COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ARAGON
DEMARCACION DE HUESCA
- 1 JUL. 2009
VISADO

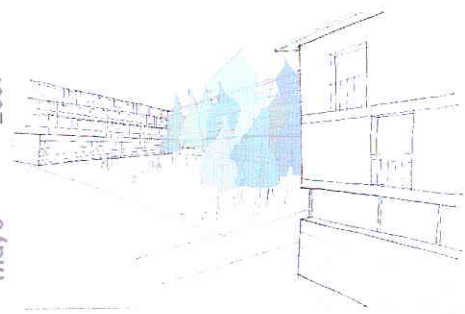
documento: MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE HUESCA
ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO 19-01

emplazamiento: "CUARTEL DE LA MERCED"
C/Merced,San Lorenzo,Padre Huesca. HUESCA

promotor: Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U.

arquitectos: Ignacio González Olalla
Enrique Diego Barrado
diego - olalla sociedad de arquitectura s.l.p.

mayo 2009



modificación nº: 7

P.G.O.U. **HUESCA**

documento MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE HUESCA
ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO 19-01

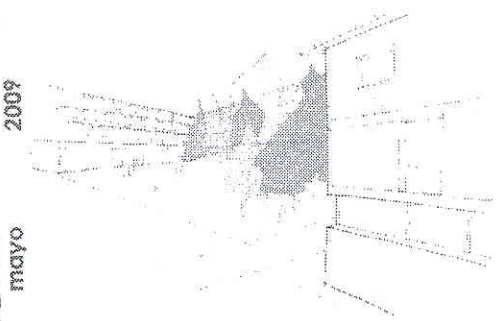
emplazamiento "CUARTEL DE LA MERCED"
C/Merced,San Lorenzo,Padre Huesca. HUESCA

promotor Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U.

arquitectos Ignacio González Olalla
Enrique Diego Barrado

diego - olalla sociedad de arquitectura s.l.p.

mayo 2009



MEMORIA

modificación nº: 7

P.G.O.U. **HUESCA**

MEMORIA EXPOSITIVA Y JUSTIFICATIVA

INDICE

1.-ANTECEDENTES Y OBJETO.

2~. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO. PROPIETARIOS.

3.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE.

4.- JUSTIFICACIÓN DEL MODELO URBANÍSTICO ADOPTADO.

5.- ESTUDIO DE LOS EFECTOS SOBRE EL TERRITORIO.

6.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

7.- CALIFICACIÓN DEL SUELO.

8.- CARGAS DE URBANIZACIÓN.

9.- CESIONES.

10.-TRATAMIENTO DEL VIARIO.

11.- SISTEMA DE ACTUACIÓN.

12.- APROVECHAMIENTO.

13.- FICHA DE ORDENACION.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ARAGON
DEMARCACION DE HUESCA
- 1 JUL. 2009
VISADO

Huesca a 25 de mayo de 2009

ignacio gonzález olalla
enrique diego barrado
arquitectos

1 ANTECEDENTES Y OBJETO

Se redacta la presente modificación puntual del P.G.O.U. de Huesca, por encargo de la sociedad "Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.", Sociedad Unipersonal (a quien se denominará Promotor en este documento), con domicilio social en Zaragoza, Pza. Antonio Beltrán Martínez, 1, 8º J-K, Edificio "El Trovador", C.P. 50.002, CIF B-50907328.

El documento lo redactan los Arquitectos: Ignacio González Olalla colegiado nº 2.908 y Enrique Diego Barrado colegiado nº 2.887 del Ilustre Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón, en representación de **d**iego - **O**lalla **S**ociedad de **arquitectura** s.l., colegiada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón con el nº 10.115. Con domicilio profesional en la Avda. Cataluña nº 19, 1º B. (50.014) Zaragoza.

El objeto es la reordenación del área de planeamiento específico 19-01. Del denominado "cuartel de la merced" del P.G.O.U. de Huesca, en su texto refundido de la revisión del plan aprobado por el consejo de Ordenación del Territorio en sesión de 6 junio de 2008.

La nueva volumetría propuesta no altera las condiciones de aprovechamiento, sino que busca una ordenación que se ajuste a la tipología edificatoria de la zona.

2 DESCRIPCION DEL AMBITO

SITUACION URBANA

El ámbito, que se delimita como una "unidad de ejecución", da fachadas a las calles de la Merced, San Lorenzo y Padre Huesca.
Se encuentra en el Barrio de San Lorenzo, en el casco Histórico de Huesca.
Se trata de una zona de la ciudad que se está en proceso de regeneración con diversas actuaciones urbanas, entre las que se encuentra la del cuartel de la Merced , que actualmente se encuentra abandonado.
Es de destacar la ordenación del conjunto de las edificaciones entorno a una plaza arbolada. Un vacío verde en una trama de alta ocupación.
En la esquina Sur-Oeste del ámbito, se sitúa un equipamiento de socio-cultural (público), de propiedad municipal, que está catalogado con nivel P2.

SUPERFICIE, PLANIMETRIA Y LINDEROS

Se ha realizado un levantamiento topográfico del ámbito, para tener datos reales en cuanto a superficies y rasantes.
Estos difieren ligeramente de los de la ficha existente en el plan general, y son los siguientes:

- SUPERFICIE DEL ÁMBITO= 5.522 m^2
- SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE= 465 m^2
- SUP. SUELO USOS LUCRATIVOS= 5.057 m^2

Su forma es irregular casi rectangular, excluyendo la dotación que no entra en el ámbito.

Sus linderos son los siguientes:
Al Norte con la Calle de la Merced.
Al Sur con las edificaciones de la calle San Lorenzo nº 52 y 54 y las de la calle Padre Huesca nº 51, 53 y 55.
Al Este con la calle de San Lorenzo.
Al Oeste con la calle Padre Huesca y con la edificación del nº 51de esta calle.

Los accesos se producen a pie llano desde todas las fachadas.

La unidad de ejecución consta de un sistema local de red viaria (calle la Merced y parte de la calle san Lorenzo) y 7 parcelas en la actualidad , (ver plano nº 3):

1- Parcela nº 30 del catastro manzana 45813 (Cuartel La Merced). C/ San Lorenzo esq. C/ la merced. H=I y II alturas.
2- Parcela nº 36 del catastro manzana 45813. C/Padre Huesca nº 39. H=I y II alturas.
3- Parcela nº 35 del catastro manzana 45813. C/Padre Huesca nº 41. H=III alturas.
4- Parcela nº 34 del catastro manzana 45813. C/Padre Huesca nº 43. H=III alturas.
5- Parcela nº 33 del catastro manzana 45813. C/Padre Huesca nº 45. H=I,II y III alturas.
6- Parcela nº 32 del catastro manzana 45813. C/Padre Huesca nº 47. H=I y III alturas.
7- Parcela nº 31 del catastro manzana 45813. C/Padre Huesca nº 49. H=II y III alturas.

SERVIDUMBRES APARENTES

No existe ninguna servidumbre aparente que condicione la unidad de ejecución.

3 ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE

Viene definida en el P.G.O.U. de Huesca, en su texto refundido de la revisión del plan aprobado por el consejo de Ordenación del Teritorio en sesión de 6 junio de 2008.
Recogiéndose, como planeamiento específico A.P.E. 19-01.
En el entorno del ámbito se aplica la norma zonal 4.2 y la 4.1.

4 MEMORIA JUSTIFICATIVA

El objeto de esta modificación se refiere exclusivamente a la disposición volumétrica y la ocupación de las edificaciones.

