

ESTUDIO DE DETALLE EN EL ÁREA DEL CAMINO DE BINACED



AYUNTAMIENTO DE ESPLÚS

REDACTOR

David Portolés Martínez, arquitecto urbanista

Abril de 2022

MEMORIA

0. CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE

MEMÒRIA

PLANOS:

P 01 SITUACIÓN

P 02 ESTABLECIMIENTO DE ALINEACIONES Y TIPOS DE ORDENACIÓN

P 03 DETALLE DE ORDENACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

ANEXO - ORDENANZA DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

1. ANTECEDENTES Y PLANEAMIENTO VIGENTE

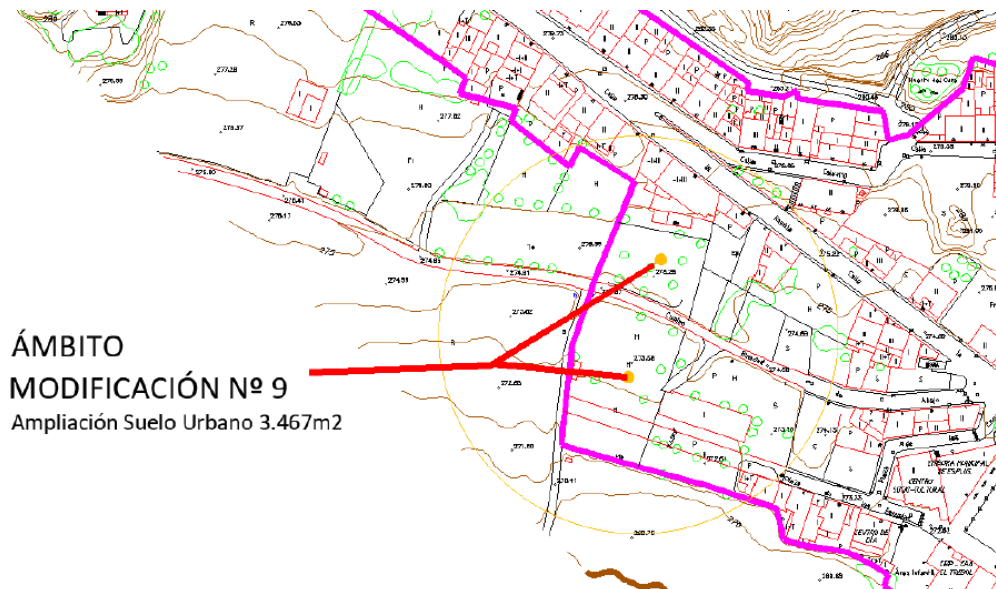
El municipio de Esplús cuenta en la actualidad , como instrumento de ordenación urbanística , con un Proyecto de delimitación del suelo urbano y con las Normas Subsidiarias y Complementarias Provinciales actualmente en vigor en Huesca.

El área sobre la que se delimita el estudio de detalle se estructura sobre el eje del actual camino de Binaced, el cual cuenta con una dotación parcial de servicios urbanos consistente en el saneamiento situado en el eje del camino , y la pavimentación del espacio de dominio público del camino actual.

VISTA DEL CAMINO DE BINACED



El área se encuentra también pendiente de aprobación definitiva de una modificación de los límites de suelo urbano, que se toma como referencia para la delimitación del ámbito del estudio de detalle.



2. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

3.1 Objeto de la propuesta

La propuesta tiene por objeto:

- El establecimiento de una ordenación urbanística básica que permita garantizar una cierta coherencia en las edificaciones que en el futuro se irán realizando en esta nueva zona urbana.
- La fijación de alineaciones y rasantes que permitan una urbanización coherente de las calles pese a realizarse de manera asistemática.
- El establecimiento de unas normas de urbanización de la parte de vial correspondiente a cada parcela que deberán incorporarse a los proyectos de edificación.

-

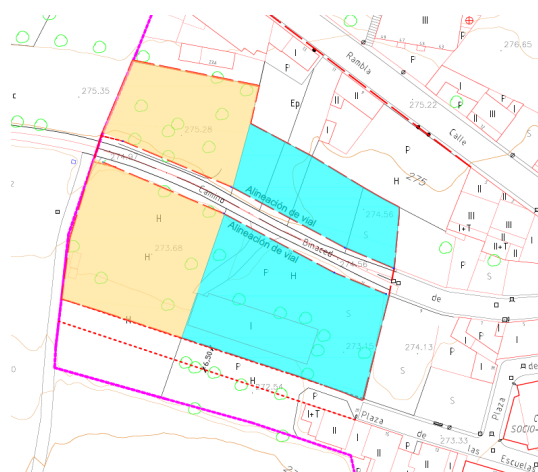
3.2 Descripción de la ordenación

La ordenación propuesta establece alineaciones de manera equidistante a ambos lados del camino actual de manera que el vial resultante alcanzará una anchura de 7,60 mts, i establece que las rasantes serán las de los bordes del camino actual.

