

**MODIFICACION AISLADA Nº 10 DEL  
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA  
DE HUESCA EN EL AMBITO DE LA  
A.P.E.19-01 “CUARTEL DE LA MERCED”  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA**

**ENERO 2014**

## INDICE

### I. MEMORIA

- I.1. PROMOTOR Y AUTOR
- I.2. OBJETO DE LA PRESENTE DOCUMENTACION
- I.3. ANTECEDENTES
- I.4. SITUACION ACTUAL
- I.5. JUSTIFICACION DE LA SOLUCION PROPUESTA
- I.6. DENSIDAD DE VIVIENDAS
- I.7. EFECTOS SOBRE EL TERRITORIO
- I.8. APLICACIÓN DE LA RESERVA DE SUELO PARA VIVIENDA PROTEGIDA
- I.9 RELACIÓN DE PROPIETARIOS
- I.10 PLAN DE ETAPAS

### II. DOCUMENTACION DEL PLAN GENERAL QUE SE MODIFICA

- FICHAS DE ORDENACION
  - AREA DE PLANEAMIENTO ESPECIFICO APE 19-01
  - AREA DE PLANEAMIENTO ESPECIFICO APE 27-01
- PLANO 5. CLASIFICACION, CALIFICACION Y REGULACION DEL SUELO Y LA EDIFICACION EN SUELO URBANO. RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES. HOJAS 19, 27 Y 28
- PLANO 6. GESTION DEL SUELO URBANO. HOJAS 19, 27 Y 28

### III. DOCUMENTACION MODIFICADA

- FICHAS DE ORDENACION PROPUESTA
  - AREA DE PLANEAMIENTO ESPECIFICO APE 19-01
  - AREA DE PLANEAMIENTO ESPECIFICO APE 27-01
- PLANO 5m. CLASIFICACION, CALIFICACION Y REGULACION DEL SUELO Y LA EDIFICACION EN SUELO URBANO. RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES. HOJAS 19, 27 Y 28
- PLANO 6m. GESTION DEL SUELO URBANO. HOJAS 19, 27 Y 28
- PLANO 6m1. GESTION DEL SUELO URBANO. AMBITO DE LA MERCED
- PLANO 01. LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO. AMBITO APE Y AMBITO URBANIZACION
- PLANO 02. COTAS Y SUPERFICIES. ACCESO EMERGENCIAS (NO VINCULANTE)
- PLANO 03. SUPERPOSICION TOPOGRÁFICO, ORDENACION EXISTENTE Y PROPUESTA

### IV. ANEXO. JUSTIFICACION DE LA DENSIDAD DE VIVIENDA

### V. ANEXO. FICHA NOTEPA

## **I. MEMORIA**

## **I.1. PROMOTOR Y AUTOR**

La presente Modificación Aislada número 10 del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca ha sido promovida por la sociedad "Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U.", con domicilio social en Zaragoza, Avenida Diagonal Plaza nº 30, de la Plataforma Logística de Zaragoza, C.P. 50.197, y C.I.F. número B-50907328, siendo el redactor del mismo la arquitecto Nuria Toral Larriba, colegiado nº 4.486 del Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón, demarcación de Zaragoza.

## **I.2. OBJETO DE LA PRESENTE DOCUMENTACION**

Consiste en la Modificación Aislada nº 10 del Texto Refundido de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca, aprobado por acuerdo del Consejo de Ordenación del Territorio de 6 de junio de 2.008, por el que se aprobó definitivamente la mencionada Revisión (BOA 16/06/2008), en relación a las condiciones particulares del área de planeamiento específico APE 19-01, Cuartel de la Merced.

Esta Modificación fue aprobada inicialmente (con prescripciones) mediante Decreto de la Alcaldía Presidencia de Huesca de fecha 4 de junio de 2013, y sometida a los trámites de audiencia e información pública por el plazo de un mes, mediante publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Huesca nº 111 de fecha 13 de junio de 2013.

