

## ESTUDIO DE DETALLE

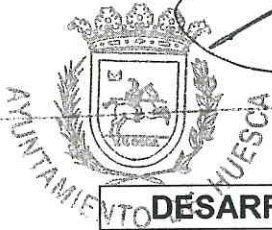
DE LAS PARCELAS Nº 2 DE LA MANZANA Nº 44886 Y Nº  
1 DE LA MANZANA Nº 44887 (C/ ESCALINATA, C/  
PALACIO, C/ ACACIA, C/ DESENGAÑO) DEL PLAN  
ESPECIAL DE MEJORA URBANA Y REHABILITACIÓN  
INTEGRAL DEL CENTRO HISTÓRICO DE HUESCA

## DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de 31-5-2007, Inscripción  
El Secretario, JULIO DE 2007



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de 28-9-2007, Definitivamente.  
El Secretario,



FORMULA

**DÉSARROLLO Y GESTIÓN HÁBITAT PIRINEOS, S.L.**

ARQUITECTO

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

## **ÍNDICE**

### **PARTE I - MEMORIA JUSTIFICATIVA**

- 1. INTRODUCCIÓN**
  - 2. ENCUADRE JURÍDICO**
  - 3. TRAMITACIÓN**
  - 4. ACLARACIONES, JUSTIFICACIONES Y SUBSANACIÓN DE PRESCRIPCIONES**
  - 5. PROCEDIMIENTO Y TRAMITACIÓN**
-

## **PARTE II – ANEXO**

### **ANEXO Nº 1.-PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL ENTORNO DE LA CATEDRAL DE HUESCA Y SUPERPUESTO E.D.**

---

## PARTE I - MEMORIA JUSTIFICATIVA

## 1.- OBJETO

El objeto de este documento es la subsanación de las prescripciones relativas a la Aprobación Inicial (Decreto de Alcaldía 2026/2007) del *Estudio de Detalle de las parcelas nº 2 de la manzana nº 44886 y nº 1 de la manzana nº 44887 (C/ Escalinata, C/ Palacio, C/ Acacia, C/ Desengaño) del Plan Especial de mejora urbana y rehabilitación integral del centro histórico de Huesca* así como la aclaración y justificación de aspectos relacionados con las mismas, considerándose como Documento para la Aprobación Definitiva.

## 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 de Detalle se mantiene el estricto cumplimiento de lo establecido a propósito de los mismos 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 III. Régimen Urbanístico del suelo".

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 3.2, sección segunda "Régimen de las Áreas de Planeamiento Incorporado (A.P.I.)".

Dicho Capítulo 3.2, sección segunda "Régimen de las Áreas de Planeamiento Incorporado (A.P.I.)", y concretamente para el presente Estudio de Detalle el Artículo 3.2.8. "Régimen urbanístico de las A.P.I.", establece lo siguiente:

*Las condiciones particulares por las que se rigen las A.P.I., son las correspondientes al planeamiento inmediatamente anterior que se asume, detalladas en los documentos de planeamiento originales, cuyas referencias se relacionan en la Ficha de Ordenación del Área de Planeamiento Incorporado, y con las modificaciones o adaptaciones que, en su caso, se especifican en la casilla de*

*“Observaciones y determinaciones complementarias”.*

Por remisión a lo anterior, la Ficha de Ordenación del Área de Planeamiento Incorporado A.P.I. 08-01, correspondiente a la parcela objeto de la presente, indica como Planeamiento Básico del Área el *“Plan Especial de Mejora Urbana y Rehabilitación Integral del Centro Histórico de Huesca (Sector Principal)”*.

**d) Plan Especial de Mejora Urbana y Rehabilitación Integral del Centro Histórico de Huesca (Sector Principal).**

Igualmente, el presente Estudio de Detalle se ajusta a las estipulaciones del Plan Especial de Mejora Urbana y Rehabilitación Integral del Centro Histórico de Huesca (Sector Principal), cuya aprobación definitiva es de 28 de Enero de 1999, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia número 56, de fecha 10 de marzo de 1999.

