Recaída la aprobación inicial, el Estudio de Detalle aprobado se someterá a información pública y audiencia a los interesados por plazo común de treinta días hábiles como mínimo. La aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento Pleno.
3. En la tramitación de Estudios de Detalle de iniciativa privada se aplicarán las siguientes reglas:
 - a) El Alcalde solo podrá denegar la aprobación inicial por incumplimiento de las exigencias documentales y formales.
 - b) En caso de silencio municipal, se entenderá producida la aprobación inicial por el transcurso de un mes desde la presentación de la documentación completa en el registro municipal.
 - c) El particular podrá promover los trámites de información pública y audiencia de los interesados por iniciativa privada,...., cuando transcurra un mes desde la presentación de su solicitud sin que el ayuntamiento los haya iniciado efectivamente, y tras su práctica y acreditación, podrá solicitar al Ayuntamiento Pleno la aprobación Definitiva de dicho Estudio.
 - d) En caso de silencio municipal, se entenderá producida la aprobación definitiva por el transcurso de dos meses desde su solicitud. En tal caso, la aprobación se acreditará con arreglo a lo establecido en la legislación del procedimiento administrativo común.

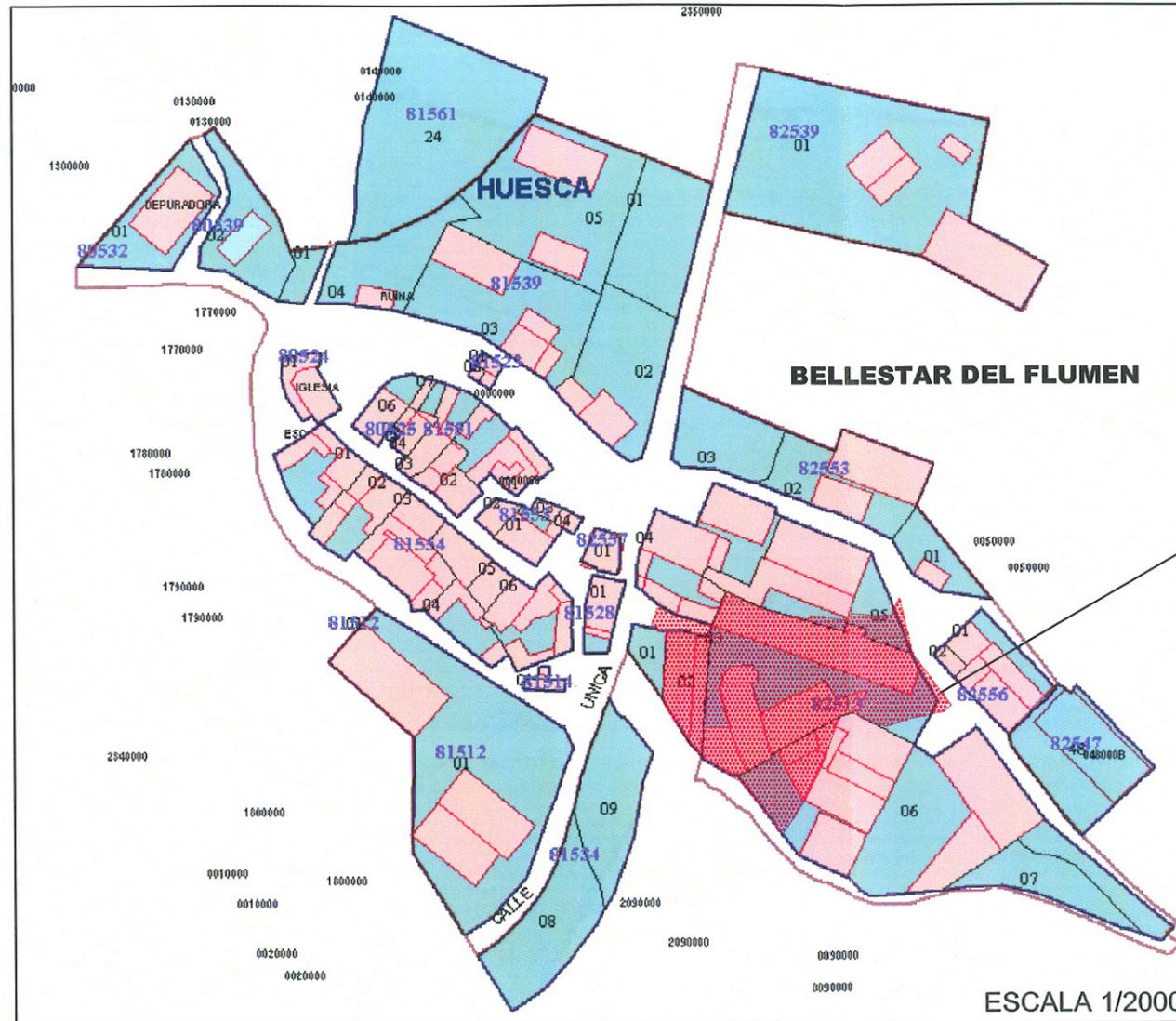


HUESCA, Julio de 2007

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'K' shape with a horizontal line and a small '2' below it.

PEDRO PABLO FERRER FUMANAL
ARQ. COL. Nº 2.415 POR EL C.O.A.A.

PARTE II - PLANOS



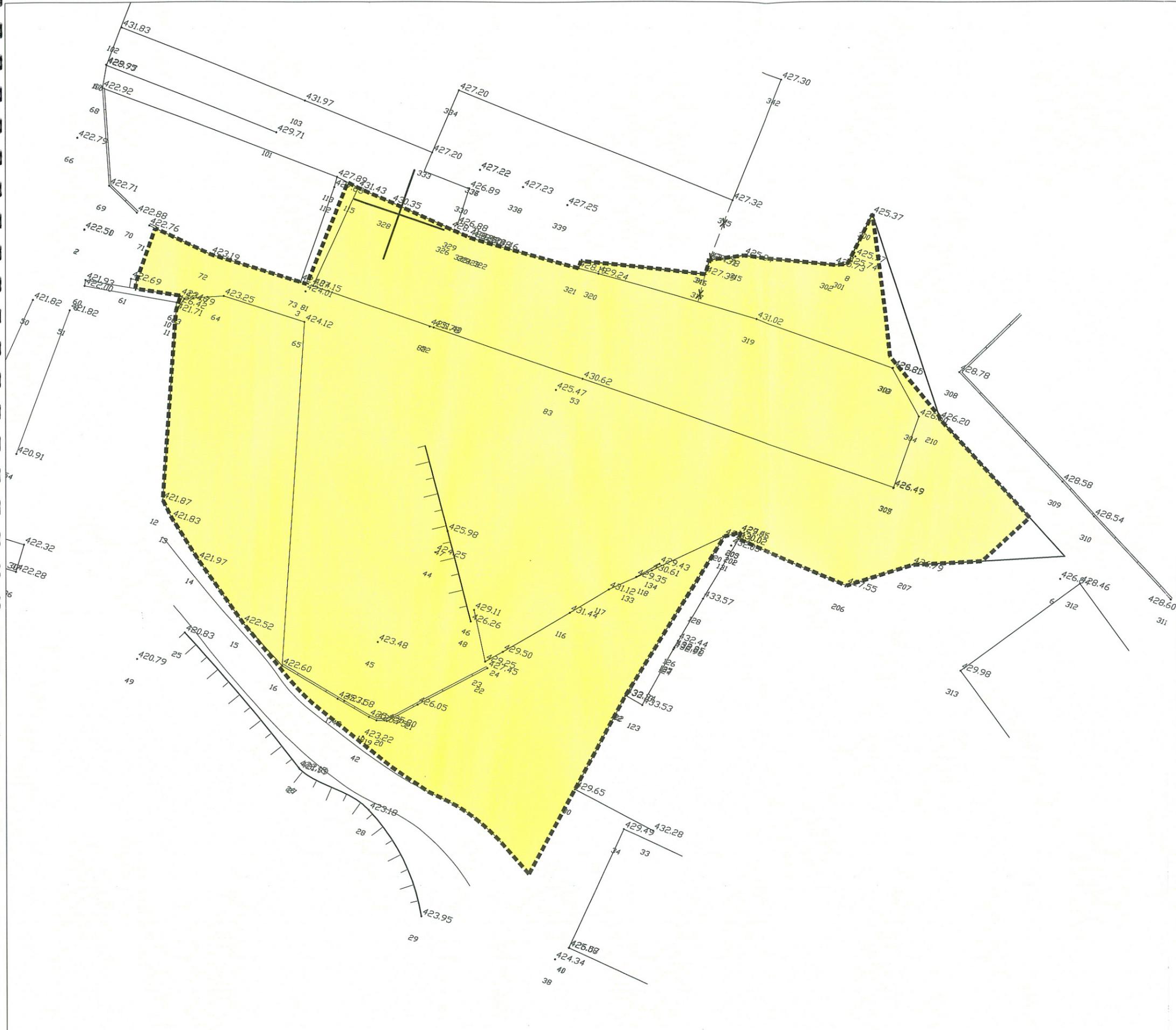
ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE



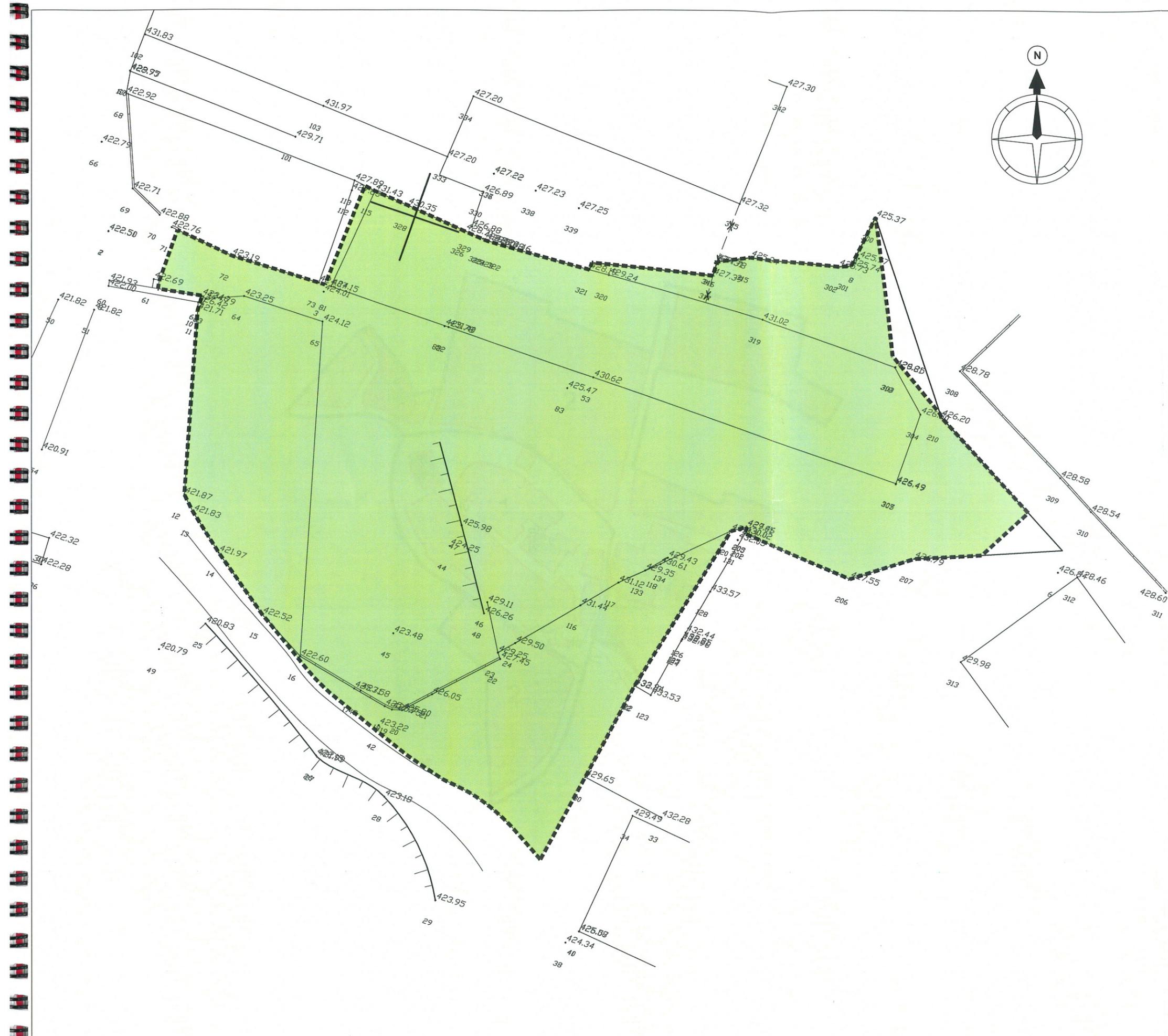
PROYECTO:
ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS SITAS EN CALLE ÚNICA Nº 40 Y 43 DE BELLESTAR DE FLUMEN (HUESCA)

