

ELABORADO POR EL  
"2º TEXTO REFUNDIDO"  
FECHA USADO 18 de junio 2002

**TEXTO REFUNDIDO del  
ESTUDIO de DETALLE  
de ORDENACION de  
EDIFICABILIDAD  
en "COSO REAL"**  
**HUESCA**  
marzo de 2002

**ENCARGO:**  
**Mc DONALD's  
SISTEMAS de ESPAÑA inc.**

el TALLER de ARQUITECTURA.FELIPE EDUARDO MUNUERA GIL  
Pasaje de Castilla La Mancha, 6 bis, oficina 8.22004 HUESCA



**TEXTO REFUNDIDO  
del ESTUDIO de DETALLE de  
REORDENACION de EDIFICABILIDAD en el "COSO REAL" de HUESCA**

Se presenta este refundido con objeto de implementar tanto la alegación presentada en el período de exposición pública como para las prescripciones introducidas en la aprobación inicial por parte del Ayuntamiento de Huesca.

**OBJETO del ENCARGO**

El objeto del presente documento es definir finalmente los parámetros de la propuesta para la ordenación de una parcela y su entorno en Coso Real de Huesca, por encargo de McDonald's Sistemas de España, Inc.

Se presentó Estudio de Detalle para su tramitación en el Ayuntamiento de Huesca, siendo aprobado inicialmente con prescripciones por Decreto de Alcaldía con fecha 22 de noviembre del 2001, pasando a exposición pública.

Se presentó una alegación por parte del promotor del Estudio, siendo recogida por el Ayuntamiento, pues no supone alteración de las condiciones previstas en el primer documento.

**DESCRIPCION GENERAL**

"COSO REAL" es un centro comercial desarrollado mediante el Plan Especial de Desarrollo de Sistemas Generales en la carretera de Ayerbe, con aprobación definitiva en el año 1992. Se encuentra localizado en las proximidades de la localidad de Huesca, lindante con las carreteras A-132 y N-330.

La propiedad del Centro segrega (según las condiciones del PE.SGECC) una parcela del espacio común de la zona de aparcamientos, colindante con el terreno en donde se ubica una estación de servicio y con la carretera.

Es una parcela rectangular, sensiblemente llana, de superficie 1.000 m<sup>2</sup>.  
Dispone de acceso a las infraestructuras comunes.

Para poder edificar en esta parcela es preciso trasladar parte de las reservas existentes en otras zonas, así como asignar otra reserva que estaba sin ubicación.

Esta nueva parcela implica la aparición de afecciones sobre la estructura del sistema privado de viales que exigen modificaciones; es momento propicio además para resolver el diseño definitivo de accesos al centro, según queda definido en la documentación gráfica que se adjunta.

La proximidad a Dos carreteras supone unas afecciones que vienen determinadas por:

N-330 (Ley 25/1988 de Carreteras y Caminos y Real Decreto 1812/1994 Reglamento General).  
Límite de edificación: 50 m a autovías  
25 m resto (incluidos los ramales de enlace)

A-132 (Ley 8/1998 de Carreteras de Aragón).  
Límite de edificación: 18 m a red básica  
Criterio de medición en ambos casos: proyección horizontal desde la arista exterior de la calzada.

**PARAMETROS URBANISTICOS**

Superficie neta descontadas las cesiones obligatorias (PE)		44.930,00 m <sup>2</sup>
Superficie a efectos de edificabilidad		41.930,00 m <sup>2</sup>
Edificabilidad sobre parcela neta		0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie edificable (según SGECC)	A	12.391,00 m <sup>2</sup>
Edificados según descripción registral		
* computan a efectos de edificabilidad (incluso local 58)	B	11.770,31 m <sup>2</sup>
Edificabilidad sin consumir	A-B	620,69 m <sup>2</sup>
De los que:		
Reserva almacenes	C	293,18 m <sup>2</sup>
Resto edificabilidad sin ubicación	D	327,51 m <sup>2</sup>
Parcela segregada:		
Superficie parcela		1.000,00 m <sup>2</sup>
Edificabilidad trasladada: reserva almacenes	E	293,10 m <sup>2</sup>
sin ubicación previa	F	183,90 m <sup>2</sup>
Total edificabilidad trasladada	E+F	477,00 m <sup>2</sup>
Resto:		
Edificabilidad remanente:	D-F	143,61 m <sup>2</sup>