En particular, en su *“Título II. Instrumentos de Desarrollo y Ejecución del Plan”*, y más concretamente en el *“Capítulo 2. Instrumentos de Ordenación”*, punto *“2.2.2. Aplicación de los Estudios de Detalle”* se especifica lo siguiente:

**OTROS ESTUDIOS DE DETALLE**

*... Independientemente de los casos anteriores y con las finalidades, límites y competencias previstos en la legislación urbanística, podrá redactarse Estudios de Detalle en determinadas Áreas, cuando por concurrir especiales circunstancias y en evitación de una excesiva rigidez del planeamiento, resulte aconsejable concretar o replantear las alineaciones y/o la ordenación volumétrica contemplados, en principio, en el Plan.*

**3.- TRAMITACIÓN**

El presente *Estudio de Detalle de las parcelas nº 2 de la manzana nº 44886 y nº 1 de la manzana nº 44887 (C/ Escalinata, C/ Palacio, C/ Acacia, C/ Desengaño) del Plan Especial de mejora urbana y rehabilitación integral del centro histórico de Huesca* ha sido Aprobado Inicialmente mediante Decreto de la Alcaldía 2026/2007 de fecha 31 de mayo de 2007, publicado en el B.O.P. HU.- Nº 116 de fecha 15 de junio de 2007.

**4.- ACLARACIONES, JUSTIFICACIONES Y SUBSANACIÓN DE PRESCRIPCIONES**

El referido Decreto de la Alcaldía 2026/2007 establece que antes de la Aprobación Definitiva del presente Estudio de Detalle deberán ser subsanadas las prescripciones contenidas en el informe técnico de la Arquitecta municipal. En dicho informe se manifiesta literalmente lo siguiente:

- 1) *Los Estudios de Detalle no podrán alterar el aprovechamiento máximo que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito.*
- 2) *Según el art. 6.4.5. de las Normas Urbanísticas de la Revisión del P.G.O.U., “para determinar la altura de un edificio, la cota de referencia se tomará en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante señalada para el acerado o en su caso la del terreno, hasta el plano inferior del forjado del último piso (altura de cornisa). Si la rasante de la calle a que da fachada del edificio, originase en algún punto de la fachada una diferencia de cota de más de ciento cincuenta (150) centímetros por encima o por debajo del que corresponde al punto medio de la fachada, la altura del edificio se determinará dividiendo la fachada en tantas partes como sea preciso para no sobrepasar dicha medida. En cualquier caso nunca se podrá superar el número de plantas máximo permitido en cualquier punto de la fachada.”*

*Indicar que la altura de la edificación en el punto medio de la línea de fachada desde la rasante señalada para el acerado hasta la altura de cornisa según el Estudio de Detalle presentado tiene una dimensión de un metro sobre lo indicado en los alzados del plano*

*N-2 del P.E.P.R.I. No existen datos objetivos que indiquen que la altura de cornisa indicada en la propuesta sea igual a la del edificio existente antes de proceder a su derribo, los únicos datos con los que se cuenta son los indicados en el P.E.P.R.I., por lo que la altura de la edificación deberá ser la indicada en el P.E.P.R.I.*

- 3) *Respecto a la propuesta de alineaciones y rasantes en la manzana nº 44886 del P.E.P.R.I. de Huesca:*

*Parece razonable la propuesta de la nueva alineación en dicha manzana, teniendo en cuenta el acceso de vehículos a los aparcamientos propuestos y las dimensiones de las calles adyacentes, sin embargo deberá presentarse mediante escritura pública la cesión de terreno destinado a vial libre de cargas y gravámenes.*

- 4) *Deberá trasladarse el presente Estudio de Detalle al Órgano competente en materia de Protección del Patrimonio Cultural Aragonés para que emitan el correspondiente informe.*

- 5) *En otro orden de cosas:*

*Respecto a la altura libre de 2,50 mts de la nueva edificación propuesta, se indica que si bien en la Revisión del Plan General la altura libre en uso residencial se sitúa en 2,50 mts, el Plan Especial la fija en 2,70 mts por el carácter tradicional de las edificaciones, implicando a mayor altura libre interior de las dependencias una mayor altura de los huecos de balcones y ventanas, creando un ritmo característico de la Ciudad Antigua, muy difícil de conseguir si la altura libre es de 2,50 mts, por lo que solicito sea la Comisión quién se pronuncie en este aspecto, puesto que en otras actuaciones se ha permitido y la Revisión del P.G.O.U. lo contempla.*

El documento, por su parte, expone a continuación las convenientes aclaraciones, justificaciones y soluciones al respecto, con objeto de subsanar las prescripciones anteriores.

