

de furchivamente
Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 4 - feb - 2015

El Secretario,



inicialmente por decreto de la Alcaldesa
Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 25 - nov - 2014

El Secretario,



ARQ. SANTIAGO AGUSTIN SAMITIER
OCTUBRE DE 2014

ESTUDIO DE DETALLE



COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

Nº 4-6 de la Calle Pico del Aguila y Nº 4 de Pasaje de los Jilgueros

ESTUDIO DE DETALLE PARA SOBREPASAR ALINEACIONES OFICIALES EN
PASAJE DE LOS JILGUEROS Nº4 Y CALLE PICO DEL AGUILA 4 - 6 DE HUESCA.
(PARA LA ELIMINACION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS)

1. DATOS GENERALES

1.1. OBJETO DEL ENCARGO

El presente Estudio de Detalle se redacta con el objeto de definir alineaciones, rasantes y volúmenes en un proyecto de instalación de ascensores ocupando una zona pegada a la fachada de los edificios, exterior a estos y de titularidad pública.

Se ha redactado este documento a iniciativa de la comunidad de propietarios de los número 4 del pasaje de los jilgueros y números 4 y 6 de la calle Pico del Aguila de la ciudad de Huesca.

Su redacción fue encargada a Santiago Agustín Samitier, Arquitecto Colegiado nº 2.435 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón, delegación de Huesca, al servicio de la sociedad SANTIAGO AGUSTIN SAMITIER - ARQUITECTO S.L.P. con CIF B-22344683 y domicilio social en Coso Alto nº 10, 2ºB de Huesca.

2. MARCO NORMATIVO

2.1. L.U.A

CONDICIONES GENERALES

La redacción del presente **Estudio de Detalle** se atenderá a lo convenido en la Ley del Suelo, donde se establece lo siguiente:

Artículo 67.-Contenido.

1. Los estudios de detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el plan general para el suelo urbano y en los planes parciales y especiales.
2. Los estudios de detalle incluirán los documentos justificativos de los extremos sobre los que versen. Su contenido tendrá por finalidad prever, modificar o reajustar, según los casos:
 - a) El señalamiento de alineaciones y rasantes que no afecten a la ordenación estructural ni disminuyan la superficie destinada a espacios libres, públicos o privados.
 - b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.
 - c) Las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento.
3. Los estudios de detalle no podrán alterar el destino del suelo ni el aprovechamiento máximo que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni incumplir las normas específicas que para su redacción haya previsto el planeamiento. Podrán establecer nuevas alineaciones y, además de los accesos o viales interiores de carácter privado, crear los nuevos viales o suelos dotacionales públicos que precise la remodelación del volumen ordenado, sustituyendo si es preciso los anteriormente fijados, siempre que su cuantificación y los criterios para su establecimiento estuvieran ya determinados en el planeamiento. En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

2.2. REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE HUESCA

2.2.1. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL SOBRE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

La redacción del presente **Estudio de Detalle** se atenderá a lo convenido en el Plan General en sus artículos aquí transcritos

Artículo 1.2.3. Planeamiento subordinado

1. Para el desarrollo del Plan General se formularán con arreglo a lo previsto en la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, y en estas Normas Urbanísticas, Planes Parciales y Especiales, y Estudios de Detalle.
2. La delimitación de estos desarrollos será la definida en los Planos de Ordenación del Plan General, estableciéndose que para su delimitación detallada, su identificación o cualquier acto de procedimiento, se reproducirán en escala adecuada, y al menos en la escala 1/1.000 de la cartografía oficial.
3. Cuando en las zonas de suelo urbano se produzcan casos de imprecisión o la necesidad de ligeros reajustes de alineaciones y rasantes o de reordenación del volumen de una manzana o elemento de la morfología urbana, de acuerdo siempre con las determinaciones del Plan General, se redactarán y tramitarán Estudios de Detalle, con el alcance previsto en el artículo 60 de la LUA.

Artículo 1.2.4. Desarrollo obligatorio

1. (...)
2. (...)
3. La formulación de Estudios de Detalle o Planes Especiales de Reforma Interior (dependiendo de la adecuación del instrumento que resulte más adecuado para la resolución urbanística del área) será obligatoria para el desarrollo de las Áreas de Planeamiento Específico o Áreas de Planeamiento Remitido, que así lo especifiquen en su ficha correspondiente.
4. (...)

Artículo 1.2.5. Adecuación al Plan General

1. (...)
2. (...)
3. Los Estudios de Detalle, según lo establecido en el artículo 60 de la LUA, respetarán asimismo las determinaciones del Plan General, no pudiendo introducir, en contra de lo previsto en él, alteraciones que supongan mayor aprovechamiento, ni incumplir las normas específicas que para su redacción haya previsto el planeamiento. Podrán establecer nuevas alineaciones y, además de los accesos o viales interiores de carácter privado, crear los nuevos viales o suelos dotacionales públicos que precise la remodelación del volumen ordenado, siempre que su cuantificación y los criterios para su establecimiento estuvieran ya determinados en el planeamiento, y sin que puedan suprimir o reducir los previstos por éste.

CAPÍTULO 6.7. CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS

Artículo 6.7.8. Protección contra incendios

.....