\* en los anexos se presenta pormenorizadamente el modo de obtención de estos valores

**DESCRIPCION y JUSTIFICACION de la PROPUESTA**

Vista la posibilidad legal de la segregación, se plantea la constitución de una parcela en la zona señalada en planos.

El interés de la misma se concreta en la posibilidad de edificar en la misma e iniciar una actividad comercial compatible según el Plan Especial de referencia.

Este Plan Especial no delimita la localización de la edificación; e incluso el proyecto de ejecución del Centro Comercial, define una construcción y unas áreas de reserva que no agotan la edificabilidad.

Este resto es el que inicialmente se destina para esta parcela.

Pero como quiera que resulta insuficiente para el desarrollo de la actividad comercial pretendida se hace preciso trasladar más a esta parcela.

De las reservas de edificabilidad existentes, la correspondiente a los locales comerciales ya está consumida (aunque no en su totalidad, el resto se ha incluido en la edificabilidad sin ubicar); por su parte, la que corresponde al solar comercial adosado al centro está vinculada al mismo. Así, la única edificabilidad que puede ser trasladada es la reserva existente en la zona de almacenes.

Sumadas ambas superficies, arroja un total de 477 m<sup>2</sup>, que son los metros que se adquieren junto con la parcela.

A esta parcela le serán de aplicación tanto las Ordenanzas del Plan Especial como todas las del P.G.O.U. del Municipio de Huesca y las Ordenanzas sectoriales específicas. También le serán de aplicación las normas sobre carreteras mencionadas en el epígrafe anterior.

Esta nueva implantación tiene dos consecuencias:

- Se altera la estructura de viales interiores del área de aparcamientos.
- Se reduce el número de plazas existentes.

En cuanto a la primera, en la documentación gráfica queda definido el modelo de circulación propuesto, consistente en la inserción de una rotonda en el cruce más problemático de viales y el desdoblamiento del carril de entrada.

Esta solución permite no solo insertar adecuadamente la nueva circulación que generará la actividad comercial que quiere implantarse, sino que además mejora la eficiencia de la red actual.

En cuanto al segundo, la exigencia del Plan Especial respecto de los aparcamientos es de 4 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie comercial computable.

Supuesto que con esta solución se agota la edificabilidad, calculando sobre la superficie edificable máxima, resulta:  $12.391,12 \times 4 / 100 = 495,64 \approx 496$ .

Según reciente medición, el número de plazas actuales computables es de 650 plazas para vehículos de 4 ruedas y 10 para motocicletas; muy superior a las 496 plazas exigidas.

Calculada una pérdida de 54 plazas con esta operación, quedan 596 plazas, 100 más del mínimo exigido.

Aún más, con la modificación prevista de accesos según convenio negociado con el Ayuntamiento, el número de plazas puede verse incrementado en torno a las 20 plazas, si bien este incremento queda compensado por un grupo de 20 plazas que se encuentran a precario en la reserva de edificabilidad existente al este del conjunto.

