

DECRETO ALCALDIA
Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de *22-5-2010, Inicialmente*
El Secretario,

AYUNTAMIENTO DE HUESCA

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de *6-8-2010, Definitivamente*
El Secretario,

AYUNTAMIENTO DE HUESCA

ANEXO al ESTUDIO de DETALLE

PROYECTO:
**ESTUDIO DE DETALLE
DE SOLAR URBANO
POLIGONO 1 PARCELA 230
HUERRIOS
22194 - HU**



PROMOTOR:
**MARIA CARMEN LABORDA SANAGUSTÍN
AGUSTINA LABORDA SANAGUSTÍN**

ARQUITECTO:
ANTONIO GARCÍA CID
Nº COLEGIADO:
2466 - C.O.A.A.
TELÉFONO:
974 - 21 32 10

OCTUBRE 2014

ANEXO (OCT 2014)

ESTUDIO DE DETALLE

PROMOTORAS

D^a MARIA CARMEN LABORDA SANAGUSTÍN (18.012.223-A)

Pasaje Castilla La Mancha nº1 4^oC de Huesca

D^a AGUSTINA LABORDA SANAGUSTÍN (18.017.005-R)

Calle Alcalde Carderera nº5 2^oH de Huesca.

SITUACIÓN

Polígono 1 Parcela 230, HUERRIOS, T.M. Huesca.

OBJETO

El presente **ANEXO (OCT. 2014)** al **ESTUDIO de DETALLE** tiene por objeto el dar contestación a los requerimientos del informe técnico municipal de fecha 8 de octubre de 2014, y que fue recibido por el promotor según acuse de recibo firmado el 15 de octubre de 2014; informe técnico municipal emitido en respuesta tras la presentación a trámite el 2 de septiembre de 2014 el Estudio de Detalle visado el 5 de agosto de 2014.

En el mencionado informe se solicita:

Requerimiento 1º.-

✘ Plano modificado en el que el vial de dominio público previsto en el PGOU y desde el cual se plantea el acceso, del que no existe constancia que haya sido cedido al Ayuntamiento, se incluya en la delimitación del ámbito del Estudio de Detalle.

Consideraciones al requerimiento 1º:

-El Estudio de Detalle se redacta y presenta a trámite tras presentación el pasado 16 de julio de 2013 de Proyecto de Parcelación de la PARCELA 230 POLIGONO 1 de HUERRIOS (visado el 15 de julio de 2013) y en cumplimiento de lo solicitado entonces por el informe técnico municipal (fechado el 18 septiembre de 2013) al respecto del cumplimiento concreto en los artículos 8.3.5.c y 4.2.7.4.5.4 de las Normas urbanísticas del PGOU dadas las particularidades y características de la parcela y la parcelación propuesta, y que se refieren a la exención de la dimensión mínima de lindero frontal de parcela, y al a inclusión de un vial particular privado.

-Como se indicaba en el Estudio de Detalle:

NO se da lugar a aumento de volumen, alturas o densidad de edificación distinta de las ya fijadas en el Plan General de Ordenación.

NO SE PROPONE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN, NI DE CLASIFICACIÓN.

NO SE PROPONE AUMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE, NI DISMINUCIÓN DE ESPACIO PÚBLICO VIARIO O ZONA VERDE.

NO SE ALTERA EL DESTINO DEL SUELO, NI EL APROVECHAMIENTO MÁXIMO QUE CORRESPONDEN AL SOLAR.

NO SE PERJUDICA NI ALTERA LAS CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN DE LOS PREDIOS COLINDANTES.

NO AFECTA A LA ESTRUCTURA DEL TERRITORIO CONFIGURADO POR LOS SISTEMAS GENERALES.

NO SE PROPONE MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DISTINTA A LAS DEL PLANEAMIENTO.

NO SE PROPONE MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES ESTÉTICAS NI DE COMPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN COMPLEMENTARIAS AL PLANEAMIENTO.

NO SE PROPONE MODIFICACIÓN DE LAS LIMITACIONES DE USO, LIMITACIONES DE VOLUMEN (PARCELA MINIMA, POSICIÓN, SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE, EDIFICABILIDAD, ALTURA MÁXIMA, VUELOS), O LIMITACIONES ESTÉTICAS.

-La ordenación propuesta, tal y como se indicaba igualmente en el Estudio de Detalle, da como resultados lotes de superficies que cumplen con las determinaciones del planeamiento existente.

-El contenido del Estudio de Detalle cumple la Ley Urbanística de Aragón Ley 3/2009., modificada por la Ley 4/2013 (Artículo 67); e igualmente se cumple el reciente Decreto Legislativo 1/2014 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (Artículos 67):

Se formula entendido como instrumento preciso para completar y/o adaptar las determinaciones establecidas por el Plan General.

Se señalan alineaciones y rasantes que no afectan a la ordenación estructural, ni disminuyen la superficie destinada a espacios libres, públicos o privados.