DOCUMENTO REFUNDIDO

PLANO DE INFORMACIÓN:	CÓDIGO DE PLANO:
SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	1-SI
	ESCALA:
	-
	FECHA:
	JUL/07
FORMULA:	FIRMA ARQUITECTO:
PANEL HOUSE S.L.	
ARQUITECTO:	
PEDRO PABLO FERRER FUMANAL ARQ. COL. Nº 2415 del C.O.A.A.	



LEYENDA	
	ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE Sup: 3.640,11 m ²
PROYECTO:	
ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS SITAS EN CALLE ÚNICA Nº 40 Y 43 DE BELLESTAR DE FLUMEN (HUESCA)	
DOCUMENTO REFUNDIDO	
PLANO DE INFORMACIÓN:	CÓDIGO DE PLANO:
TOPOGRÁFICO	2-TP
	ESCALA:
	1/400
ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE	FECHA:
	JUL/2007
	
	Pedro Pablo Ferrer Fumanal ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO ÁREA DE URBANISMO
FORMULA:	FIRMA ARQUITECTO:
PANEL HOUSE S.L.	
ARQUITECTO:	
PEDRO PABLO FERRER FUMANAL ARQ. COL. Nº 2415 del C.O.A.A.	



PLANO CATASTRAL	
LEYENDA FINCA Nº 1. Sup: 3.640,11 m ² Ref. Catastral 8255503YM1685E0001FW 8255502YM1685E0001TW 8255506YM1685E0001KW ÁMBITO DEL E.D. Sup: 3.640,11 m ²	
PROYECTO : ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS SITAS EN CALLE ÚNICA Nº 40 Y 43 DE BELLESTAR DE FLUMEN (HUESCA) DOCUMENTO REFUNDIDO	
PLANO DE INFORMACIÓN: ESTRUCTURA PARCELARIA	CÓDIGO DE PLANO: 3-EP
	ESCALA: 1/400
	FECHA: JUL/2007
FORMULA: PANEL HOUSE S.L.	FIRMA ARQUITECTO:
ARQUITECTO : PEDRO PABLO FERRER FUMANAL ARQ. COL. Nº 2415 del C.O.A.A.	



BELLESTAR DEL FLUMEN

DELIMITACIÓN Y SIMBOLOGÍA

- LÍMITE DE SUELO URBANO
- LÍMITE DE NORMA ZONAL Y GRADOS
- ALINEACIÓN
- LÍNEA DE EDIFICACIÓN. CAMBIO DE ALTURA Y USO.
- SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES
- SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS
- RE RELIGIOSO
- DP DEPORTIVO
- SC SOCIO CULTURAL
- SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS
- lu URBANIZACIÓN
- lc COMUNICACIÓN

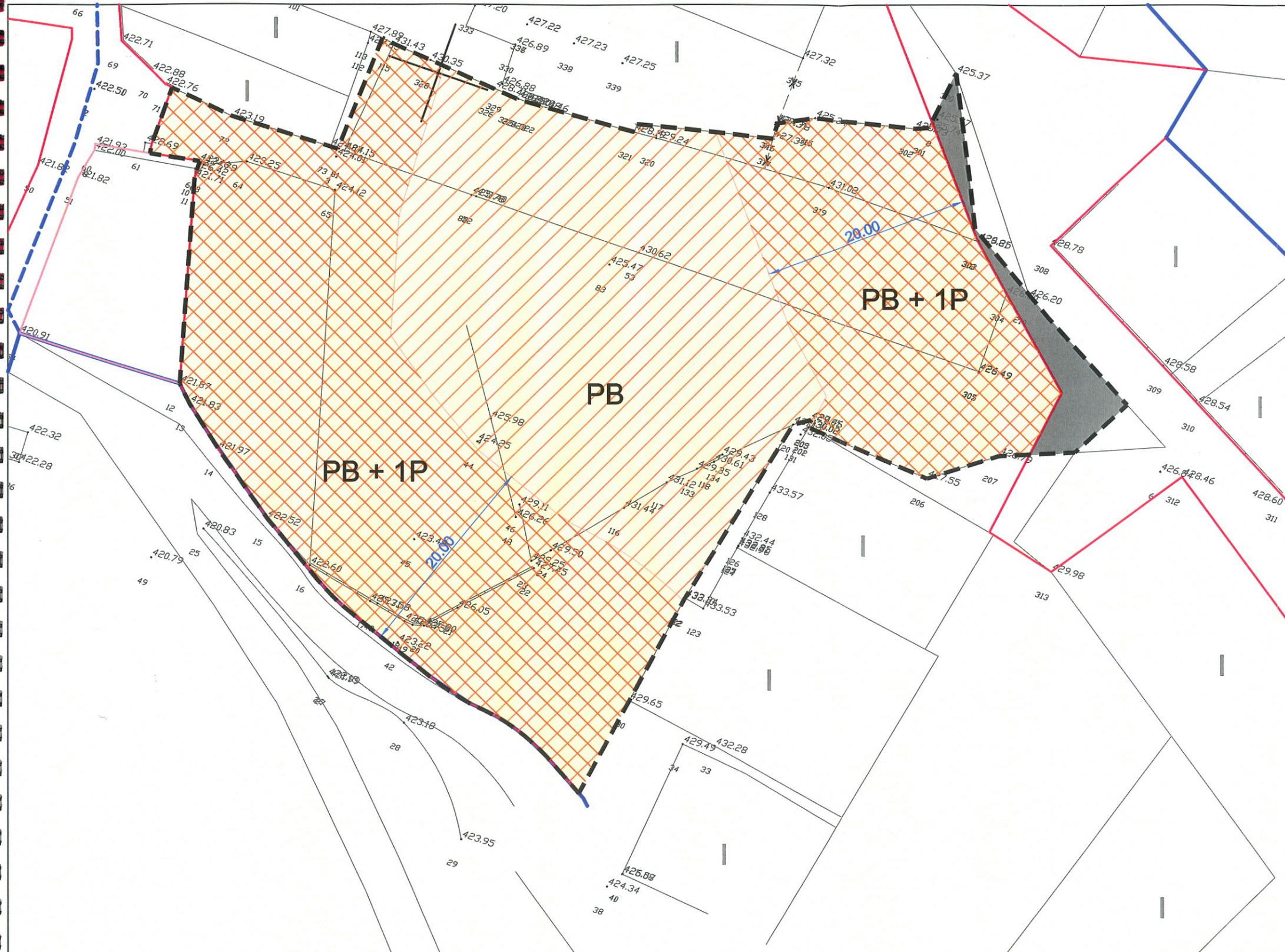
ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE
SUP: 3.640,11 m²

PROYECTO :
ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS SITAS EN CALLE ÚNICA Nº 40 Y 43 DE BELLESTAR DE FLUMEN (HUESCA)

DOCUMENTO REFUNDIDO

PLANO DE INFORMACIÓN:	CÓDIGO DE PLANO:
ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE	4-AED
	ESCALA: 1/2.000
	FECHA: JUL/2007
	

FORMULA:	FIRMA ARQUITECTO:
PANEL HOUSE S.L.	
ARQUITECTO :	
PEDRO PABLO FERRER FUMANAL ARQ. COL. Nº 2415 del C.O.A.A.	



DELIMITACIÓN Y SIMBOLOGÍA

- LÍMITE DE SUELO URBANO
- - - LÍMITE DE NORMA ZONAL Y GRADOS
- ALINEACIÓN
- ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE
SUP: 3.640,11 m²
- CAMBIO DE USO
- LINEA DE EDIFICACIÓN O CAMBIO DE ALTURA
- PARCELA EDIFICABLE
SUP: 3.539,51 m²
- PLANTA BAJA
- PLANTA PRIMERA
- SISTEMA VIARIO PÚBLICO DE CESIÓN
SUP: 100,60 m²

