

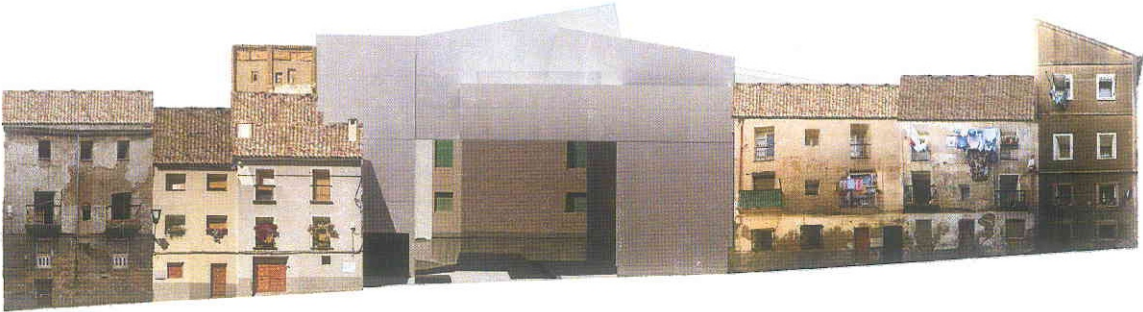
Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión *Jubilante* 8-NOV-2006



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
en sesión *Definitivamente* 1-3-2007.
El Secretario.



22 SET. 2006
VISADO



(farfán | estella)
+
junco
arquitectos

Proyecto: ESTUDIO DE DETALLE

Fecha: SEPTIEMBRE 06

Situación: C/ ZARANDIA 8-16, HUESCA

Contenido: PLANOS, MEMORIA Y PERSPECTIVAS

Propiedad:

Arquitecto:

MEMORIA



ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA ARU 43886-1

Arquitectos

Jose Luis Estella Sagrado
Antonio Junco Aguado
Pablo Farfán Manzanares

agosto de 2006

1. Índice

1. INDICE.....	2
1.1 RELACIÓN DE PLANOS QUE SE ACOMPAÑAN	3
2. MEMORIA EXPOSITIVA	4
2.1 AUTOR DEL ENCARGO	4
2.2 OBJETO Y NECESIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	4
2.2.1. Justificación de la conveniencia y necesidad	
2.2.2 Finalidad y objeto del Estudio de Detalle	
2.3 DATOS DEL SOLAR	4
2.4 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR	5
2.5 ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN	6
2.6 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	6
2.6.1. Accesos	
2.6.2. Infraestructura de servicio	
2.7 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	6
3. MEMORIA DESCRIPTIVA.....	7
3.1 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.....	7
3.1.1. Aspectos previos	
3.1.2. Retranqueos, vuelos y rasantes	
3.1.3. Alturas de la edificación	
3.1.4. Justificación del mantenimiento del Espacio Libre Privado (ELP)	
3.1.5. Ocupación en planta	
3.1.6. Aprovechamiento Urbanístico	
3.1.7. Condiciones de Acabados	
4. FIRMA DE LA MEMORIA.....	9

1.1 RELACION DE PLANOS QUE ACOMPAÑAN ESTE DOCUMENTO

U01.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	1/250
U02.- ALINEACIONES, ALTURAS, RASANTES Y VOLUMENES	1/250

2. MEMORIA EXPOSITIVA

2.1. AUTOR DEL ENCARGO

La entidad que promueve la redacción del presente documento y propietarios la parcela es el Colegio de Arquitectos de Aragón Demarcación de Huesca.

2.2. NECESIDAD Y OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

2.2.1. Justificación de la conveniencia y necesidad:

La solución adoptada se justifica en base a que se trata de un Edificio Singular, manteniendo los criterios básicos respecto a Aprovechamiento urbanístico y planta fijados en el P.E.P.R.I., manteniendo el Espacio Libre Privado entre los dos edificios así como la continuidad del patio con el patio manzana y respetando la zona de conservación obligatoria de restos arqueológicos.

2.2.2. Finalidad y objeto del Estudio de Detalle:

Consiste la presente documentación en la redacción del ESTUDIO DE DETALLE de la parcela de suelo urbano definida en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior (P.E.P.R.I.) como ARU 43886-1

Este Plan Especial de Protección y Reforma Interior del área Circulo Católico-Zarandía-Latre indica que cuando sea preciso completar, o en su caso, adaptar las determinaciones propuestas referentes a alineaciones y rasantes, estas vendrán recogidas en el ESTUDIO DE DETALLE.