En todo caso, a través de la presentación previa del proyecto técnico, y de conformidad con los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, para que las edificaciones existentes se adecuen a la normativa vigente, en materia de accesibilidad y protección contra incendios, se permite realizar obras relativas a la instalación de ascensores en los patios o espacios libres de parcela, aunque con ellas se rebase en determinados puntos el fondo máximo, se reduzcan las luces rectas de las piezas habitables recayentes sobre dichos espacios, se supere el índice de ocupación máxima o se sobrepase la superficie edificable reconocida para la zona en que se sitúen.

Así mismo con los mismos fines y en las mismas condiciones establecidas en el párrafo anterior, siempre que, en edificios existentes, se justifique la necesidad de recurrir a esta localización, el Ayuntamiento podrá autorizar, razonadamente, sobrepasar las alineaciones oficiales de parcela establecidas por el Plan General. A tal fin en estos casos, será precisa la formulación y aprobación definitiva de un Estudio de Detalle con el contenido previsto en el artículo 60, apartados 1 y 2 de la LUA.

2.3. DECRETO 52/2002 REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DEL GOBIERNO DE ARAGON

La redacción del presente **Estudio de Detalle** se atenderá a lo convenido en el Reglamento de Planeamiento en sus artículos 125 a 129, referentes a la finalidad y contenido de este instrumento.

TITULO IV ESTUDIOS DE DETALLE

Artículo 125. Función y límites.

Los Estudios de Detalle se formularán con los objetivos y dentro de los límites establecidos en el artículo 60 de la Ley Urbanística, sin que en ningún caso puedan contener determinaciones propias de los Planes que completan o adaptan, salvo las que estuvieran previamente establecidas en los mismos.

Artículo 126. Alineaciones y rasantes.

El señalamiento de las alineaciones y rasantes por los Estudios de Detalle puede comprender los siguientes contenidos:

- a) El establecimiento de dichas alineaciones y rasantes, cuando el Plan que completen no las haya fijado, respecto de los viales que en ellos se contemplen.
- b) La adaptación o el reajuste a la realidad del terreno o del viario de las alineaciones y rasantes ya fijadas por el Plan. Esta determinación en modo alguno podrá suponer una alteración de dicho Plan, ni permitir la reducción de la anchura

del espacio destinado a viales o de las superficies destinadas a espacios libres, ni originar aumento de volumen al aplicar las normas u ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

Artículo 127. Ordenación de volúmenes.

1. La ordenación de volúmenes por los Estudios de Detalle puede comprender los siguientes contenidos:

- a) La asignación concreta a las parcelas de los volúmenes edificables, cuando tal previsión no se contenga en el Plan.
- b) La reordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.
- c) 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.
- d) El establecimiento de los viales o suelos dotacionales públicos que precise la reordenación de volúmenes, siempre que su cuantificación y los criterios para su establecimiento estuvieran ya determinados en el Plan y sin que puedan suprimir ni reducir los previstos por éste.

2. Las determinaciones establecidas en el apartado anterior no pueden dar lugar ni a un aumento de la ocupación del suelo, de las alturas máximas permitidas o de los volúmenes edificables, ni a un incremento de la edificabilidad, así como tampoco a una alteración de los usos exclusivos o predominantes asignados por el Plan.

Artículo 128. Condiciones estéticas y de composición.

El establecimiento de las condiciones estéticas y de composición de la edificación por los Estudios de Detalle puede referirse, de conformidad con el planeamiento que resulte de aplicación, a los siguientes contenidos:

- a) Condiciones de integración en su entorno de cualesquiera edificaciones.
- b) Condiciones de intervención en los inmuebles del Patrimonio Cultural Aragonés o en las edificaciones objeto de protección urbanística y en su entorno. En este caso, el Estudio de Detalle se someterá a informe preceptivo y vinculante del Departamento competente en materia de patrimonio cultural antes de su aprobación definitiva.

Artículo 129. Documentación.

Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa de las soluciones adoptadas y de la adecuación a las previsiones del Plan que los reclame. Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle.
- b) Planos de información de la ordenación pormenorizada del ámbito afectado según el planeamiento y de la perspectiva del mismo y su entorno visual.
- c) Planos de ordenación a escala adecuada y, como mínimo, 1:500, que expresen las determinaciones que se completan, modifican o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anterior.

3. INFORMACION URBANISTICA. ESTADO ACTUAL

3.1. AMBITO

Este estudio de detalle se refiere a la franja de acera y vial existente en la calle Pico del Aguila 4-6 entre los edificios construidos y el vallado de la zona deportiva "Ruiseñor". Desde el punto de vista de los derechos de propiedad la titularidad de esos terrenos corresponde al Ayuntamiento de Huesca a resultas del proyecto de reparcelación que se realizó en la época en que se construyeron los edificios.

La acera existente así como el vial tienen uso predominantemente peatonal, y sirven de acceso a los edificios antes mencionados. En este vial solo tienen acceso, los viandantes, los vehículos de emergencias, bomberos y limpieza. El ancho total del vial es de 5,13 m hasta el vallado existente.

3.2. DESCRIPCION DE LAS PARCELAS

Los tres portales a los que se hace referencia en este estudio de detalle, pertenecen a la misma finca catastral. Con referencia catastral 3790404YM1639B.