Se recibieron un total de dos alegaciones de:

- Alegación de Dña. M<sup>o</sup> Victoria, Dña. Isabel, D. Clemente, D. Castor y D. Olmos, todos Belío Sebastián. José Luis Franco Hernández y M<sup>a</sup> José Calvo Salillas, como propietarios de la vivienda sita en la calle Padre Huesca nº 39.
- Alegación de Don José María Buisán Escartín como propietario del edificio sito en la calle Padre Huesca nº 49.

Estudiadas las alegaciones y el informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, así como las prescripciones impuestas por el Ayuntamiento de Huesca para la aprobación definitiva del documento, se ha corregido la Modificación para adecuarla a aquellas, y se ha redactado el presente documento de Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca en el ámbito de la APE 19-01, "Cuartel de la Merced".

## **I.3. ANTECEDENTES**

Suelo y Vivienda es propietaria de los suelos del antiguo Cuartel de la Merced, que se engloban en el vigente Plan General de Huesca, formando parte del Área de Planeamiento Específico APE 19-01 junto con otros suelos de propiedad particular y parte de los viarios circundantes.

En el momento de adquisición de los suelos, en el año 2007, el Plan recogía una ordenación volumétrica que se consideró susceptible de mejora, mediante la búsqueda de la continuidad de la trama existente de ordenaciones de manzana con patios regulares dotados de uso, a modo de

esponjamientos controlados en la trama edificada, escasos en el casco histórico.

Por ello, se tramitó una Modificación Puntual del Plan General en este ámbito, que afectaba principalmente a la disposición volumétrica y la ocupación de las edificaciones, y que fue aprobada con carácter definitivo en septiembre del año 2009.

Esta Modificación incluyó la ampliación de los espacios destinados a suelo dotacional público: por un lado se aumentó casi un 30% el sistema local viario proyectado inicialmente, y por otro se generó un espacio verde central de algo más de novecientos metros cuadrados, que no se contemplaba inicialmente en la ordenación del plan general vigente en aquel momento, y al que se dio carácter de espacio público, pasando a formar parte del sistema local de espacios libres del municipio. De esta manera, la cesión de suelo dotacional pasó de los 1.092 m<sup>2</sup> a los 2.529 m<sup>2</sup>, sin que esto afectara al aprovechamiento lucrativo resultante de la Unidad.

Por otro lado, en el año 2008, se estableció un primer contacto con el resto de propietarios para tratar de impulsar la ejecución del ámbito, sin que se llegara a ningún acuerdo definitivo.

Hay que señalar que, al haber transcurrido el plazo de dos años establecido en la Disposición Transitoria 9ª de la Ley 1/2008 desde la entrada en vigor del Decreto-Ley 2/2007, de 4 de diciembre, sin que se hubiera aprobado el proyecto de urbanización, ha de aplicarse en estos suelos la obligación de reserva para vivienda protegida, que, según el artículo 3 de la citada Ley 1/2008, se fija en Huesca en un 30% de la edificabilidad residencial prevista para el suelo urbano no consolidado.

#### **I.4. SITUACION ACTUAL**

En el marco de estrecha colaboración en materia urbanística, entre el Excmo. Ayuntamiento de Huesca, el Gobierno de Aragón y la empresa pública Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U., se han venido manteniendo reuniones de trabajo, en las que se ha puesto de manifiesto la necesidad de revitalización y puesta en valor de los suelos obsoletos y faltos de uso existentes en el casco histórico para llevar a cabo uno de los objetivos del Plan General, la reestructuración del tejido urbano, contribuyendo a mejorar las condiciones urbanísticas y de accesibilidad del centro de la ciudad y completando su ordenación.

El área APE 19-01, Cuartel de la Merced, es uno de estos vacíos urbanos que requiere una operación de sutura y vitalización para su remodelación integral, acondicionamiento, urbanización y definitiva puesta en valor dentro de los vacíos urbanos de la ciudad.