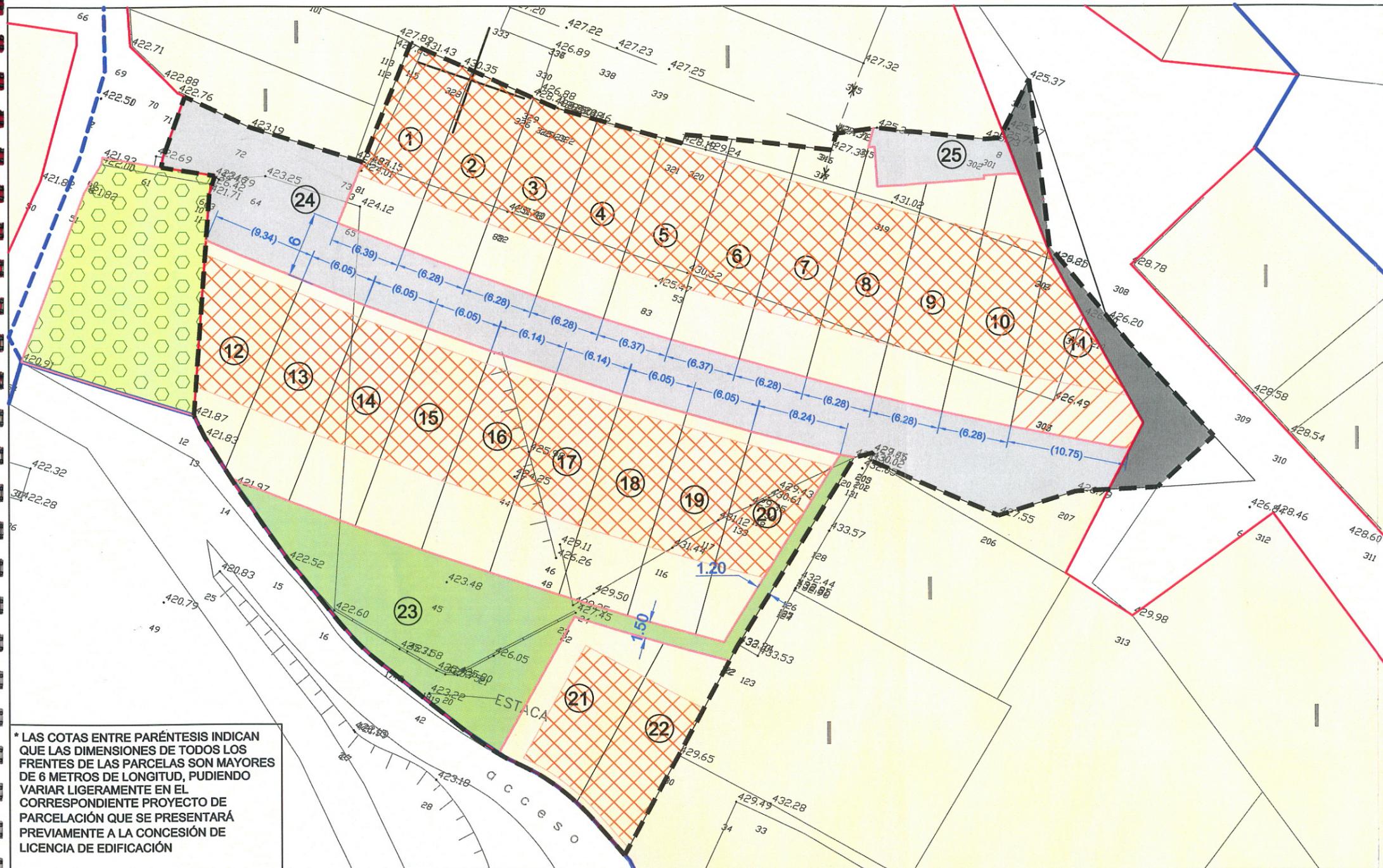


PROYECTO :
ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS SITAS EN CALLE ÚNICA Nº 40 Y 43 DE BELLESTAR DE FLUMEN (HUESCA)
 DOCUMENTO REFUNDIDO

PLANO DE INFORMACIÓN:	CÓDIGO DE PLANO:
P.G.O.U.	5-P.G.O.U.
	ESCALA:
	1/400
ORDENACIÓN DE VOLÚMENES SEGÚN NORMA ZONAL 1	FECHA:
	JUL/2007

OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD	
FORMULA:	FIRMA ARQUITECTO:
PANEL HOUSE S.L.	
ARQUITECTO:	
PEDRO PABLO FERRER FUMANAL ARQ. COL. Nº 2415 del C.O.A.A.	

ÁMBITO DEL E.D. (m ²)	CESIÓN SISTEMA VIARIO (m ²)	(1) PARCELA EDIFICABLE (m ²)	(2) PARCELA MÍNIMA A EFECTOS DE PARCELACIONES (m ²)	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS (1)/(2)	SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA EN PLANTA BAJA (m ²)	SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA EN PLANTA PRIMERA (m ²)	SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA TOTAL (m ²)
3.640,11	100,60	3.539,51	125,00	28	3.539,51	2.193,78	5.733,29



DELIMITACIÓN Y SIMBOLOGÍA

- LÍMITE DE SUELO URBANO
- - - LÍMITE DE NORMA ZONAL Y GRADOS
- ALINEACIÓN
- SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES
- ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE
SUP: 3.640,11 m²
- CAMBIO DE USO
- LINEA DE EDIFICACIÓN O CAMBIO DE ALTURA
- PLANTA BAJA
- PLANTA PRIMERA
- SISTEMA VIARIO PRIVADO
SUP: 666,72 m²
- ESPACIO LIBRE PRIVADO
SUP: 339,34 m²
- SISTEMA VIARIO PÚBLICO
SUP: 100,60 m²

* LAS COTAS ENTRE PARÉNTESIS INDICAN QUE LAS DIMENSIONES DE TODOS LOS FRENTE DE LAS PARCELAS SON MAYORES DE 6 METROS DE LONGITUD, PUDIENDO VARIAR LIGERAMENTE EN EL CORRESPONDIENTE PROYECTO DE PARCELACIÓN QUE SE PRESENTARÁ PREVIAMENTE A LA CONCESIÓN DE LICENCIA DE EDIFICACIÓN

PROYECTO:
ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS SITAS EN CALLE ÚNICA Nº 40 Y 43 DE BELLESTAR DE FLUMEN (HUESCA)
DOCUMENTO REFUNDIDO

Nº PARCELA	SUPERFICIE PARCELA (m ²)	SUPERFICIE CORRESPONDIENTE A LA ZONA COMUNITARIA (m ²)	SUPERFICIE TOTAL DE PARCELA (m ²)	OCUPACIÓN MÁXIMA (m ²) (en planta baja)	% OCUPACIÓN EN PARCELA	EDIFICABILIDAD (m ²)
1	108,73	45,73	154,46	80,00	73,58%	200,00
2	104,68	45,73	150,41	80,00	76,42%	200,00
3	103,09	45,73	148,82	80,00	77,60%	200,00
4	104,77	45,73	150,50	80,00	76,36%	200,00
5	112,59	45,73	158,32	80,00	71,05%	200,00
6	120,78	45,73	166,51	80,00	66,24%	200,00
7	131,37	45,73	177,10	80,00	60,90%	200,00
8	119,22	45,73	164,95	80,00	67,10%	200,00
9	126,79	45,73	172,52	80,00	63,10%	200,00
10	124,13	45,73	169,86	80,00	64,45%	200,00
11	105,82	45,73	151,55	105,82	100,00%	200,00
12	110,85	45,73	156,58	80,00	72,17%	200,00
13	117,46	45,73	163,19	80,00	68,11%	200,00
14	117,67	45,73	163,40	80,00	67,99%	200,00
15	117,67	45,73	163,40	80,00	67,99%	200,00
16	119,42	45,73	165,15	80,00	66,99%	200,00
17	119,42	45,73	165,15	80,00	66,99%	200,00
18	117,67	45,73	163,40	80,00	67,99%	200,00
19	117,67	45,73	163,40	80,00	67,99%	200,00
20	103,73	45,73	149,46	80,00	77,12%	200,00
21	121,65	45,73	167,38	80,00	65,76%	200,00
22	108,27	45,73	154,00	80,00	73,89%	200,00
TOTAL	2533,45	1006,06	3539,51	1785,82		4400,00

	Nº PARCELA	SUPERFICIE PARCELA (m ²)
PARCELAS PRIVADAS	23	339,34
COMUNITARIAS	24	613,70
TOTAL	25	1006,06

	P.G.O.U.	E.D.
SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA (m ²)	5.733,29	4.400,00
Nº VIVIENDAS MÁXIMO	28	22
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD BRUTA	1,5750	1,2088

PLANO DE ORDENACIÓN: **ESTUDIO DE DETALLE** CÓDIGO DE PLANO: **6-E.D.**

ESCALA: **1/400**

ORDENACIÓN DE VOLÚMENES SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE FECHA: **JUL/2007**

OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD

FORMULA: **PANEL HOUSE S.L.** FIRMA ARQUITECTO:

ARQUITECTO: **PEDRO PABLO FERRER FUMANAL**

ARQ. COL. Nº 2415 del C.O.A.A.



PARTE III - ANEXOS

ANEXO NÚMERO 1

RECLAMACIÓN CATASTRAL



Delegación de Economía y Hacienda de Huesca

Gerencia Territorial del Catastro

DATOS DEL RECIBO

Plaza de Navarra, 11
22071 Huesca
Teléfono 974 228 486

DELEGACIÓN DE ECONOMÍA Y HACIENDA DE HUESCA GERENCIA TERRITORIAL	
2 y JUN. 2005	
ENTRADA	

CONTRIBUYENTE:

1.º apellido *Moreu*
2.º apellido *Roman*
Nombre *Roman*
D. N. I. n.º *17 880 986 G*
N.º folio recibo

SITUACIÓN DE LA FINCA:

Municipio *Huesca*
Calle *Única Bellestar*
N.º *43* Planta Puerta
Parcela catastral *8255503 YUM1685 E 0001 F1*

DATOS DEL RECLAMANTE:

PROPIETARIO REPRESENTANTE
D. *RODOLFO MOREU AZUAR*
Domicilio: C/ *Única, 43* de *Bellestar del Flumen*
D. N. I. n.º *17880986 G* Teléfono *974 280230*

EXPONE:

- ERROR DE SUPERFICIES, previa comprobación de la ficha catastral, según plano a escala que se adjunta y fotocopia de la escritura de propiedad. *se aporta plano de implantación.*
- ERROR DE VALORACIÓN, motivado en:
- ERROR EN LOS DATOS DE SITUACIÓN DE LA FINCA, que deben ser:
- ERROR DE COEFICIENTE DE COPROPIEDAD, según la fotocopia de la escritura de división horizontal de la finca y de la relación adjunta.
- OMISIÓN EN REVISIÓN del inmueble situado en:
- ERROR DE TITULARIDAD
- OTROS MOTIVOS QUE AFECTAN A LA GESTIÓN CATASTRAL:

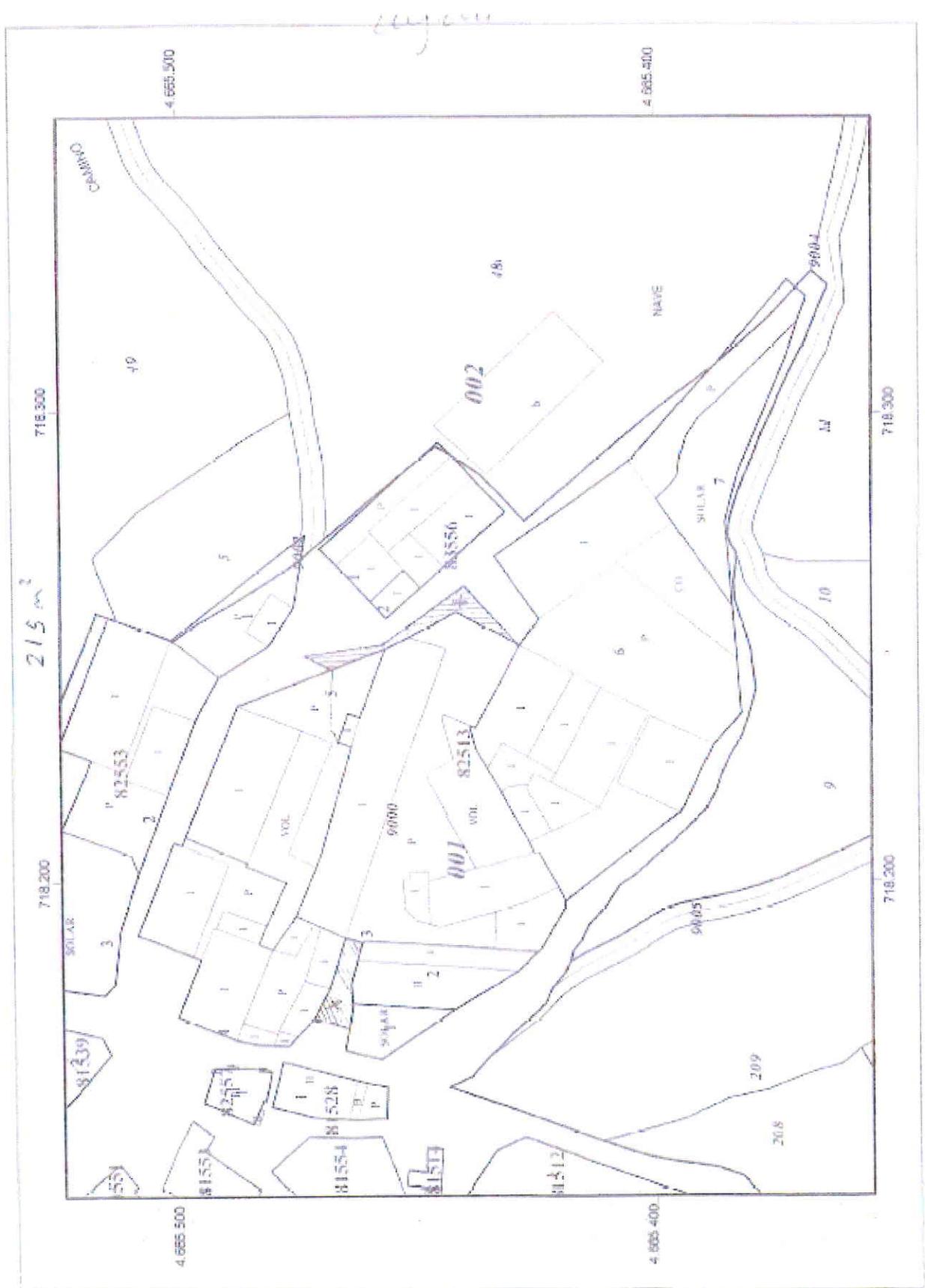
Por lo expuesto SUPLICA a Ud. que tenga a bien admitir la presente RECLAMACIÓN y una vez comprobados los extremos expuestos, sea corregido el error.

Huesca, *29* de *6* de *2005*

El Reclamante:

Roman Moreu

SR. GERENTE TERRITORIAL DE HUESCA

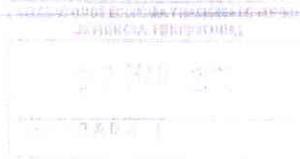




Delegación Provincial de Economía Hacienda de Huesca

Gerencia Territorial del Catastro

Plaza de Navarra, 11
22071 Huesca
Teléfono (974) 238900



D. ROMÁN MOREU AZNAR

DOMICILIADO EN BELLESTAR CALLE MAYOR - 6

D.N.I. Nº 47889986 TELEFONO 974 280230

SITUACIÓN DE LA FINCA EN BELLESTAR DEL FLUMEN

Nº DE IMPUTACION 8235503 Y M 1685 ECO IFW

EXPONE: ROMÁN MOREU AZNAR, POR UNA PARTE,
Y POR OTRA HERMANOS MORCATE VIVUALES,
QUE EL TROZO DE PARCELA QUE SE INDICA EN EL
PLANO HAY UN ERROR EN LA DELIMITACIÓN DE
DICHA PARCELA.

APORTAMOS PLANO

Por lo expuesto:

Tenga a bien admitir la presente reclamación y una vez comprobados los extremos
expuestos sea corregido el error mencionado.

Huesca,

EL INTERESADO

SR. GERENTE TERRITORIAL DE HUESCA

ANEXO NÚMERO 2

DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA EN RELACIÓN CON LA PROPIEDAD DEL ÁMBITO

AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE HUESCA

ISIS LORELEI RAMIREZ PADRON, mayor de edad, con domicilio a efectos de notificaciones en Huesca, Coso Alto, 28, Escalera 1ª, 2ªC y N.I.F. número 45761740C, actuando en nombre y representación, en su calidad de Administradora Única, de PANELHOUSE, S.L., entidad mercantil con domicilio en Huesca, Coso Alto, 28, Escalera 1, 2ªC y C.I.F. número B22306251, comparezco y EXPONGO:

Que mediante la presente vengo en incorporar al expediente de aprobación del Estudio de Detalle confeccionado por el Arquitecto don Pedro Pablo Ferrer Fumanal relativo a linderos de la parcela urbana sita en Bellestar del Flumen (Huesca), calle Única Bellestar 43, con referencia catastral 8255503YM1685E0001FW, documentación complementaria a los efectos de resolución del expediente y ello con base en las siguientes

MANIFESTACIONES

1.- Mediante escritura de cesión onerosa y agrupación autorizada por el Notario de Huesca doña Isabel Rufas de Benito en fecha 4 de mayo de 2006, protocolo número 610, PANELHOUSE, S.L. adquirió de don Román Moreu Aznar la parcela a la que anteriormente se ha hecho referencia junto con la parcela urbana sita en la misma población, calle Única Bellestar 44, con referencia catastral 8255502YM1685E0001TW

Ambas parcelas fueron agrupadas en la citada escritura, en unión de otra finca propiedad de PANELHOUSE, S.L. (con referencia catastral 8255506YM1685E0001KW), resultando la siguiente finca: Solar en la calle Única del municipio agregado de Bellestar del Flumen, término municipal de Huesca con una extensión superficial de tres mil trescientos setenta y un metros, cincuenta decímetros cuadrados.

Mediante escritura de rectificación de fecha 28 de septiembre de 2006, autorizada por el mismo Notario al número 1.073 de su Protocolo, se procedió a protocolizar el exceso de superficie de 308 metros cuadrados de la finca registral 46430 (Ref. Catastral 8255503YM1685E0001FW), derivada de nueva medición.

Se adjuntan copias de las escrituras referenciadas donde consta el cajetín del Registro todas las fincas descritas así como la nota de despacho emitida por el Registro de la Propiedad número 1 de Huesca.

2.- El Estudio de Detalle cuya aprobación se interesa viene en determinar los exactos linderos de la finca con referencia catastral 8255503YM1685E0001FW (Calle Única Bellestar 43) respecto a los linderos contenidos en las certificaciones catastrales unidas a la escritura de fecha 4 de mayo de 2006; nuevos linderos que justifican el exceso de superficie protocolizado y registrado.

3.- En el Estudio de Detalle, cuya justificación en plano se adjunta, se proponen tres correcciones de linderos:

A) FOTOS 1 y 2: Entrada a la finca.

No puede ser objeto de discusión el error contenido en la certificación catastral que obra en la escritura de 4 de mayo de 2006 a su página 24 a la vista de la situación física recogida en las mencionadas fotografías. Se trata de un camino-entrada a la finca de naturaleza privada (y, por lo tanto, parte integrante de la misma), lo que se acredita a la vista de los evidentes, incontrovertidos y pacíficos signos de privacidad tales como una puerta de acceso que lo independiza del viario público. Además, se trata de una entrada exclusiva a la finca, sin que dicha entrada tenga conexión o continuación con vías públicas o privadas de ningún tipo, ni acceso a terceras fincas.

B) FOTO 4: Zona Norte de la parcela.

La finca a la que nos venimos refiriendo (Ref. Catastral 8255503YM1685E0001FW -Calle Unica Bellestar 43) linda al Norte con la finca con referencia catastral 8255505YM1685E0001OW titularidad de don José Morgate Ciria, tal como se acredita a las páginas 24 y 26 de la escritura de fecha 4 de mayo de 2006.

La finca real 8255503YM1685E0001FW (Calle Unica Bellestar 43) se extiende y ocupa, en su parte norte, una porción de lo que catastralmente viene delimitado como finca 8255505YM1685E0001OW titularidad de don José Morgate Ciria.

A los efectos de aprobación del Estudio de Detalle, la anterior cuestión de titularidad deviene intrascendente, al excluir y ser ajena la autorización administrativa a los derechos dominicales privados dado que legalmente la aprobación no se pronuncia, ni puede pronunciarse, respecto a dichas relaciones de propiedad, dejándolas a salvo.

No obstante, y a los efectos de mayor claridad, ya en su día se instó del Catastro, conjuntamente por don Román Moreu Aznar (antiguo propietario del que PANELHOUSE, S.L. trae su derecho de propiedad) y herederos de don José Morgate Ciria, la modificación de los linderos de las parcelas 8255503YM1685E0001FW y 8255505YM1685E0001OW para hacerlas coincidir con la realidad; realidad que ya se incorpora al Estudio de Detalle presentado.

A este respecto, se acompaña copia del referido escrito de fecha 22 de marzo de 2005 dirigido al Catastro y suscrito por los Sres. Moreu y Morgate comunicando la delimitación correcta de las antedichas parcelas (en dicho escrito se acompaña plano de delimitación).

C) FOTO 3: Linderos a vial.

El Estudio de Detalle determina el real lindero de la parcela respecto al vial con que delimita la parcela.

La modificación planteada, a la vista de la situación real recogida en la antedicha fotografía, resulta de todo punto acreditada, habida cuenta que es apreciable, a simple vista, la delimitación o alineación recta del camino, la entrada privada a la nave industrial, la no compactación de la zona interesada y la ocupación de la misma, frontalmente a la nave, por enseres y accesorios de la explotación industrial que en su día radicaba en la finca.

A mayor abundamiento, existe otro argumento irrefutable cual es la descripción de la finca rústica originaria y las precedentes inscripciones registrales. En este sentido:

- a) En la página 28 de la escritura de 4 de mayo de 2006 ya se certifica por la Gerencia Territorial del Catastro que en el catastro rústico de Monflorit, vigente entre 1956 y 1989 (municipio al que durante ese periodo estaba agregado Bellestar del Flumen), la finca con referencia 8255503YM1685E0001FW se corresponde geográficamente con la rústica Parcela 3 del Polígono 2.
- b) La descripción de linderos de dicha finca, según registro de la propiedad y escritura era la siguiente: Rústica . Campo con era y pajar, en la partida LAS HERAS, de 21 áreas, 45 centiáreas. Linda: Este, Lorenzo Nadal; Oeste ...

De lo que antecede, se desprende que en su lindero Este, donde actualmente se encuentra el vial, no existía vial público alguno en rústica, siendo el mismo un mero paso privado a propiedades (campos y eras de los Sres. Moreu y Nadal). Por ello, según Derecho Tradicional Aragonés, siendo un paso privado a fundos privados, la mitad del mismo se incorpora y acrece a la finca con la que delimita, por lo que el lindero de parcela propuesto en el Estudio de Detalle en modo alguno puede constituir merma en el interés o daño al patrimonio de la Administración (nunca ha existido vial de titularidad pública). Es más, parte del vial público podría entenderse todavía incorporado a la finca hasta completar la mitad del mismo, extremo éste último que en ningún momento se interesa.

