



**EDUARDO  
CUELLO  
OLIVAN**  
ARQUITECTO

**TEXTO REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL A.R.U.  
41888-2 Y LA U.A.V. COLINDANTE DEL P.E.R.I. DE HUESCA,  
PARA CITASA.**

**5060**



ARQUITECTURA Y URBANISMO ALCORAZ, S. L.

Avda. Martínez de Velasco, 1 bajos - Teléfono y Fax 974 21 06 18 - 22005 HUESCA - E-Mail:arkonsult@terra.es



**TEXTO REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL A.R.U. 41888-2 Y LA U.A.V. COLINDANTE DEL P.E.R.I. DEL SECTOR PRINCIPAL DEL POLIGONO 1 DEL P.G.O.U. DE LA CIUDAD DE HUESCA, PARA CITASA.**

Por encargo de la sociedad CITASA, representada por Don José Fález Guallar, con D.N.I. 234.790, se redacta el presente documento, como documentación definitiva tras la aprobación inicial y el periodo de exposición pública realizado en Mayo de 1999 del documento inicial redactado para concretar las alineaciones del Area de Reforma Urbana 41888-2 y la UAV anexa de la manzana 41888 del PERI del sector principal del Polígono 1 del P.G.O.U. de la ciudad de Huesca.

**1.-ANTECEDENTES**

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 28 de Enero de 1999 adoptó el acuerdo de aprobar "definitivamente" el Plan Especial de Mejora Urbana y Rehabilitación integral del Centro Histórico, Sector Principal del Polígono 1 del P.G.O.U., mas conocido como PERI.

En la tramitación de este expediente la sociedad CITASA, como propietaria de solares en la manzana 41888 definida por las calles Plaza de Lizana, Pedro IV y Costanilla de Sellán, presentó alegaciones al documento expuesto al público, admitiéndose las mismas en los siguientes términos:

*Puede entenderse estimada la alegación en cuanto a las alineaciones se refiere, siempre y cuando se justifique su adecuación mediante Estudio de Detalle. En caso contrario resultarán de aplicación las señaladas en el PEPRÍ.*

*La sección indicada en los planos es vinculante, respecto al número de plantas, alturas a cornisa por calle Pedro IV y disposición de*

*faldones.*

*En ningún caso podrán superarse ni la ocupación ni la edificabilidad que resulten de los planes del PEPRI.*

*La Unidad de Actuación (ARU) podrá ser modificada en casos justificados mediante el trámite específico previsto en la legislación urbanística sin que ello suponga modificación del Plan.*

De acuerdo con las condiciones antes mencionadas se redactó el Estudio de Detalle del A.R.U. 41888-2 y la U.A. V. Colindante al mismo del P.E.R.I. del sector principal del Casco Histórico. Que fue aprobado por decreto de la alcaldía presidencia de acuerdo con el dictamen de la Comisión de Urbanismo de sesión celebrada el 5 de mayo de 1999 y con las siguientes prescripciones:

1 Deberá aportarse un anexo al Estudio de Detalle, justificando que no superan los límites de ocupación y edificabilidad resultantes de la ordenación concreta prevista en el Plan Especial.

2 El paño de fachada de mayor anchura se deberá fragmentar compositivamente, aunque se mantuvieran los niveles de forjados y cornisa, con el fin de que el resultado arquitectónico sea asimilable a la parcelación tradicional del Casco Histórico.

3 Las obras de urbanización a cargo de la Unidad de Ejecución deberán resolver el encuentro con el viario existente, modificando si fuera preciso incluso las rasantes del mismo en calzada y Acerados en la extensión que resulte necesaria para solucionar el encuentro de la calle Santiago y la de Pedro IV. Para la concesión de la licencia o licencias de edificación, será condición necesaria que junto al proyecto arquitectónico y como anexo al mismo, se aporte el correspondiente proyecto de obras de urbanización que deberá ajustarse a lo

mencionado anteriormente.

4 Los proyectos de edificación se someterán en su día a informe de la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural en cuanto a las condiciones para la preservación de posibles restos arqueológicos y la posible incidencia con la muralla medieval.

Dado el tiempo transcurrido desde la aprobación inicial del expediente, al retomar ahora la tramitación y de acuerdo con los criterios establecidos en las reuniones mantenidas con los técnicos municipales, se opta por la presentación de este Texto Refundido, en el que se recogen las prescripciones de la aprobación del año 99 y sirve como documento final para la aprobación definitiva.

Para ello, se acompaña documentación gráfica con nuevos planos, en cuanto al cumplimiento de los puntos uno y dos de las prescripciones antes transcritas y que son relativas a la justificación de la ocupación de la nueva ordenación y a la fragmentación de las fachadas para asimilarlo en su aspecto formal a las parcelaciones del Centro Histórico.

En cuanto a las obras de urbanización, en el tiempo transcurrido han sido ya ejecutadas en lo que respecta al encuentro de las calles Santiago y Pedro IV, por lo que se incluirá en el proyecto de edificación la zona correspondiente al retranqueo de la nueva alineación en toda la longitud de fachada.