Es reconocible el esfuerzo de la composición del ámbito en el plan general por mantener una tipología con continuidad de la trama existente, y garantizar una conexión con la fachada posterior de la dotación del nº 51 de la calle P. Huesca.
Pese a esto hay una serie de valoraciones que se hacen al estudiar el ámbito y su relación con el entorno, que hacen factible el planteamiento de una nueva ordenación:

a- Se advierte la voluntad del plan general en esta zona de crear ordenaciones manzana con patios con un fondo regular, que permitan un uso de estos espacios.
b- El análisis de la ordenación existente del cuartel de "La Merced" , evoca un vacío arbolado, que nos parece sugerente mantener en concepto, dado que estos esponjamientos controlados en la trama del casco son escasos.
c- La visual desde la calle Jazmín hacia el interior de la parcela, que actualmente se realiza a través del antiguo acceso al Cuartel, aparece como una diagonal que conecta con el espacio verde, y termina en la fachada posterior de la dotación municipal.
d- Se intentan evitar rincones y retranqueos en la línea de fachada, así como alinearse en lo posible a fachadas y cornisas de los edificios colindantes.
e- Las tipologías que aparecen en el plan vigente obligan a la creación de patios interiores debido a la profundidad de las crujías.

De éste análisis se configura una nueva geometría, que consta de dos bloques (a y b). Estos se cierran entorno a un espacio central, sin llegar a tocarse y permitiendo la conexión con la calle Jazmín.

También se prevé un acceso en planta baja desde la calle de la Merced, alineada con la fachada posterior de la dotación municipal.
Los bloques se adaptan a las alturas de aleros a las edificaciones colindantes, creando una transición armoniosa con el conjunto.
Los áticos se retranquearán 3 metros en su fachada a la calle.
Se intenta mantener el carácter de espacio verde central, por esto se limita la ocupación de la planta de sótano, y se separan los dos bloques también en plantas enterradas, asegurando la posibilidad de mantener el arbolado ahora existente, y que éste se pueda extender hacia el vértice de la calle Jazmín. De esta manera se garantiza también el acceso directo desde el exterior de la manzana hacia su espacio interior.
Las alineaciones hacia las calles se adaptan a lo establecido en el plan actual, pero con una mayor continuidad en sus fachadas. Los ensanchamientos y transiciones se realizan con ligeros giros en planta, que mantienen la tipología del casco histórico, y sirven para romper los planos de fachada continuos.

Se intenta definir una crujía que permita la doble orientación siempre que sea posible. Se plantean tres posibilidades de tipología de vivienda en función de los fondos definidos. Los volúmenes 2, 3 y 4 con crujía máxima de 13 metros permiten la vivienda de doble orientación, con ventilaciones cruzadas. En el resto las crujías se adaptan a las trazas y medianiles existentes.

5 ESTUDIO DE LOS EFECTOS SOBRE EL TERRITORIO

Dado que la modificación planteada no incide en el aprovechamiento medio del área, ya que ésta se mantiene, no se produce impacto negativo sobre el territorio.
Los efectos sobre éste son positivos y se concretan en los siguientes puntos:

- Se intenta mantener una secuencia urbana similar al entorno directo.
- El espacio interior de la manzana que se genera, que es de uso público, crea un vacío verde, necesario en una trama existente densa.
- Las alturas y volúmenes de la edificación propuesta se ajustan a los colindantes y cercanos, dando una continuidad al entorno.

6 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Los terrenos objeto de la presente Modificación tienen la naturaleza jurídica de Suelo Urbano No Consolidado, según el artículo 99.4 de la L.U.A., al tratarse una unidad de ejecución con un proceso de reforma interior, no será de aplicación el artículo 18, en su letra d).

7 CALIFICACIÓN DEL SUELO

Se establece la calificación de Edificación en Manzana Cerrada, en su grado 1 de Edificación en manzana compacta, sin perjuicio de las particularidades (observaciones) normativas establecidas en la ordenanza gráfica de la presente Modificación. Así pues serán de prioritaria aplicación estas particularidades en lo que amplíen la norma contenida en el Plan General y ésta en cuanto al resto.

8 CARGAS DE URBANIZACIÓN

Los costes de urbanización, son obligaciones de los particulares, respondiendo tanto de la correspondiente a las superficies actualmente destinadas a viales, como de las nuevas superficies destinadas a viario y/o espacios libres según esta nueva ordenación, así como de su conexión con viales actualmente existentes.
Se ha aumentado la superficie libre a urbanizar respecto de la vigente en el plan.
Plan vigente, superficie a urbanizar: 2704 m^2
Modificación, superficie a urbanizar: 3213 m^2
El espacio libre público se entiende como cesión de viario y comprende la zona de vial de la calle La merced y la parte afectada por el ámbito de la calle San Lorenzo, con una superficie total de 1.425 m^2.
También se cederán al dominio público los espacios de la zona interior que no han de ser ocupados por los sótanos, como sistema local de espacio libre, con una superficie total de 931 m^2.
El resto del interior de la manzana (incluido el pasaje hacia la calle la Merced) se calificará como espacio libre privado de uso público, con los condicionantes de urbanización previstos en el planeamiento vigente, con una superficie total de 857 m^2. El mantenimiento de esta superficie se realizará por parte del ayuntamiento en la parte sobre rasante, hasta la lámina impermeabilizante (incluida).

9 CESIONES

Con arreglo a la normativa de aplicación, según la naturaleza jurídica y clasificación del suelo afectado (urbano no consolidado) se ceden gratuitamente al municipio los terrenos destinados a red viaria y espacios libres (art. 18 L.U.A.), .El aprovechamiento subjetivo correspondiente a la propiedad equivale al objetivo establecido en el planeamiento (art. 102.1 de la L.U.A.)
Como se ha definido en el apartado 5 (clasificación del suelo), no se realizará cesión del diez por ciento del aprovechamiento medio al municipio.

10 TRATAMIENTO DEL VIARIO

Se indica en planos un trazado de acera y de aparcamientos en superficie, que se grafía a modo orientativo. El tratamiento de viales y espacios libres, se definirá en el correspondiente proyecto de urbanización.
Se tendrán en cuenta los condicionantes correspondientes a la sección nº 5 del DB SI en cuanto a las condiciones de aproximación y entorno a los edificios, incluso en el espacio interior:

1 Los edificios con una *altura de evacuación* descendente mayor que 9 m deben disponer de un espaciode maniobra para los bomberos que cumpla las siguientes condiciones a lo largo de las fachadas en las que estén situados los accesos, principales: o bien al interior del edificio, o bien al espacio abierto interior en el que se encuentren aquellos:
a) anchura mínima libre 5 m;
b) altura libre la del edificio
c) separación máxima del vehículo de bomberos a la fachada del al edificio (desde el plano de la fachada hasta el eje del vial)
- edificios de hasta 15 m de *altura de evacuación* 23 m
- edificios de más de 15 m y hasta 20 m de *altura de evacuación* 18 m
- edificios de más de 20 m de *altura de evacuación* 10 m;
d) distancia máxima hasta cualquier acceso principal al edificio los accesos al edificio necesarios para poder llegar hasta todas sus zonas 30 m;
e) pendiente máxima 10%;
f) resistencia al punzonamiento del suelo 10t 100 kN (10 t) sobre 20 cm

11 SISTEMA DE ACTUACIÓN

Una vez aprobada en grado definitivo la propuesta de Ordenación, se procederá a la aplicación del Sistema de Compensación. Para ello se tramitará el correspondiente Proyecto de Bases y Estatutos que una vez aprobado reglamentariamente dará lugar a la constitución de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución quién encargará los Proyectos de Reparcelación y de Urbanización.