La parcela tiene una superficie total de 1001,0 m² y consta de un solo edificio de uso Residencial y múltiples inmuebles que posee una superficie construida total de 3263,0 m². La finca linda por el noreste con el Pasaje golondrinas, por el suroeste con el pasaje de los jilgueros y por el noroeste con la calle Pico del águila, a donde presenta su fachada principal.

4. ORDENACIÓN. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

4.1 ANTECEDENTES

El edificio al que se refiere este Estudio de Detalle comprende tres portales entre la calle Pico del Aguila y el Pasaje de los Jilgueros.

Tienen todos ellos planta baja elevada sobre la rasante 100 cm, tres plantas alzadas y un sótano bajo rasante. Las plantas alzadas tienen una distribución de dos pisos por planta, sin ascensor en los nº 4 y 6 de la calle Pico del Aguila y de un solo piso por planta y sin ascensor en el nº 4 del pasaje de los jilgueros.

Ante esta situación, el envejecimiento de la población que ocupa estas viviendas, así como las mayores exigencias que la ley de propiedad horizontal establece para las condiciones de accesibilidad a las viviendas han hecho que la comunidad se plantee la instalación de ascensores como una necesidad ineludible.

En Pico del Aguila la escalera común, ocupa un espacio interior de 2,28 metros de ancho por 4,20 de largo, con dos tramos de escalera y en el Pasaje de los Jilgueros la escalera común, ocupa un espacio interior de 2,56 metros de ancho por 3,23 de largo, con tres tramos de escalera. En definitiva un aprovechamiento extremado del espacio que no deja resquicio alguno a una intervención que permita la instalación de un ascensor en su interior.

Por todas estas razones ha surgido la propuesta de ocupar el espacio exterior a los edificios para instalar en el los ascensores hasta las plantas.

4.1 JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN VOLUMETRICA

Analizada la viabilidad de la propuesta de ocupar la zona de acera y una escasa parte de la calzada, de titularidad pública, para construir un nuevo sistema de acceso a las plantas que incluya la instalación de un ascensor por portal y visto que técnicamente resulta factible con el espacio disponible se trata ahora de explorar las vías que nos permitan realizar esta ocupación de suelo de forma legal.

Para ello el PGOU de Huesca ya prevé este tipo de actuaciones y en el artículo 6.7.8 de las Normas Urbanísticas, antes transcrito, se posibilita la ocupación de suelo publico (*...sobrepasar las alineaciones oficiales..*) para solucionar situaciones de falta de accesibilidad a las viviendas.

De una parte, en los nº 4 y 6 de Pico del Aguila, se propone la ocupación de la parte frontal del hueco de escaleras actual, con un volumen prismático de 2,30m de ancho, 2,28m. de profundidad y 12,90 de alto. En ese volumen se va a inscribir una parte de la escalera común según se puede apreciar en los planos no vinculantes de detalle que acompañan la presente memoria. En esta propuesta, se ocupa toda la acera existente de 1,70m de ancho y 0,58m de la calzada, que como mencionamos anteriormente su uso es peatonal.

En el nº 4 de Pasaje de los Jilgueros, se propone la ocupación de la parte frontal del hueco de escaleras actual, con un volumen prismático de 4,85m de ancho, 1,70m de profundidad y 14,50m de alto. En ese volumen se va a inscribir el ascensor y un zona de paso, que comunica con la escalera común según se puede apreciar en los planos no vinculantes de detalle que acompañan la presente memoria. En esta propuesta, se ocupa toda la acera existente de 1,70m de ancho dejando toda la calzada libre.

Asimismo la solución que se propone supondrá la ocupación del subsuelo con el hueco del ascensor de hasta 2,5 de profundidad.