Sin embargo, la obligación de reserva para vivienda protegida sobrevenida por aplicación del apartado a) de la Disposición Transitoria 9ª de la Ley 1/2008, unido a la coyuntura socio-económica y la situación actual del mercado inmobiliario junto al hecho de no ser propietarios únicos del ámbito con la consecuente ralentización del proceso, ha hecho valorar la sostenibilidad de la operación en cuanto a su viabilidad económica,

paralizando la ejecución de esta unidad, que únicamente requeriría de la gestión para poder llevarse a cabo.

Desde el punto de vista de la ordenación, y en relación con el planeamiento vigente y la trama edificada, de las propiedades que se incluyen en el APE 19-01, a excepción del propio acuartelamiento, todos los inmuebles se encuentran ocupados y en uso, hallándose integrados en la trama urbana dentro de la tipología característica del casco histórico, contando con acceso rodado además de todos los servicios requeridos para la condición de solar. Únicamente el nº 39 de la calle Padre Huesca se encuentra en situación de Fuera de Ordenación absoluta (art. 2.4.3.a del PGOU), al ocupar suelo afecto al sistema local viario, lo que hace incompatible su permanencia en el planeamiento establecido.

De la misma manera, el cuartel también se encuentra en situación de fuera de ordenación absoluta, por estar en suelo afecto al sistema local viario, así como al de espacios libres tras la modificación señalada, además de encontrarse sin uso y en incipiente estado de abandono.

## **I.5. JUSTIFICACION DE LA SOLUCION PROPUESTA**

La presente Modificación Aislada se justifica por la necesidad de revitalizar y regenerar el entorno del cuartel de la merced, agilizando su gestión. Hace referencia a la delimitación del ámbito de la Unidad de Ejecución del Área de Planeamiento Especifico APE 19-01, a su zonificación y a otras especificaciones para este suelo, como son alineaciones y volúmenes.

Esta Modificación carece de efectos directos sobre el territorio, ya que afecta a terrenos urbanos, incorporados a la trama de la ciudad.

Como se ha señalado anteriormente, los edificios de la calle Padre Huesca se encuentran habitados por varias familias, cuyas viviendas se ven abocadas a la desaparición por una situación sobrevenida por imposición urbanística, y que, a excepción de la vivienda en esquina, bien podrían mantenerse por no resultar disconformes con el planeamiento. Estas familias, no sólo se verán afectadas por la carga sentimental que les une a sus viviendas, sino que deberán incurrir en los gastos que conlleva el entrar a formar parte de una Junta de Compensación.

Por todo ello, y considerando que los edificios de los números impares del 41 al 49 de esta calle no se encuentran fuera de ordenación y podrían englobarse dentro del Suelo Urbano Consolidado por ser suelos ya transformados que cuentan con acceso rodado integrado en la malla urbana, con servicios de abastecimiento y evacuación de agua, así como de suministro de energía eléctrica, y de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir (art. 12.a de la Ley de Urbanismo de Aragón), se propone la modificación de la delimitación de la Unidad de Ejecución del Área de Planeamiento Especifico, dejando fuera de esta a las edificaciones citadas y cambiando su categoría a Suelo Urbano Consolidado.

De esta manera, el nuevo ámbito de la Unidad de Ejecución englobaría únicamente las dos propiedades en situación de fuera de ordenación por estar

afectas por el nuevo trazado de la calle de La Merced, lo que agilizaría la gestión del ámbito, manteniendo igualmente los criterios de regeneración de la trama urbana establecidos en el Plan General, y sin que su configuración volumétrica varíe sustancialmente.