#### CONCLUSIONES

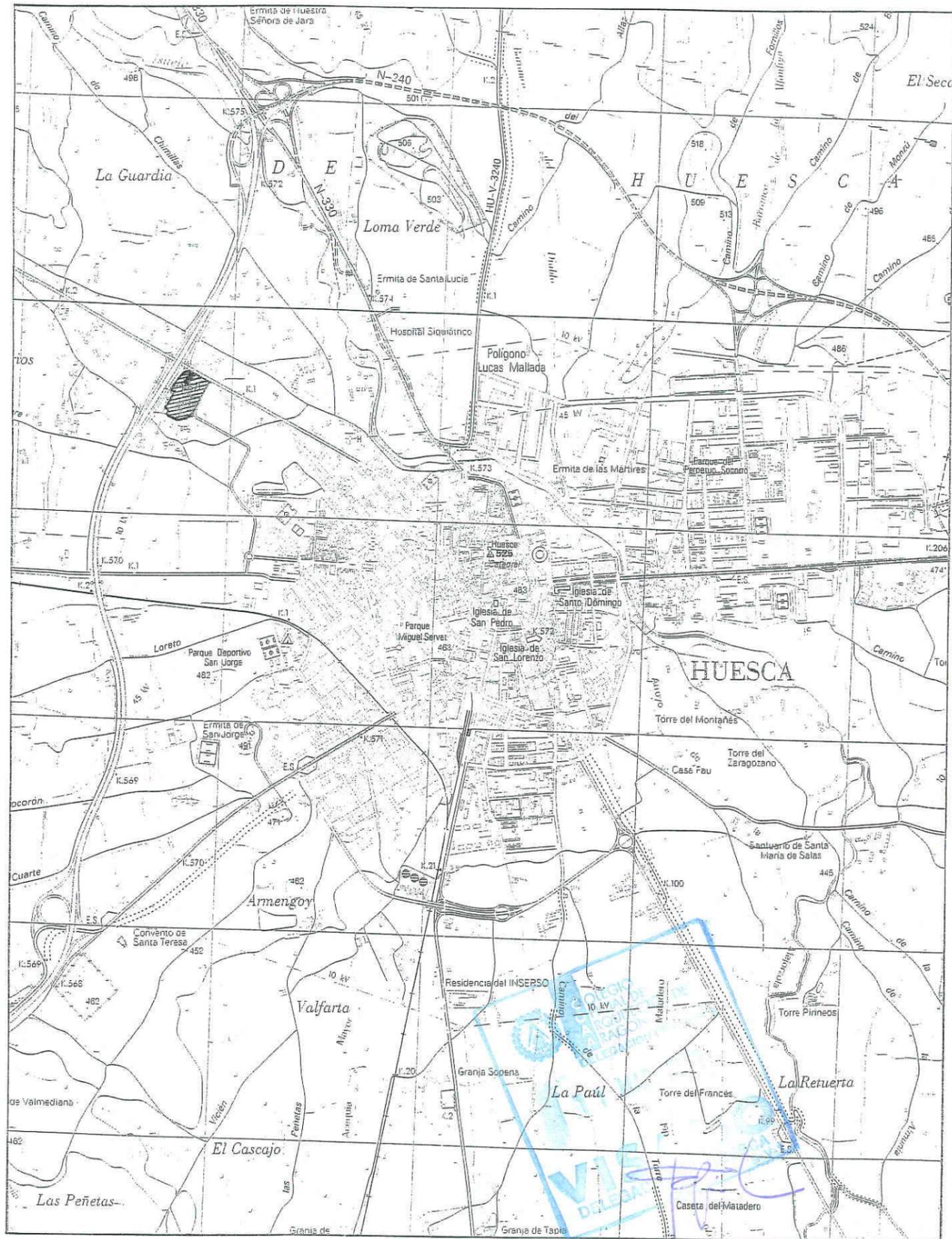
A la vista de todo lo dicho, creemos que está demostrada la viabilidad de la propuesta en los términos aquí contenidos, resultando posible su ajuste al Planeamiento y a las prescripciones planteadas en la Aprobación Inicial del Estudio de Detalle, resolviendo correctamente la inserción de la parcela y su actividad en el conjunto, mejorando incluso el funcionamiento de viales.

Esta solución, junto con la propuesta contenida en el acuerdo que negocia la Propiedad con el Ayuntamiento, para resolver definitivamente la trama viaria, debe proveer al Centro de una funcionalidad mejorada.