Así mismo, hay que hacer constar que con fecha 14 de noviembre de 2004 fue redactado y presentado seguidamente en el Ayuntamiento de Huesca, el proyecto de derribo de las edificaciones incluidas en el ámbito de este Estudio de Detalle, no habiendo sido ejecutadas dichas demoliciones por causas que desconoce el arquitecto que suscribe.

## 2.-CONDICIONES URBANISTICAS

Con fecha 9 de mayo de 2003, fue aprobado por acuerdo del Consejo de Ordenación del Territorio el Plan General de Ordenación Urbana de Huesca, recogiendo dicho documento como planeamiento incorporado y con toda su vigencia los planes que fueron redactados y aprobados con anterioridad al Plan General

Por lo tanto, las condiciones urbanísticas de aplicación son las que impone el texto aprobado del Plan Especial, tras la última tramitación según acuerdo aprobatorio del Pleno Municipal de fecha 28 de 1999, y que han sido incorporado en el texto del Plan General como A.P.I.

## 3.-OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente expediente se redacta como ya se ha dicho más arriba, de acuerdo con las determinaciones de la Aprobación Definitiva del PERI, y a fin de unificar en una única Unidad de Gestión el ARU 41888-2 y la UAV colindante, en base a la alegación estimada presentada en su día por CITASA, a fin de establecer las alineaciones definitivas manteniendo como vinculantes las secciones del Plan Especial, respecto al número de plantas, alturas a cornisa y disposición de faldones de cubierta, no aumentándose la ocupación ni edificabilidad establecidas:

Con ello, se reajusta la ordenación establecida por el PERI en lo que supone la variación de la alineación posterior a patio de manzana, a fin de la consecución de una máxima homogeneización de los fondos edificables.

Se mantiene así mismo la fragmentación de fachadas

establecidas en el Plan Especial, con un pequeño reajuste de sus longitudes en base a su adaptación a la modulación producida por la tipología de vivienda adoptada.

En cuanto al ámbito de la Unidad de Ejecución, se excluye de la misma el inmueble del Coso Alto por el que se accede al espacio libre privado del patio de manzana, manteniéndose únicamente en la unidad el espacio de planta baja que constituye la zona de paso al interior de la manzana, tal y como queda perfectamente grafiado en los planos de este documento.

#### 4.-COMPOSICION VOLUMETRICA

Tal y como se define en la documentación gráfica adjunta, se establece la nueva edificación, como un sólido continuo generado por las nuevas alineaciones definidas y el arrastre de las cornisas y alineaciones de las edificaciones colindantes, produciéndose con el escalonamiento de los tramos de fachada una mayor integración en el paisaje urbano del centro histórico.

Se establece un patio de luces interior de manzana de dimensiones y características reflejadas en los planos, existiendo un pasaje en planta baja ubicado en el inmueble núm. 64 del Coso Bajo, de 39 m<sup>2</sup> de superficie. Esta servidumbre de paso corresponderá únicamente a la planta baja del citado inmueble y que servirá para el paso de vehículos a las plantas de garajes del nuevo edificio.

#### 5.-NORMATIVA

##### 5.1.-DELIMITACION Y SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE ACTUACION Y GESTION.

Queda establecida la delimitación de la unidad en el plano

correspondiente, integrándose en la misma nueve parcelas antiguas y que con una superficie de 1.497 m<sup>2</sup> pertenecen en la actualidad tras las negociaciones y adquisiciones llevadas a cabo a la sociedad promotora CITASA. Hay que añadir a esta superficie, sin efectos urbanísticos, los 39 m<sup>2</sup> correspondientes a servidumbre de paso en planta baja, para dar acceso desde el Coso a la zona inferior del ámbito de la Unidad de Ejecución, con lo que la superficie del ámbito de la Unidad de Gestión queda establecido en 1.536 m<sup>2</sup>.

#### 5.2.-ALINEACIONES.

Quedan establecidas las alineaciones como definitivas las determinadas en la documentación gráfica adjunta, consolidándose los sólidos de edificación tal y como figuran en los planos correspondientes.

#### 5.3.-OCUPACION DE LA PARCELA.

Una vez redefinidas las dimensiones reales de la unidad de actuación y establecidas sobre ésta la ordenación volumétrica quedan como sigue los espacios de ocupación.

A) Unidad de edificación (sup. edif. en altura) : 645 m<sup>2</sup>

B) Sistema de espacios libres (libre privado en patio de manzana): 780 m<sup>2</sup>

Espacios de cesión por retranqueo de alineaciones: 72 m<sup>2</sup>

Servidumbre de paso en planta baja: 49 m<sup>2</sup>.

TOTAL UNIDAD DE ACTUACION: 1.536 m<sup>2</sup> 1546

#### 6.-SUPERFICIE EDIFICABLE

La superficie a construir por la edificación viene establecida por los parámetros que se definen en este estudio de detalle.