Por tanto, el presente ESTUDIO DE DETALLE se formula en base a lo establecido anteriormente, cuya finalidad es:

- Fijar los parámetros volumétricos y aprovechamiento urbanístico
- Establecer alineaciones y rasantes de edificación así como del Espacio Interior Privado.

2.3. DATOS DEL SOLAR

El ámbito de actuación del presente Estudio de Detalle es el delimitado por el ARU-43886-1, cuyos límites se reflejan en la documentación gráfica anexa al presente documento.

La topografía de la parcela tiene una leve pendiente, de eje Este-Oeste, con una diferencia de cota de 3,58 metros.

Los restos arqueológicos no superan la rasante del edificio, existiendo una zona de conservación obligatoria en la zona Sur-Este de la parcela.

La superficie total de la parcela es de 876,36 m²

2.4. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR

La parcela está supeditada a lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Huesca y al Plan Especial de Protección y Reforma Interior del área Circulo Católico-Zarandía-Latre y establece la parcela como Área de Reestructuración Urbana (ARU), teniendo carácter de Unidad de Ejecución en suelo urbano, con la denominación de ARU-43886-1.

Los planos N-1, N-2 y N-3 del PEPRI fijan las condiciones, características y espacios libres de esta unidad:

- Son condiciones del plan Especial que la edificación se divida en dos construcciones separadas por un Espacio Libre Privado (ELP) y que se ubique en la zona norte un patio de manzana.
- La ocupación máxima de parcela con la edificación es del 75% de su superficie. Siendo la ocupación específica y determinada la señalada en el plano N-3 de 576,76 m².
- Según los planos N-2 y N-3 se deduce que la superficie edificable será la siguiente:

$$\begin{array}{rcl}
 576,76 \times 3 \text{ plantas} & = & 1.730,28 \text{ m}^2 \\
 + \text{ Sup. Bajo cubierta}^* & = & 229,43 \text{ m}^2 \\
 \text{TOTAL} & = & 1.959,71 \text{ m}^2
 \end{array}$$

* Superficie bajo cubierta medida gráficamente según el plano N-3 con una pendiente del 40%

- Se autoriza la ocupación del 100% del área bajo rasante sin limitación de número de sótanos.
- Según el plano N-3 se determina una alineación de tapia obligatoria, sin embargo en el apartado 6.6.3-1 del Plan Especial se menciona que en caso de tratarse de arquitecturas civiles o urbanas el criterio es el uso de la verja.
- La altura máxima en planta será de 3 plantas más bajo cubierta.
- La altura de cornisa marcada en el plano N-2 es indicativa, sin poder exceder en más de 1 metro esta altura.
- Criterios Generales de Diseño y composición.
Por las características especiales del proyecto será considerado a nivel de diseño y composición como Edificio Singular.
- Condiciones Específicas de los acabados en edificios Singulares:
Según el artículo 7.2.5.-2.2 se autoriza la utilización de hormigón visto siempre que exista un informe favorable explícito de los Servicios Técnicos Municipales.

2.5. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN

La parcela sobre la que se desarrolla este Estudio de Detalle es de forma irregular, según refleja en la documentación gráfica.

LINDEROS ;

Linda al norte con el número 18 de la calle Zarandía y con el 17 de la calle Alfonso I.

Linda al sur con el número 6 de la calle Zarandía y con el 9 de la calle Alfonso I.

Linda al este con la calle Alfonso I

Linda al oeste con la calle Zarandía.

2.6. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

2.6.1. Accesos

La parcela dispone de accesos rodados a través de las calles adyacentes.

2.6.2. Infraestructura de servicio

La parcela cuenta con la red de infraestructuras de electricidad, abastecimiento de agua, saneamiento de fecales y pluviales y telefonía al encontrarse dentro de casco urbano.

2.7. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La unidad de ejecución comprende una única parcela catastral perteneciente al Colegio de Arquitectos de Aragón Demarcación de Huesca.

La superficie total de la misma es de 876,36 m²

3. MEMORIA DESCRIPTIVA

3.1. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

3.1.1. Aspectos previos

El edificio tendrá carácter de edificio singular, manteniéndose en él los criterios básicos señalados en el Plan Especial respecto a aprovechamiento, separación en planta en dos edificios, mantenimiento de Espacio Libre Privado y patio de manzana.