Se ordenan volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

No altera el destino del suelo ni su aprovechamiento correspondiente a su ámbito.

Establece alineaciones y vial interior de carácter privado.

Se cuenta con vial público de acceso delimitado y fijado por el Plan General, sin que existan al respecto establecidas determinaciones modificatorias en el planeamiento.

No ocasiona perjuicio ni altera a las condiciones de la ordenación de los previos colindantes.

Fuera del ámbito inicialmente presentado del Estudio de Detalle no se pretende completar y/o adaptar las determinaciones establecidas en el plan general.

Fuera del ámbito inicialmente presentado del Estudio de Detalle no se pretende crear nuevos viales o suelos dotacionales públicos.

Ni fuera, ni dentro, ni en el entorno del ámbito inicialmente presentado del Estudio de Detalle está prevista por el planeamiento delimitación, cuantificación, o criterios para el establecimiento de nuevos viales o suelos dotacionales públicos.

Cualquier alteración de la situación prevista por el planeamiento supondría un perjuicio o alteración de las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

-El vial que se solicita en el informe técnico municipal se incluya en el ámbito del Estudio de Detalle es, como se indicó en la documentación presentada, de propiedad en una mitad indivisa de los promotores y propietarios de la Parcela 230 ámbito del Estudio de Detalle, con la que comparte escritura de compraventa desde fecha 2 de diciembre de 2005, y por la que según la misma escritura, dicha parcela se encuentra destinado a uso de paso para las dos parcelas copropietarias.

-La parcela en cuestión se corresponde a la finca número 22.258, inscrita en el tomo 1.652, libro 269, folio 158 del Registro de la Propiedad de Huesca nº uno, con una superficie de 1 área y 68 centiáreas.

-La parcela reseñada se encuentra de hecho hasta la fecha, en uso como vial público y de paso para las parcelas copropietarias según lo indicado en las escrituras de propiedad, y sin indicaciones o restricciones normativas ni administrativas en contra.

-No consta a la propiedad hasta la fecha reclamación o demanda alguna por parte del Ayuntamiento de la cesión gratuita, y libre de cargas y gravámenes del vial público previsto en el Plan General de Ordenación Urbana.

-Se desconoce si hasta la fecha ha existido reclamación o demanda alguna por parte del Ayuntamiento a la propiedad de la otra mitad indivisa de cesión gratuita, y libre de cargas y gravámenes del vial público previsto en el Plan General de Ordenación Urbana.

-La propiedad no obstante se compromete a la cesión gratuita y libre de cargas y gravámenes de su mitad indivisa del vial público referenciado.

-Se adjunta escrito de la propiedad en referencia a la cesión de la mitad indivisa de la parcela correspondiente al vial público previsto en su día por el planeamiento, a formalizar según las indicaciones concretas que se realicen por parte de ese Ayuntamiento.

-Adjunto al presente anexo se acompaña la escritura de compraventa de la/s finca/s.

Requerimiento 2º.-

✱ Se comprometa formalmente a ceder gratuitamente y libre de cargas el vial público previsto en el Plan General de Ordenación Urbana, siendo que, según la legislación urbanística vigente, se trata de una obligación de los propietarios del suelo urbano no consolidado. En cualquier caso, la eficacia del Estudio de Detalle –en caso de resultar aprobado definitivamente- quedará condicionada, en cualquier caso, a la cesión gratuita de dicho vial, libre de cargas y gravámenes, a favor del Ayuntamiento.

Consideraciones al requerimiento 2º:

-El vial que se solicita se incluya en el ámbito del Estudio de Detalle es, como también se indicó en la documentación presentada, de propiedad en una mitad indivisa de los promotores y propietarios de la Parcela 230 ámbito del Estudio de Detalle, con la que comparte escritura de compraventa desde fecha 2 de diciembre de 2005, y por la que según la misma escritura, dicha parcela se encuentra destinado a uso de paso para las dos parcelas copropietarias.

-La parcela en cuestión se corresponde a la finca número 22.258, inscrita en el tomo 1.652, libro 269, folio 158 del Registro de la Propiedad de Huesca nº uno, con una superficie de 1 área y 68 centiáreas.

- La parcela reseñada se encuentra de hecho hasta la fecha, en uso como vial público y de paso para las parcelas copropietarias según lo indicado en las escrituras de propiedad, y sin indicaciones o restricciones normativas ni administrativas en contra.

-No consta a la propiedad hasta la fecha reclamación o demanda alguna por parte del Ayuntamiento de la cesión gratuita, y libre de cargas y gravámenes del vial público previsto en el Plan General de Ordenación Urbana.

-Se desconoce si hasta la fecha ha existido reclamación o demanda alguna por parte del Ayuntamiento a la propiedad de la otra mitad indivisa de cesión gratuita, y libre de cargas y gravámenes del vial público previsto en el Plan General de Ordenación Urbana.

-La propiedad no obstante se compromete a la cesión gratuita y libre de cargas y gravámenes de su mitad indivisa del vial público referenciado.