1.-Superficie ocupada en planta, con el perímetro establecido incrementada en los cuerpos volados posibles de acuerdo con la normativa de aplicación.

2.-El número de plantas máximo establecido en los planos correspondientes y que quedan sobre la rasante del viario frontal del área edificable (fachada calle Pedro IV).

No computarán en la edificabilidad los sótanos resultantes, de acuerdo con las condiciones de la ordenanza del vigente P.G.O.U.

#### 7.-CONDICIONES DE USO

Cada Unidad Edificatoria tendrá la calificación de uso Residencial Predominante, admitiéndose todos los restantes usos compatibles con aquel que define el Plan General de Ordenación.

#### 8.-CONDICIONES ESTETICAS

Con independencia del carácter de la promoción, se conferirá una identidad proyectual y compositiva a cada unidad edificatoria, dentro de unos criterios de coherencia y armonía del conjunto de la manzana.

Con este criterio, se tratará de utilizar composiciones arquitectónicas diferenciadas en su organización de huecos, elementos de fachada, acabados, colores, experimentando la gama de homogeneidad y diversidad que en esos aspectos han caracterizado el casco antiguo de Huesca.

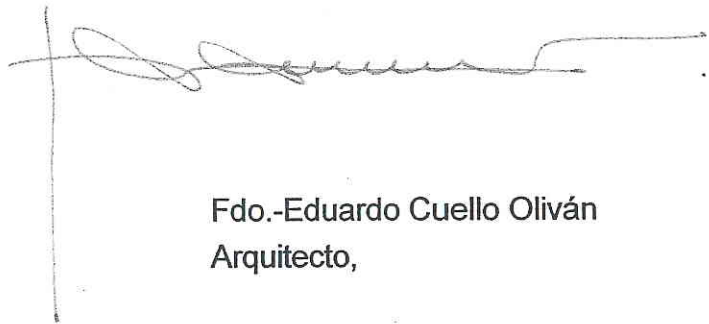
Se preferirán soluciones compositivas y de acabados que acentúen los valores tradicionales, ya que la fuerte renovación de la zona hace aconsejable primar la contextualización histórica de estas nuevas edificaciones.



## 9.-SISTEMA DE GESTION

El sistema de gestión previsto por el Estudio de Detalle aprobado es el de Compensación.

Huesca, enero de 2005



Fdo.-Eduardo Cuello Oliván  
Arquitecto,

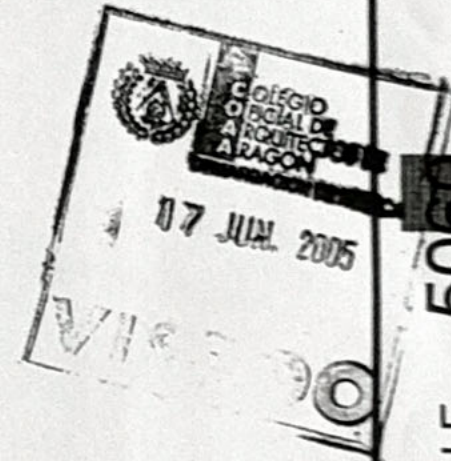




SUPERFICIE DEL SOLAR = 1.497 m<sup>2</sup>



PASO SOLO EN PLANTA BAJA = 39 m<sup>2</sup>



TEXTO REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE  
 DEL A.R.U. 41888-2 Y LA U.A.V. COLINDANTE DEL  
 P.E.R.I. DE HUESCA PARA CITASA.

