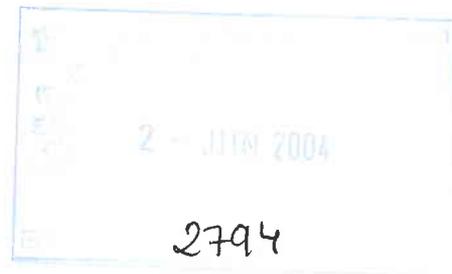


Diligencias
al dorso →



**ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA I.4 DEL AREA
APTA PARA URBANIZAR 52 B "AVENIDA PIRINEOS" DE
LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL
MUNICIPIO DE BARBASTRO - HUESCA.**

PROMOTOR : D. Domingo Asbel Pradal Pérez

SITUACION : Avda. de los Pirineos, s/n. Barbastro (Huesca)

INGENIERO INDUSTRIAL: D. Joaquín Bayona Martín

INGENIERÍA 37/10



Ctra. Alta, 27.

Tel. / Fax – 902 360 132

22535 Esplús (Huesca)

1.- PROMOTOR

Se redacta el presente Estudio de Detalle por encargo de D. Domingo Asbel Pradal Pérez, con DNI nº. 73.187.558-V y con domicilio en C/ Saint Gaudens, nº. 26 de Barbastro (Huesca).

2.- ANTECEDENTES

El antecedente fundamental y en el que se basa este Estudio de Detalle es el Plan Parcial de Ordenación de Area Apta para Urbanizar 52B "Avenida Pirineos" de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Barbastro-Huesca, en adelante Plan Parcial de Area, fechado en febrero de 1991.

3.- OBJETO

El objeto del presente Estudio de Detalle es el de completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas para la Manzana I.4 en el Plan Parcial de Area.

Concretamente, se plantea la subdivisión de la parcela inicial en dos parcelas de menor superficie, el señalamiento de las alineaciones, los rasantes y la ordenación de los volúmenes de edificación de acuerdo con las especificaciones del planeamiento, sin alterar en manera alguna el destino del suelo ni el aprovechamiento máximo que corresponde a los terrenos comprendidos en su ámbito.

4.- AMBITO : LIMITES, SUPERFICIE Y TOPOGRAFIA

Tal y como se refleja en el plano nº.1 "Referencia Inicial al Plan Parcial de Ordenación del Area 52 B" de esta documentación, los límites de la Manzana I.4 son:

- Al Noreste con el Area Apta para Urbanización 52C. (AAU-52C "Avenida Pirineos")
- Al Sureste con la Avenida de los Pirineos con retranqueo a 21,75 metros de su eje.
- Al Suroeste con vial interno VR1 del AAU-52B.
- Al Noroeste con vial interno VR2 del AAU-52B.

La superficie total de la Manzana I.4 es de 3.463,75 m².

Respecto a la topografía, todos los terrenos del AAU-52B que tienen fachada a la Avenida de Los Pirineos están constituidos por tres plataformas escalonadas, siguiendo la pendiente del vial, que va ascendiendo conforme se aleja de la población. La Manzana I.4, objeto de la presente documentación, ocupa la parte superior de esta área, alcanzado una cota de nivel máximo de 365,35m

5- SITUACION URBANISTICA

La Manzana I.4, objeto de esta documentación, está contemplada en la 4ª Etapa del Plan Parcial de Area, como correspondiente en toda su superficie al mismo propietario y formada por:

-Pasillo verde (PV.2)	209,00 m ²
-Espacio libre (EL.J.3)	485,75 m ² .
-Parcela 24:	2.769,00 m ² .
Total superficie de la Manzana I.4:	3.463,75m ²

El Pasillo Verde PV.2, de 209,00 m², está situado en la parte Sur a Noroeste de la Manzana I.4, separando la parcela 24 de los viales VR1 y VR2 respectivamente.