### **Aprovechamiento máximo y altura de la edificación.**

El aprovechamiento máximo que corresponde a los terrenos comprendidos en el Estudio de Detalle se deduce de los distintos parámetros urbanísticos definidos en el Planeamiento. Estos son la ocupación, la altura en número de plantas y la altura de cornisa.

#### **a) Ocupación**

Como se especificó en el documento anterior, la ocupación total de las edificaciones propuestas es menor que la contemplada en el Plan Especial, ya que se proponen cesiones destinadas a viario público en las dos parcelas objeto de este Estudio de Detalle con el fin de:

- Regularizar pequeños quiebros o salientes existentes en la planta del inmueble original.
- Ampliar la anchura en la zona más alta de la calle Escalinata para así igualarla a la dimensión que ahora tiene en su zona más ancha.
- Mejorar los accesos rodados a la edificación propuesta y a las colindantes.

#### **b) Altura en número de plantas**

En segundo lugar y respecto a la altura en número de plantas, en el Estudio de Detalle se mantiene estrictamente lo especificado en el plano N-3 del Plan Especial, es decir, cuatro plantas (planta baja y tres plantas alzadas).

#### **c) Altura de cornisa**

Por último, con referencia a la altura de cornisa, se considera objetivamente constatada la medición topográfica realizada en el edificio existente antes de su demolición por los siguientes motivos:

- La medición topográfica de la cornisa del edificio existente a conservar se realizó in situ antes de la demolición del edificio en la esquina de confluencia de la calle Palacio con la

calle Escalinata. La dimensión topográfica tomada (9,94 m) coincide con la especificada en el plano del P.E.P.R.I. (Plan Especial de protección y reforma interior del entorno de la catedral de Huesca) titulado "Alzado calle del Palacio (pares)" en su apartado "Estado actual", documento que se considera absolutamente objetivo para dicha medición, independientemente de que el resto de parámetros recogidos en el referido planeamiento no sean de aplicación en este caso para las manzanas objeto de este Estudio de Detalle. El alzado de la edificación representado en este plano se adjunta como anexo nº1.

- Tal y como se observa en el mismo Anexo, la superposición del "Estado actual" de la edificación (ahora derruida) representada en el P.E.P.R.I. (Plan Especial de protección y reforma interior del entorno de la catedral de Huesca) con el edificio contemplado en el Estudio de Detalle confirma la objetividad de la medida de la cornisa de edificación existente a conservar. En este alzado superpuesto también se observa la diferencia de longitudes en las fachadas en la calle Palacio debidas a las cesiones de viario, citadas en el apartado a) de este capítulo.
- El P.E.P.R.I. contiene mayores detalles gráficos en los alzados que representa de las edificaciones existentes que los grafados en el Plan Especial de Mejora Urbana y Rehabilitación Integral del Centro Histórico de Huesca (Sector Principal).
- Los documentos gráficos del Plan Especial de Mejora Urbana y Rehabilitación Integral del Centro Histórico de Huesca (Sector Principal) no acotan la altura a cornisa, únicamente indican que se conservará la existente.
- Las rasantes que se contemplan en estos planos no se corresponden con exactitud con la realidad, por lo que es necesario un plano topográfico para determinar esta línea, de gran importancia dados los desniveles de las calles del casco antiguo.
- La medición de la altura de cornisa en el punto medio de la fachada es la correcta si se tiene en cuenta la medición real de altura de cornisa del edificio existente en la esquina antes especificada y la rasante real del terreno, definida según el plano topográfico.

Por lo tanto y debido a lo especificado anteriormente, queda justificado que el aprovechamiento de la edificación contemplada en el Estudio de Detalle no altera el aprovechamiento máximo que corresponde a los terrenos comprendidos en su ámbito, ya que no se superan los parámetros urbanísticos de ocupación, altura en número de plantas y altura de cornisa de edificación existente a conservar, así como que la altura de la edificación en el punto medio de la línea de fachada desde la rasante señalada para el acerado hasta la altura de cornisa según el Estudio de Detalle es igual a la del edificio existente antes de proceder a su derribo, coincidente a su vez con la indicada en el planeamiento.

#### **Cesión de terreno destinado a vial libre de cargas y gravámenes**

Efectivamente y tal y como se indica en las prescripciones a la aprobación inicial del Estudio de Detalle, deberá presentarse mediante escritura pública la cesión de terreno destinado a vial libre de cargas y gravámenes. Para la ejecución de dicha escritura será necesaria la oportuna licencia municipal de segregación, que se tramitará conforme al planeamiento una vez que el Estudio de Detalle sea aprobado definitivamente.