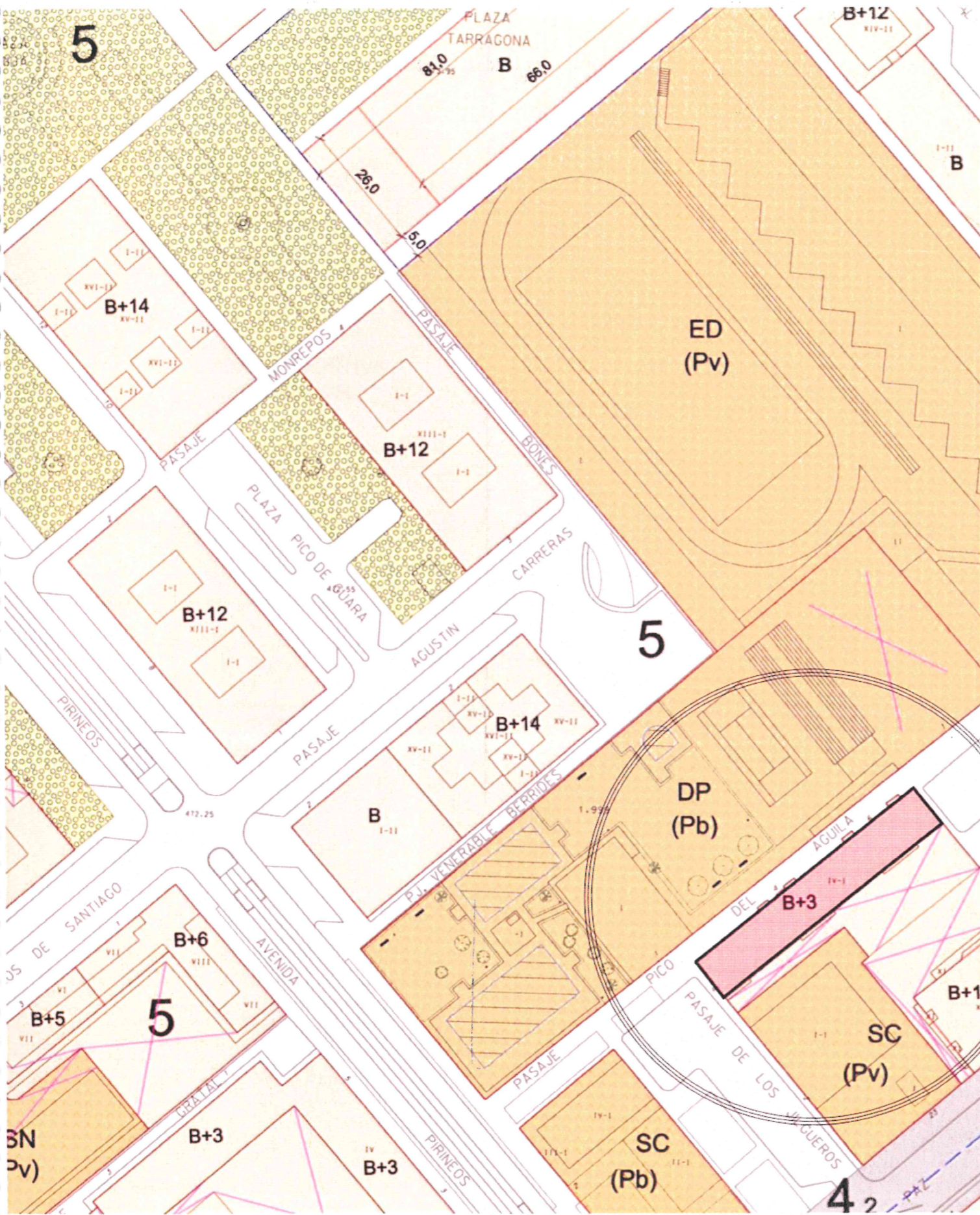
Finalmente, no se va a realizar ninguna justificación de cálculos de volumen, edificabilidad, ocupación o cualquier otro ya que el citado artículo exige del cumplimiento de estas determinaciones en las condiciones particulares descritas en este estudio de detalle.

En Huesca, a 9 de octubre de 2014
El arquitecto

Fdo.: Santiago Agustín Samitier

definitivamente
Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
sesión de 4- feb - 2015
El Secretario,

inicialmente decretó de la Alcaldía
~~Aprobado por el Ayuntamiento Pleno~~
~~sesión de 25- nov - 2014~~
El Secretario,



VISTA AEREA

SITUACION
 ESCALA 1.1000

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
 N° 4-6 de la Calle Pico del Aguila y N° 4 de Pasaje de los Jigueros

ESTUDIOS PREVIOS para OBRAS de REFORMA de ESCALERA y ELIMINACION de BARRERAS ARQUITECTONICAS con COLOCACION DE ASCENSORES

PLANO:
SITUACION Y EMPLAZAMIENTO
 G/ PICO DEL AGUILA 4-6 Y PASAJE JIGUEROS 4, HUESCA

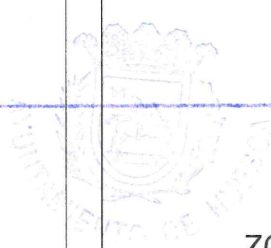
ESTUDIO DE DETALLE
 ARQ. SANTIAGO AGUSTIN SAMITIER
 OCTUBRE DE 2014

PLANO:
01

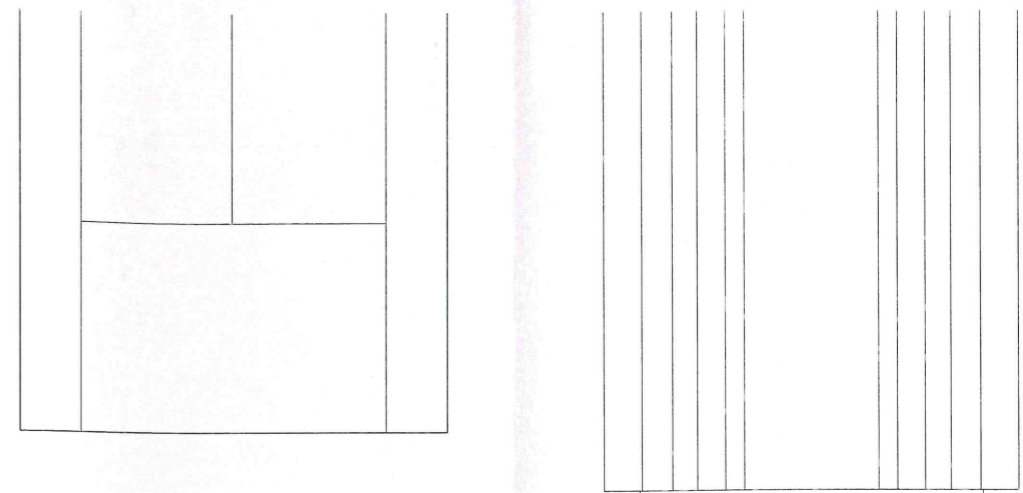
definitivamente
 Aprobado por el Ayuntamiento Plana
 en sesión de 6-12-2015
 El Secretario,
 [Signature]

inicialmente decreto de Alcalde
 Aprobado por el Ayuntamiento Plana
 en sesión de 25-11-2014
 El Secretario,
 [Signature]

de furtivamente
Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 4-feb-2015
El Secretario.