SITUACION

ESCALA 1/500

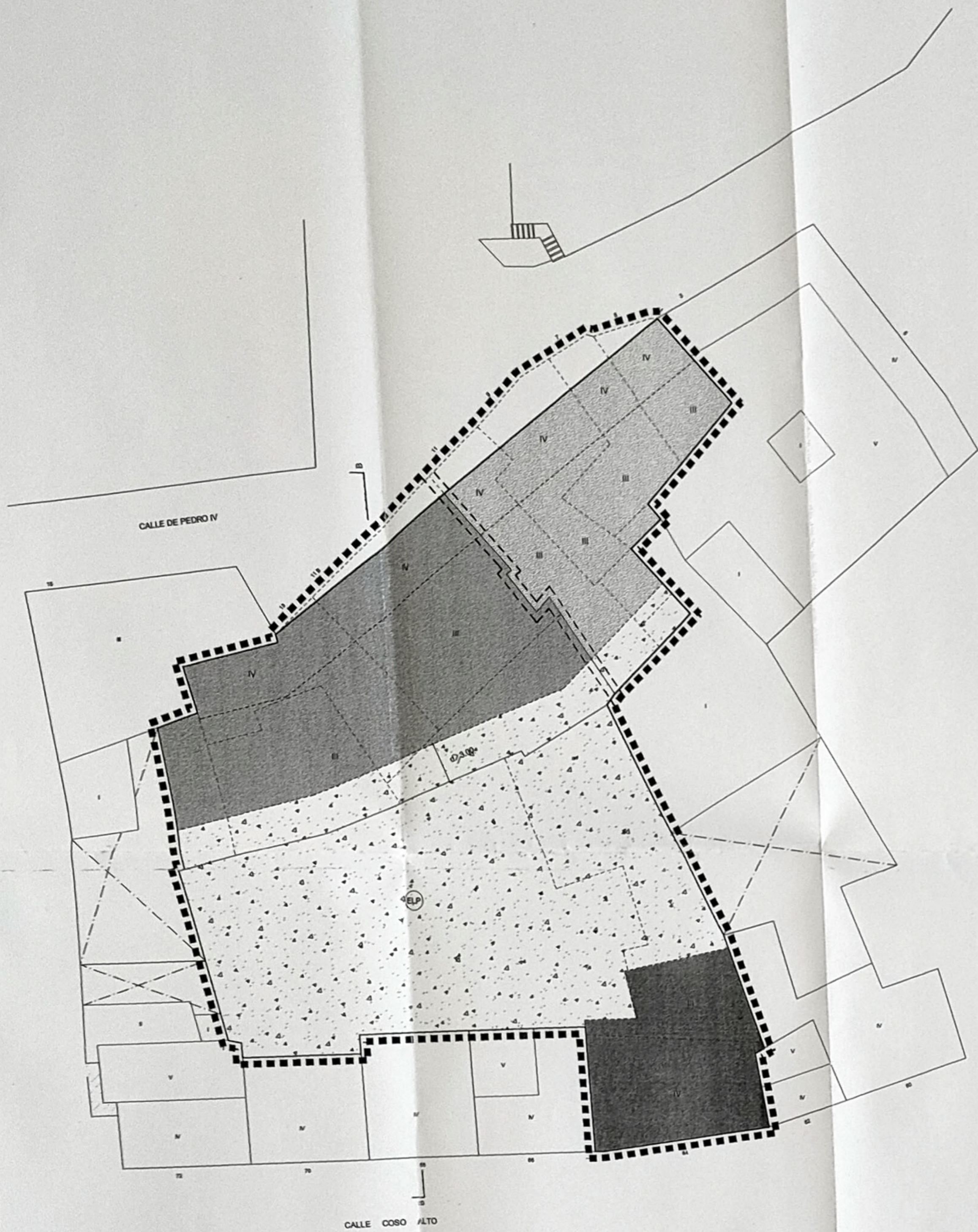
HUESCA, ENERO DE 2005.

Arquitecto: Eduardo Cuello Oliván

ARQUITECTURA Y URBANISMO ALCORAZ, S. L.

Avd. Martínez de Velasco, 1 bajos - Teléfono y Fax 974 210 618 - 22005 Huesca - E-Mail: rfonseca@terra.es