Por lo que antecede,

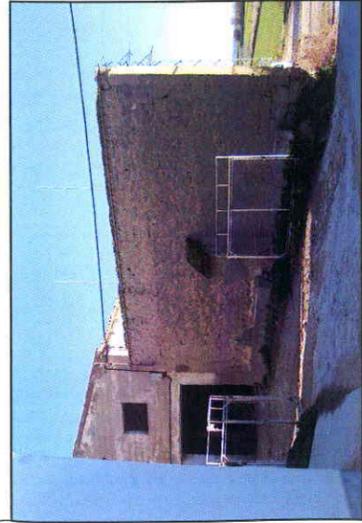
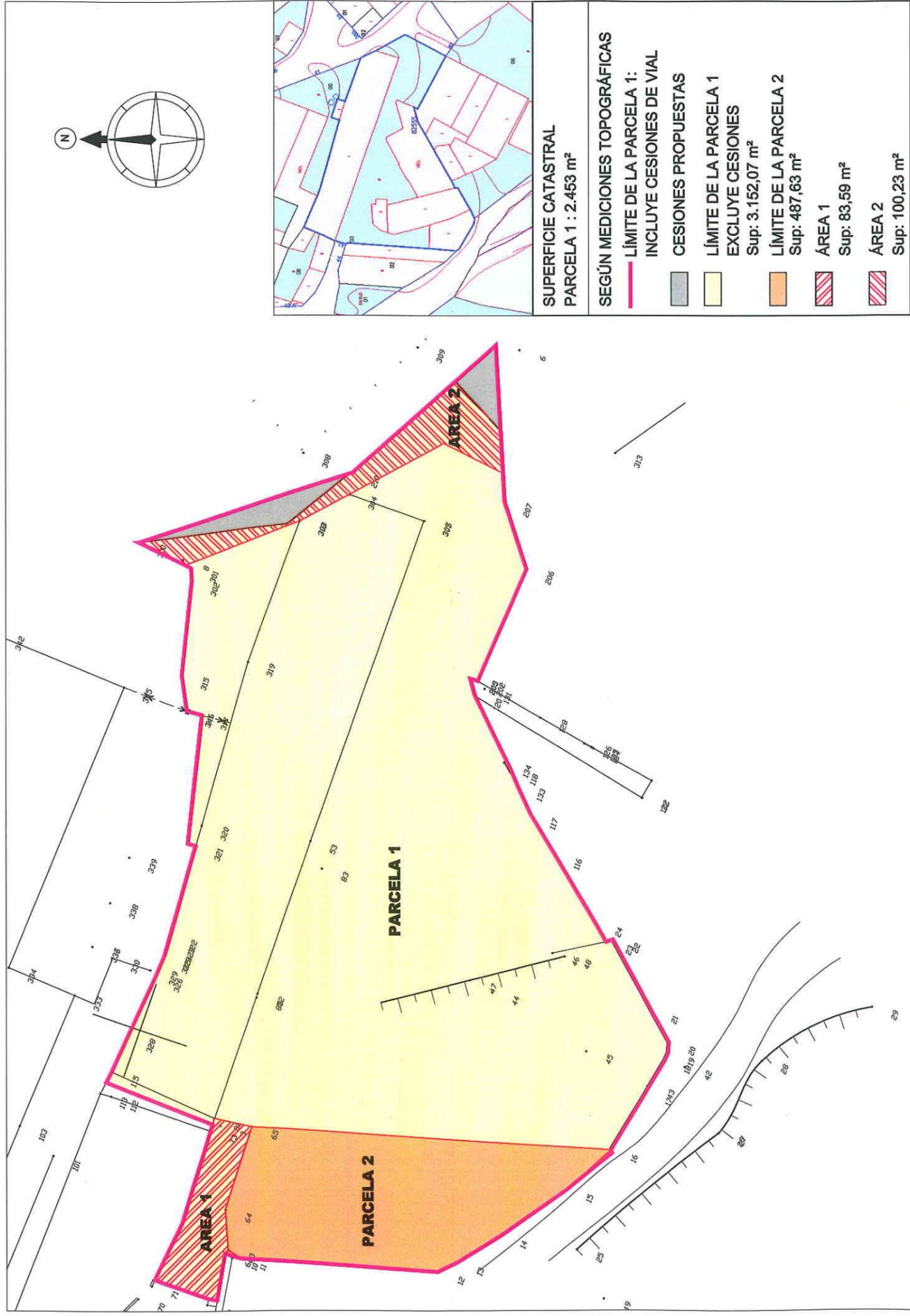
SOLICITO: Tenga por presentado este escrito y por tomado conocimiento de su contenido y, a su vista, acuerde, mediante el procedimiento administrativo al efecto, aprobar el Estudio de Detalle al que se hace referencia en el cuerpo de este escrito.

Huesca, a 30 de noviembre de 2006

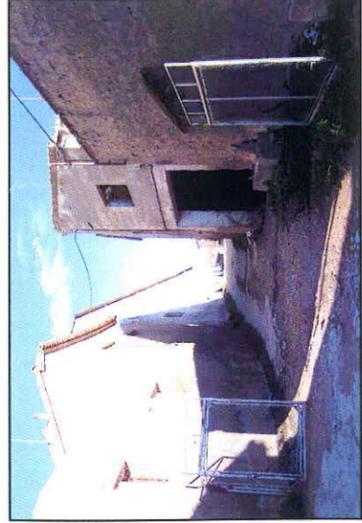
PANELHOUSE, S.L.

PP

Isis Lorelei Ramirez Padrón
PANELHOUSE, S.L.
C.I.F. 2606351
Tel. 974 239 793
Fax 974 239 794



1.- ENTRADA A LA FINCA

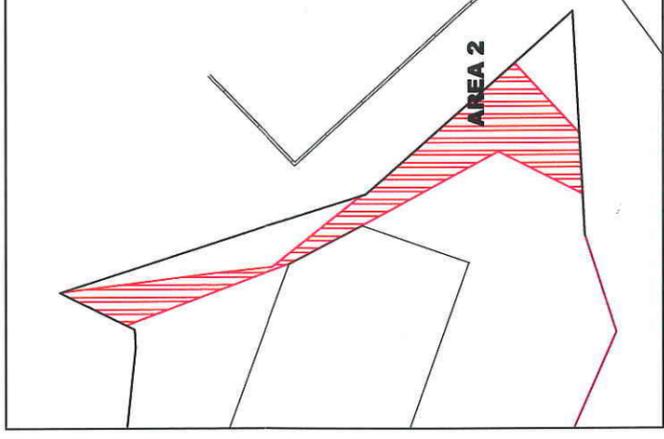


2.- ENTRADA A LA FINCA

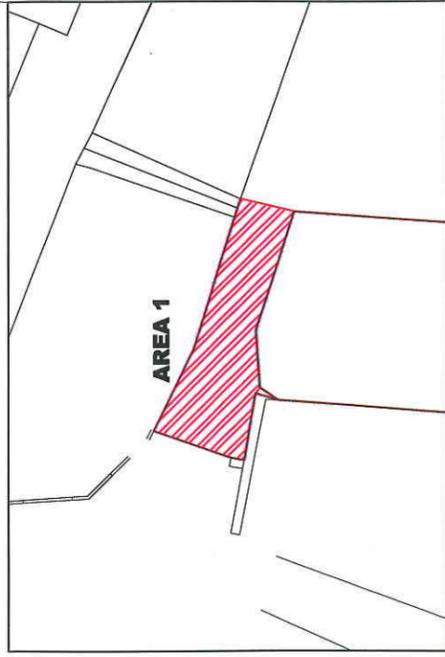


AREA 2

3.- FACHADA NAVE
LÍMITE CORRECTO



4.-ZONA NORTE DE LA PARCELA



AREA 1

BELLESTAR DE FLUMEN		FIRMA ARQUITECTO:	PLANO:	CÓDIGO DE PLANO:
ARQUITECTO :			SUPERPUESTO, TOPOGRÁFICO Y LÍMITES CATASTRALES ACTUALES	1
PEDRO PABLO FERRER FUMANAL ARQ. COL. N° 2415 del C.O.A.A.				ESCALA:
		PPFF Pedro Pablo Ferrer Fumanal ARQ. COL. N° 2415 del C.O.A.A.		FECHA:
				DIC/2006



ES COPIA SIMPLE

ISABEL RUFAS DE BENITO
NOTARIO
Pza. Concepción Arenal, 1-2º 22002 Huesca
Teléfono 974 221 237 . Fax 974 246 326



**ESCRITURA DE CESIÓN ONEROSA
Y AGRUPACIÓN**

* * *

NUMERO SEISCIENTOS DIEZ -----

En Huesca, mi residencia, a cuatro de mayo de dos mil
seis-----

----- ANTE MI-----

ISABEL RUFAS DE BENITO, Notario del Ilustre
Colegio de Aragón,-----

-----COMPARECEN-----

De una parte, -----

Los cónyuges en régimen legal aragonés de consorcio
conyugal, **DON ROMÁN MOREU AZNAR** y **DOÑA MA-
RÍA-JOSEFA SANMARTÍN MAZA DE LIZANA**, mayores
de edad, vecinos de Bellestar del Flumen (Huesca), con domi-
cilio en calle Única, s/n, y DNI/NIF 17.880.986G y
17.981.814-T, respectivamente. -----

Y de otra: -----

DOÑA ISIS LORELEI RAMÍREZ PADRÓN, mayor
de edad, casada, vecina de Huesca, con domicilio en Pasaje Las

PT2171201

Miguelas nº 6,3ºB, y DNI/NIF 45.761.740-C.-----

Constan de sus manifestaciones los datos personales. ---

INTERVIENEN: -----

Todos en su propio nombre y derecho, excepto Doña Isis-Lorelei Ramírez Padrón, que lo hace en nombre y representación de la mercantil “**PANELHOUSE, S.L.**”, sociedad domiciliada en Huesca, calle Coso Alto nº 28-escalera 1ª, 2ºC. Constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada por el Notario de Zaragoza , Don Gonzalo Divar Loyola, el 7 de febrero de 2006, bajo el número 466 de protocolo. CIF B-22306351.-----

Inscrita en el Registro Mercantil de Huesca, al Tomo 525, Folio 126, Hoja HU-8440, Inscripción 1ª. -----

Actúa en calidad de Administradora única de dicha sociedad, cargo para el que resulta nombrada, por plazo indefinido, en la propia escritura de constitución social, cuya copia autorizada he tenido a la vista. -----

Y una vez asegurada por la compareciente la vigencia de dicho cargo, así como la subsistencia de la entidad por ella representada, yo, Notario, la juzgo bajo mi responsabilidad con facultades representativas suficientes para intervenir en la Cesión Onerosa y Agrupación que se instrumentan en la presente escritura.-----

