

Asunto: Estudio de detalle parcelas Calle Mayor 19 y Calle Fuertes 2

Situación: La Puebla de Alfindén

Promotor: Ayuntamiento

Arquitecto: Jorge Núñez Centaño, colegiado 3588 COAA.

Objeto

Dos solares con las siguientes características:

Solar 1: Calle Mayor 19, referencia catastral 7037336XM8173N0001RX, superficie catastral 507 m², superficie registral 520.22 m². Actualmente destinada a aparcamiento. Propiedad del Ayuntamiento.



Solar 2: Calle Fuertes 2, referencia catastral 7037337XM8173N0001DX, superficie catastral 265 m², superficie registral 264.47 m². Actualmente destinada a aparcamiento. Propiedad del Ayuntamiento.



En junio de 2015 se tomaron medidas reales sumando el conjunto de los dos solares 782.87 m².

El motivo del presente estudio de detalle es adaptar las alineaciones exteriores para poder proyectar un equipamiento cultural que ocupa los dos solares. En este caso se propone mantener la alineación oficial en la calle Mayor y retranquear una distancia media de 1.95 m. en la alineación de la calle Fuertes.

Antecedentes

- Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.
- Decreto 52/2002, de 19 febrero. Reglamento de Ley Urbanística de Aragón.

Artículo 129. Documentación

Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa de las soluciones adoptadas y de la adecuación a las previsiones del Plan que los reclame. Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle.

b) Planos de información de la ordenación pormenorizada del ámbito afectado según el planeamiento y de la perspectiva del mismo y su entorno visual.

c) Planos de ordenación a escala adecuada y, como mínimo, 1:500, que expresen las determinaciones que se completan, modifican o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anterior.

- Plan General de Ordenación de Urbanismo de La Puebla de Alfindén.

Se trata de suelo urbano consolidado en el casco antiguo. Las alineaciones actuales son coincidentes con los límites de propiedad.

Art. 3.7.1. Uso permitido en la normativa zonal de equipamientos y servicios. Afecta al solar 1.
Art. 3.1.3 Uso principal residencial en la zona casco histórico tradicional, uso compatible equipamientos y servicios.

La edificabilidad de los dos solares es 2 m² construidos/m² de suelo.
Las alturas permitidas de los dos solares es B+2 alturas.

Memoria justificativa

Justificación

La alineaciones descritas en el PGOU se corresponden a un uso residencial en el que se prevén vivienda de B+2 alturas y donde se busca mantener una uniformidad y ritmo en el trazado actual de las calles.

Este sistema de alineaciones se adapta bien a la ordenación de la trama urbana en uso residencial, pero los edificios singulares, ya sea la misma iglesia o la casa consistorial, por proponer los ejemplos más usuales no se suelen adaptar a las alineaciones del entramado de las calles.

Se pretende la construcción de un equipamiento cultural que ocupa un espacio muy superior a las de las viviendas del entorno, se trata de un edificio singular dentro de la trama urbana de la zona, con unas condiciones de acceso y de adecuación al entorno diferentes. Las alineaciones descritas se adaptan a dicho proyecto.

Se propone las alineación descrita en planos donde se mantiene la alineación a la calle Mayor y se retranquea la alineación a las calle Fuertes en un tramo de 45.87 m.

El presente estudio de detalle de adapta al PGOU en cuanto no altera la edificabilidad, uso y Alturas edificables.

Por otra parte no produce menoscabo ninguno al espacio de dominio público, queda inalterado.

Comparativa de edificabilidad antes y después del estudio de detalle

El estudio de detalle no altera la propiedad del suelo.

La edificabilidad no cambia $782.87 \times 2 = 1565.74$ m2c. El estudio de detalle plantea una ocupación en planta de la finca menor que la recogida en el PGOU.

	Superficie	Edificabilidad	m2c	Ocupación	Plantas permitidas	Ocupación media	
Antes ED	782.87	2	1565.74	782.87	3	521.91	Inferior ocupación
Después ED	782.87	2	1565.74	641.96	3	521.91	Inferior ocupación

A la vista de la tabla se aprecia que la ocupación en planta es compatible con el volumen máximo edificable del los solares.

Si se analizan los solares por separado la conclusión es la misma, no hay transferencia de edificabilidad que haga que en ninguno de ellos la edificabilidad sea superior a 2.

Este estudio de detalle no entra en establecer condiciones estéticas y de composición de la edificación. Se limita a adaptar las alineaciones

Se adjuntan planos de las alineaciones actuales y las modificadas.

PLANOS

- Situación y ámbito de actuación ED 01
- Alineaciones iniciales del planeamiento vigente ED 02
- Alineaciones finales propuestas ED 03

Conclusión

Creando suficiente la presente documentación para la tramitación del Estudio de Detalle y quedando a disposición de las autoridades competentes para cualquier aclaración, redacta y firma en La Puebla de Alfindén, 5 de octubre de 2015.




Fdo: Jorge Núñez Centaño, arquitecto.



SE MANTIENE
ALINEACION ACTUAL

ELEMENTO EN VOLADIZO
EN PLANTA PRIMERA

ALINEACION
ACTUAL
LIMITE
PROPIEDAD

ALINEACION
PROPUESTA PLANTAS ELEVADAS

ALINEACION
PROPUESTA PLANTA
BAJO RASANTE

ALINEACION
PROPUESTA PLANTAS ELEVADAS

ESTUDIO DE DETALLE
SOLARES CALLE MAYOR 19 Y CALLE FUERTES 2
LA PUEBLA DE ALFINDEN

ESCALA
A3 1/200

FECHA
OCTUBRE
2015

PLANO N
**ED
02**

PLANO
ALINEACION PREVIA
ALINEACION PROPUESTA

CAD ED Actual REFERENCIA Pu.Cen.Hu

enhidra
estudios técnicos

ARQUITECTO 
JORGE NUÑEZ CENTAÑO



PROMOTOR
AYUNTAMIENTO



ESTUDIO DE DETALLE
SOLARES CALLE MAYOR 19 Y CALLE FUERTES 2
LA PUEBLA DE ALFINDEN

ESCALA A3 1/200	FECHA OCTUBRE 2015	PLANO N ED 03
---------------------------	--------------------------	-----------------------------

PLANO
ALINEACION

CAD	ED Final	REFERENCIA	Pu.Cen.Hu
-----	----------	------------	-----------


 ARQUITECTO 
JORGE NUÑEZ CENTAÑO

PROMOTOR
AYUNTAMIENTO