#### **Traslado del presente Estudio de Detalle al Órgano competente en materia de Protección del Patrimonio Cultural Aragonés**

Como se indica en las prescripciones a la aprobación inicial del Estudio de Detalle, se trasladó el expediente del presente Estudio de Detalle a la Comisión de Patrimonio Cultural para la emisión del informe correspondiente, el cual se transcribe:

*Expediente 203/07*



*Escrito del Ayuntamiento de Huesca, adjuntando expediente de Estudio de Detalle de la parcela 2 de la manzana 44886 y la parcela 1 de la manzana 44887. Visado el 27/04/07 (C/ Escalinata, C/ Palacio, C/ Acacia y C/ Desengaño de Huesca), promovido por Desarrollo y Gestión Hábitat Pirineos, S.L.*

*Esta comisión, en lo que es materia de su competencia, Acuerda:*

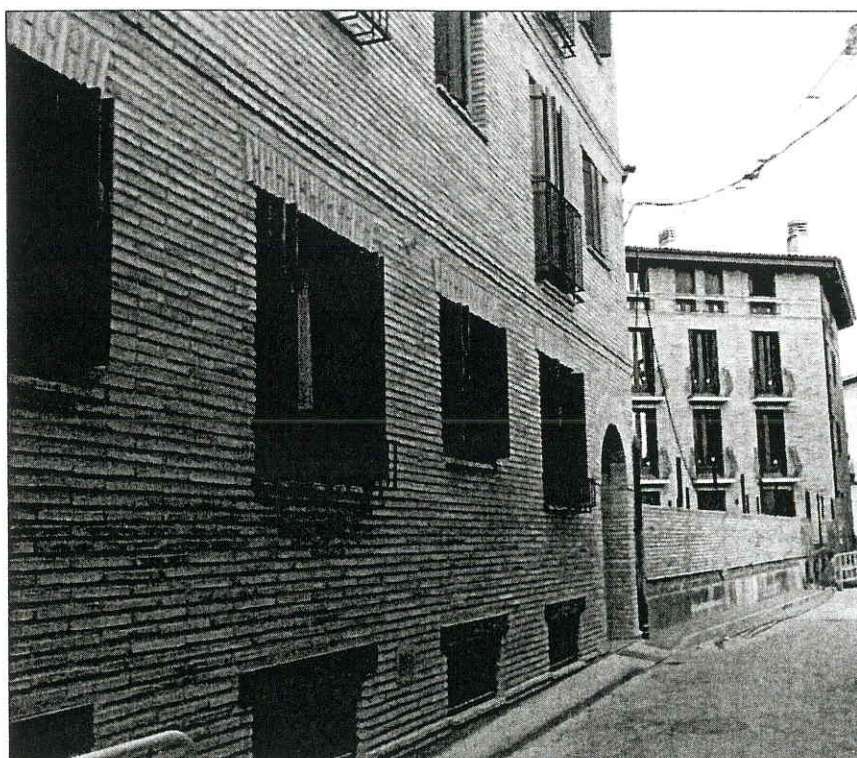
*Informar favorablemente el proyecto referenciado, sin perjuicio del cumplimiento de lo establecido en el informe técnico municipal y con la prescripción de que se deberá realizar control y seguimiento arqueológico durante las obras, con presencia obligada del técnico-arqueólogo durante el desarrollo de las mismas.*

Con la emisión del informe descrito anteriormente, la prescripción a que hace referencia el Informe técnico de la Arquitecta municipal queda subsanada. Por último, se constata que se realizará control y seguimiento arqueológico durante las obras, con presencia obligada del técnico-arqueólogo durante el desarrollo de las mismas.