Les identifico por sus reseñados documentos de identi-



dad exhibidos y les juzgo con la capacidad legal necesaria e interés legítimo suficiente para otorgar la presente escritura al principio calificada, a cuyo fin, -----

-----**EXPONEN**-----

I.- Que la mercantil “**PANELHOUSE, S.L.**” es dueña de la siguiente finca, sita en Bellestar del Flumen, término municipal de Huesca: -----

URBANA.- Solar en la calle única, del municipio agregado de Bellestar del Flumen, término municipal de Huesca, de una extensión superficial de quinientos trece metros, con cincuenta decímetros cuadrados. Linda: Norte, Román Moreu Aznar; Sur y Este con resto de finca matriz; y Oeste, camino y Román Moreu Aznar.. -----

TÍTULO: Escritura de Segregación y Compraventa autorizada por mi compañero de residencia, Don Gabriel Díaz Sevillano, el 27 de abril de 2006, bajo el número 557 de protocolo. -----

INSCRIPCIÓN: Pendiente de inscripción como finca independiente; a efectos de localización se cita el Tomo 1.906, Libro 18, Folio 95, Finca 711.-----

REFERENCIA CATASTRAL. La de la finca de origen es la siguiente: 8255506YM1685E0001KW, tal como resulta de la certificación catastral por mí obtenida de la Oficina Virtual del Catastro a los solos efectos del presente otorgamiento, y que queda incorporada a la presente. -----

Los comparecientes declaran que la finca concreta objeto de esta escritura carece, de momento, de referencia catastral y, por ello, no pueden aportarla, autorizándome a hacer constar, mediante diligencia, la información que sobre el particular reciba de los propios otorgantes o del Catastro. Les advierto de que subsiste la obligación de declarar, en el plazo de dos meses, la alteración catastral producida ante la correspondiente Gerencia Territorial del Catastro y de las responsabilidades establecidas por falta de presentación de la declaración, por no efectuarla en plazo y por la presentación de declaraciones falsas, incompletas o inexactas.-----

VALOR: CIENTO CUATRO MIL NOVECIENTOS TREINTA EUROS CON SETENTA CENTIMOS DE EURO (104.930,70 €). -----

II.- Que Don Román Moreu Aznar es dueño, con carácter privativo, de las siguientes fincas sitas en Bellestar del Flumen, término municipal de Huesca: -----

1.- RÚSTICA.- Era de secano, en partida ERAS, de 6 áreas, veintiseis centiáreas. Linda: Norte, Román Moreu; Sur,



Elías Miranda; Este, camino que la separa del resto de finca matriz; y Oeste, Elías Miranda.-----

Catastro: Polígono 2, parcela 4.-----

Según manifiestan los comparecientes, y acreditan mediante certificado expedido por el Gerente Territorial del Catastro de Huesca, dicha parcela catastral se corresponde en la actualidad con una finca de naturaleza urbana, sita en la calle Única nº 44 de Bellestar del Flumen, por lo que se actualiza su descripción conforme a Catastro, en los términos siguientes: ---

URBANA.- Solar en la calle única nº 44 del municipio agregado de Bellestar del Flumen, término municipal de Huesca. Tiene una extensión superficial de cuatrocientos cinco metros cuadrados, y linda: Norte, vía pública; Sur, camino; Este, Román Moreu Aznar; y Oeste, Vecinos de Bellestar. -----

TÍTULO: Escritura de Permuta, autorizada por el que fue Notario de Huesca, Don Honorio Romero Herrero, el 7 de mayo de 1986, bajo el número 932 de protocolo. -----

INSCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad número Uno de Huesca, al Tomo 1.730, Libro 15, Folio 144, Finca 1.096.---

REFERENCIA CATASTRAL. -----

Es la siguiente: 8255502YM1685E0001TW.-----

Yo, Notario, doy fe bajo mi responsabilidad, de que he obtenido (por los procedimientos telemáticos seguros habilitados y de conformidad con el artículo 6.6 de la Resolución de 28 de abril de 2003, de la Dirección General del Catastro) la certificación catastral descriptiva-gráfica solicitada a efectos del presente otorgamiento, que incorporo a esta matriz. -----

Habiéndose cumplido la obligación de aportar la referencia catastral, les hago saber que no será preciso hacer la correspondiente declaración de alteración catastral ante el Catastro.-----

VALOR: OCHENTA Y DOS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y SIETE EUROS CON SETENTA CENTIMOS DE EURO (82.757,70€).-----

2.- RÚSTICA.- Campo con era y pajar, en partida LAS ERAS, de 21 áreas y 45 centiáreas. Linda: Este, Lorenzo Nadal; Oeste, corrales del pueblo, y Sur, camino público, Norte, Joaquín Ciria.-----

Catastro: Polígono 2, parcela 3.-----

Según manifiestan los comparecientes, y acreditan mediante certificado expedido por el Gerente Territorial del Catastro de Huesca, dicha parcela catastral se corresponde en la actualidad con una finca de naturaleza urbana, sita en la calle Única nº 43 de Bellestar del Flumen, por lo que se actualiza su



descripción conforme a Catastro, en los términos siguientes: ---

URBANA.- Solar en la calle única nº 43 del municipio agregado de Bellestar del Flumen, término municipal de Huesca. Tiene una extensión superficial de dos mil cuatrocientos cincuenta y tres metros cuadrados, y linda: Norte, José Antonio Elboj Callén; Sur, camino, Panelhouse, S.L, y Elías Miranda; Este, vía pública; y Oeste, José Antonio Elboj Callén, vía pública y Román Moreu Aznar.-----

TÍTULO: Escritura de Institución de Heredero autorizada por el que fue Notario de Huesca, Don Manuel Montaner Latorre, el 25 de abril de 1978, bajo el número 448 de protocolo.-----

INSCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad número Uno de Huesca, al Tomo 981, Libro 9, Folio 206, Finca 171.-----

REFERENCIA CATASTRAL.-----

Es la siguiente: 8255503YM1685E0001FW.-----

Yo, Notario, doy fe bajo mi responsabilidad, de que he obtenido (por los procedimientos telemáticos seguros habilitados y de conformidad con el artículo 6.6 de la Resolución de 28 de abril de 2003, de la Dirección General del Catastro) la

certificación catastral descriptiva-gráfica solicitada a efectos del presente otorgamiento, que incorpore a esta matriz. -----

Habiéndose cumplido la obligación de aportar la referencia catastral, les hago saber que no será preciso hacer la correspondiente declaración de alteración catastral ante el Catastro.-----

VALOR: QUINIENTOS UN MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS EUROS CON DOS CENTIMOS DE EURO (501.246,02€). -----

CARGAS Y GRAVÁMENES COMUNES:-----

Libres de cargas y gravámenes.-----

SITUACIÓN ARRENDATICIA Y POSESORIA COMÚN: -----

Libres de arrendatarios y ocupantes, según manifiestan.

TRIBUTOS: -----

Declara la parte transmitente que las fincas se encuentran al corriente del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.-----

Hago la advertencia de que las fincas quedarán afectas al pago de la totalidad de la cuota tributaria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles que pudiera haber pendiente. -----

INFORMACION REGISTRAL CONTINUADA: ---

La descripción de las fincas, su titularidad y la situación de cargas y gravámenes antes expuestas, proceden de la manifestación de la parte transmitente y del título de propiedad cita-



do. De la información registral que, en cumplimiento de lo establecido en el Artº 175 y concordantes del vigente Reglamento Notarial, de acuerdo con lo dispuesto en el R.D. Legislativo 2537/94, de 29 de Diciembre, ha sido suministrada por telefax, y que incorporo a esta matriz, resulta que dichos extremos no difieren de los obrantes en el Registro de la Propiedad. -----

ADVERTENCIA.- Yo, el Notario, advierto que no ha sido solicitada la remisión al Registro de la Propiedad a que hace referencia el artículo 249.2 del Reglamento Notarial y que la situación registral existente con antelación a la presentación en el Registro de copia autorizada de este instrumento público prevalecerá respecto de las manifestaciones realizadas por la parte transmitente. Asimismo, advierto a la parte adquirente que puede obtener copia autorizada de esta Escritura dentro del plazo reglamentariamente establecido.-----

III.-Expuesto cuanto antecede,-----

----- **ESTIPULACIONES** -----

PRIMERA.- DON ROMÁN MOREU AZNAR, con renuncia por parte de su esposa, Doña María-Josefa Sanmartín Maza de Lizana, al derecho expectante de viudedad foral, CE-

DE con carácter oneroso (en los términos que más adelante se expónrán), a la mercantil "PANELHOUSE, S.L.", que adquiere, el pleno dominio de las dos fincas descritas en el Expositivo II de la presente escritura. -----

SEGUNDO.- "PANELHOUSE, S.L.", debidamente representada, manifiesta que la finca de su propiedad descrita en el Expositivo I, y las dos fincas que acaban de ser objeto de cesión a su favor, descritas en el Expositivo II de la presente escritura, son colindantes, por lo que ha decidido agruparlas, pasando a formar una única finca que se describe en los términos siguientes: -----

URBANA.- Solar en la calle única del municipio agregado de Bellestar del Flumen, término municipal de Huesca. Tiene una extensión superficial de tres mil trescientos setenta y un metros, y cincuenta decímetros cuadrados. Linda: Norte, José Antonio Elboj Callén; Sur, camino; Este, vía pública y Elías Miranda; Oeste, José Antonio Elboj Callén y Vecinos de Bellestar. -----

Se incorpora a la presente cartografía obtenida de la Oficina Virtual del Catastro, en la que puede observarse la colindancia entre las distintas fincas agrupadas. -----

REFERENCIA CATASTRAL. -----

Tal como se ha expuesto anteriormente, se corresponde con las siguientes referencias catastrales: -----

4 May 2006 12:04

Nº8830 P. 1

REGISTRO DE LA PROPIEDAD
Huesca nº1

Pza. Concepción Arenal, 3
Teléfono: 974221008
Fax: 974221896

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE HUESCA NUMERO UNO
Plaza Concepción Arenal, 3, 1B
22002 HUESCA
Nº de Teléfono: 974-221008/221008
Nº de Fax: 974-222462

NOTA SIMPLE INFORMATIVA
SIN VALOR DE CERTIFICACION

Fecha de expedición : 04/05/2006
Fecha de la información: 04/05/2006
Petición registro : 794
Petición Notaría : 240
Finca número: 1096 de NONFLORITE

DATOS DE LA FINCA

Datos Registrales: Tomo : 1730
Libro : 15 de NONFLORITE
Folio : 144
Finca : 1096

DESCRIPCION

RUSTICA.- Era de secano en término de Bellestar del Flumen, Ayuntamiento de Nonflorite, en partida Eras, de seis áreas, veintiseis centímetros. Linderos: Norte, Román Moreu; Sur, Elías Miranda; Este, camino que la separa del resto de la finca matriz; y al Oeste, Elías Miranda.