12 APROVECHAMIENTO

Según el Artículo 3.2.12. del PGOU, sobre Régimen urbanístico de las APE en su punto 3: "Para la fijación de la edificabilidad total del APE es determinante el contenido de la casilla "aprovechamiento medio" de la ficha de gestión, ya que en el supuesto de que existan variaciones respecto a la medición real de la superficie del ámbito, lo que se mantiene invariable es el mencionado aprovechamiento medio de la unidad de ejecución, aplicado a la nueva superficie total del ámbito."
Se ha realizado un levantamiento topográfico para obtener la superficie real del ámbito, y esta difiere ligeramente de la que aparece en la ficha del área. La edificabilidad total se ajusta a esta superficie y se refleja en la ficha modificada.
La Unidad de Ejecución cuenta con una edificabilidad de 10.114 m^2 de techo del uso característico (Residencial), y dentro de éste bien el de vivienda colectiva (categoría 2) o residencia comunitaria.
Dicha edificabilidad coincide con el aprovechamiento de la unidad, tanto con el objetivo como con el subjetivo, dada la inexistencia de cesión de aprovechamiento como ya se ha señalado al ser una operación de reforma integral en suelo urbano (art. 102.1 de la L.U.A.) de una parte, y al no computar a efectos de edificabilidad las superficies de uso y dominio público existentes en el ámbito (art. 105.1 de la L.U.A.).
El aprovechamiento medio es 2,00 m^2/m^2.
La superficie de suelo público existente es de 465 m^2.

13 FICHA DE ORDENACION

La ficha correspondiente a este área (APE 19-01) se modifica en la superficie del ámbito, obtenida del levantamiento topográfico, y se ajustan los aprovechamientos proporcionalmente a ésta.
Se adjunta la ficha vigente y la resultante de la modificación.

FICHA DE ORDENACIÓN VIGENTE

ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO APE 19-01

DENOMINACIÓN:			CUARTEL DE LA MERCED
NORMA ZONAL:	4.2	**PLANO / HOJA:**	5/19
SUPERFICIE DEL ÁMBITO:			5.548 m²
CLASE DE SUELO:	URBANO NO CONSOLIDADO	**USO CARACTERÍSTICO:**	RESIDENCIAL

OBJETIVOS:

- **Esponjamiento de la zona, y regeneración de la trama residencial en torno al equipamiento limítrofe.**

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:

RESIDENCIAL:	10.000 m²
INDUSTRIAL:	--- m²
TERCIARIO:	--- m²
OTROS:	--- m²
TOTAL EDIFICABILIDAD:	10.000 m²

OBSERVACIONES:

- **En esta ordenación los áticos sólo deberán retranquearse 3 metros respecto a la alineación oficial.**

FICHA DE GESTIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN: U.E. E 19-01

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:**	Privada
APROVECHAMIENTO MEDIO:	2,000000 m²/m²	**PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN:**	8 años
SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE:	548 m²	**DELIMITACIÓN:**	Continua

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:

	INCLUIDO		**ADSCRITO**
	LOCAL	**GENERAL**	**GENERAL**
RED VIARIA:	1.092 m²	--- m²	--- m²
ESPACIOS LIBRES:	--- m²	--- m²	--- m²
EQUIPAMIENTO:	--- m²	--- m²	--- m²
TOTALES:	1.092 m²	--- m²	--- m²

OBSERVACIONES:

FICHA DE ORDENACIÓN MODIFICADA

ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO APE 19-01

DENOMINACIÓN:			CUARTEL DE LA MERCED
NORMA ZONAL:	4.1	**PLANO / HOJA:**	5/19
SUPERFICIE DEL ÁMBITO:			5.522 m²
CLASE DE SUELO:	URBANO NO CONSOLIDADO	**USO CARACTERÍSTICO:**	RESIDENCIAL

OBJETIVOS:

- **Esponjamiento de la zona, y regeneración de la trama residencial en torno al equipamiento limítrofe.**

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:

RESIDENCIAL:	10.114 m²
INDUSTRIAL:	--- m²
TERCIARIO:	--- m²
OTROS:	--- m²
TOTAL EDIFICABILIDAD:	10.114 m²

OBSERVACIONES:

- **Se define alineación máxima de los áticos.**
- **Se define alineación máxima de plantas de sótano.**

FICHA DE GESTIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN: U.E. E 19-01

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:**	Privada
APROVECHAMIENTO MEDIO:	2,000000 m²/m²	**PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN:**	8 años
SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE:	465 m²	**DELIMITACIÓN:**	Continua

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:

	INCLUIDO		**ADSCRITO**
	LOCAL	**GENERAL**	**GENERAL**
RED VIARIA:	1.425 m²	--- m²	--- m²
ESPACIOS LIBRES:	931 m²	--- m²	--- m²
EQUIPAMIENTO:	--- m²	--- m²	--- m²
TOTALES:	2.529 m²	--- m²	--- m²

OBSERVACIONES:

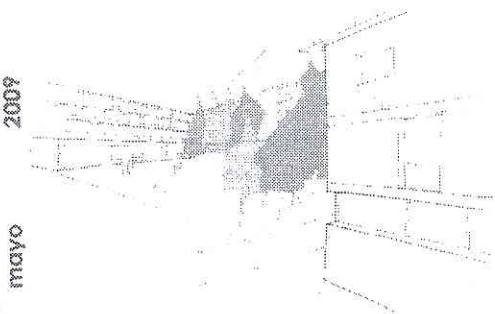
documento MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE HUESCA
ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO 19-01

emplazamiento "CUARTEL DE LA MERCED"
C/Merced,San Lorenzo,Padre Huesca. HUESCA

promotor Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U.

arquitectos Ignacio González Olalla
Enrique Diego Barrado
diego - olalla sociedad de **arquitectura** s.l.p.

mayo 2009



NORMATIVA

modificación nº: 7

P.G.O.U. **HUESCA**

NORMAS Y ORDENANAZAS

INDICE

NORMAS Y ORDENANZAS.

Indice

Capítulo 1
Generalidades. Normativa de Aplicación y Condiciones Generales de los Usos y de la Edificación

Capítulo 2
Condiciones Generales de la Urbanización

Capítulo 3
Normas Particulares de la edificación y Ordenanzas

Huesca a 25 de mayo de 2009

ignacio gonzalez olalla
enrique diego barrado

arquitectos

Capítulo 1

Generalidades. Normativa de Aplicación y Condiciones Generales de los Usos y de la Edificación .

Art. 1.- Objeto y ámbito de aplicación.

Las presentes Normas tienen por objeto regular el régimen urbanístico del suelo y de la edificación en el ámbito territorial de la Modificación Aislada del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca en el APE. 19-01 con carácter de Ordenanzas Particulares.

Art. 2.- Integración Normativa.

2.1.- Las Normas Urbanísticas del Plan General, junto con las Ordenanzas especificas de las presentes, constituyen la normativa urbanística básica que, con sujeción a las leyes y reglamentos en vigor, será de aplicación en el ámbito de la Modificación.

2.2.- Respecto de las normas zonales u ordenanzas particulares de la edificación, será de aplicación, asimismo con carácter subsidiario y complementario, las Condiciones Particulares de la Norma Zonal 4.1 Edificación en manzana compacta del P.G.O.U. en su texto refundido de la revisión del plan aprobado por el consejo de Ordenación del Territorio en sesión de 6 junio de 2008, en cuanto no se oponga a las específicamente contempladas en la presente Modificación.

Art. 3.- Vigencia y publicidad.

La vigencia de la Modificación es indefinida, sin perjuicio de su Modificación o Revisión, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística. Aprobada la Modificación con carácter definitivo y publicadas sus Normas y Ordenanzas y el acuerdo relativo a su Aprobación Definitiva, será inmediatamente ejecutiva, y si se otorgase dicha aprobación a reserva de la subsanación de deficiencias, mientras no se lleve a cabo la misma, carecerá de ejecutividad en cuanto al ámbito de la Modificación se refiere.

Las ordenanzas gráficas y escritas tienen contenido normativo, y se incorporarán con la ficha de ordenación modificada en el Tomo II de las Normas Urbanísticas del Plan General, en el apartado correspondiente a las Áreas de Planeamiento Específico, y deberán ser publicadas en el BOA junto con el acuerdo de aprobación definitiva.