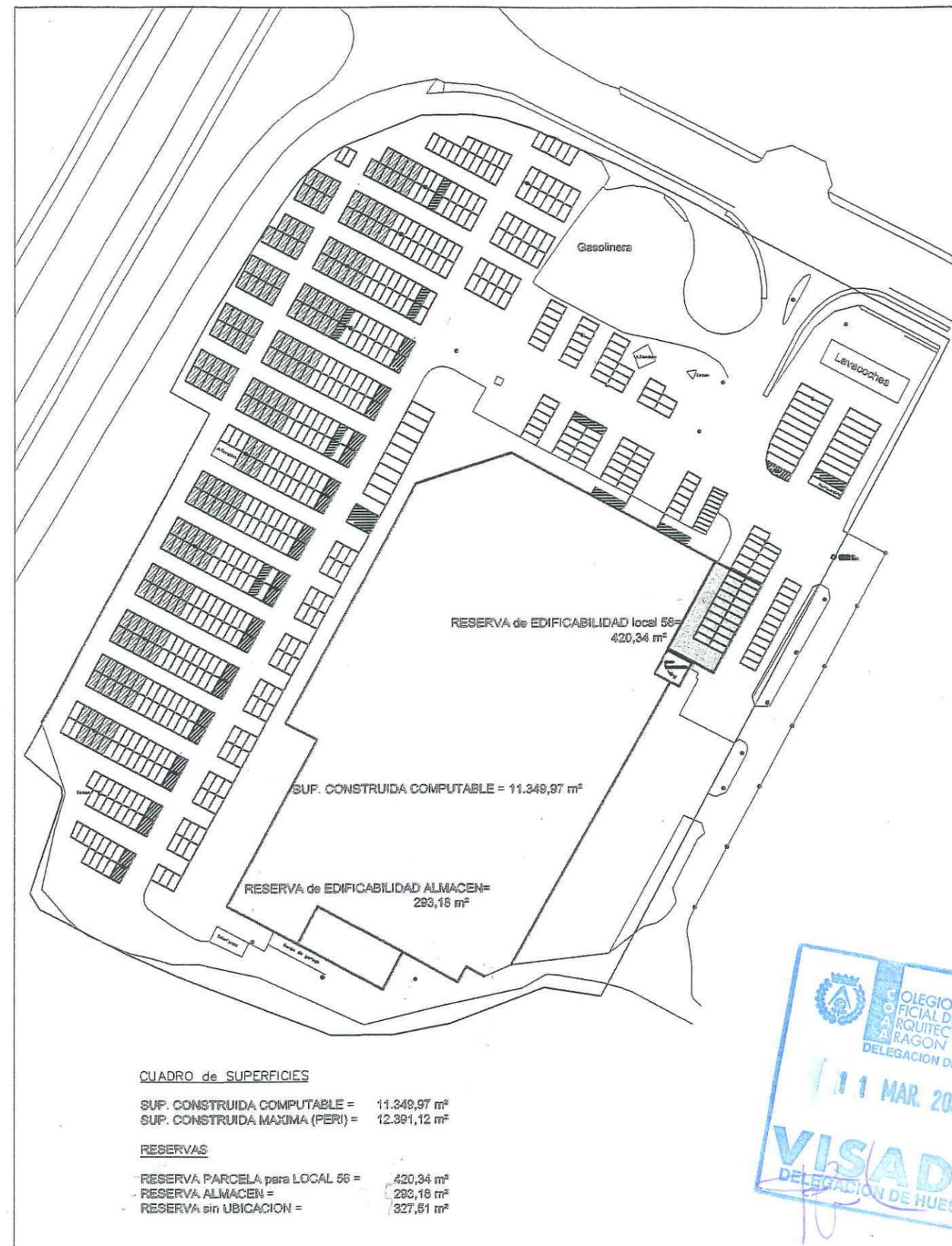
En Huesca, a  
7 de marzo del 2002  
firmado, el arquitecto  
Felipe Munuera Gil