La figura de Pasillo Verde se constituye como una zona verde de tránsito, destinada en principio a comunicar localmente entre si, espacios verdes significativos, evitando cruces a nivel con tráfico.

El Espacio Libre EL.J.3, de 485,75 m², esta situado en la parte Noroeste de la Manzana I.4, separando la parcela 24 del vial VR2 por la parte Noroeste y lindando a su vez por el Noreste con el AAU-52C "Avenida Pirineos".

La figura de espacio Libre comprende una parte de la cesión reglamentaria de terrenos del 10% de la superficie total del Area 52 B.

La Parcela 24, de 2.769,00 m² constituye la parte principal y utilizable directamente por el propietario de la Manzana I.4.

Linda al Noreste con el Area Apta para Urbanización 52C, al Sureste con la Avenida de los Pirineos con retranqueo a 21,75 metros de su eje, al Suroeste con vial VR1 y al Noroeste con el Espacio Libre EL.J.3.

En el plano nº.1 "Referencia Inicial al Plan Parcial de Ordenación del Area 52 B" de esta documentación se da cuenta de la situación respectiva de las anteriores figuras urbanísticas.

Se cataloga el suelo como de tipo Industrial con tolerancia de vivienda.

El destino marcado en el Plan Parcial de Area para esta parcela es el de la construcción de naves industriales, que deberán tener una altura máxima de cornisa de 7 metros y una altura máxima de cumbrera de 10 metros.

Las condiciones particulares de edificación para la parcela 24 son las siguientes:

-Superficie total de la parcela	2.769,00 m ² .
-Superficie edificable en planta baja (75%):	2.076,75 m ² .
-Superficie edificable en viviendas: (4x150 m ²):	600,00 m ² .
-Superficie edificable en entreplanta: (4x43 m ²):	172,00 m ² .
-Superficie edificable total :	2848,75 m ² .
-Número de viviendas:	4 unidades.

Respecto a las condiciones de parcelación, la única admitida en el Plan Parcial de Area es precisamente la subdivisión de la parcela 24 en un máximo de 4 parcelas, las cuales han de tener una superficie mínima de 500 m² y lindero frontal de 10 metros.

6- DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACION PROPUESTA

6.1.- PARCELACION

Se propone una parcelación acorde con los condicionantes impuestos en el Plan Parcial de Area, que pretende subdividir la parcela 24 en dos parcelas de menor superficie denominadas a su vez parcela 24.1 y parcela 24.2.

En el plano nº.2 "Parcelación" se reflejan los detalles expuestos en este apartado.

La Parcela 24.1, con una superficie de 912,50 m², tiene los siguientes linderos:

Al Noreste con la Parcela 24.2

Al Sureste con la Avenida de los Pirineos con retranqueo a 21,75 metros de su eje.

Al Suroeste con vial VR1.

Al Noroeste con vial VR2.



La Parcela 24.2, con una superficie de 1.856,50 m², tiene los siguientes linderos:

Al Noreste con el Area Apta para Urbanización 52C. (AAU-52C "Avenida Pirineos")

Al Sureste con la Avenida de los Pirineos con retranqueo a 21,75 metros de su eje.

Al Suroeste con la Parcela 24.1.

Al Noroeste con vial interno VR2 y con el Espacio Libre E.L.J.3.

Los linderos frontales de las parcelas 24.1 y 24.2 propuestas, tienen una longitud de 24,75 metros y 32 metros respectivamente, cumpliendo sobradamente con el condicionante de longitud mínima de 10 metros impuesto en el Plan Parcial de Area.

6.2.- EDIFICACION

La edificación prevista en la ordenación propuesta está formada por cuatro naves adosadas designadas por las letras A, B, C y D respectivamente, que se disponen siguiendo la alineación de fachada a la avenida de Los Pirineos en sentido ascendente, con distintas características de forma y fondo construido, tal y como se indica en el plano nº.3 "Edificación – Planta".

La primera edificación, denominada Nave A, está situada en la parte inferior de la parcela 24.1.