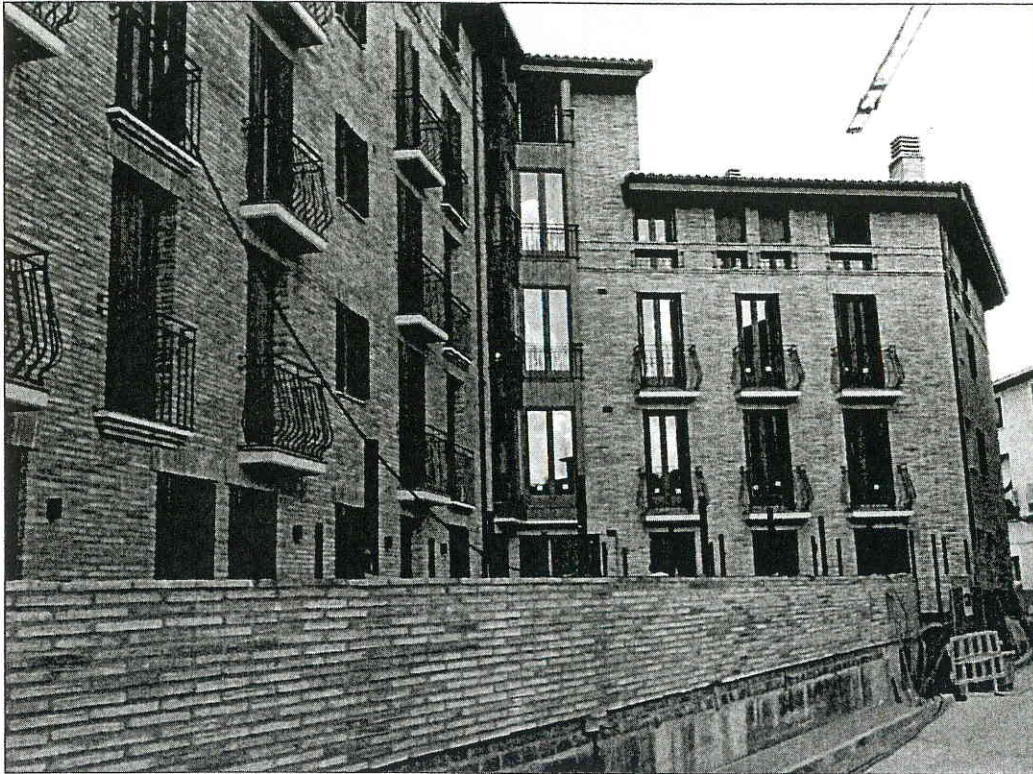
### **Altura libre de la nueva edificación**

La altura libre de 2,50 metros contemplada en el Estudio de Detalle se considera la adecuada para la tipología de vivienda que se va a realizar en la nueva edificación. Tal y como indica el Informe Municipal, en la Revisión del Plan General la altura libre en uso residencial se sitúa en 2,50 metros y en otras actuaciones cercanas al ámbito del Estudio de Detalle se ha permitido. En el informe de la Comisión de Patrimonio Cultural no se especifica nada al respecto de la altura libre.

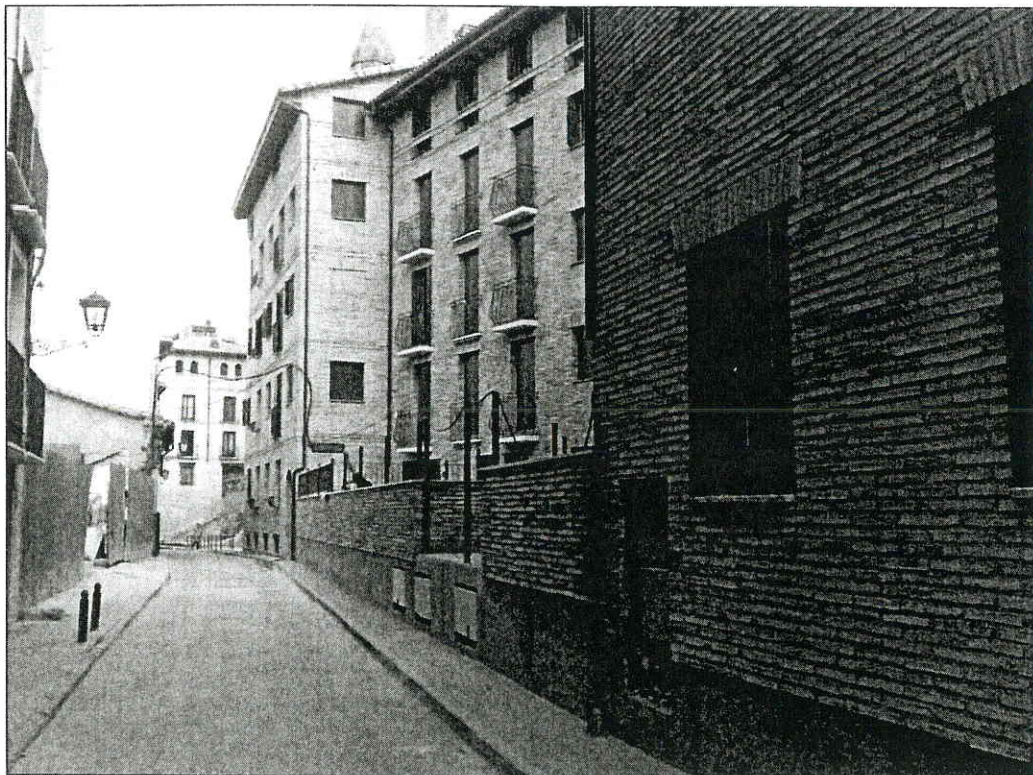
Hay que tener en cuenta, además, que la nueva edificación propuesta está unida por sus plantas sótano al edificio sito en la calle Palacio nº 12-14, y tanto la tipología como las características constructivas se pretende sean parecidas a este edificio. En esta construcción, con una altura libre de 2,50 metros, se ha conseguido el ritmo característico de la Ciudad Antigua, tal y como se observa en las fotografías siguientes:



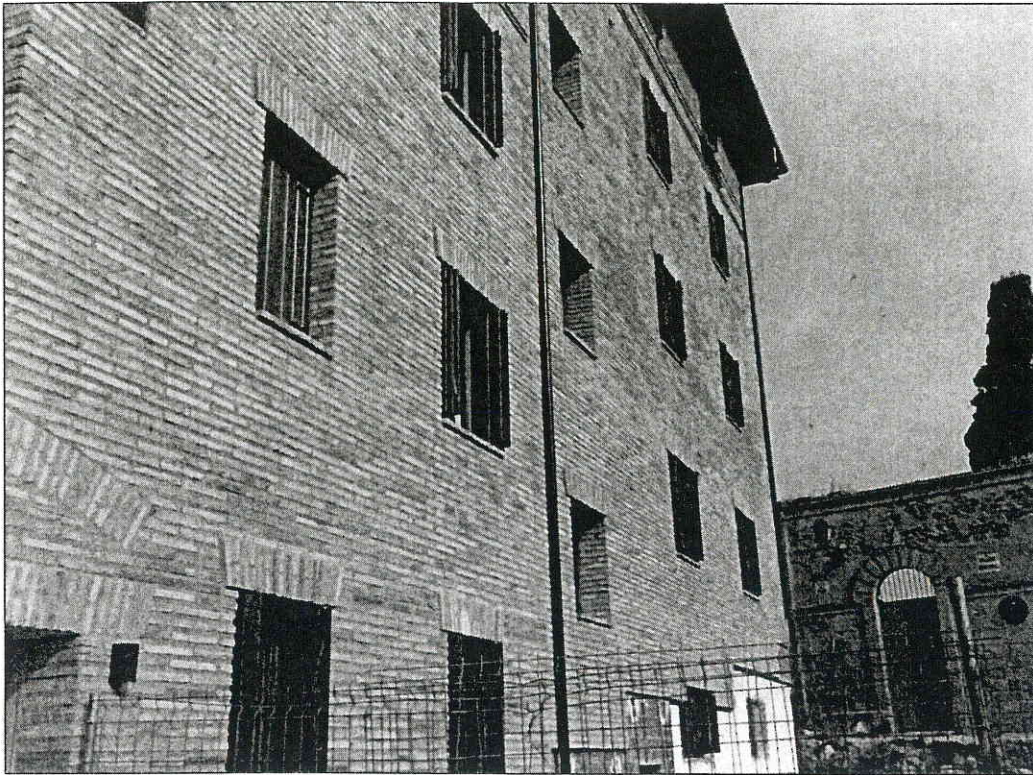
*Edificio sito en calle Palacio nº 12-14 desde calle Petronila*