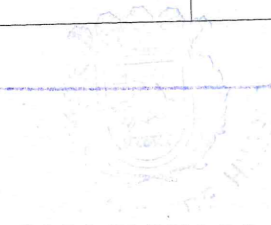


ZONA DEPORTIVA
RUISEÑOR



PISTA DE TENIS

inicialmente decreto de la Alcaldesa
Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 25-nov-2014
El Secretario.

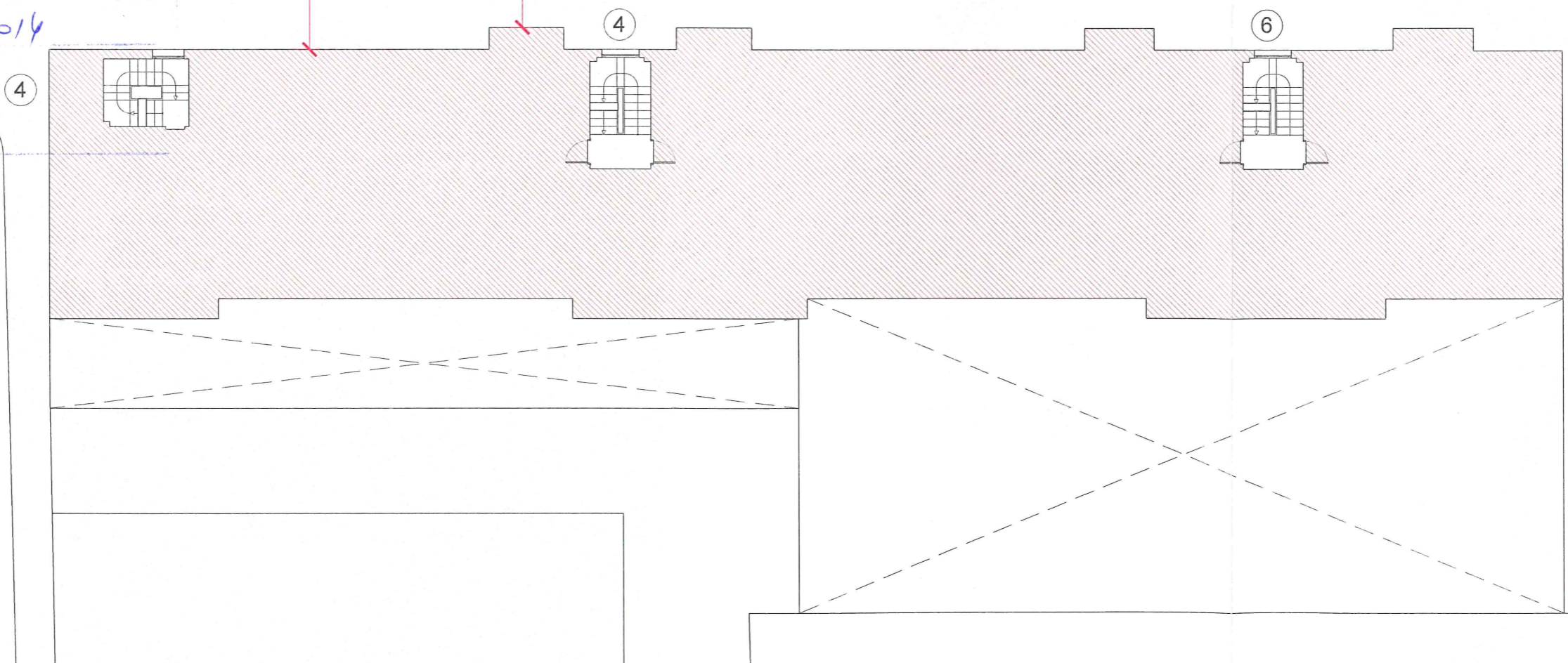


PASAJE DE LOS JILGUEROS

5.13

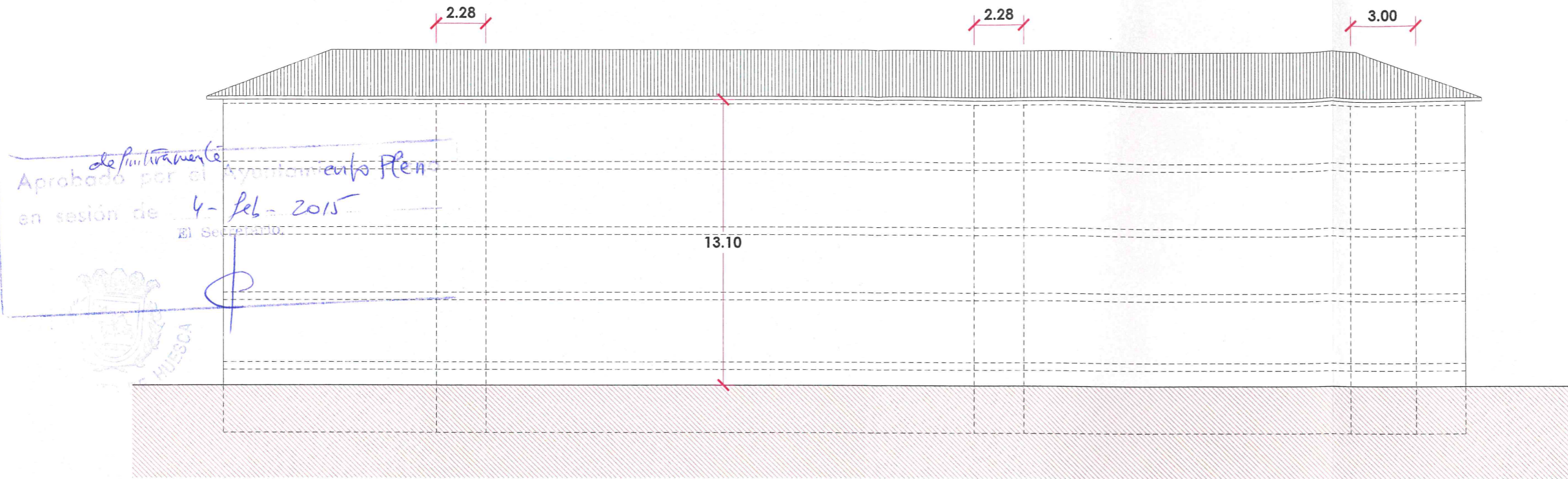
4.30

CALLE PICO DEL AGUILA



PLANTA ESTADO ACTUAL

ESCALA 1.200