3.1.2. Retranqueos, vuelos y rasantes

Los retranqueos contenidos en la documentación gráfica del presente Estudio de Detalle, establecen los límites exteriores de la edificación.

Se permitirá un retranqueo en la calle Zarandía en la unión con el número 18 en un área de movimiento definida por un triángulo de lados 2,36 m., 18,42 m. y 18,44 metros.

En planta segunda se permitirá un vuelo sobre la calle Zarandía con forma de triángulo de lados 0,62 m - 5,33 m y 5,36 m con un vuelo máximo de 0,62 metros.

Las rasantes vienen marcadas por las pendientes de las calles Zarandía y Alfonso I y se encuentran indicadas en la información gráfica adjunta.

3.1.3. Alturas de la edificación

El Plan Especial permite hasta 3 plantas sobre rasante mas el aprovechamiento bajo cubierta sin especificación para el número de plantas bajo rasante.

La edificación constará de dos plantas bajo rasante y 3 plantas a fachada mas una planta retranqueada en la zona de unión de los dos edificios con cubierta inclinada.

En esta última planta se ubicara un espacio de uso semipúblico dotando a la ciudad de unas vistas únicas de de la catedral y su entorno.

La altura de cornisa en el punto medio de fachada de la calle Zarandía es de 12,15 m.

La altura de cornisa en el punto medio de fachada de la calle Alfonso I es de 13,43 m.

La altura de coronación en el punto medio de fachada de la calle Zarandía es de 17,65 m.

La altura de coronación en el punto medio de fachada de la calle Alfonso I es de 18,93 m.

3.1.4. Justificación del mantenimiento del Espacio Libre Privado (ELP) .

Superficie del ELP en PEPRI	176,67 m ²
Superficie del ELP propuesta	344,86 m ²

Respecto al cerramiento de este espacio será a través de una verja dado el carácter del edificio y a la intención de crear una plaza de uso público restringido.

3.1.5. Ocupación en planta.

La ocupación En planta sobre rasante viene definida en planos por la Línea de Edificación.

Ocupación P.E.P.R.I.	576,76 m ²
Ocupación PLANTA BAJA E.D.	435,43 m ²
Ocupación SOBRE RASANTE E.D.	680,91 m ²
Ocupación BAJO RASANTE E.D.	100% Sup, parcela

3.1.6. Aprovechamiento Urbanístico.

Superficie Edificable sobre rasante P.E.P.R.I:	1.959,71 m ²
Superficie Edificable sobre rasante E.D.:	1.959,71 m ²

3.1.7. Condiciones de Acabados.

Se propone el uso de Hormigón blanco visto según permite el artículo 7.2.5.-2.2 del Plan especial.

4. Firma de la memoria

Se firma el presente documento que consta de 9 hojas por una cara.

En Huesca a 15 de Agosto de 2006

Fdo:



Jose Luis Estella Sagrado
Arquitecto col. N° 16.375



Pablo Farfán Manzanares
Arquitecto col. N° 14.397



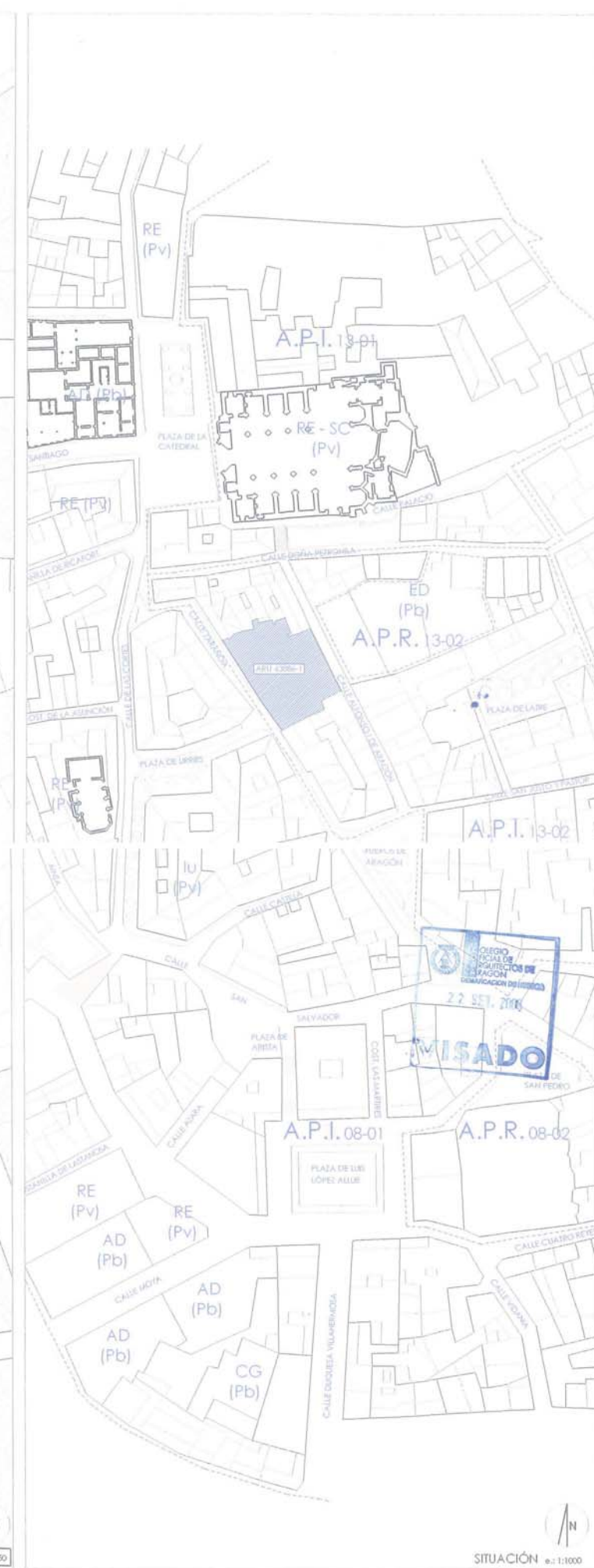
Antonio Junco Aguado
Arquitecto col. N° 8.275