-Se adjunta escrito de la propiedad en referencia a la cesión de la mitad indivisa de la parcela correspondiente al vial público previsto en su día por el planeamiento, a formalizar según las indicaciones concretas que se realicen por parte de ese Ayuntamiento.

-Adjunto al presente anexo se acompaña la escritura de compraventa de la/s finca/s.

Requerimiento 3º.-

En otro orden de cosas, se le debe advertir de que, previa o simultáneamente a la aprobación definitiva del Estudio de Detalle:

✗ Deberá estar aprobada la segregación de parte de la parcela 230 del polígono 1 que queda fuera del ámbito propuesto para el Estudio de Detalle.

Consideraciones al requerimiento 3º:

-La parte de la parcela 230 según la ficha de referencia catastral 0389930YM1608N0001ZP fuera del ámbito objeto del Estudio de Detalle no es propiedad de las promotoras del presente Estudio de Detalle.

-La parcela propiedad de las promotoras y coincidente con el ámbito objeto del Estudio de Detalle se corresponde a la finca número 22.256, inscrita en el tomo 1.652, libro 269, folio 157 del Registro de la Propiedad de Huesca nº uno, y tiene una superficie de 29 áreas y 16 centiáreas, según consta en la escritura de compraventa de fecha 2 de diciembre de 2005.

-Para subsanar el mencionado error formal de la ficha catastral, con fecha 24 de octubre de 2014 se presenta por parte de las promotoras ante la Gerencia Territorial del Catastro documentación y formulario para enmendar dicha situación.

-Adjunto al presente anexo se presenta la referenciada documentación.

-Adjunto al presente anexo se acompaña la escritura de compraventa de la/s finca/s.

Requerimiento 4º.-

Deberá quedar garantizada la ejecución de las obras complementarias de urbanización del tramo de vial público indicado anteriormente, así como del vial privado que se prevé discorra por el interior de la parcela.

Consideraciones al requerimiento 4º:

-Desde el contenido escrito del Proyecto de Parcelación, e igualmente en el contenido del Estudio de Detalle se viene indicando, y como se entiende no puede ser de otra manera, serán objeto de redacción y tramite específico los Proyectos de Urbanización y Edificación.

-Se adjunta junto al presente anexo al Estudio de Detalle el Proyecto de Ejecución que tiene por objeto la **PROLONGACIÓN DE LAS REDES MUNICIPALES DE SANEAMIENTO Y ABASTECIMIENTO DE AGUA** en el tramo correspondiente del **VIAL PÚBLICO** existente (**Calle LA FUENTE (NTRA. SRA. De LORETO)**), necesarias para realizar las acometidas de las respectivas instalaciones para suministro de la Parcela 230 del Polígono 1 de Huerrios. En su día se solicitó Informe sobre condiciones de suministro y acometidas a las redes municipales de saneamiento y abastecimiento de agua al Ayuntamiento, condiciones y lugar de acometida que se han tenido en cuenta en la redacción del presente proyecto.

-Igualmente se adjunta el Proyecto de Ejecución que tiene por objeto la **URBANIZACIÓN INTERIOR DE LA PARCELA** mediante la ejecución de un **VIAL PARTICULAR PRIVADO** y las necesarias **INSTALACIONES DE SANEAMIENTO Y ABASTECIMIENTO DE AGUA** y las preinstalaciones de **ELECTRICIDAD, ALUMBRADO Y TELEFONÍA**. En su día cuando se materialicen y formalicen los respectivos contratos particulares de suministro a abonados, se procederá a la disposición de los elementos necesarios como contadores, llaves o aparamenta, y cableados individuales, elementos que serán objeto de la necesaria y correspondiente documentación técnica.

-Por su parte también se solicitó información del lugar y condiciones para la conexión a la red de Telefonía a la Compañía suministradora, y por ello también es objeto de los anteriores proyectos la preinstalación de la conducción necesaria para que en su día la Compañía Telefónica realice el correspondiente conexionado y cableado de suministro de servicio.

-La prolongación de la Red de Electricidad es objeto de contrato (proyecto, tramitación y obras) a suscribir con la Compañía suministradora según las condiciones de suministro ya remitidas por Endesa Distribución Eléctrica a la propiedad.

Con lo expuesto anteriormente y con la documentación que se adjunta, creemos haber satisfecho los requerimientos del informe técnico municipal, y solicitamos se tenga a bien la tramitación del presentado Estudio de Detalle en cumplimiento y según se indica en el artículo 68 la Ley Urbanística de Aragón Ley 3/2009., coincidente en ese artículo con el reciente Decreto Legislativo 1/2014 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón; no obstante seguimos estando a disposición para la aclaración de cuantos puntos sean considerados oportunos.

Huesca, Octubre de 2014.

LAS PROMOTORAS:



MARIA CARMEN LABORDA SANAGUSTÍN



AGUSTINA LABORDA SANAGUSTÍN