ANEXOS



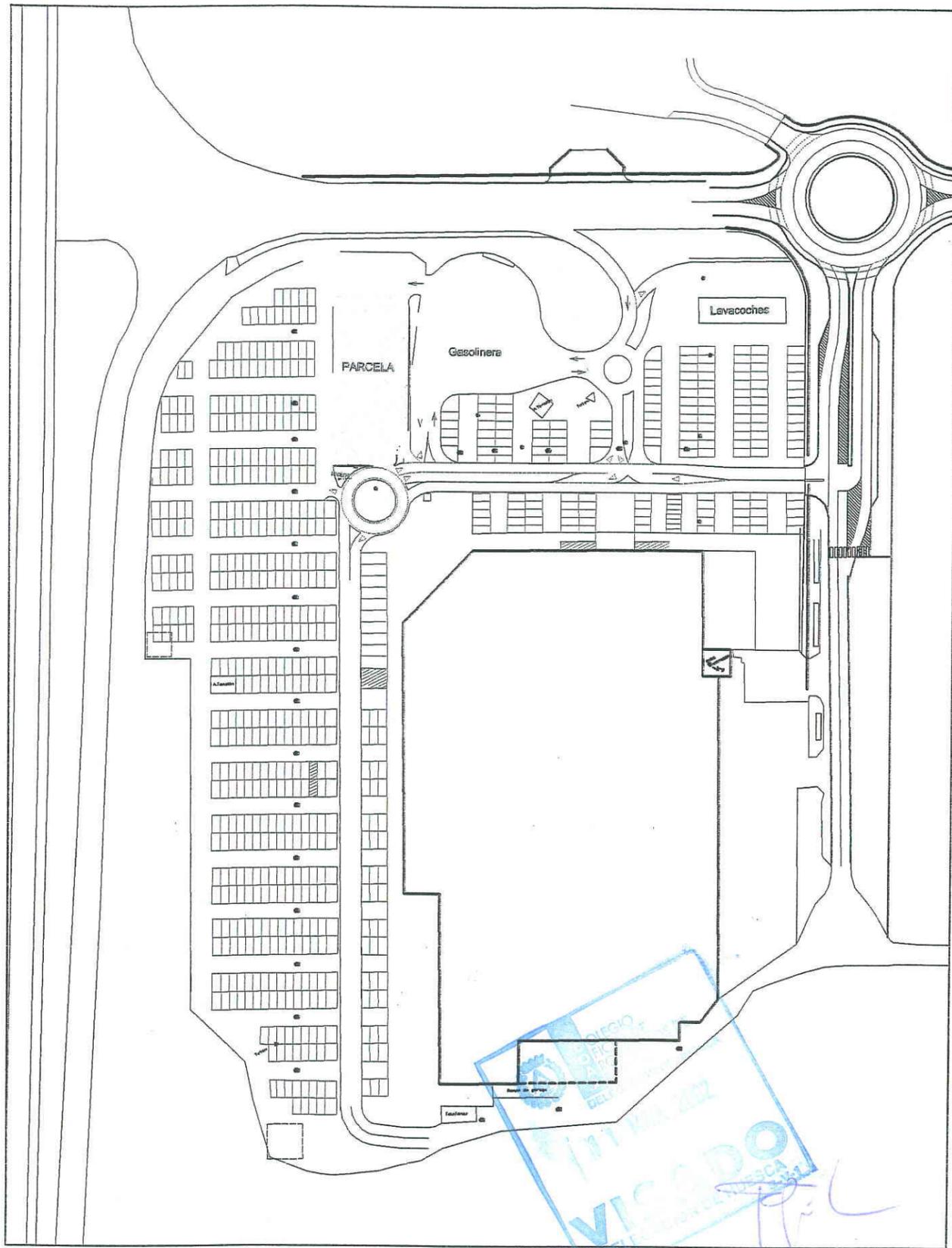
PLANO 1.esc.1/25.000

SITUACION del CENTRO COMERCIAL

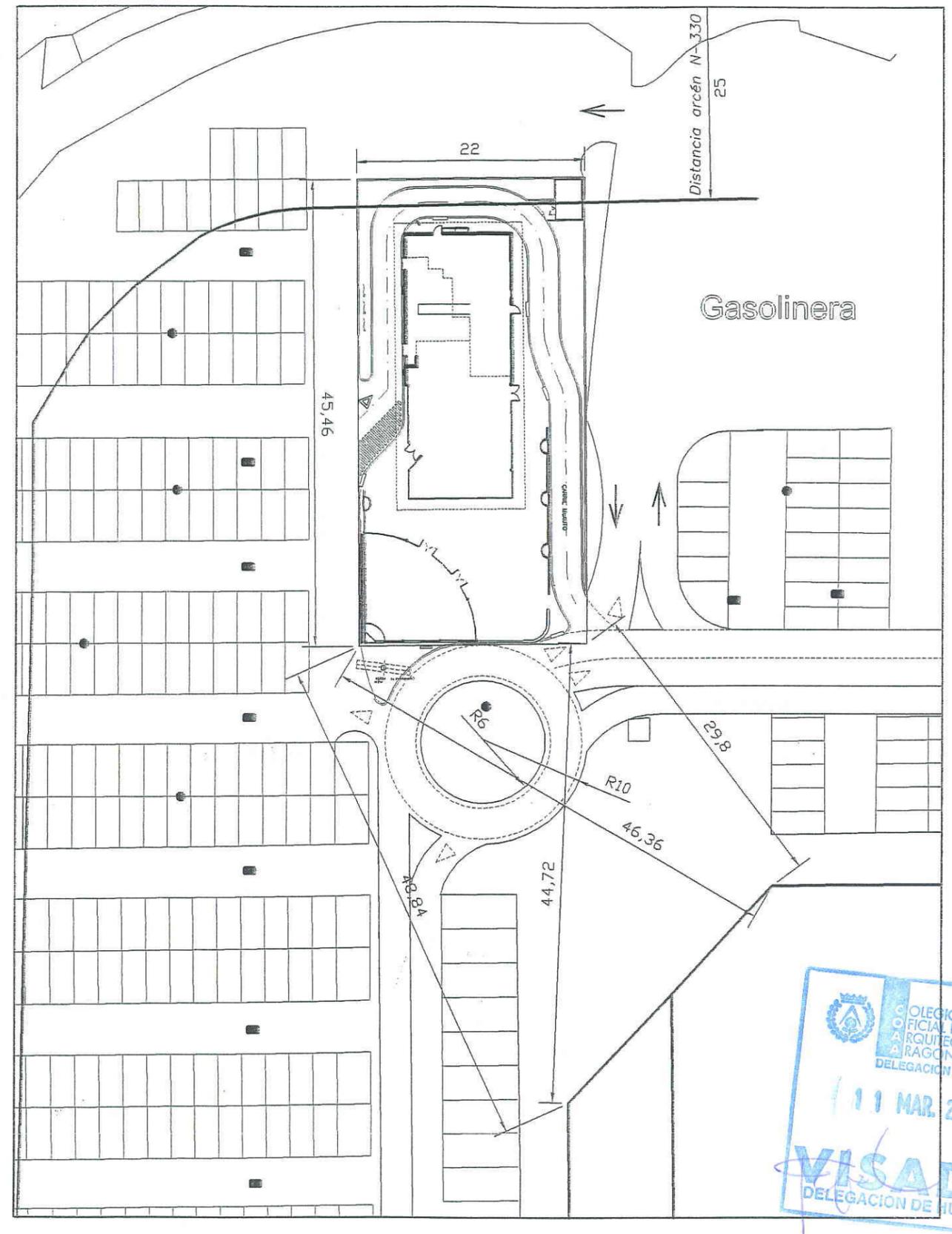