Anyma Arquitectura S.L.
Sociedad col. N° 50.521

Luis Galicia Berges

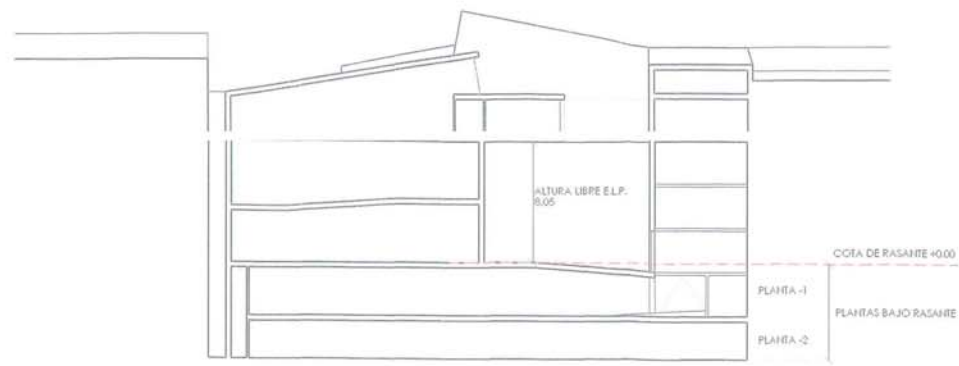
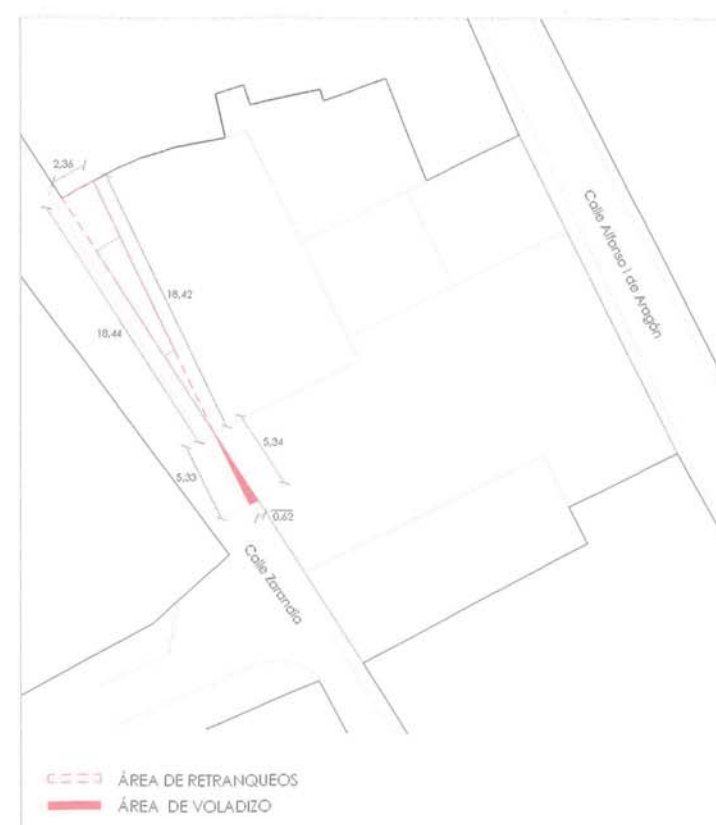
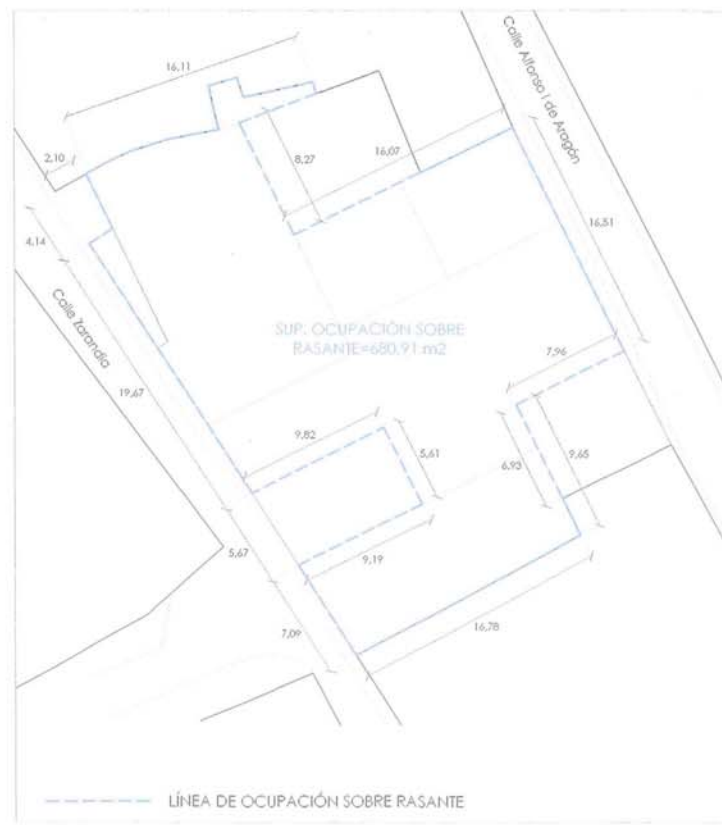
En representación de la Demarcación de Huesca del Colegio de Arquitectos de Aragón



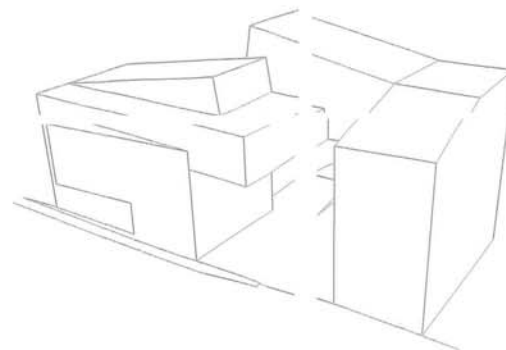


--- limite de parcela

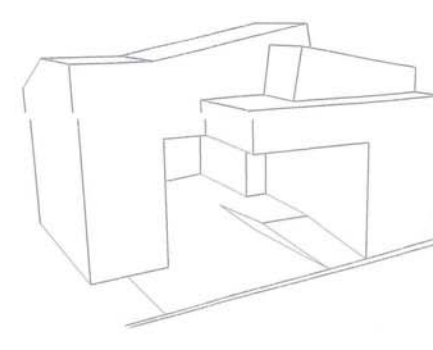
	ESTUDIO DE DETALLE		sep-06
	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO		1:250
Pablo Farfán, Jose Luis Manzanares Antonio Estrella Sagrado, Junco Aguado		ZARANDA 6, HUESCA	U01