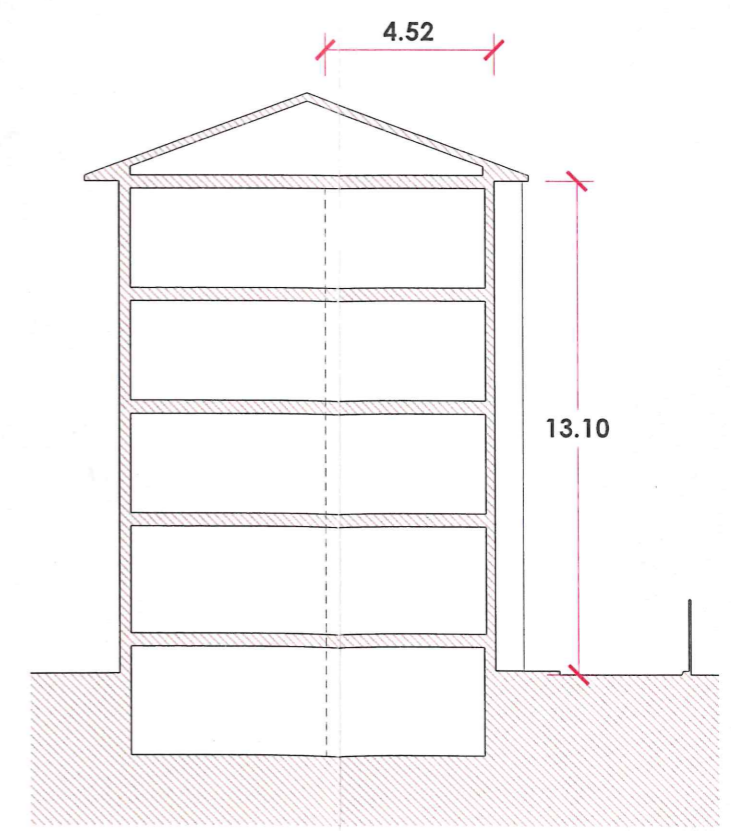
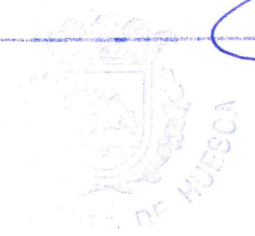


deplurimamente
 Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
 en sesión de 4- Feb - 2015
 El Secretario



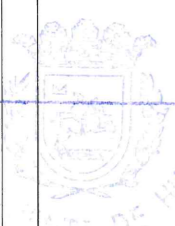
ALZADO ESTADO ACTUAL
 ESCALA 1.200

univocamente decreto de la Alcaldesa
 Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
 en sesión de 25- Nov. - 2014
 El Secretario