De hecho, las alineaciones exteriores permanecen tal y como se recogían en el plan general, y serán únicamente las interiores las que varíen en el caso de las edificaciones de las calles La Merced y San Lorenzo, ampliándose para lograr albergar la edificabilidad que le corresponde a la nueva área. Las edificaciones de la calle Padre Huesca que quedan excluidas de la unidad habrán de regirse por la norma zonal que como Suelo Urbano Consolidado le corresponda, sin superar aquella edificabilidad que le correspondería de seguir estando dentro de la Unidad de Ejecución.

Por otro lado, se ha puesto en entredicho el resultado que el sistema local de espacios libres creado en el interior de la manzana pueda llegar a dar una vez finalizadas las obras, por ser éste un entorno degradado – aunque en proceso de regeneración- y estar ubicado en una zona de ambiente nocturno, siendo susceptible de convertirse en lugar de reunión nocturna y de “botellón”, lo que podría acarrear conflictos vecinales difíciles de solventar.

Sin embargo, no se pretende prescindir de este vacío arbolado en una trama de alta ocupación, sino modificar un uso susceptible de generar problemas sociales y de convivencia.

Es por ello que se propone mantener este espacio respetando la intención con la que se creó, pero dotándole de carácter privado, de tal manera que se pueda restringir su uso manteniendo al mismo tiempo el espíritu de vacío urbano así como la zona arbolada existente en la manera de lo posible.

Esta modificación, que no resultaría sustancial por la escasa cuantía del sistema local que supone suprimir (931 m<sup>2</sup>), encajonada entre edificaciones y con más carácter de patio interior de manzana que de servicio público, ha de ser, sin embargo, restituida en otro ámbito del municipio por unos espacios de igual calidad (art. 79.4 de la Ley de Urbanismo).

Por tanto, se propone su sustitución en el área de planeamiento específico APE 27-01, concretamente en la parcela D-1 de la cual Suelo y Vivienda es propietaria al 90,38%, relativamente cercana al ámbito. Esta superficie es colindante con un espacio libre ya existente y con el mismo carácter del que sustituye, esto es, sistema local, de 3.242,24 m<sup>2</sup> según el planeamiento actual, y que verá aumentada su superficie total en 932,46 m<sup>2</sup> en beneficio del uso público, en un espacio abierto y libre de conflicto social. Dicha superficie adicional se aumenta en la zona este de la parcela, con unas dimensiones aproximadas de 23,15 m x 40,30 metros.

Esta ampliación del sistema local de espacios libres, conlleva la reducción de la citada parcela D-1, si bien mantiene la edificabilidad asignada a la misma por el planeamiento. Esta reducción será detráida únicamente del porcentaje de los espacios libres de la parcela que le correspondan a “Suelo y Vivienda de Aragón” como propietaria del 90,38% de la misma.

Por otro lado, existe un equipamiento de titularidad municipal, colindante con el ámbito de actuación, que se sirve desde hace tiempo de

una pequeña parte del patio del cuartel que fue vallado y se utiliza como espacio libre del equipamiento y al que se accede a través de una puerta existente entre ambas propiedades.

A petición del Ayuntamiento de Huesca, y en el marco de estrecha colaboración entre ambos entes, la mayor parte de este espacio trasero al equipamiento que ya está siendo usado como espacio libre se calificará dentro de la misma categoría, esto es, como equipamiento, si bien no podrá edificarse (se fija la línea máxima de edificación coincidente con la fachada trasera actual del equipamiento existente). Se pretende la cesión de este suelo al Ayuntamiento para que pueda continuar con el uso que se viene haciendo hasta la fecha.

El proyecto de edificación contemplará el establecimiento del acceso al patio interior por parte de los servicios de emergencia y de extinción de incendios, debiendo cumplir las estipulaciones recogidas en el código técnico al respecto. En los planos se señala la posible ubicación del mismo a modo orientativo.

Si esta apertura de paso implicara una pérdida de edificabilidad al no poder consumirse la adjudicada a la unidad en el volumen definido, se podrá, previo estudio de detalle, elevar una planta en parte de la edificación para conseguir materializar la totalidad de la misma.