Art. 4.- Interpretación.

El Ayuntamiento de Huesca, en el ejercicio de sus competencias, podrá dictar criterios de interpretación de carácter general para la aplicación por los administrados de las presentes Ordenanzas. Los acuerdos que adopte al respecto serán publicados en el Boletín Oficial de la Provincia.

Capítulo 2

Condiciones Generales de la Urbanización

Art. 5.- Proyecto de Urbanización.

5.1. Ambito y determinaciones generales.

El Proyecto de urbanización comprenderá la totalidad del ámbito del Area de Planeamiento Incorporado A.P.E. 19-01, definiendo soluciones técnicas que garanticen los niveles de servicio adecuados para todas las construcciones y de los distintos servicios y equipamientos urbanísticos (abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, viales públicos, etc.). Las redes de estos servicios, equipamientos o infraestructuras deberán ser subterráneas en todo el ámbito de la Modificación.

Con carácter general, las redes de servicio que hayan de tener carácter público, deberán discurrir por suelo público.

5.2. Aceras y calzadas.

La anchura de las aceras y calzadas se justificará en el Proyecto de Urbanización, teniendo las diseñadas en la documentación de la Modificación Aislada carácter indicativo.

El Proyecto de Urbanización recogerá las conexiones peatonales y rodadas con la urbanización colindante, y en caso de ser necesario se actuará sobre ésta para garantizar la correcta accesibilidad en todos los cruces y conexiones.

Se deberán prever los accesos y radios de giro para los vehículos de emergencia, en el apartado 9 de la memoria, se indican las condiciones de aproximación y entorno a los edificios del DB SI.

5.3.- Servicios.

5.3.1.-Abastecimiento de agua:

Se instalará una nueva red de abastecimiento de agua potable que se desarrollará en el Proyecto de Urbanización, realizándose la conexión con las tuberías generales en el punto de la red de abastecimiento que señale el Ayuntamiento.

Habrá que prever red de riego para garantizar la conservación de la vegetación, sería recomendable el estudio de la recogida y almacenamiento de agua pluvial para su utilización en este sentido.

5.3.2.- Saneamiento.

Mediante red separativa, las aguas pluviales y las residuales se conducirán al colector general existente.

5.3.3.- Red eléctrica.

Se procederá a su establecimiento total, incluyendo los centros de transformación necesarios, con arreglo a las disposiciones reglamentarias vigentes y las normas de la compañía suministradora.

5.3.4.- Red de alumbrado público.

En el Proyecto de Urbanización se incluirá, el diseño y cálculo de la red de alumbrado público con arreglo a las disposiciones vigentes y a las instrucciones del Ayuntamiento.

5.3.5.- Red de Telecomunicaciones.

En el Proyecto de urbanización se preverá la red de comunicaciones por cable, según las disposiciones aplicables.

5.4.- Espacios Libres de uso público.

No se considera viable la conservación del arbolado existente, pero sí se insta a mantener su traza. Se ha considerado la no ocupación total del sótano para garantizar la existencia de arbolado en la urbanización interior.

También se indica la colocación de arbolado en la calle La Merced.

Su tratamiento, así como el de los elementos complementarios (fuentes, mobiliario urbano, papeleras, etc.) se definirá exactamente en el proyecto de urbanización.

Capítulo 3

Normas Particulares de la edificación y Ordenanzas

Art. 6.- Normas de aplicación

Con arreglo a lo indicado en la Memoria, se adjunta documentación complementaria, con planos a escala mayor para la mejor definición de la normativa expresada.

Entre la normativa particular de la APE 19-01, se establecen las alineaciones máximas y obligatorias que se definen por plantas en el plano 5m-2.

Art. 7.- Usos permitidos

Según el Artículo 8.4.12. los Usos compatibles en la NORMA ZONAL 4 para el uso terciario en la clase d, contenidos en el actual PGOU son los siguientes:

- Clase d): Recreativo en:

categoría 1ª : grupos I y II,
categoría 2ª : grupos III a VII, en situación 3ª, en planta baja
categoría 3ª : en situación 1ª.

En la presente modificación se restringe este punto para el ámbito de la APE 19-01, permitiendo:

- Clase d): Recreativo en:

categoría 1ª : grupos I y II,
categoría 2ª : en ningún caso
categoría 3ª : en ningún caso

Art. 8.- Dimensiones pasaje

La altura libre mínima del pasaje que va desde la calle de la Merced hacia el patio de manzana, será de 3,50 metros desde el suelo hasta el techo de la planta baja.

Se ha grafiado el ancho del pasaje en 5 metros, esta cota es la mínima, se recomienda generosidad en las dimensiones de estos espacios en el proyecto de edificación.

documento MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE HUESCA
ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO 19-01

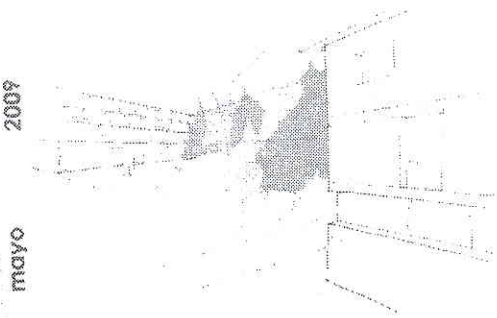
emplazamiento "CUARTEL DE LA MERCED"
C/Merced,San Lorenzo,Padre Huesca. HUESCA

promotor Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U.

arquitectos Ignacio González Olalla
Enrique Diego Barrado

diego - olalla sociedad de **arquitectura** s.l.p.