Tiene una fachada frontal de 11,80 metros a la avenida de Los Pirineos y un fondo de 14,40 metros.

La planta de la nave se prevé con una esquina frontal izquierda de canto redondeado con objeto de lograr una consonancia con la disposición del encuentro entre el Pasillo Verde P.V.2 y la avenida de Los Pirineos. También se dispone un chaflán posterior en planta para ajustar la disposición del edificio con un retranqueo de 3 metros a la línea del Pasillo Verde P.V.2.

La superficie en planta de esta edificación es de 160,74 m².

La segunda edificación, denominada Nave B, está situada en la parte superior de la parcela 24.1.

Tiene una fachada frontal de 14,00 metros a la avenida de Los Pirineos y un fondo de 34,70 metros.

La planta de la nave se prevé un chaflán posterior, en consonancia con el de la Nave A para ajustar la disposición del edificio con un retranqueo de 3 metros a la línea del Pasillo Verde P.V.2.

La superficie en planta de esta edificación es de 476,55 m².

La tercera edificación, denominada Nave C, está situada en la parte inferior de la parcela 24.2.

Tiene una fachada frontal de 14,00 metros a la avenida de Los Pirineos y un fondo de 49,00 metros.

La planta de la nave se prevé un chaflán posterior, en consonancia con los chaflanes de las dos Naves anteriores para ajustar la disposición del edificio con un retranqueo de 5 metros a la línea del Pasillo Verde de P.V.2.

La superficie en planta de esta edificación es de 667,75 m².

La cuarta edificación, denominada Nave D, está situada en la parte superior de la parcela 24.2.

Tiene una fachada frontal de 14,00 metros a la avenida de Los Pirineos y un fondo de 51,50 metros.

La planta de la nave se prevé un retranqueo posterior desde el lindero al Espacio Libre E.L.J.3 de 5 metros.

La superficie en planta de esta edificación es de 721,00 m².

En todas y cada una de las cuatro naves citadas anteriormente se prevé la construcción de una planta alzada de vivienda con una superficie de 150 m², así como de una entreplanta de 43 m², tal y como se indica en las condiciones de edificación del Plan Parcial de Area.

La edificación planteada está dispuesta de acuerdo a los condicionantes impuestos en el Plan Parcial de Area, y cumple con los mismos tanto si se plantea globalmente como si el planteamiento es separando cada una de las parcelas.

Así se tiene que planteada la ocupación y edificabilidad de forma global, los condicionantes son:

-Superficie total de la parcela 24:	2.769,00 m ² .
-Superficie edificable en planta baja (75%):	2.076,75 m ² .
-Superficie edificable en viviendas: (4x150 m ²):	600,00 m ² .
-Superficie edificable en entreplanta: (4x43 m ²):	172,00 m ² .
-Superficie edificable total :	2848,75 m ² .
-Número de viviendas:	4 unidades.

La edificación prevista en la ordenación propuesta:

Nave A :

Planta: 160,74 m²

Vivienda : 150 m²

Entreplanta : 43 m²

Nave B :

Planta: 476,55 m²

Vivienda : 150 m²

Entreplanta : 43 m²

Nave C :

Planta: 667,75 m²

Vivienda : 150 m²

Entreplanta : 43 m²

Nave D :

Planta: 721,00 m²

Vivienda : 150 m²

Entreplanta : 43 m²

Suma de las plantas de las cuatro naves:

$$160,74 \text{ m}^2 + 476,55 \text{ m}^2 + 667,75 \text{ m}^2 + 721,00 \text{ m}^2 = 2.026,04 \text{ m}^2$$

$$2.026,04 \text{ m}^2 < 2.076,75 \text{ m}^2 \text{ (condicionados)} \rightarrow \text{CUMPLE}$$