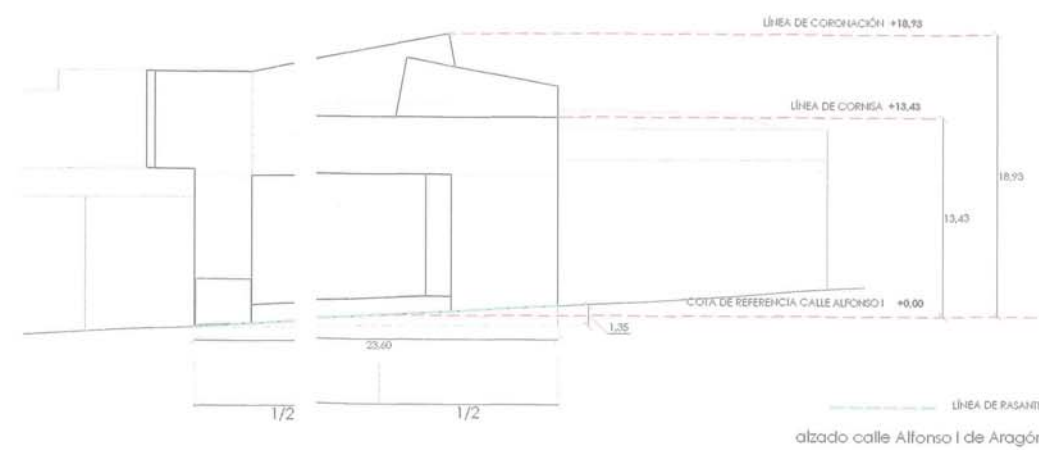
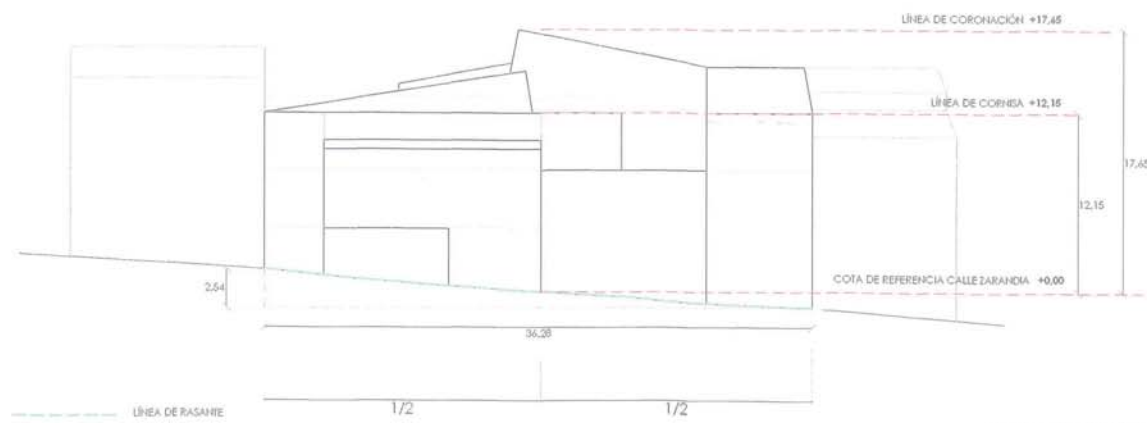
sección longitudinal AA



volumetría desde calle Zarandía



volumetría desde calle Alfonso I



Superficie Solar.....876,36 m²

Justificación del mantenimiento del Espacios Libre Privado (E.L.P.)

Superficie del E.L.P. en P.E.P.R.I.176,67 m²
Superficie del E.L.P. propuesta E.D.344,86 m²

Ocupación en planta

OCUPACIÓN P.E.P.R.I.576,76 m²
OCUPACIÓN PLANTA BAJA E.D.435,43 m²
OCUPACIÓN SOBRE RASANTE E.D.680,91 m²
OCUPACIÓN BAJO RASANTE E.D.100 % Sup. parcela

Aprovechamiento Urbanístico

SUPERFICIE EDIFICABLE SOBRE RASANTE P.E.P.R.I.1.959,71 m²
SUPERFICIE EDIFICABLE SOBRE RASANTE E.D.1.959,71 m²