mayo 2009

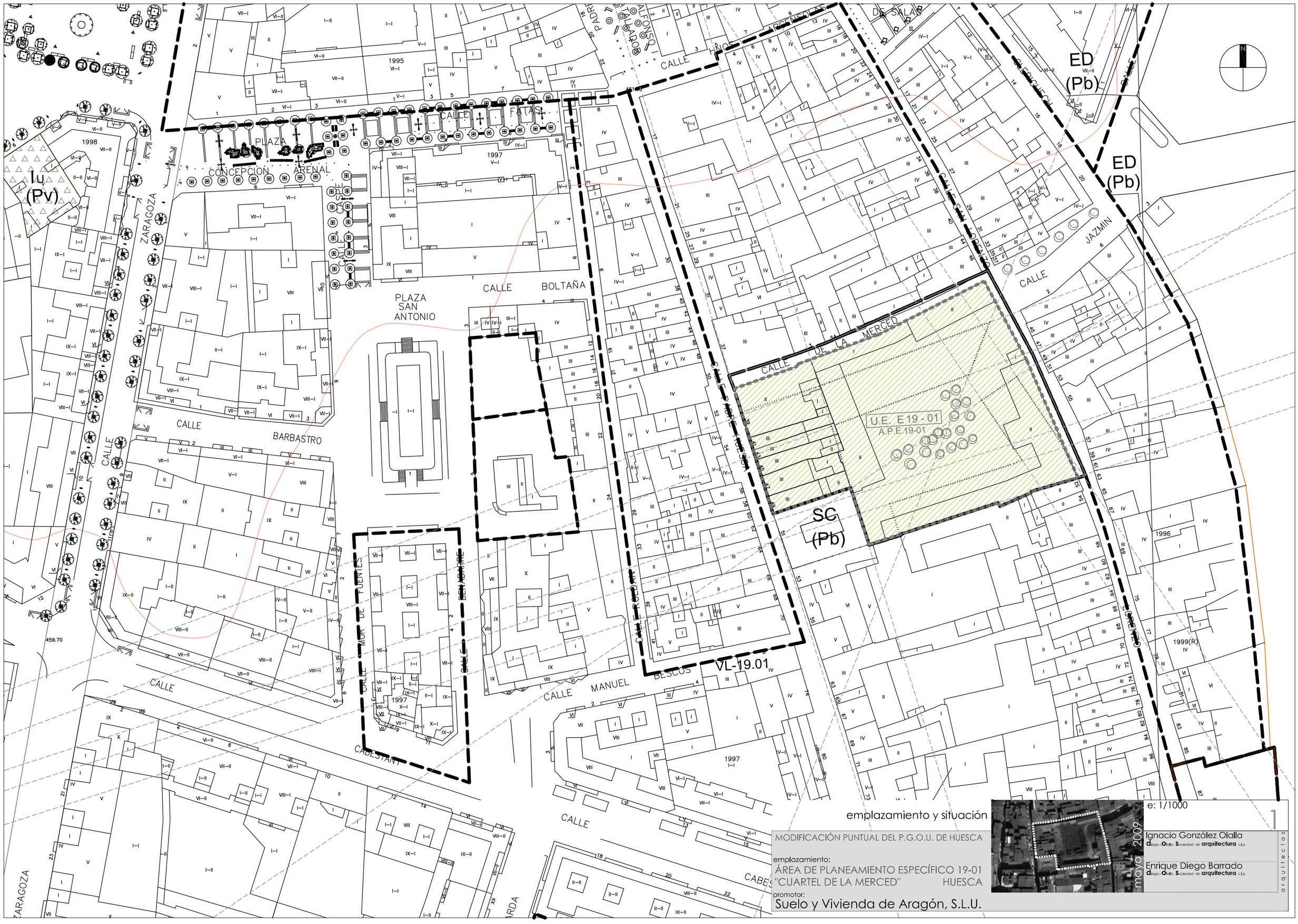


PLANOS

modificación nº: 7

P.G.O.U. **HUESCA**

	plano nº	INDICE DE PLANOS
VIGENTE	5	clasificacion,calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano, red viaria, alineaciones y
	6	gestión de suelo urbano
MODIFICADO	5m	clasificacion,calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano, red viaria, alineaciones y
	6m	gestión de suelo urbano
	6m1	gestión de suelo urbano (detalle)
	6m2	cotas y superficies



emplazamiento y situación

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE HUESCA

emplazamiento:
ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO 19-01
"CUARTEL DE LA MERCED" HUESCA

promotor:
Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U.

e: 1/1000

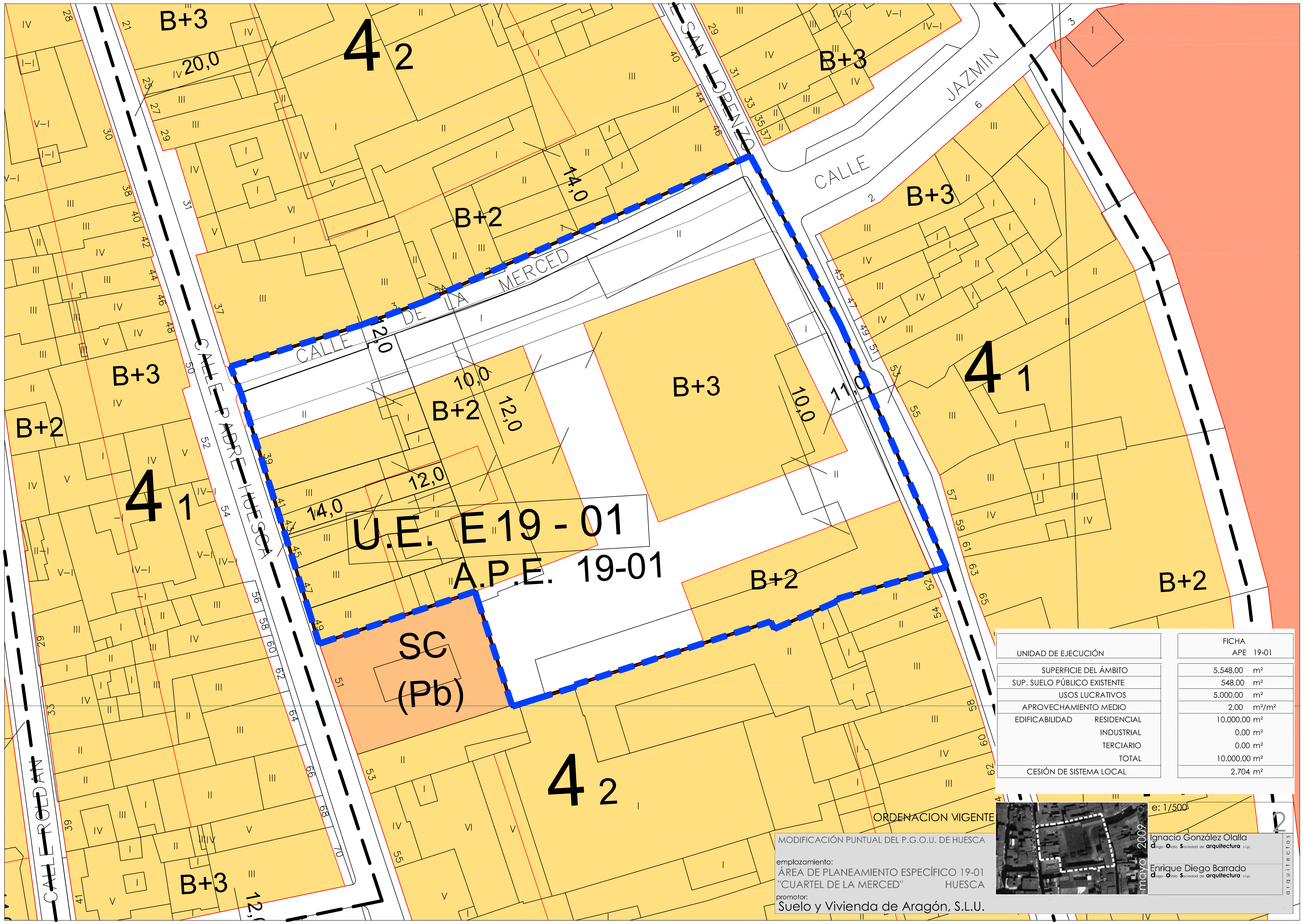
mayo 2009

1

Ignacio González Olalla
diego-Olalla Sociedad de arquitectura s.l.p.

Enrique Diego Barrado
diego-Olalla Sociedad de arquitectura s.l.p.

arquitectos



UNIDAD DE EJECUCIÓN		FICHA APE 19-01
SUPERFICIE DEL ÁMBITO		5.548,00 m²
SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE		548,00 m²
USOS LUCRATIVOS		5.000,00 m²
APROVECHAMIENTO MEDIO		2,00 m²/m²
EDIFICABILIDAD	RESIDENCIAL	10.000,00 m²
	INDUSTRIAL	0,00 m²
	TERCIARIO	0,00 m²
	TOTAL	10.000,00 m²
CESIÓN DE SISTEMA LOCAL		2.704 m²

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE HUESCA

emplazamiento:
ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO 19-01
"CUARTEL DE LA MERCED" HUESCA

promotor:
Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U.

arquitectos
Ignacio González Olalla
diego-Olalla Sociedad de arquitectura s.l.p.
Enrique Diego Barrado
diego-Olalla Sociedad de arquitectura s.l.p.

2

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE HUESCA

emplazamiento:
ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO 19-01
"CUARTEL DE LA MERCED" HUESCA

promotor:
Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U.

Ignacio González Olalla
diego - Olalla Sociedad de arquitectura s.l.p.
Enrique Diego Barrado
diego - Olalla Sociedad de arquitectura s.l.p.