TITULO:

Inscrito al dominio de esta finca a favor de don ROMÁN MOREU AZNAR, con NIF 17800986, casado con doña María Josefa Sanaa-tin Maza de Lizaso, con carácter privativo,

Título : PERMUTA
Notario : Honorio Rosero Herrera
Población : Huesca
Fecha escritura : 07-05-1986
Inscripción : 18
Fecha inscripción: 08-07-1996
Tomo/Libro/Folio : 1730/15/144
Finca : 1.096

CARGAS:

La finca de que se trata se halla libre de cargas.

CARGAS CADUCADAS Y PENDIENTES DE CANCELACION:



4 May 2006 12:34

Nº1830 P. 2

Notas de afición al pago del impuesto.

PRESENTACION:

No existen documentos presentados en el libro diario, pendientes de inscripción o anotación, relativos a la finca de que se trata.

PETICIONES ANTERIORES:

De acuerdo con el artículo 8 de la Orden de 2 de agosto de 1992, se hace constar que en los diez días naturales precedentes, no ha habido ninguna solicitud de información relativa a la finca de referencia.

Lo relacionado, es conforme y tiene efectos hasta el cierre del Diario del día hábil anterior al de su fecha de expedición.

Huesca, a cuatro de mayo de dos mil seis.



Y H - 0000 10 10

4. MAY 2006 12:42

Nº00001 P. 1

REGISTRO DE LA PROPIEDAD
HUESCA Nº 1

Plza. Concepción Arenal, 3
Teléfono: 974221008
Fax: 974221896

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE HUESCA NÚMERO UNO
Plaza Concepción Arenal, 3, 12
22002 HUESCA
NB de teléfono: 974-221008/221558
NB de Fax: 974-222453

NOTA SIMPLE INFORMATIVA
SIN VALOR DE CERTIFICACION

Fecha de expedición : 04/05/2006
Fecha de la información: 04/05/2006
Petición registro : 796
Petición Notaría : 242
Finca número 171 de MONFLORITE

DATOS DE LA FINCA

Datos Registrales: Tomo : 981
Libro : 9 de MONFLORITE
Folio : 206
Finca : 171

DESCRIPCION

JUSTICA.- Campo con era y pajar sito en los términos de Bellestar, la partida Las Eras, de veintitres áreas, cuarenta y cinco centímetros de cabida. Lince por Oriente con era de Lorenzo Nadal, por Poniente con corrales del pueblo, por Mediodía con castaño público y por Norte con era de Joaquín Ciris.

TITULO:

Inscrito el dominio de esta finca a favor de don ROMÁN MOREU AZNAR, con DNI 17880996, casado con doña María Josefa Benavente Maza de Lizaso, en cuanto a la nuda propiedad por título de institución de heredero formalizada en escritura otorgada en Huesca el 25 de abril de 1.978 ante el Notario don Manuel Montaner Latorre, y en cuanto al usufructo por cancelación del que tenía inscrito doña María Cruz Sarasa Monreal y del que tenía reservado don Román Moreu Santolaria, y consolidación de tal derecho de usufructo con la nuda propiedad, según resulta de la citada escritura y de una instancia suscrita en Huesca por don Román Moreu Aznar el 30 de septiembre de 2.005.

CARGOS:

Afecta al pago del impuesto.

PRESENTACION:

No existen documentos presentados en el libro diario, pendientes de inscripción o anotación, relativos a la finca de que se trata.



4.May 2008 12:42

492801 P. 2

PETICIONES ANTERIORES:

De acuerdo con el artículo 6 de la Orden de 2 de agosto de 1992, se hace constar que en los diez días naturales precedentes, no ha habido ninguna solicitud de información relativa a la finca de referencia.

Lo relacionado, es conforme y tiene efectos hasta el cierre del Diario del día hábil anterior al de su fecha de expedición.

Huesca, a cuatro de mayo de dos mil seis.



REGISTRO DE LA PROPIEDAD
Huesca nº 1

Pza. Concepción Arenal, 3
Teléfono: 974221008
Fax: 974221896

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE HUESCA NUMERO UNO

NOTA DE DESPACHO

Calificado el precedente documento, en unión de primera copia de otra escritura otorgada en Huesca el veintiocho de septiembre de dos mil seis ante la Notaria doña Isabel Rufas de Banito, que lo rectifica en el sentido de que la superficie de la finca resultante de la agrupación según reciente medición llevada a cabo por técnico competente es de 3.540,19 metros cuadrados y que los comparecientes de común acuerdo, declaran que no es su intención fijar como cláusula resolutoria expresa la transcrita letra "H" de la Estipulación Tercera del precedente documento, a la vista de la situación registral de las fincas, se han practicado las inscripciones solicitadas donde indican los cajetines extendidos al margen de cada una de sus descripciones, en virtud de los cuales, previa inscripción de la cesión de las fincas 1096 de Monflorito, hoy finca registral 46428 de Huesca por pertenecer Bellestar del Flumen al Ayuntamiento de Huesca, y finca 171 de Monflorito, hoy por el mismo motivo, finca registral 46430 de Huesca, a favor de la compañía mercantil PANELHOUSE, S.L., ha quedado inscrito el dominio de la finca resultante de la agrupación a favor de dicha mercantil, habiéndose practicado la inscripción del exceso de superficie de 308 metros cuadrados de la finca registral 46430 y de 268,69 metros cuadrados de la finca 46432, registral 46432 de Huesca, al amparo del artículo 298.1 del Reglamento Hipotecario, no habiendo sido objeto de inscripción el decreto a la obra futura sobre las fincas cedidas por su carácter meramente oblativo.

Al margen de cada una de las inscripciones practicadas se ha extendido una nota de afeción fiscal por plazo de cinco años.

Se han cancelado, por caducidad, dos notas de afeción al pago del impuesto.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 434 del su Reglamento, no se inscriben los apartados D, E, F y G de las "ESTIPULACIONES.- TERCERO", por carecer de trascendencia real (artículos 9 y 51.6º del Reglamento Hipotecario).

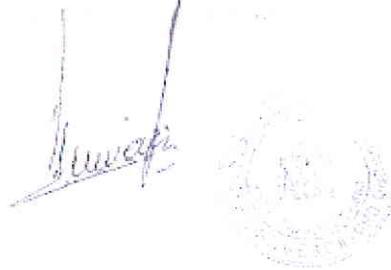
Requerido documento que acredite la referencia catastral de la finca resultante de la agrupación, no se ha aportado, lo que conlleva de conformidad con el artículo 44.1 de la Ley del Catastro Inmobiliario de 3 de marzo de 2.004.

Contra esta calificación puede instar la aplicación del cuadro de sustituciones a que se refiere el artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria dentro de los quince días siguientes a esta notificación o recurrir en el plazo de un mes, a contar desde la notificación de la calificación, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en los términos previstos en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y 324 y siguientes del Reglamento Hipotecario, modificadas por la Ley de 27 de diciembre de 2001, Real Decreto 1039/2003 de 1 de enero.

gosto (B.O.E. 2 de agosto) y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de agosto de 2003, por la que se aprueba el cuadro de sustituciones (B.O.E. 4 de agosto).

Huesca a 11 de octubre de 2006.-

El Registrador.



NOTA SIMPLE INFORMATIVA DEL ESTADO DE CARGAS DE LA FINCA

Sobre la finca resultante de la agrupación no constan más cargas que afecciones al pago del impuesto.

Con referencia a dicha finca, hay presentado en el libro diario y pendiente de despacho, el siguiente documento:

Asiento: 298 Diario: 136.
Fecha de presentación: 29/09/2006.

"Siendo las 13 y 51 horas se presenta un documento remitido a esta oficina, vía fax, por la Notaría Díaz Rufas de Huesca, que contiene los datos necesarios para la presentación de la escritura autorizada con el número 1.546, por el Notario de Huesca don Gabriel Díaz Sevillano, el día veintinueve de septiembre de dos mil seis, por la que la compañía mercantil PANETHOUSE S.L., como parte propietaria, constituye hipoteca a favor de la CAIXA D'ESTALVIS DEL PENEDES, sobre un solar en calle Única del municipio agregado de Bellestar del Flumen, término de Huesca, para responder de cuatrocientos mil euros de principal, sus intereses remuneratorios hasta un máximo del 11% durante una anualidad, de la cantidad de treinta mil ciento cincuenta y un euros para costas y gastos, y de la cantidad de ochenta y ocho mil euros de intereses de mora."

1066,42 € 1,2,3,4 8689



ESCRITURA DE RECTIFICACIÓN
DE OTRA

NUMERO MIL SETENTA Y TRES

En Huesca, mi residencia, a veintiocho de septiembre de
dos mil seis-----

-----ANTE MI-----

ISABEL RUFAS DE BENITO, Notario del Ilustre Co-
legio de Aragón,-----

-----COMPARECEN-----

Los cónyuges en régimen legal aragonés de consorcio
conyugal, **DON ROMÁN MOREU AZNAR** y **DOÑA MA-
RÍA-JOSEFA SANMARTÍN MAZA DE LIZANA**, mayores
de edad, vecinos de Bellestar del Flumen (Huesca), con domi-
cilio en calle Única, s/n, y DNI/NIF 17.880.986G y
17.981.814-I, respectivamente. -----

Y de otra: -----

DOÑA ISIS LORELEI RAMÍREZ PADRÓN, mayor
de edad, casada, vecina de Huesca, con domicilio en Pasaje Las
Miguelas nº 6,3ºB, y DNI/NIF 45.761.740-C.-----

Constan de sus manifestaciones los datos personales. ---

INTERVIENEN: -----

Todos en su propio nombre y derecho, excepto Doña Isis-Lorelei Ramírez Padrón, que lo hace en nombre y representación de la mercantil “**PANELHOUSE, S.L.**”, sociedad domiciliada en Huesca, calle Coso Alto nº 28-escalera 1ª, 2ºC. Constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada por el Notario de Zaragoza , Don Gonzalo Divar Loyola, el 7 de febrero de 2006, bajo el número 466 de protocolo. CIF B-22306351, -----

Inscrita en el Registro Mercantil de Huesca, al Tomo 525, Folio 126, Hoja HU-8440, Inscripción 1ª. -----

Actúa en calidad de Administradora única de dicha sociedad, cargo para el que resulta nombrada, por plazo indefinido, en la propia escritura de constitución social, cuya copia autorizada he tenido a la vista. -----

Y una vez asegurada por la compareciente la vigencia de dicho cargo, así como la subsistencia de la entidad por ella representada, yo, Notario, la juzgo bajo mi responsabilidad con facultades representativas suficientes para intervenir en la Rectificación que se instrumentan en la presente escritura. -----

Identifico a los comparecientes por sus Documentos Nacionales de Identidad, y los juzgo con la capacidad legal necesaria para el otorgamiento de esta escritura, en relación con la cual, -----



-----EXPONEN-----

I.- Escritura objeto de rectificación: -----

Escritura de Cesión Onerosa y Agrupación, por mí autorizada el día 4 de mayo de 2006, bajo el número 610 de protocolo.-----

II.- Contenido de la rectificación: -----

En la mencionada escritura se hicieron constar los siguientes extremos:-----

a) En la Estipulación SEGUNDA, se dio la siguiente descripción de la finca resultante de la agrupación practicada:--