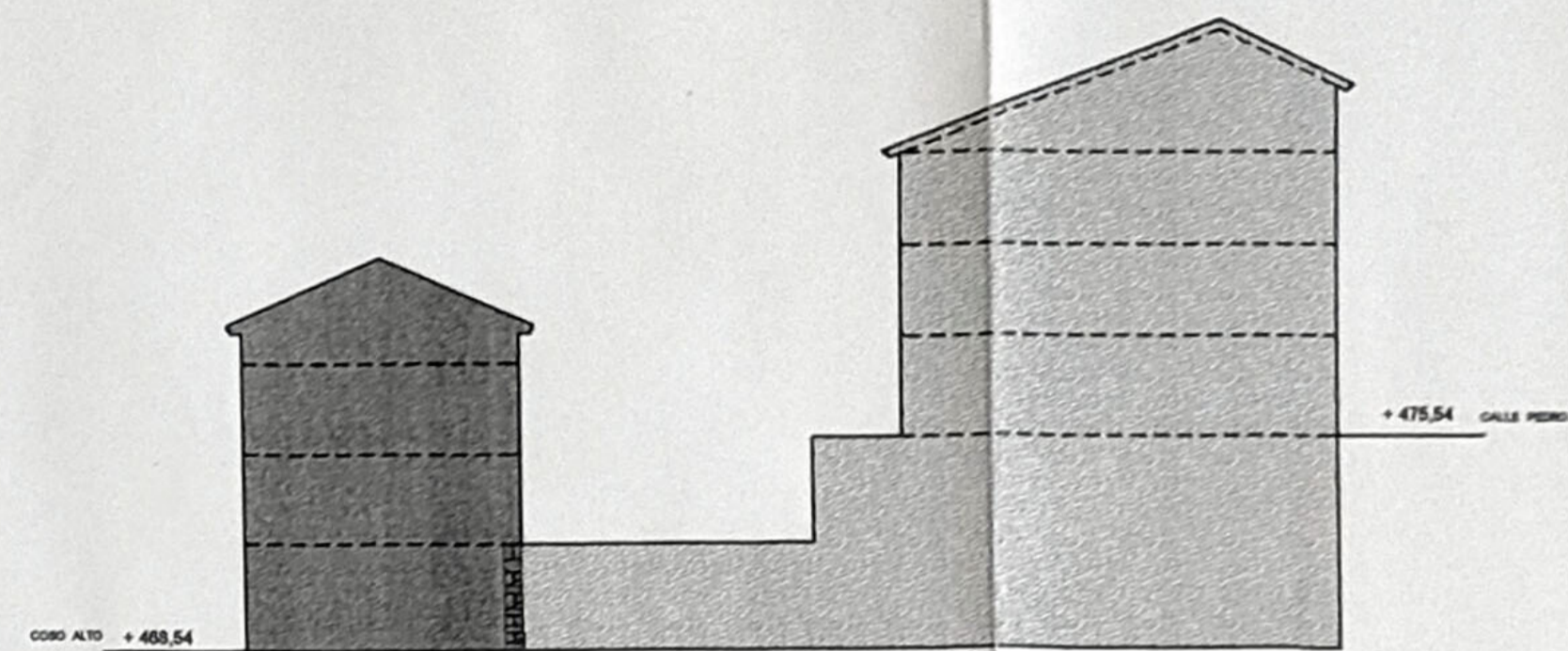


PLAZA DE LIZANA

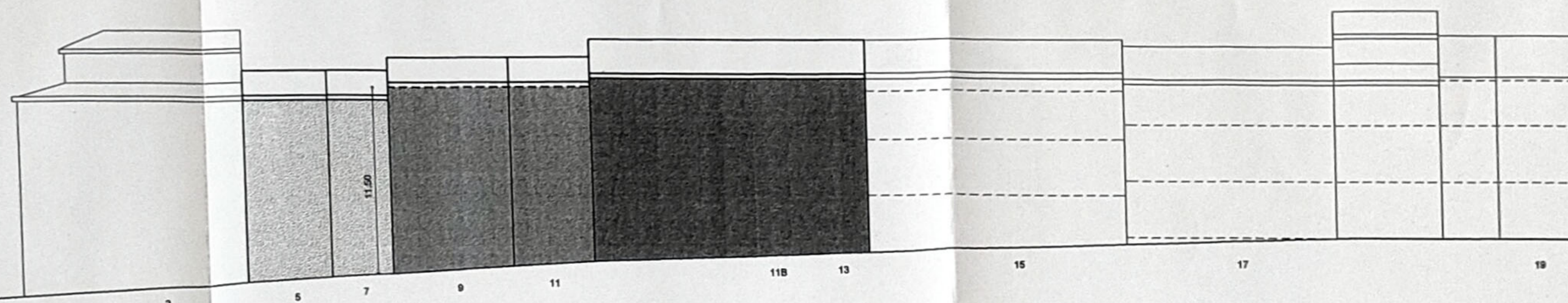
CALLE DE PEDRO IV

CALLE COSO ALTO

PLANTA



SECCION TRANSVERSAL B-B



ALZADO CALLE PEDRO IV



ESCALA 1/250

HUESCA, ENERO DE 2003

Arquitecto Eduardo Calle Ojeda





5060  
03

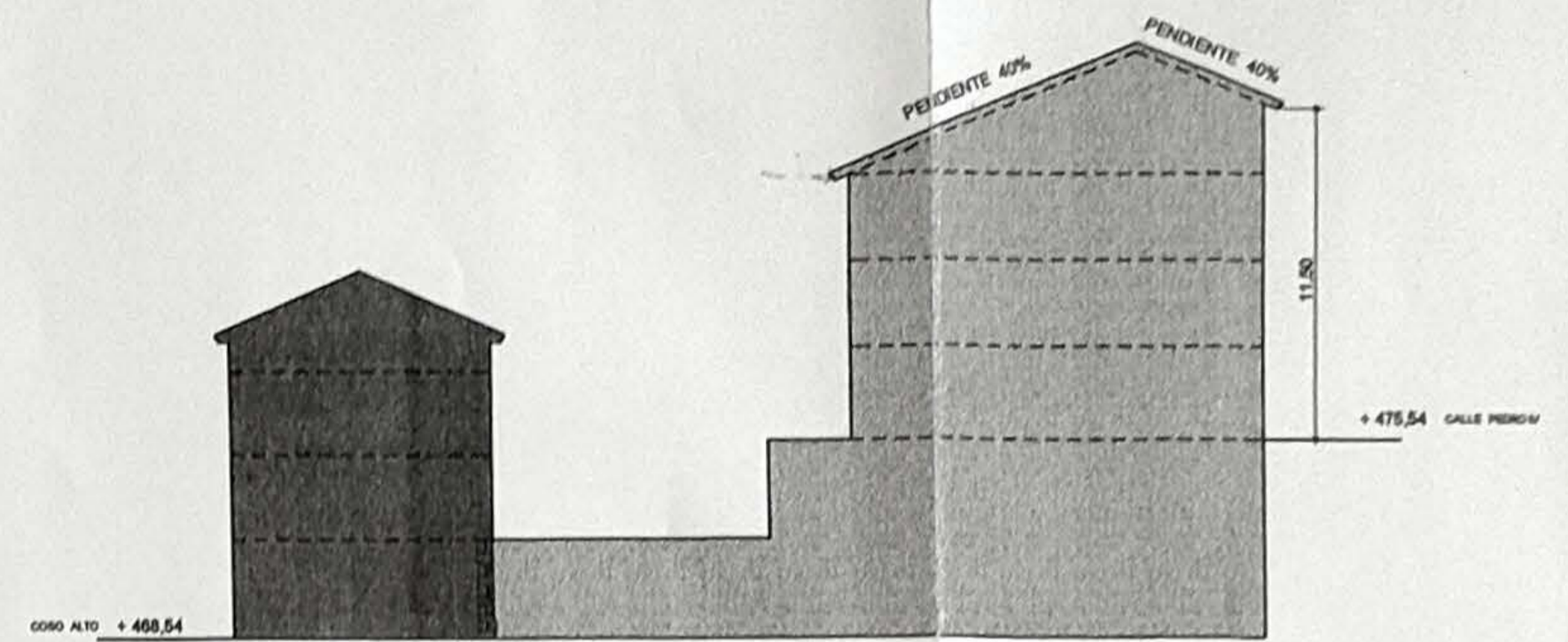
TEXTO REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE  
DEL A.R.U. 41888-2 Y LA U.A.V. COLINDANTE DEL  
P.E.R.I. DE HUESCA PARA CITASA.