4 2

4 1

4 2

U.E. E 19 - 01
A.P.E.19-01

SC
(Pb)

4 2

CALLE SAN LORENZO

CALLE JAZMIN

CALLE RODAN

CALLE ISCA

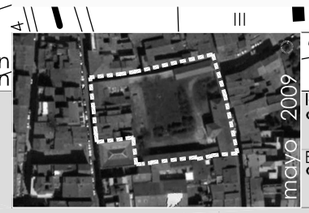
suelo urbano no consolidado

delimitación clasificación

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE HUESCA

emplazamiento:
ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO 19-01
"CUARTEL DE LA MERCED" HUESCA

promotor:
Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U.



e: 1/500

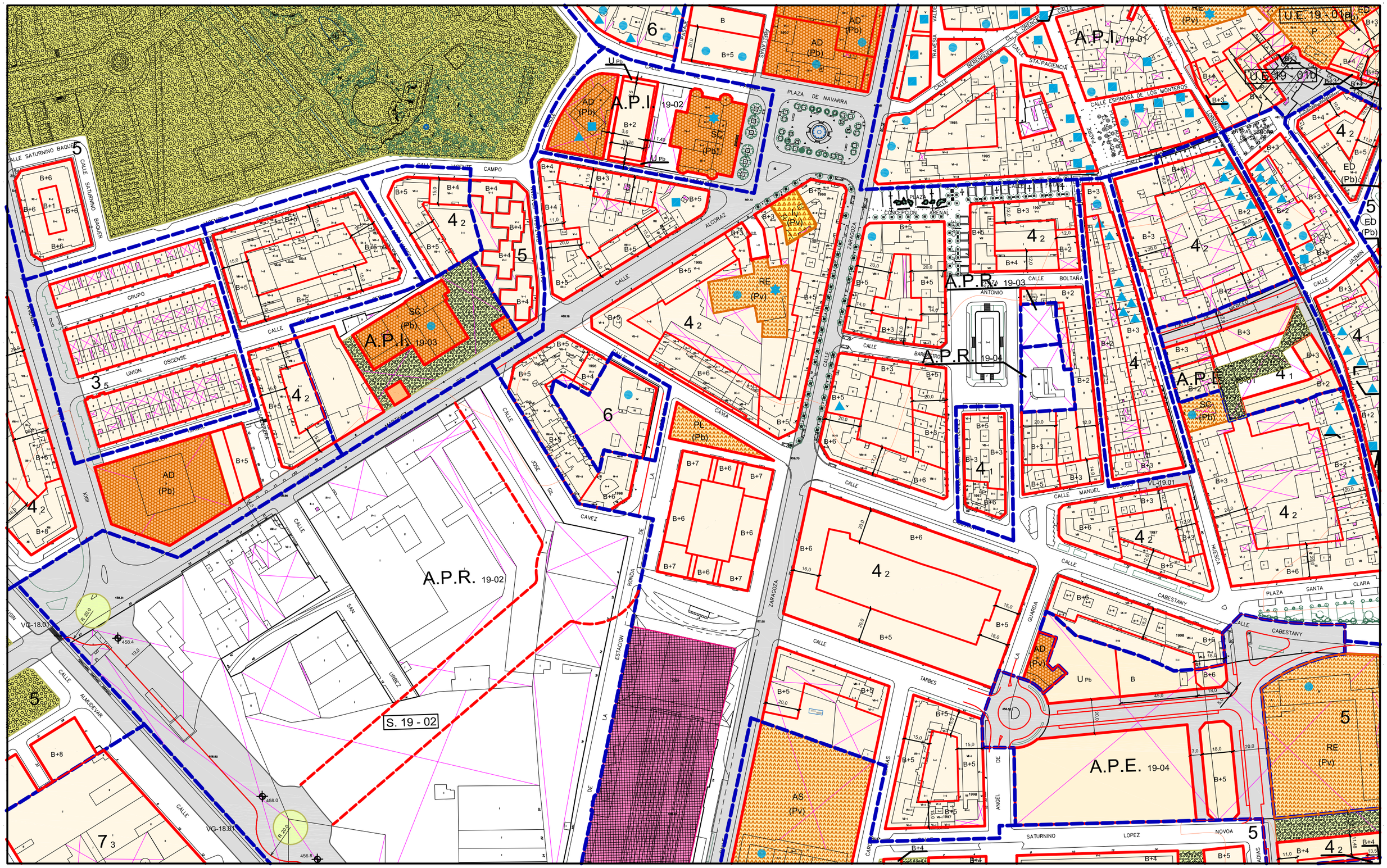
4

Ignacio González Olalla
Diego-Olalla Sociedad de arquitectura s.l.p.

Enrique Diego Barrado
Diego-Olalla Sociedad de arquitectura s.l.p.

arquitectos

mayo 2009



DELIMITACIONES Y SIMBOLOGÍA

	LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL		ALINEACIÓN
	LÍMITE DE SUELO URBANO		CAMBIO DE ALTURA Y USO FONDO EDIFICABLE
	LÍMITE DE NORMA ZONAL Y GRADOS		SOPORTAL Y PASAJES
	LÍMITE DE ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API)	5	NÚMERO DE PLANTAS
	LÍMITE DE ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO (APE)	U Pb	PRIVADO DE USO PÚBLICO
	LÍMITE DE ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR)	USO OBLIGADO EN EDIFICACIÓN DE USO EXCLUSIVO	
4,80	RASANTE	C	COMERCIAL
		H	HOTELERO
		P	APARCAMIENTO

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN

SUELO URBANO	
3 4	NORMA ZONAL Y GRADO
A.P.I. 12-05	PLANEAMIENTO INCORPORADO
A.P.E. 12-11	PLANEAMIENTO ESPECÍFICO
A.P.R. 12-02	PLANEAMIENTO REMITIDO

ELEMENTO CATALOGADO

P1 | P2 | P3 | P4

NORMAS ZONALES

1	EDIFICACIÓN TRADICIONAL EN BARRIOS
2	TRANSFORMACIÓN EN BARRIOS
3	VIVIENDA UNIFAMILIAR
4	MANZANA CERRADA
5	BLOQUE ABIERTO
6	CONSERVACIÓN DE APROVECHAMIENTO
7	ACTIVIDADES ECONÓMICAS

SIMBOLOGÍA DE ORDENACIONES

ORDENACIÓN / Nº DE HOJA / Nº DE ORDEN

A.P.E. 12-11

DOTACIONES

SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	TITULARIDAD (Pb) (Pv)	PÚBLICA PRIVADA
		EQUIPAMIENTOS	
		AD ADMINISTRATIVO	
		AS ASISTENCIAL	
		CM CEMENTERIO	
		DP DEPORTIVO	
		ED DOCENTE	
		RE RELIGIOSO	
		SC SOCIO CULTURAL	
		SN SANITARIO	
		PL POLIVALENTE	

SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	TITULARIDAD (Pb) (Pv)	PÚBLICA PRIVADA
		INFRAESTRUCTURAS	
		U URBANIZACIÓN	
		C COMUNICACIÓN	
		G GAS	
		COMUNICACIÓN	
		RED VIARIA	
		RED FERROVIARIA	
		ESPACIOS LIBRES	
		ZONAS VERDES	
		OTROS ESPACIOS LIBRES	