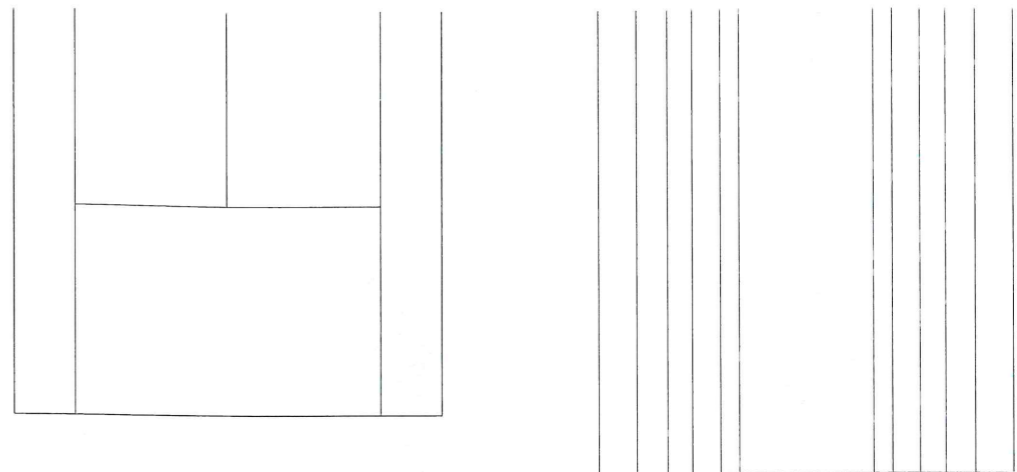
SECCION ESTADO ACTUAL
 ESCALA 1.200

depruizamente
Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de *4-feb-2015*
El Secretario,

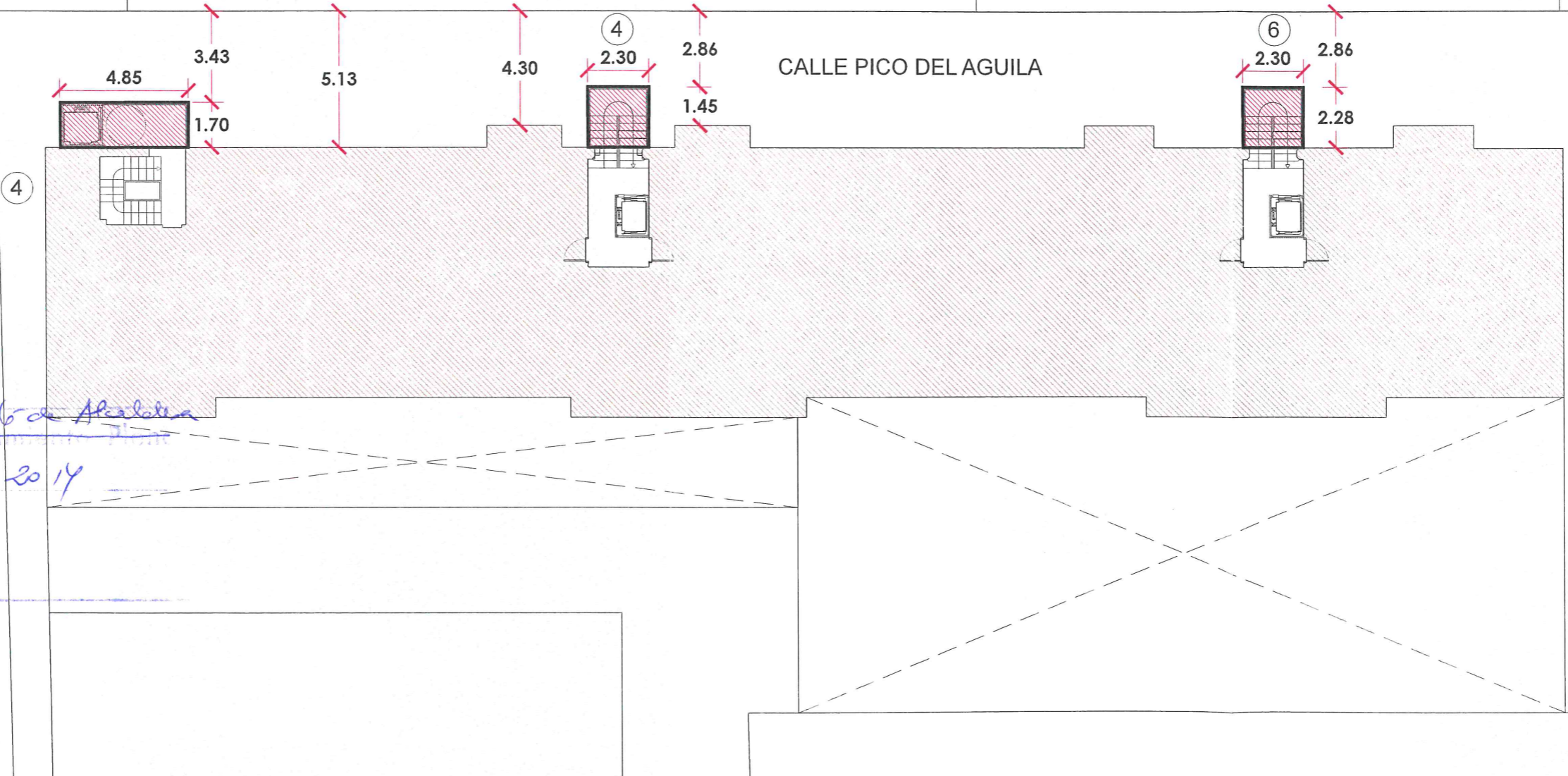


[Signature]