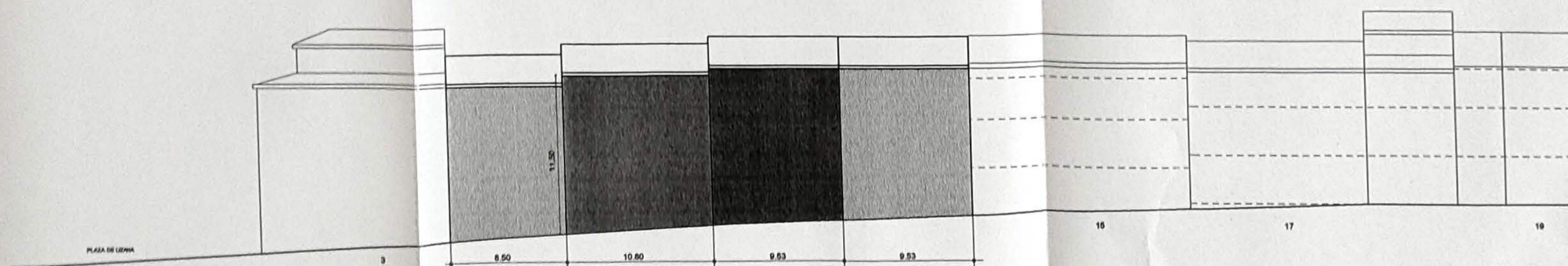
ARQUITECTURA Y URBANISMO ALCORAZ, S. L.  
Avda. Marqués de Villaverde, 1 bajos - Teléfono / Fax 974 310 818 - 22009 Huesca - E-Mail: info@alcoraz.es



-  LIMITE DE LA UNIDAD DE GESTION
  -  EDIFICABLE EN ALTURA
  -  EDIFICABLE EN SOTANO Y SEMISOTANO
  -  PASO SOLO EN PLANTA BAJA
- PLANTA