ESQUEMA DISTRIBUCIÓN DE HOJAS Y ESCALA

ESCALA GRÁFICA

EXCMO.AYUNTAMIENTO DE HUESCA

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

TEXTO REFUNDIDO

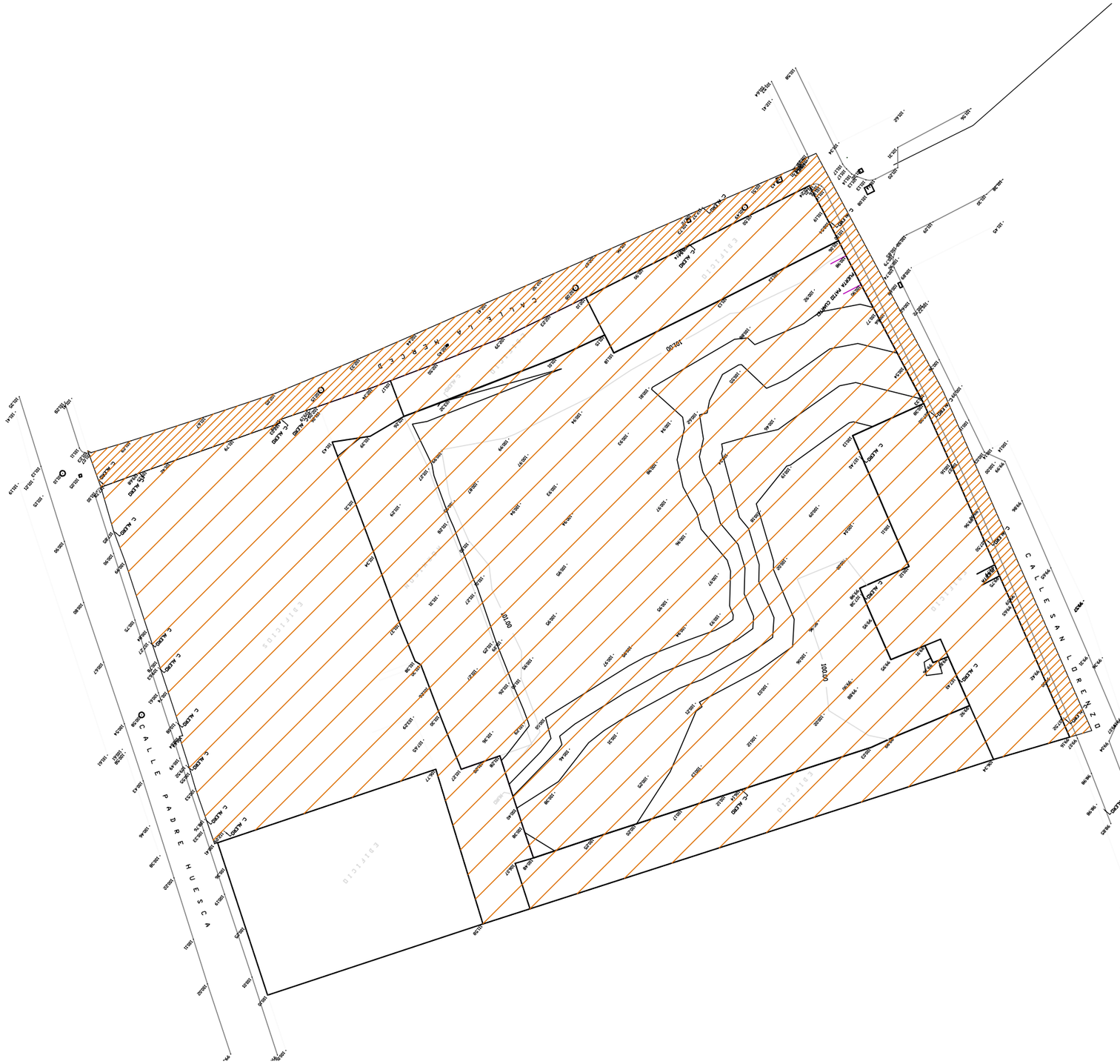
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE HUESCA
ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO 19-01

CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO. RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES

FECHA: MAYO – 2008

ESCALA: 5 M

Ignacio González Olalla
Enrique Diego Barrado
SERVICIO URBANISMO Excmo. Ayto. HUESCA
D. JESÚS R. TEJADA VILLAVERDE



SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE
(CALLE LA MERCED + SAN LORENZO)= 464.96 m²

SUP. SUELO PRIVADO EXISTENTE = 5056.54 m²

SUP. TOTAL DEL AMBITO
5056.54 m²+ 464.96 m²= 5521.50 m²

levantamiento topográfico

mayo 2009

e: 1/500

5

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE HUESCA

emplazamiento:
ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO 19-01
"CUARTEL DE LA MERCED" HUESCA

promotor:
Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U.

Ignacio González Olalla
diego-Olalla Sociedad de arquitectura s.l.p.

Enrique Diego Barrado
diego-Olalla Sociedad de arquitectura s.l.p.

arquitectos

B+3

B+3

B+3

B+2

B+2

SC
(Pb)

VL acción sistema local de comunicaciones. red viaria = 1.425 m²

up espacio libre privado de uso público= 857 m²

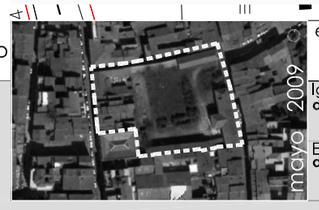
el sistema local de espacio libre= 931 m²

gestión del suelo urbano

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE HUESCA

emplazamiento:
ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO 19-01
"CUARTEL DE LA MERCED" HUESCA

promotor:
Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U.



e: 1/500

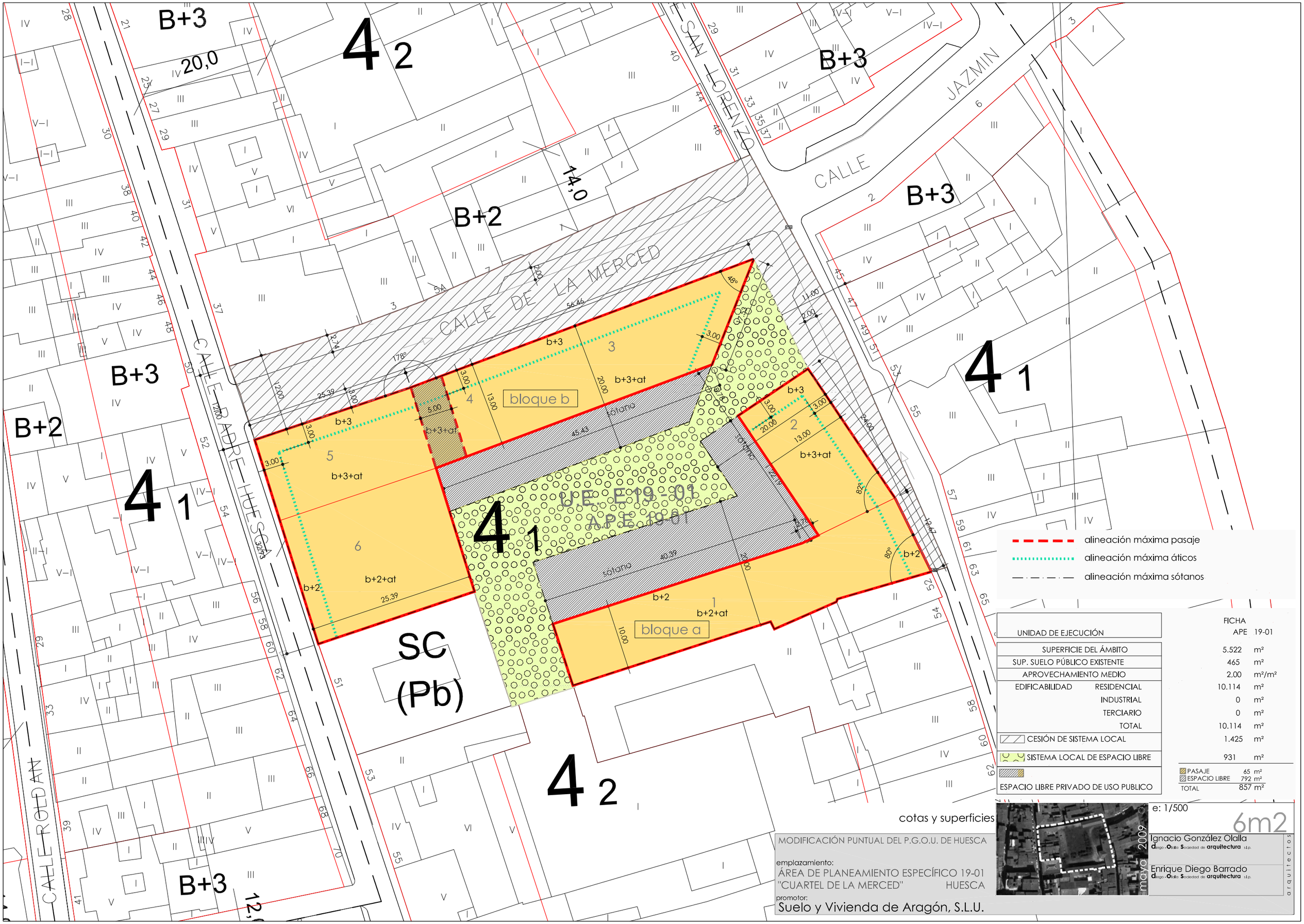
6m1

Ignacio González Olalla
Diego-Olalla Sociedad de arquitectura s.l.p.