*Edificio sito en calle Palacio nº 12-14 desde calle Petronila*



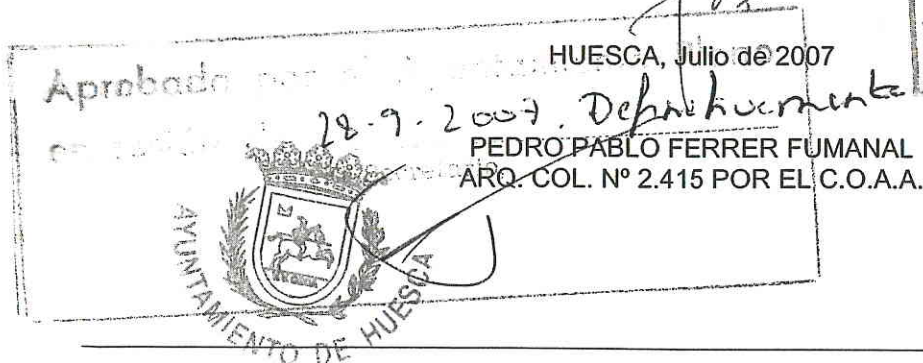
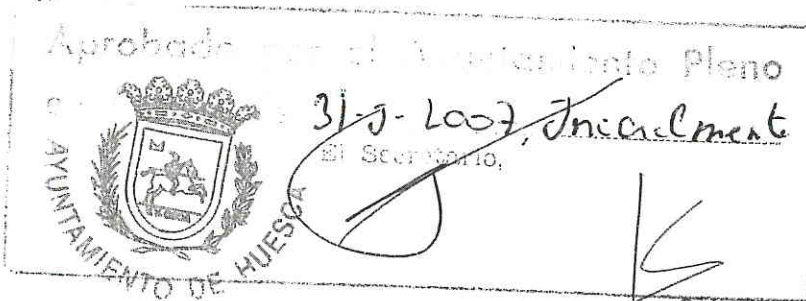
*Edificio sito en calle Palacio nº 12-14 desde calle Petronila*



Edificio sito en calle Palacio nº 12-14 desde calle Escalinata

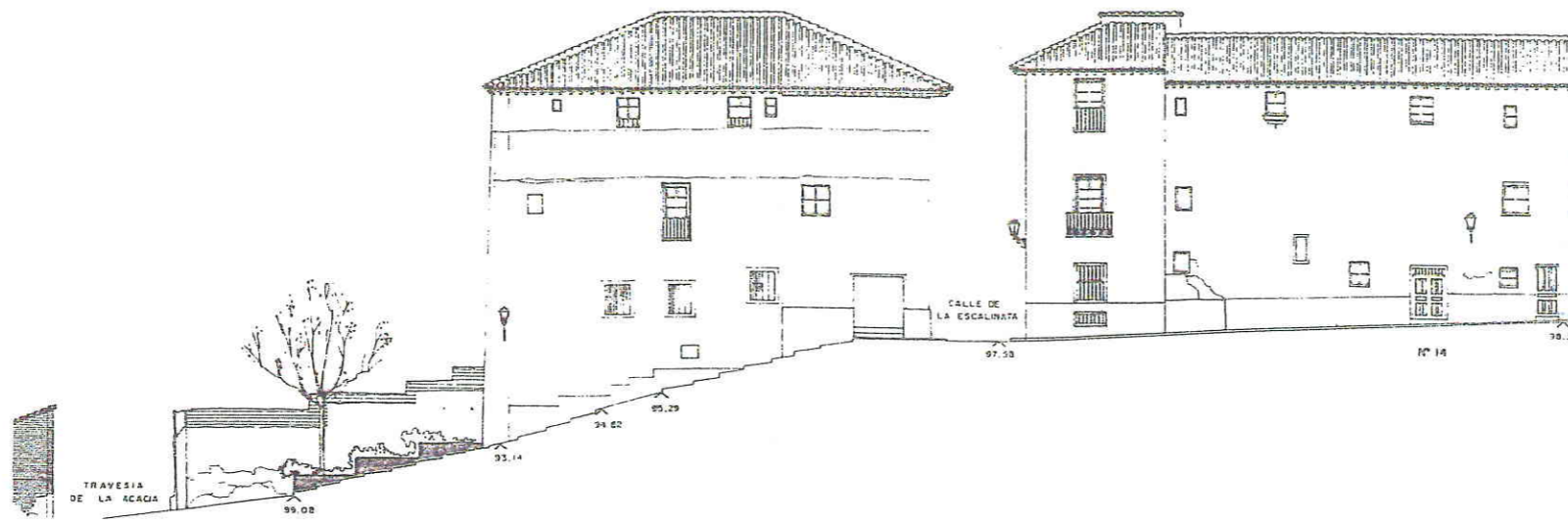
## 5.- PROCEDIMIENTO Y TRAMITACIÓN

Mediante la presente documentación se insta a la Aprobación Definitiva del *Estudio de Detalle de las parcelas nº 2 de la manzana nº 44886 y nº 1 de la manzana nº 44887 (C/ Escalinata, C/ Palacio, C/ Acacia, C/ Desengaño) del Plan Especial de mejora urbana y rehabilitación integral del centro histórico de Huesca*, en base al procedimiento previsto 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.