SECCION TRANSVERSAL B-B



FACHADA NUEVA EDIFICACION CON TRATAMIENTO FRAGMENTADO

ALZADO CALLE PEDRO IV



NUEVA ORDENACION

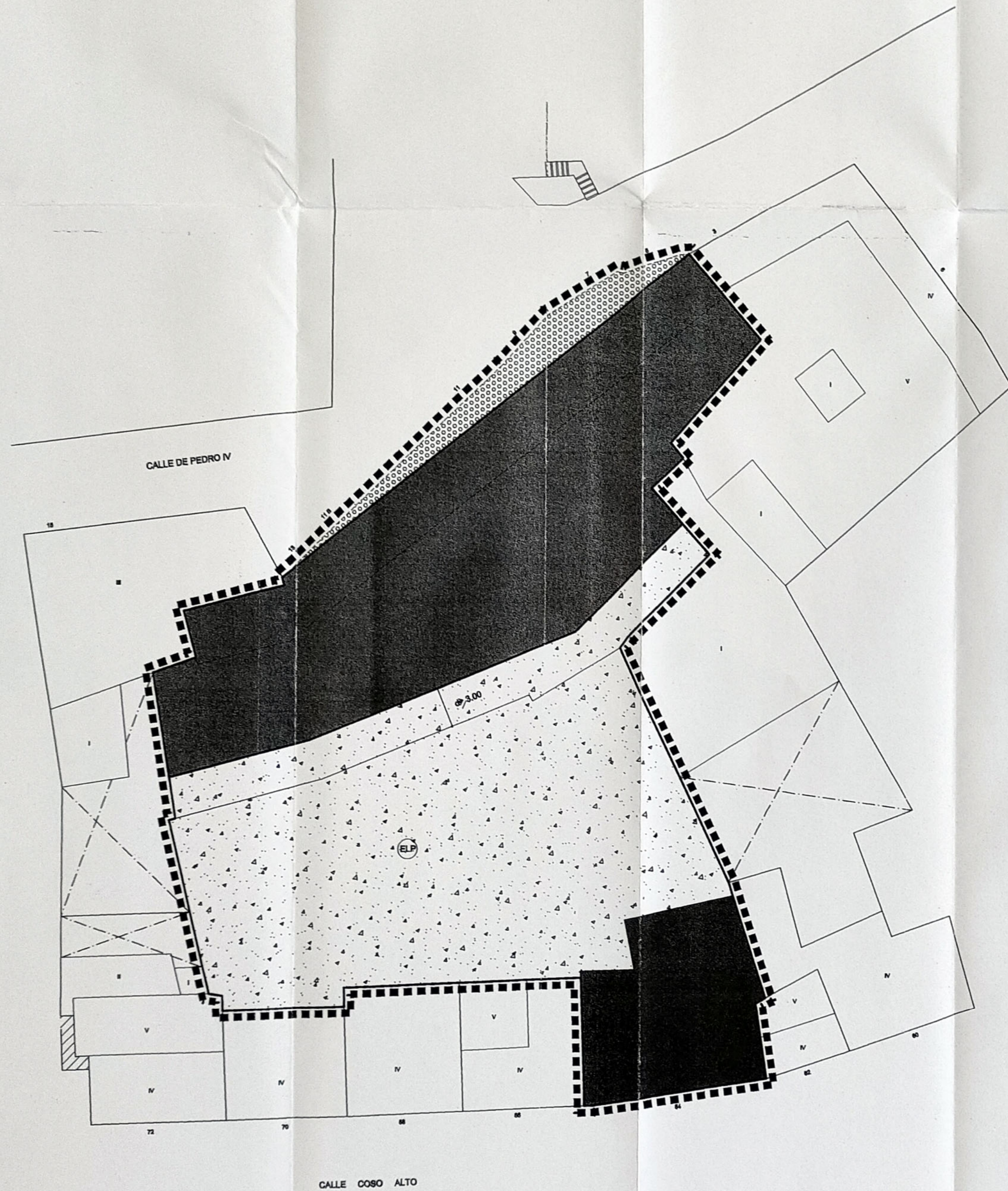
ESCALA 1/250

HUESCA, ENERO DE 2005

5060 04

TEXTO REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL A.R.U. 41888-2 Y LA U.A.V. COLINDANTE DEL P.E.R.I. DE HUESCA PARA CITASA.

ARQUITECTURA Y URBANISMO ALCORAZ, S. L.



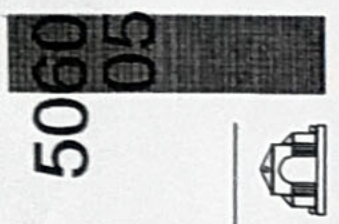
-----	LIMITE DE LA UNIDAD DE GESTION	1.658 m <sup>2</sup>
[Grid Pattern]	SUPERFICIES DE CESION	58 m <sup>2</sup>
[Solid Black]	SUPERFICIE EDIFICABLE EN ALTURA	648 m <sup>2</sup>
[Stippled]	SUPERFICIE EDIFICABLE EN SOTANO Y SEMISOTANO	791 m <sup>2</sup>
[Solid Black]	EDIFICIO EXCLUIDO UNIDAD DE GESTION	161 m <sup>2</sup>

(SUPERFICIES OCUPADAS POR PLANTA)