Enrique Diego Barrado
Diego-Olalla Sociedad de arquitectura s.l.p.

arquitectos

mayo



UNIDAD DE EJECUCIÓN		FICHA APE 19-01	
SUPERFICIE DEL ÁMBITO		5.522	m²
SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE		465	m²
APROVECHAMIENTO MEDIO		2,00	m²/m²
EDIFICABILIDAD	RESIDENCIAL	10.114	m²
	INDUSTRIAL	0	m²
	TERCIARIO	0	m²
	TOTAL	10.114	m²
CESIÓN DE SISTEMA LOCAL		1.425	m²
SISTEMA LOCAL DE ESPACIO LIBRE		931	m²
ESPACIO LIBRE PRIVADO DE USO PUBLICO		PASAJE 65 m² / ESPACIO LIBRE 792 m² / TOTAL 857 m²	

cotas y superficies

e: 1/500

6m2

Ignacio González Olalla
diego.Olalla Sociedad de arquitectura s.l.p.

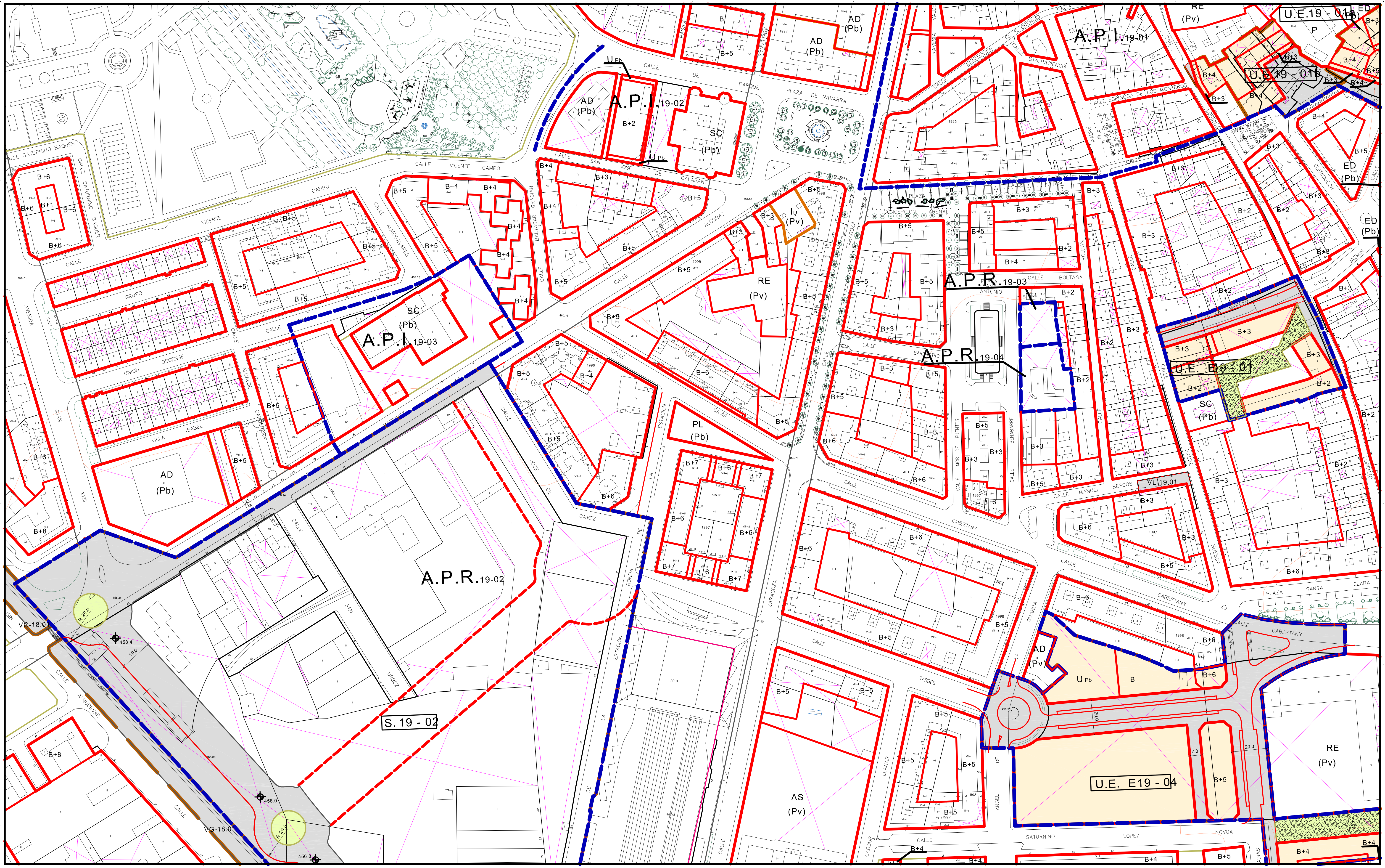
Enrique Diego Barrado
diego.Olalla Sociedad de arquitectura s.l.p.

arquitectos

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE HUESCA

emplazamiento:
ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO 19-01
"CUARTEL DE LA MERCED" HUESCA

promotor:
Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U.



DELIMITACIONES Y SIMBOLOGÍA	
(línea continua negra)	LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL
(línea continua azul)	LÍMITE DE SUELO URBANO
(línea discontinua azul)	LÍMITE DE SECTOR REMITIDO A P.E.R.I.
(línea discontinua azul oscuro)	LÍMITE DE UNIDAD DE EJECUCIÓN

ÁMBITOS DE GESTIÓN	
U.E.12 - 15	UNIDAD DE EJECUCIÓN
U.E. E 12 - 03	UNIDAD DE EJECUCIÓN (DE ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO)
U.E. R 12 - 05	UNIDAD DE EJECUCIÓN (DE ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO)
S. 12 - 08	SECTOR REMITIDO A PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

ACCIONES	
VG	ACCIÓN SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES. RED VIARIA
EG	ACCIÓN SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
QG	ACCIÓN SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS
VL	ACCIÓN SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES. RED VIARIA.
EL	ACCIÓN SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES
QL	ACCIÓN SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS
IG	ACCIÓN SISTEMA INFRAESTRUCTURAL

ACCIÓN EN ACTUACIONES AISLADAS

TIPO DE ACCIÓN — LOCALIZACIÓN PLANO
VL-12.01
NÚMERO DE ACCIÓN

ESQUEMA DISTRIBUCIÓN DE HOJAS Y ESCALA

ESCALA GRAFICA

EXCMO.AYUNTAMIENTO DE HUESCA

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

TEXTO REFUNDIDO
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE HUESCA
ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO 19-01

GESTIÓN DEL SUELO URBANO

6 M

Ignacio González Olalla
diego Olalla Sociedad de arquitectura s.l.p.
Enrique Diego Barrado
SERVICIO URBANISMO Excmo. Ayto. HUESCA
D. JESÚS R. TEJADA VILLAVERDE