PLANO 2. esc. 1/1.500

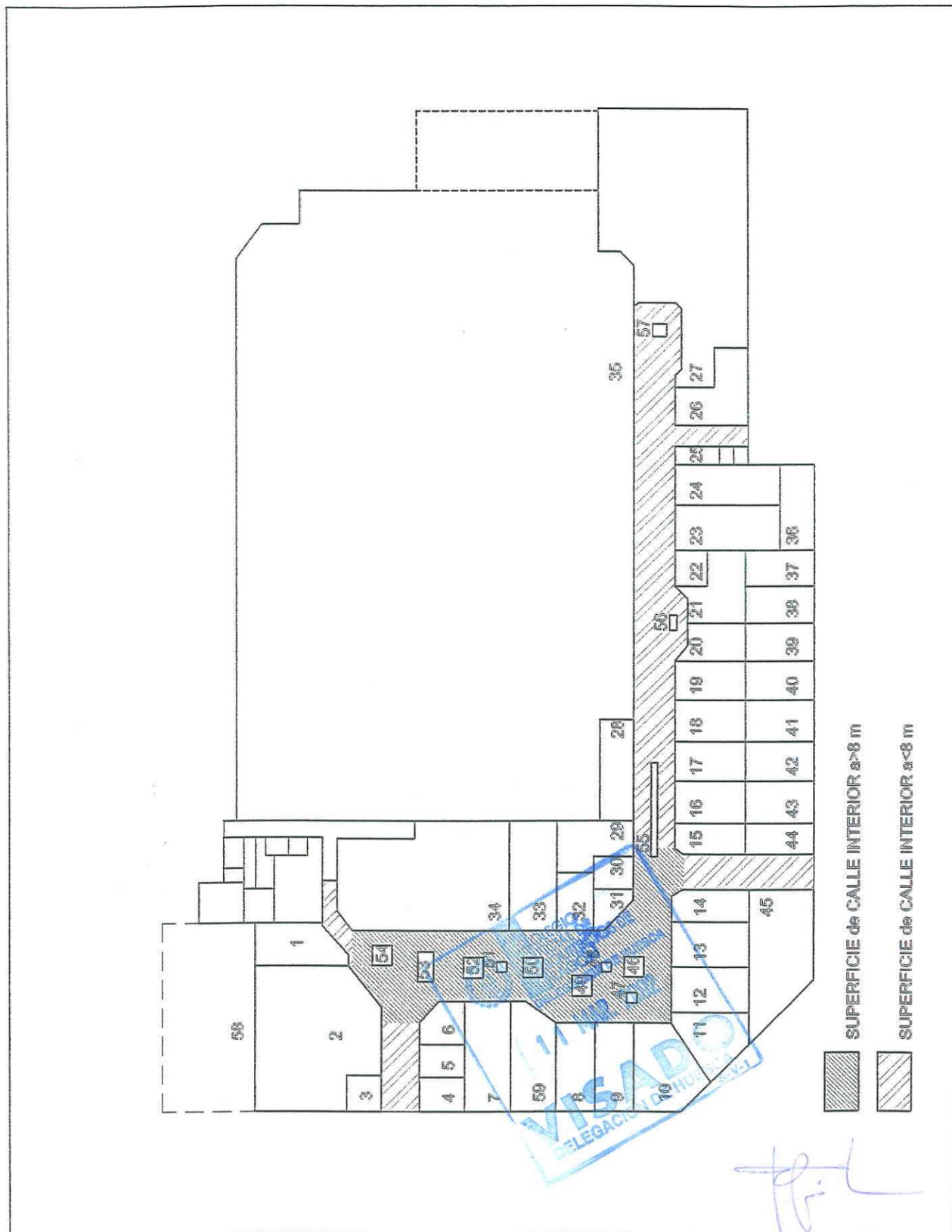
ESTUDIO de SUPERFICIES sobre ESTADO ACTUAL



PLANO 3. esc. 1/1.500 PROPUESTA GENERAL (incluso propuesta de viario en rotonda)



PLANO 4. esc. 1/500 DETALLE PARCELA. posición y trazado orientativo de la instalación.