ZONA DEPORTIVA
RUISEÑOR



PISTA DE TENIS



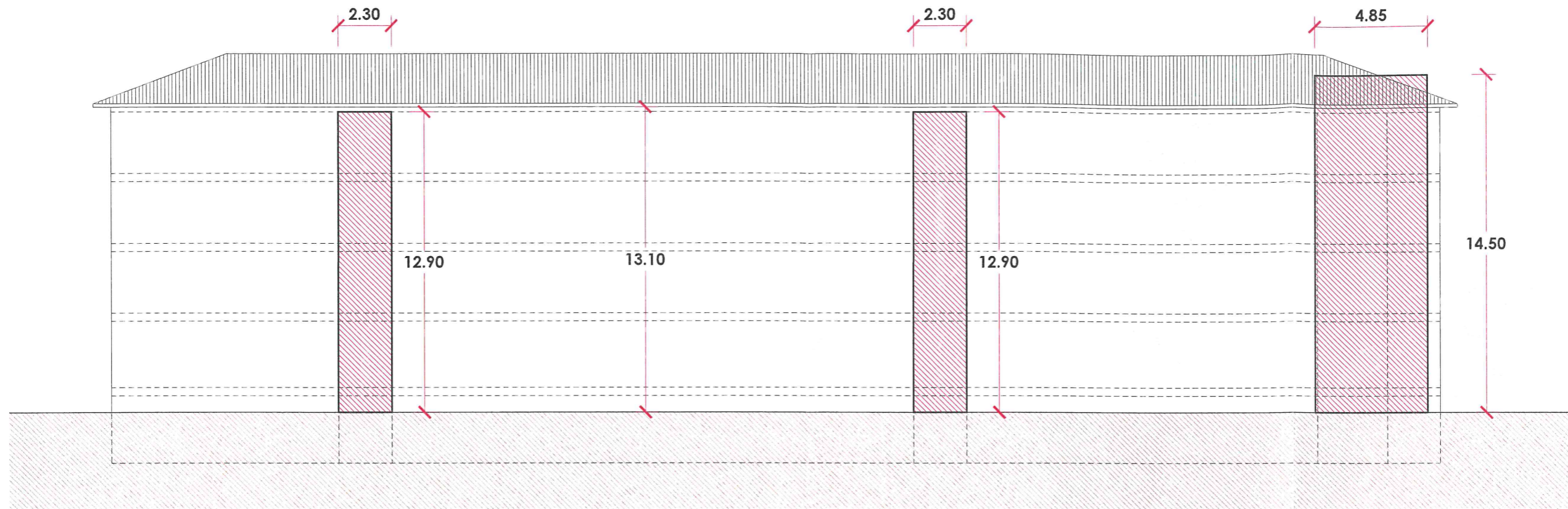
PASAJE DE LOS JILGUEROS

invaluable decreto de Alcaldía
Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de *25-nov-2014*
El Secretario,



[Signature]

PLANTA ESTUDIO DETALLE
ESCALA 1.200

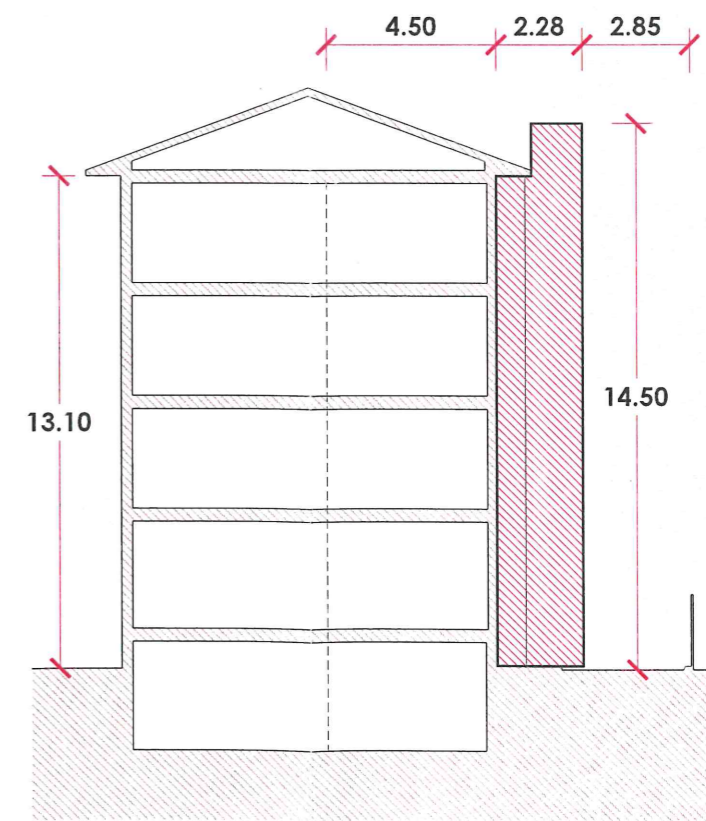


ALZADO PROPUESTA

ESCALA 1.200

definitivamente
 Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
 en sesión de 4-feb-2015
 El Secretario,

mutuamente de acuerdo con el Alcalde
 Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
 en sesión de 25-nov-2014
 El Secretario,



SECCION PROPUESTA

ESCALA 1.200