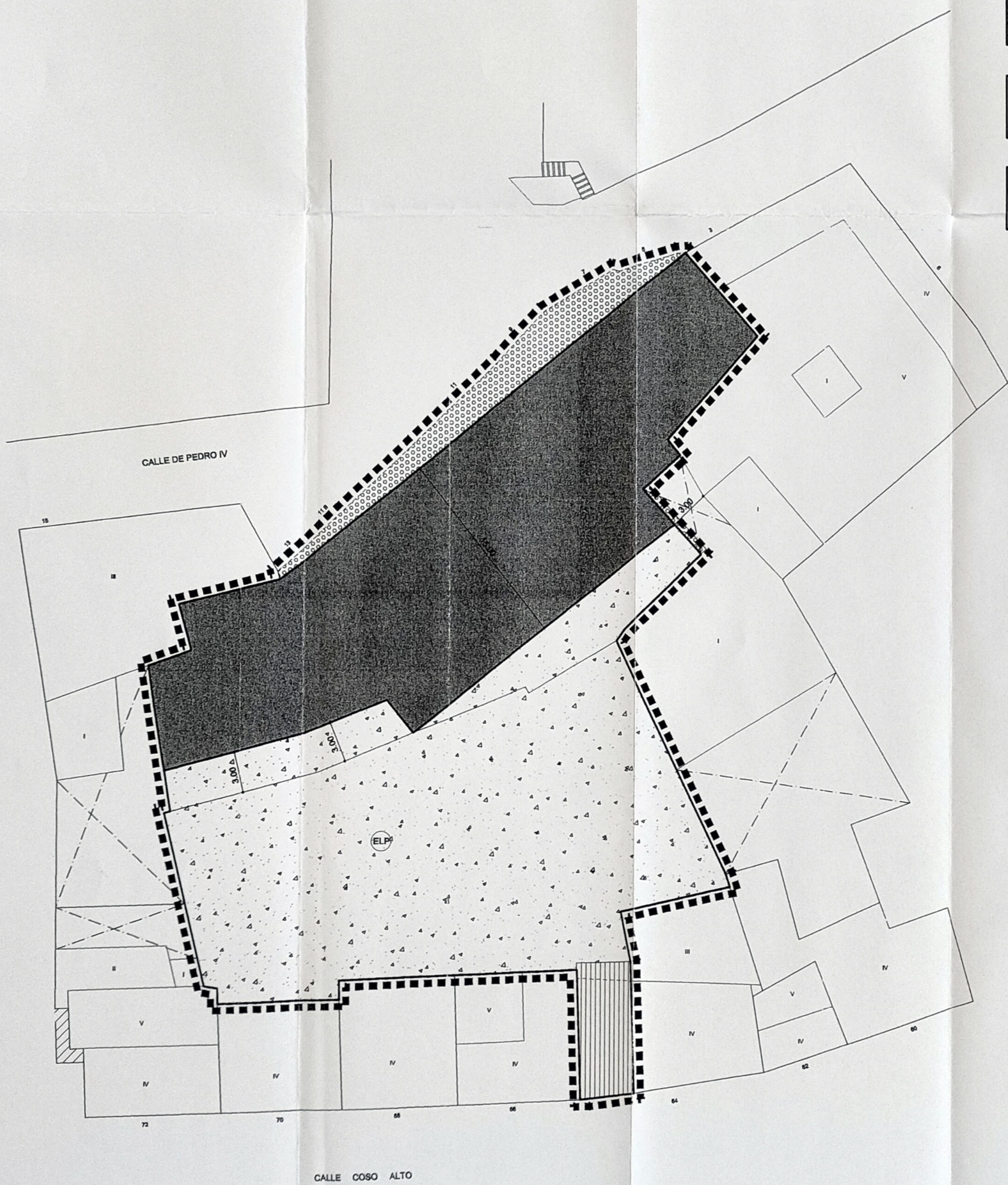
SUPERFICIES DE CESION  
ORDENACION P.E.R.I.

HUESCA, ENERO DE 2005.  
ESCALA 1/250  
Arquitecto Eduardo Osella Oñativia



TEXTO REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE  
DEL A.R.U. 41888-2 Y LA U.A.V. COLINDANTE DEL  
P.E.R.I. DE HUESCA PARA GITASA.

ARQUITECTURA Y URBANISMO ALCORAZ, S. L.  
Avda. Marqués de Valdeca, 1 bajos - Teléfono y Fax 874 810 810 - 22006 Huesca - E: info@alcoraz.com



-----	LIMITE DE LA UNIDAD DE GESTION	1.536 m <sup>2</sup>
[Stippled Box]	SUPERFICIES DE CESION	72 m <sup>2</sup>
[Dark Grey Box]	SUPERFICIE EDIFICABLE EN ALTURA	645 m <sup>2</sup>
[Light Grey Box]	SUPERFICIE EDIFICABLE EN SOTANO Y SEMISOTANO	780 m <sup>2</sup>
[Hatched Box]	PASO SOLO EN PLANTA BAJA	39 m <sup>2</sup>

(SUPERFICIES OCUPADAS POR PLANTA)

SUPERFICIES DE CESION  
NUEVA ORDENACION

HUESCA, ENERO DE 2005.

Arquitecto Eduardo Osella Oltra

ESCALA 1/250



5060  
06



TEXTO REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE  
DEL A.R.U. 41888-2 Y LA U.A.V. COLINDANTE DEL  
P.E.R.I. DE HUESCA PARA CITASA.

ARQUITECTURA Y URBANISMO ALCORAZ, S. L.  
Avda. Mariscal de Villaverde, 1 bajos - Teléfono y Fax 974 210 215 - 22005 Huesca - E-Mail: [alcoraz@alcoraz.es](mailto:alcoraz@alcoraz.es)



CALLE DE PEDRO IV

CALLE COSO ALTO