Se acompaña este estudio de detalle de unas *Ordenanzas de edificación y urbanización* de aplicación en su ámbito que regulan el tipo de ordenación, las alineaciones de vialidad obligatorias, la posición de la edificación en las parcelas, las condiciones del cerramiento de las parcelas, la altura reguladora y el número máximo de plantas, la ocupación de la edificación y separaciones a lindes y las condiciones mínimas de urbanización. Se establecen dos parámetros diferenciales de ordenación, denominadas ordenación 1 y 2 que distinguen las parcelas ya incluidas en el PDSU y las que se han incluido después de una reciente modificación aislada.

También se acompaña de un esquema gráfico que precisa las condiciones de obligado cumplimiento en relación a la configuración medidas y materiales con que ha de realizarse la urbanización.

ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN REGULADA POR EL ESTUDIO DE DETALLE



3. JUSTIFICACIÓN LEGAL

El presente estudio de detalle se ampara en lo establecido en el artículo Artículo 67 de la Ley Urbanística de Aragón que establece lo siguiente:

1. Los estudios de detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el plan general para el suelo urbano, en los planes parciales y especiales y en las Delimitaciones de Suelo Urbano en los supuestos que se establecen en su regulación.

2. Los estudios de detalle incluirán los documentos justificativos de los extremos sobre los que versen. Su contenido tendrá por finalidad prever, modificar o reajustar, según los casos:

a) El señalamiento de alineaciones y rasantes que no afecten a la ordenación estructural ni disminuyan la superficie destinada a espacios libres, públicos o privados.

b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento o Delimitación de Suelo Urbano.

c) Las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento.

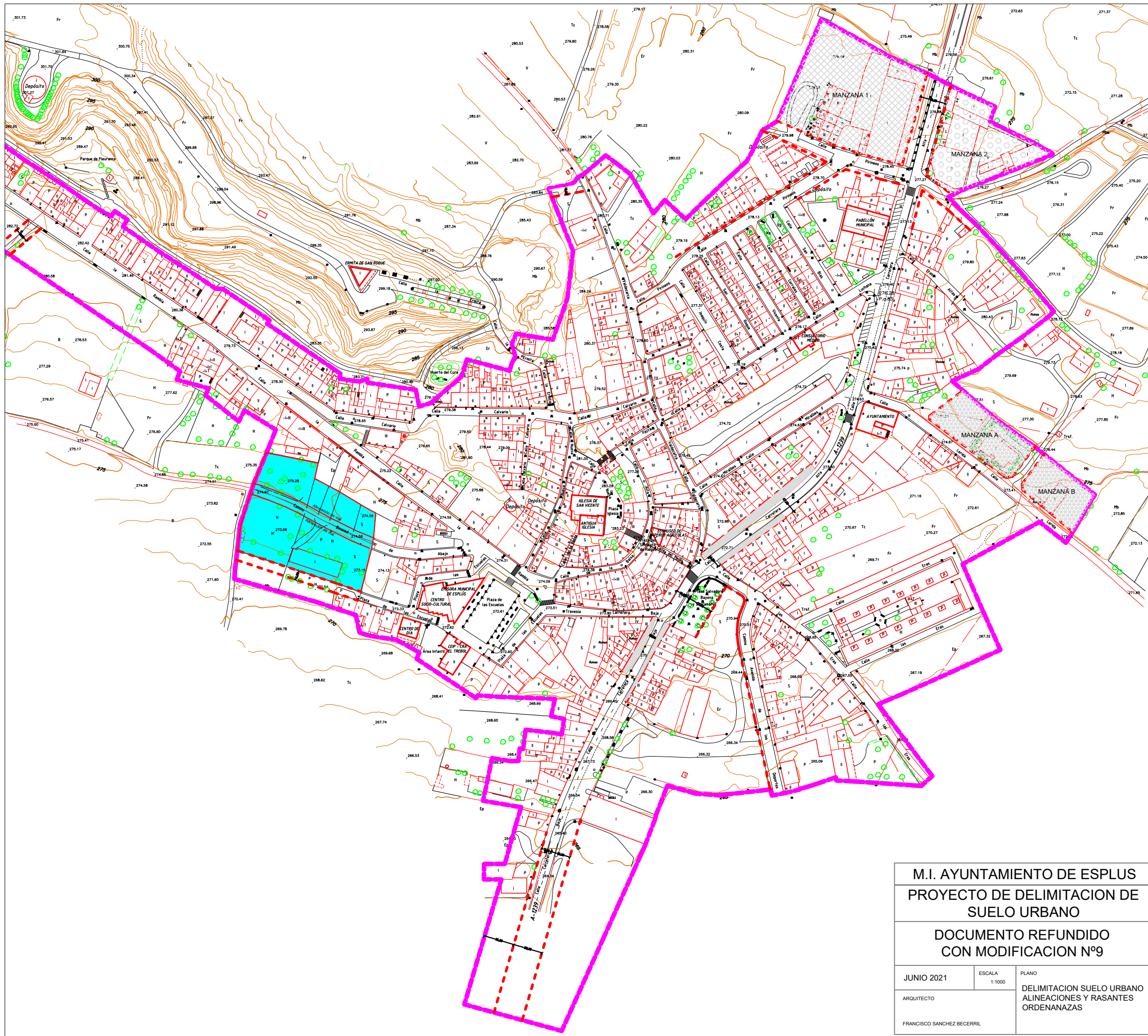
3. Los estudios de detalle no podrán alterar el destino del suelo ni el aprovechamiento que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni incumplir las normas específicas que para su redacción haya previsto el planeamiento o la delimitación del suelo urbano. Podrán establecer nuevas alineaciones y, además de los accesos o viales interiores de carácter privado, crear los nuevos viales o suelos dotacionales públicos que precise la remodelación del volumen ordenado, sustituyendo si es preciso los anteriormente fijados, siempre que su cuantificación y los criterios para su establecimiento estuvieran ya determinados en el planeamiento.