Suma de las viviendas de las cuatro naves:

$$150,00 \text{ m}^2 / \text{vivienda} \times 4 \text{ viviendas} = 600 \text{ m}^2$$

$$600 \text{ m}^2 = 600 \text{ m}^2 \text{ (condicionados)} \rightarrow \text{CUMPLE}$$

Suma de las entreplantas las cuatro naves:

$$43,00 \text{ m}^2 / \text{entreplanta} \times 4 \text{ entreplantas} = 172 \text{ m}^2$$

$$172 \text{ m}^2 = 172 \text{ m}^2 \text{ (condicionados)} \rightarrow \text{CUMPLE}$$

Suma de la superficie edificada total:

$$2.026,04 \text{ m}^2 + 600 \text{ m}^2 + 172 \text{ m}^2 = 2.798,04 \text{ m}^2$$

$$2.798,04 \text{ m}^2 < 2848,75 \text{ m}^2 \text{ (condicionados)} \rightarrow \text{CUMPLE}$$

A continuación se plantea la ocupación y edificabilidad de forma particular para la Parcela 24.1.

Los condicionantes para la Parcela 24.1 son:

-Superficie total de la parcela 24.1:	912,50 m ² .
-Superficie edificable en planta baja (75%):	684,37 m ² .
-Superficie edificable en viviendas: (2x150 m ²):	300,00 m ² .
-Superficie edificable en entreplanta: (2x43 m ²):	86,00 m ² .

- Superficie edificable total : 1.070,37 m².
- Número de viviendas: 2 unidades.

La edificación prevista en la ordenación propuesta:

Nave A :

- Planta: 160,74 m²
- Vivienda : 150 m²
- Entreplanta : 43 m²

Nave B :

- Planta: 476,55 m²
- Vivienda : 150 m²
- Entreplanta : 43 m²

Suma de las plantas de las dos naves de la Parcela 24.1

$$160,74 \text{ m}^2 + 476,55 \text{ m}^2 = 637,29 \text{ m}^2$$

$$637,29 \text{ m}^2 < 684,37 \text{ m}^2 \text{ (condicionados)} \rightarrow \text{CUMPLE}$$

Suma de las viviendas de las dos naves:

$$150,00 \text{ m}^2 / \text{vivienda} \times 2 \text{ viviendas} = 300 \text{ m}^2$$

$$300 \text{ m}^2 = 300 \text{ m}^2 \text{ (condicionados)} \rightarrow \text{CUMPLE}$$

Suma de las entreplantas las dos naves:

$$43,00 \text{ m}^2 / \text{entreplanta} \times 2 \text{ entreplantas} = 86 \text{ m}^2$$

$$86 \text{ m}^2 = 86 \text{ m}^2 \text{ (condicionados)} \rightarrow \text{CUMPLE}$$

Suma de la superficie edificada total:

$$637,29 \text{ m}^2 + 300 \text{ m}^2 + 86 \text{ m}^2 = 1.023,29 \text{ m}^2$$

$$1.023,29 \text{ m}^2 < 1.070,37 \text{ m}^2 \text{ (condicionados)} \rightarrow \text{CUMPLE}$$

A continuación se plantea la ocupación y edificabilidad de forma particular para la Parcela 24.2.

Los condicionantes para la Parcela 24.2 son:

- Superficie total de la parcela 24.2: 1.856,50 m².
- Superficie edificable en planta baja (75%): 1.392,38 m².
- Superficie edificable en viviendas: (2x150 m²): 300,00 m².

-Superficie edificable en entreplanta: (2x43 m ²):	86,00 m ² .
-Superficie edificable total :	1.778,38 m ² .
-Número de viviendas:	2 unidades.