PLANO 5. esc. 1/800

DETALLE de propiedades registrales y su posición orientativa.

SUPERFICIES REGISTRALES y MODO de COMPUTO a EFECTOS de EDIFICABILIDAD

Tabla de superficies según notas registrales:

LOCAL	SOTANO (m <sup>2</sup> )	BAJA (m <sup>2</sup> )	ALTILLO (m <sup>2</sup> )
1		83.01	
2	409.13	374.92	
3		26.01	
4		33.78	
5		33.43	
6		40.09	
7		115.91	
8		77.77	
9		77.77	
10		139.05	
11		63.53	
12		75.70	
13		75.70	
14		52.71	
15		52.71	
16		66.08	
17		66.08	
18		65.82	
19		65.82	
20		57.37	
21		93.13	
22		30.90	
23		98.30	
24		98.30	
25		21.14	
26		96.64	
27	1.324.10	704.11	
28		54.72	18.84
29		71.07	
30		29.36	
31		27.85	
32		51.60	
33		115.08	
34		413.86	
*35		6.146.77	483.72
36		59.43	
37		60.51	
38		60.51	
39		60.51	
40		60.51	
41		60.51	
42		60.51	
43		60.51	
44		60.51	
45		187.35	
46		9.27	
47		2.32	
48		2.32	
49		9.27	
50		9.27	
51		2.32	
52		9.27	
53		11.59	
54		9.27	
55		13.91	
56		3.09	
57		4.12	
58		420.34	
59		108.78	
** gasolinera		141.87	
<b>TOTAL M<sup>2</sup></b>	<b>1.733.23</b>	<b>11.183.96</b>	<b>502.56</b>

\* en la descripción registral no se distinguen los metros de una y otra planta. Se ha realizado una división aproximada a los efectos de elaboración de la tabla, si bien no tiene repercusión en el cómputo final, pues toda se suma al 100%  
 \*\* en la descripción registral no aparece la superficie construida, sino la de parcela (1.400 m<sup>2</sup>). La superficie construida se obtiene del proyecto de instalación que obra en el Ayuntamiento.

Modo de cómputo de edificabilidad

Superficie total edificada (en m<sup>2</sup>):  
 1.733,23+11.183,96+502,56=13.419,75

Para calcular la edificabilidad realmente consumida habrá de extraerse aquella que, según 2.2.1.3 de la normativa del PE. SGECC, no sea computable:

A) Así, tomando el punto de partida que las superficies comunes están introducidas como parte proporcional de las construidas registrales (lo que es habitual en divisiones horizontales como la que nos ocupa), deberemos descontar al 50% o 100% aquellas las que cumplen determinados requisitos.

Según reciente medición sobre planos, la superficie de calles interiores y pasajes cubiertos asciende a 1.477,99, de la que deben deducirse los locales 46 a 57 (salvo su parte proporcional de espacios comunes ≈13,5%). Esto es:  
 .477,99-(86,02x0,865)=1.403,59 m<sup>2</sup>

De ellos 630,31 corresponden a espacios anchuras ≥ 8 metros y 773,28 a anchuras < 8 metros.

En cuanto a sótanos, existen 59,00 m<sup>2</sup> destinados a depósito de incendios.

Por tanto, se deducirán:  
 630,31/2+773,28+59,00=1.147,43

B) En cuanto a las superficies privadas, se descontarán aquellas superficies que, siendo de planta de sótano, no tengan carácter de almacenes, vestuarios, etc.

Según los datos aportados por la propiedad existen dos sótanos y/o semisótanos (en 2 y en 27) de los que se destinan a almacén, respectivamente 154,00 y 348,00 m<sup>2</sup>.

Por tanto, de la superficie privada de sótanos cabe deducir:  
 154,00+348,00=502,00

El valor final resultante a efectos de cálculo de edificabilidad será:

13.419,75 -1.147,43-502,00 = 11.770,31