En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

Así como lo establecido en el Artículo 68 para lo que concierne al procedimiento de tramitación .

Firmado,

PLANOS

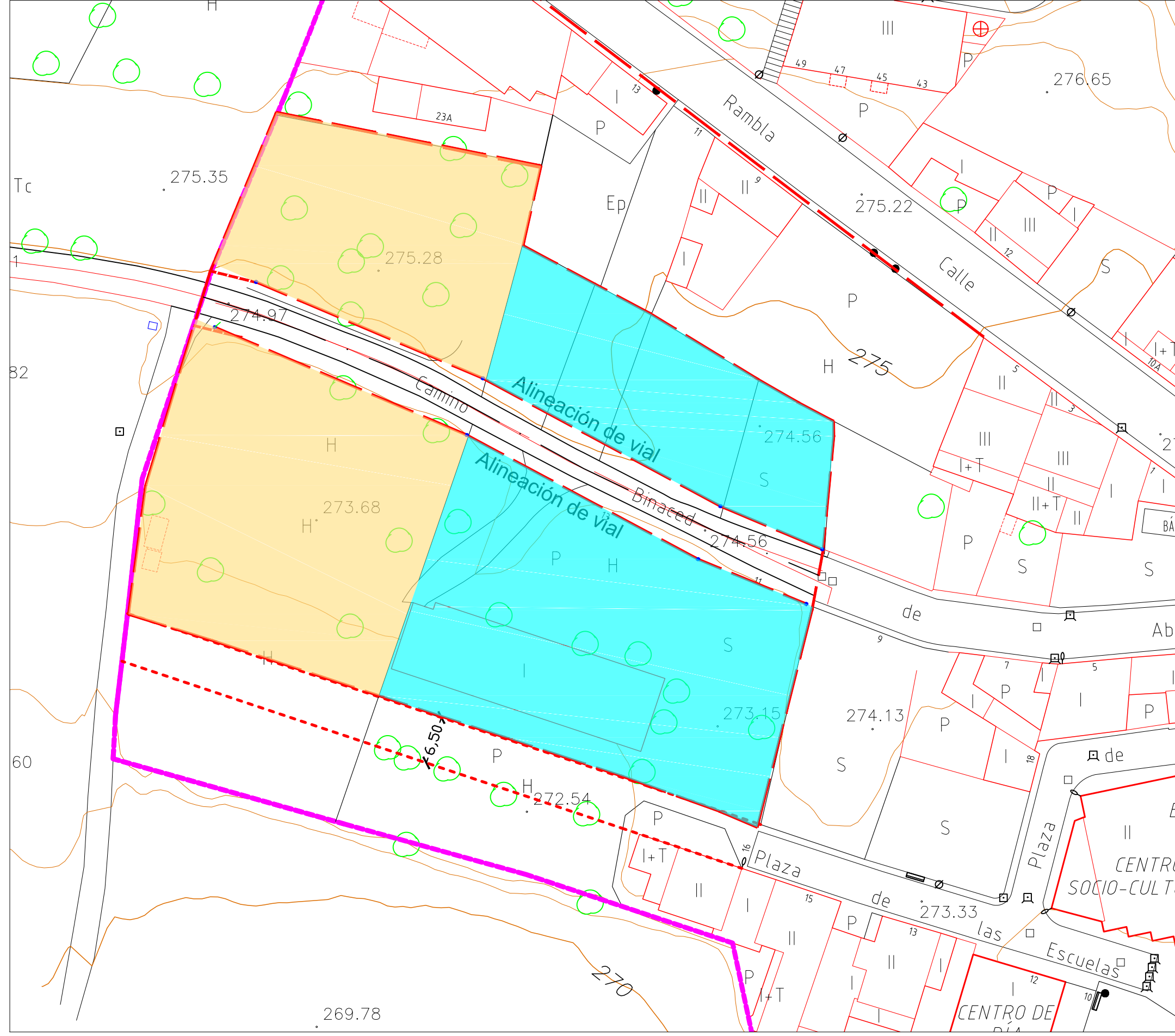


M.I. AYUNTAMIENTO DE ESPLÚS		
PROYECTO DE DELIMITACION DE SUELO URBANO		
DOCUMENTO REFUNDIDO CON MODIFICACION Nº9		
JUNIO 2021	ESCALA 1:1000	PLANO
ARQUITECTO FRANCISCO SANCHEZ BECERRIL	DELIMITACION SUELO URBANO ALINEACIONES Y RASANTES ORDENANAZAS	

ESTUDIO DE DETALLE EN EL ÁMBITO DEL CAMINO DE BINACED
 ESPLÚS-HUESCA

P 01 SITUACIÓN

Fecha: marzo de 2022
 Promotor: M.I. AYUNTAMIENTO DE ESPLÚS
 Redactor: David Portolés Martínez, arquitecto
 Ref. interna : P-112



ESTUDIO DE DETALLE EN EL ÁMBITO DEL CAMINO DE BINACED
 ESPLÚS--HUESCA



P 02 ESTABLECIMIENTO DE ALINEACIONES Y TIPOS DE ORDENACIÓN
 E : 1 / 500

Fecha: marzo de 2022
 Promotor: M.I. AYUNTAMIENTO DE ESPLÚS
 Redactor: David Portolés Martínez, arquitecto

ANEXO - ORDENANZA DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN A APLICAR EN EL

ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE:

1. TIPOS DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

1.1. Tipo de ordenación 1:

- Alineación de vial obligatoria.
- Se admitirán separaciones de la edificación al frente de vial siempre que se garantice la continuidad del plano de fachada mediante la construcción de un cerramiento de parcela con materiales similares a los de las fachadas del edificio y con una altura mínima de 2,20 mts.
- Altura reguladora máxima y número máximo de plantas: Las establecidas en las Normas Subsidiarias de la provincia de Huesca. (2P)
- Separación mínima de la edificación en plantas piso al fondo de parcela-3 mts
- Ocupación máxima en planta baja- 100%
- Ocupación máxima en planta piso- La resultante de aplicar la separación mínima al fondo de parcela.
- Las medianeras se tratarán con los mismos materiales de fachada