## PARTE II - ANEXO

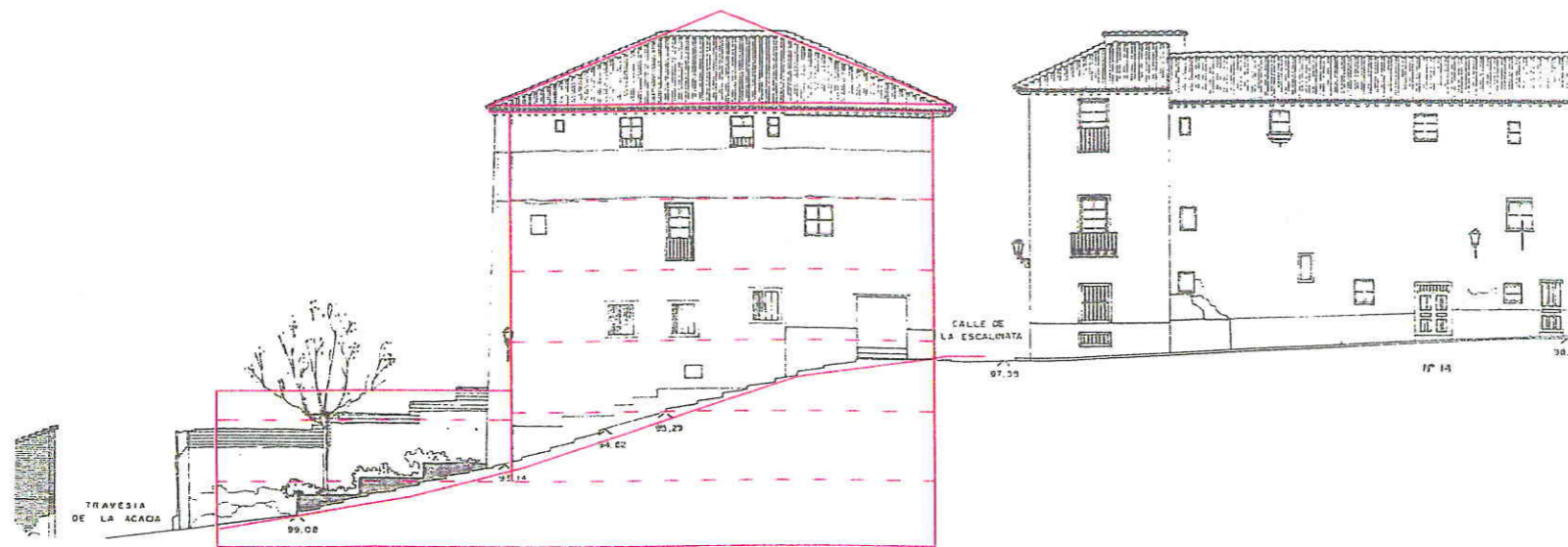
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL ENTORNO DE LA CATEDRAL DE HUESCA (P.E.P.R.I.)



C/ PALACIO



SUPERPUESTO: PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL ENTORNO DE LA CATEDRAL DE HUESCA (P.E.P.R.I.) Y E.D.



C/ PALACIO

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS Nº 2 DE LA MANZANA Nº44886 Y Nº1 DE LA MANZANA Nº44887 DEL PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA Y REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL CENTRO HISTÓRICO DE HUESCA. (C/ ESCALINATA, C/ PALACIO, C/ ACACIA, C/ DESENGAÑO)

<b>ANEXO Nº1</b>	CÓDIGO DE PLANO:
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL ENTORNO DE LA CATEDRAL DE HUESCA Y SUPERPUESTO E.D.	<b>1</b>
ALZADO CALLE DEL PALACIO (PARES)	ESCALA: 1/300
ESTADO ACTUAL	FECHA: JUL/2007
	 <b>PPFF</b> Pedro Pablo Ferrer Fumani ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO ÁREA DE URBANISMO