“URBANA.- Solar en la calle única del municipio agregado de Bellestar del Flumen, término municipal de Huesca. Tiene una extensión superficial de tres mil trescientos setenta y un metros, y cincuenta decímetros cuadrados. Linda: Norte, José Antonio Elboj Callén; Sur, camino; Este, vía pública y Elías Miranda; Oeste, José Antonio Elboj Callén y Vecinos de Bellestar.”-----

b) En la estipulación TERCERA, la mercantil “PANELHOUSE, S.L.”, a cambio de la adquisición practicada en la Estipulación Primera, se obligó frente a DON ROMÁN MOREU AZNAR, a una serie de contraprestaciones, entre las

que figura la siguiente: -----

“(...)H) La falta de exacto cumplimiento dará lugar a la resolución de este contrato, recuperando el cedente la propiedad de las fincas que han sido objeto de cesión; en tal caso, las obras realizadas se liquidarán según el valor de las mismas en dicho momento.-----

No obstante, y en relación con los plazos pactados, por la parte cedente se concede a título gracioso una prórroga de noventa días, período durante el cual no podrá ejercitarse la resolución del contrato (...)” -----

-----**OTORGAN**-----

PRIMERO.- Los señores comparecientes, de común acuerdo, **complementan** la descripción de la finca resultante de la agrupación practicada en la escritura de referencia, haciendo constar que, según medición actual, su superficie es de tres mil seiscientos cuarenta metros, diecinueve decímetros cuadrados, lo cual acreditan mediante certificado acompañado de soporte en plano, expedidos por el arquitecto, Don Pedro Pablo Ferrer Fumanal, que incorporo a la presente. -----

Así, pues, los comparecientes describen la finca agrupada en los términos siguientes: -----

URBANA.- Solar en la calle única del municipio agregado de Bellestar del Flumen, término municipal de Huesca. Tiene una extensión superficial de tres mil trescientos setenta y



un metros, y cincuenta decímetros cuadrados, aunque según reciente medición llevada a cabo por técnico competente, su superficie es de tres mil seiscientos cuarenta metros, diecinueve decímetros cuadrados. Linda: Norte, José Antonio Elboj Callén; Sur, camino; Este, vía pública y Elías Miranda; Oeste, José Antonio Elboj Callén y Vecinos de Bellestar. -----

SEGUNDO.- Los señores comparecientes, de común acuerdo, declaran que **no** es su intención fijar como **cláusula resolutoria expresa** la transcrita letra "H" de la Estipulación Tercera, de la escritura de referencia. -----

TERCERO.- Dejan subsistente en lo demás el texto de la Escritura de Cesión Onerosa y Agrupación, por mí autorizada el día 4 de mayo de 2006, bajo el número 610 de protocolo. -----

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN -----

Así lo dice y otorga. -----

Hago las reservas y advertencias legales y las de la legislación del Impuesto. -----

Leída esta escritura por mí, el Notario, al compareciente, previa su renuncia al derecho le instruí tenía a hacerlo por sí, enterado, presta su consentimiento y firma. -----

Con arreglo a la Ley Orgánica 15/1999, el comparecien-

REGISTRO DE LA PROPIEDAD
Huesca nº 1

Pza. Concepción Arenal, 3
Teléfono: 974221008
Fax: 974221896

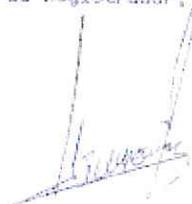
REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE HUESCA NÚMERO UNO

NOTA DE DESPACHO

Calificado el precedente documento, en unión de primera copia de la escritura a que el mismo rectifica, se ha practicado la inscripción en la forma que resulta de la nota extendida al pie de la misma por esta oficina y con esta misma fecha.

Huesca a 11 de octubre de 2006.-

El Registrador,



ANEXO NÚMERO 3

INFORME TÉCNICO MUNICIPAL DE FECHA 24 DE JULIO DE 2007

1341



Urbanismo
1999-2004

Urbanismo
Plaza de la Catedral, 1
22002 Huesca
Tel. 974 29 21 05
Fax 974 29 21 63
www.huesca.es

**ESTUDIO DE DETALLE CALLE ÚNICA 40 Y 43 BELLESTAR DEL FLUMEN
PANEL HOUSE**

DOCUMENTACIÓN OBRANTE EN EL EXPEDIENTE:

ESTUDIO DETALLE VISADO COAA 30 mayo 2006

DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA EN RELACIÓN CON LA PROPIEDAD DEL ÁMBITO: plano topográfico y escrituras correspondientes, incluyendo una de rectificación con mayor cabida y superficie total de debidamente inscritas en el registro de la Propiedad. Justifica propiedad con superficie total de 3.640,11 m², como resultado de la agrupación de dos fincas catastrales: Registro Entrada 1 diciembre 2006 (En Urbanismo, 4 diciembre 2006). Consultados verbalmente los Servicios Jurídicos (24 julio 2007) manifiestan su conformidad a la vista de la inscripción registral y de los signos de propiedad (vallados, puerta, etc.) que constan en las fotografías aportadas.

INFORME URBANISMO 20 diciembre 2006

DICTAMEN C.U. APROBACIÓN INICIAL CON PRESCRIPCIONES 15 marzo 2007

DECRETO ALCALDÍA APROBACIÓN INICIAL CON PRESCRIPCIONES 23 marzo 2007

PUBLICACIÓN e INFORMACIÓN PÚBLICA

NO CONSTAN ALEGACIONES DURANTE INFORMACIÓN PÚBLICA

"INFORME TÉCNICO RELATIVO A SUBSANACIÓN DE PRESCRIPCIONES" (Registro Entrada 25 abril 2007).

NUEVO INFORME URBANISMO 21 MAYO 2007.- PLANTEA LAS SIGUIENTES OBJECIONES:

- o Debe visarse el citado "Informe Técnico"
- o Opina que no puede computarse la superficie del vial privado interior de acceso a los efectos de la determinación del número de viviendas según las condiciones del artículo 8.0.3 de las Normas del PGOU.
- o Falta la ordenación de volúmenes en alzado y secciones.
- o Se considera escasa la anchura del vial privado interior.
- o Respecto de la documentación justificativa en relación con la propiedad del ámbito (Registro Entrada 1 diciembre 2006; En Urbanismo, 4 diciembre 2006) se solicita informe de los Servicios Jurídicos.



www.muesca.es
no@mueca.es

Urbanismo
Plaza de la Catedral, 1
22002 Huesca
Tel. 974 29 21 00
Fax 974 29 21 03
www.muesca.es

ANEJO Nº 1 AL ESTUDIO DETALLE, VISADO COAA 28 JUNIO 2007, RELATIVO A INFORME TÉCNICO:

- o Justifican que la superficie del ámbito incluida dentro de la alineaciones del PGOU (parcela neta: $3.640,11 - 100,60 = 3.539,51$ m²) dividida por la superficie mínima de parcela establecida por la Norma Zonal aplicable (N.Z. 1 por remisión del Art. 8.2.3 de la N.Z. 2) da un número entero (28) superior al planteado en el E.D. (22), con lo que se cumple la condición del Art. 8.0.3 de las Normas del PGOU (no suponer aumento del número de viviendas en el ámbito de aplicación de la Norma Zonal 3 (Vivienda Unifamiliar)): A este respecto y en relación con la objeción inicial del informe técnico, hay que admitir que, ciertamente, las normas del PGOU sólo especifican la imposibilidad de que resulte un número de viviendas superior al que corresponda por aplicación de las condiciones de superficie mínima de parcela en el conjunto de la actuación, sin especificar el destino del resto de espacios no privativos, tales como viarios, espacios libres, etc. (y, además, esta exigencia, sólo se fija para el ámbito de la Norma Zonal 3 -Vivienda Unifamiliar- por existir en ella una correspondencia biunívoca entre el número de parcelas y el de viviendas, ya que, por definición, la unifamiliar es una vivienda que se desarrolla en parcela exclusiva. Aquí, esta exigencia se cumple sin que sea de aplicación la N.Z. 3 citada sino la N.Z. 1, en la que no existe limitación de viviendas, pudiendo existir más de una vivienda en cada parcela mínima). En cualquier caso, de la literalidad de la norma no se deriva que el viario privado interior no deba computar a estos efectos. Por otra parte, la condición de que, al menos el 80% de la superficie exigida de parcela se contenga en la parte privativa, pudiendo completarse el 20% restante mediante la participación de la propiedad de cada parcela en un condominio en pro-indiviso inseparable -que aquí se cumple- sólo se exige, realmente, en el ámbito de la Norma Zonal 3 (Vivienda Unifamiliar), si bien en este caso (independientemente de que no resulta de aplicación la N.Z. 3, sino la N.Z. 1) conviene tenerse en cuenta, dada la tipología resultante que es unifamiliar.
- o Plantean la ampliación vial interior privado de 5,00 m. a 6,00 m.
- o Presentan alzados y secciones para ordenación volúmenes: Éstos no cumplen las condiciones aplicables (las de la Norma Zonal 1), al superar el número de plantas, dado que el comienzo del volumen de cubierta (que engloba el aprovechamiento bajo la misma) debe producirse partiendo de la línea de cornisa según se define ésta en el Art. 6.4.5.-2 de las Normas del PGOU (intersección de la cara inferior del forjado de techo de la última planta -en este caso, la primera- con el plano de fachada del edificio). Así mismo, el volumen de la cubierta y la apertura en sus faldones de huecos de ventilación e iluminación para la planta aprovechada bajo la misma se deben ajustar a la condiciones del Art. 8.1.10 con las mayores limitaciones del 8.1.4.



Urbanismo
Huesca

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

DOCUMENTO COMPLEMENTARIO AL ANEJO ANTERIOR (VISADO COOA 20 JULIO 2007):

Advertidas de que no se ajusta a la determinaciones de la Norma Zonal 1 aplicable, según se ha explicado, retiran el plano de alzados y secciones para ordenación de volúmenes y remiten la misma a las condiciones de la norma zonal aplicable (NZ 1), artículos 8.1.10 con las mayores limitaciones del 8.1.4.

CONCLUSIÓN Y PROPUESTA:

A la vista de toda la documentación reseñada, no habiéndose producido alegaciones durante el período de información pública, y sobre la base de los argumentos contenidos en la parte expositiva de este informe, se considera que procede la aprobación definitiva del Estudio de Detalle con arreglo a lo previsto en el artículo 130 del Reglamento de Planeamiento de la Ley Urbanística de Aragón. Dicha aprobación definitiva corresponde al Pleno de la Corporación.

No obstante, la complejidad del expediente y la existencia de variada documentación aneja y complementaria exigen, para una mayor seguridad jurídica, la elaboración de un texto refundido que deberá recoger toda la rectificaciones y justificaciones a la que se ha hecho mención (incluida la de la propiedad del ámbito). Dicho texto refundido deberá aportarse antes de la efectividad del Estudio de Detalle, por lo que se propone que su presentación y obtención de conformidad por parte municipal sean condiciones previas a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva.

Huesca, 24 de julio de 2007
EL JEFE DEL SERVICIO

Fdo.: Jesús-R. Tejada Villaverde
Arquitecto