1.2. Tipo de ordenación 2:

- Aislada en parcela.
- Altura reguladora máxima y número máximo de plantas: Las establecidas en las Normas Subsidiarias de la provincia de Huesca. (2P)
- Edificabilidad máxima: 0,6 m²t/m²s
- Ocupación máxima: 60%
- Profundidad máxima edificable: 20 mts.
- Longitud máxima de la edificación 15 mts.
- Retranqueo mínimo a todos los lindes 3mts.

2. Condiciones mínimas de urbanización:

- De manera previa o simultánea al proyecto de edificación deberán cederse gratuitamente al ayuntamiento la parte de parcela afectada a vial y presentar un proyecto que incorpore las obras necesarias para asegurar la condición de solar de la parcela sobre la que se solicite licencia, mediante la dotación de los servicios urbanísticos mínimos, los cuales se realizaran íntegramente a cargo del solicitante. Se admiten proyectos de urbanización conjuntos de dos o más parcelas. Estos servicios urbanísticos se consideran los siguientes:
- Conexión de la parcela a la red de saneamiento existente con reposición del pavimento.
- Conexión y extensión de las redes de agua potable, de energía eléctrica y de telecomunicaciones.
- Implantación de alumbrado público con una dotación mínima de una farola por parcela. La farola deberá integrarse en fachada y será del modelo establecido por los servicios técnicos municipales.
- Pavimentación con baldosa hidráulica sobre solera de hormigón, según medidas de la sección esquemática adjunta al estudio de detalle y modelo indicado por los servicios técnicos municipales, de todo el frente de la parcela hasta la completa conexión con el

pavimento del camino existente, la cual se realizará mediante la construcción del encintado de una rigola sobre la que se situará al menos un imbornal conectado a la red de saneamiento.

- Los servicios técnicos municipales y las compañías de servicios concretaran las calidades y tipologías de los elementos de urbanización