La edificación prevista en la ordenación propuesta:

Nave C :

Planta: 667,75 m²
 Vivienda : 150 m²
 Entreplanta : 43 m²

Nave B :

Planta: 721,00 m²
 Vivienda : 150 m²
 Entreplanta : 43 m²

Suma de las plantas de las dos naves de la Parcela 24.1

$$667,75 \text{ m}^2 + 721,00 \text{ m}^2 = 1.388,75 \text{ m}^2$$

$$1.388,75 \text{ m}^2 < 1.392,38 \text{ m}^2 \text{ (condicionados)} \rightarrow \text{CUMPLE}$$

Suma de las viviendas de las dos naves:

$$150,00 \text{ m}^2 / \text{vivienda} \times 2 \text{ viviendas} = 300 \text{ m}^2$$

$$300 \text{ m}^2 = 300 \text{ m}^2 \text{ (condicionados)} \rightarrow \text{CUMPLE}$$

Suma de las entreplantas las dos naves:

$$43,00 \text{ m}^2 / \text{entreplanta} \times 2 \text{ entreplantas} = 86 \text{ m}^2$$

$$86 \text{ m}^2 = 86 \text{ m}^2 \text{ (condicionados)} \rightarrow \text{CUMPLE}$$

Suma de la superficie edificada total:

$$1.388,75 \text{ m}^2 + 300 \text{ m}^2 + 86 \text{ m}^2 = 1.774,75 \text{ m}^2$$

$$1.774,75 \text{ m}^2 < 1.778,38 \text{ m}^2 \text{ (condicionados)} \rightarrow \text{CUMPLE}$$

6.3.- ALINEACIONES Y RASANTES

Las alineaciones planteadas en la ordenación propuesta se basan en cuanto a las fachadas frontales de los edificios a la alineación al vial de la avenida de Los Pirineos tal y como se indica en el Plan Parcial de Area.

Por otro lado se ha planteado el resto de alineaciones y retranqueos a linderos de los edificios de forma tal que se habiliten como fachadas accesibles a cada una de las naves, un mínimo del 25 % de su perímetro

lineal en planta. Este criterio se ha impuesto en aplicación de las distintas normativas que condicionan los estudios de protección contra incendios en los establecimientos industriales.

Se plantea como fachada accesible aquella que disponiendo de huecos de acceso reglamentarios a las distintas plantas edificadas, y sin prever ninguna altura de evacuación superior a 9 metros, dispongan de un vial mínimo de 5 metros.

En el caso de las edificaciones previstas en la ordenación propuesta se consideran fachadas accesibles todas las frontales de los edificios a la avenida de Los Pirineos, así como todas las fachadas laterales y traseras con viales de 5 metros.

En el plano nº. 4 "Edificación – Alzados" se reflejan las cotas asignadas a las alturas de aleros y cumbres de las naves, que se prevén de 7 metros y 9,7 metros respectivamente, estando dentro de los límites máximos de 7 metros y 10 metros impuestos en el Plan Parcial de Area.

De la misma forma en el plano citado anteriormente se reflejan las rasantes adoptadas en las distintas plantas de las cuatro naves, que utilizando una diferencia regular de un metro sirven para salvar el desnivel de la avenida de Los Pirineos y enrasar las accesos frontales de los edificios a este vial.

7.- PLANOS.

A continuación se adjuntan los planos que se han estimado necesarios con los detalles suficientes, debidamente acotados, a escala y numerados del 1 al 4 , a los que se ha hecho referencia en los apartados anteriores.

De igual forma, y con el objetivo de aportar una mayor claridad para la ordenación propuesta en este Estudio de Detalle, se adjuntan los planos numerados del 5 al 8, en los que reflejan unas perspectivas estimadas de los edificios, que al estar modelizadas a partir de gráficos tridimensionales, se presentan sin escala y por lo tanto sin rigor de medida, con el único objetivo de aportar una idea espacial de la ordenación de los volúmenes de las citadas edificaciones.

Barbastro, mayo de 2004

EL INGENIERO INDUSTRIAL

	
COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS INDUSTRIALES DE ARAGÓN Y LA RIOJA	
N.º VISADO	FECHA:
2 6 8 6	2 8 05. 04
Fdo. Joaquín Bayona Martín	
Colegiado nº 2038	