En relación a las cesiones dotacionales y módulos de reserva, hay que señalar que estos suelos fueron objeto de un Convenio Urbanístico suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento de Huesca y la Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa firmado el 7 de noviembre de 2001, en virtud del cual se procedió a introducir en la Revisión del PGOU, aprobada definitivamente el 5 de agosto de 2002, la modificación del ámbito de la Unidad de Actuación nº 1 "La Merced", mediante la que se clasificó el solar como suelo urbano no consolidado y remitiéndolo al área de planeamiento específico APE 19-01, con un aprovechamiento medio de 2,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, y como contraprestación a la modificación urbanística citada, la Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa se comprometió a transmitir al Ayuntamiento de Huesca el pleno dominio de la parcela sobre la que estuvo ubicada la Delegación de Defensa, actual equipamiento colindante con el cuartel, cedido y transmitido en diciembre de 2005. En este mismo convenio se establecía que el Ayuntamiento no patrimonializará el 10% de cesión obligatoria puesto que se considera compensado en las contraprestaciones del Convenio.

Este convenio recogía tanto estos suelos como los del cuartel de artillería "Alfonso I", que también se calificaron como residencial, y que fueron objetos de modificación en la misma Revisión del PGOU aprobada definitivamente el 5 de agosto de 2002. La citada Revisión establecía la ordenación pormenorizada de ambos ámbitos, recogiendo las cesiones dotacionales correspondientes a los mismos, dando cumplimiento a las reservas establecidas por la ley vigente.

La presente Modificación no supone incremento en el aprovechamiento ni en la densidad de viviendas, puesto que el aprovechamiento se mantiene tanto en el ámbito resultante como en la superficie excluida del mismo, y en cuanto a la densidad, no sufre un incremento, si no que se concreta puesto que no lo hacía el Plan General, estableciéndose en un número similar al del entorno, por lo que no ha lugar la revisión de las cesiones realizadas.

Además de lo ya justificado en los párrafos anteriores, hay que señalar que por sus características, se puede considerar éste un área de reforma interior en una zona de casco histórico, cuyas dimensiones de viario y grado de ocupación por la edificabilidad (por la tipología y norma zonal aplicable) hacen poco viable la compatibilidad de más reservas de dotaciones con la materialización de la edificabilidad asignada, por lo que estaríamos en el supuesto de supresión de los mismos, amparándonos en lo establecido en el artículo 42.5 de la Ley de Urbanismo.

Hay que añadir además el carácter peatonal que quiere darse al entorno con arreglo a las previsiones del Plan de Movilidad Urbana Sostenible, lo que hace poco viable el establecimiento de plazas de aparcamiento en el viario, cumpliendo al mismo tiempo la obligación de la reserva de espacio para aparcamientos ordenado en el artículo 4.2.4.3.4 de las Normas del Plan General, así como los especificado para las normas zonales, las Áreas de Planeamiento Específico y lo regulado en el artículo 6.6.7. No obstante, el proyecto de urbanización consensuado con los servicios técnicos podrá reservar las plazas que estime convenientes para facilitar la movilidad en el ámbito.

De conformidad con todo lo anteriormente expuesto, y en cumplimiento de la Normativa vigente en el Municipio, se modifica el P.G.O.U. en los siguientes términos:

- Se mantiene la delimitación, superficie y aprovechamiento del área de planeamiento específico A.P.E. 19-01.

- Se modifica la superficie de la Unidad de Ejecución U.E. E 19-01 incluida en la APE 19-01, reduciéndola a 4.889 m<sup>2</sup>. La nueva Unidad de Ejecución incluye el nº 39 de la calle Padre Huesca, el antiguo Cuartel de la Merced y el suelo público existente que ya entraba a formar parte en la anterior delimitación. Este nuevo límite excluye del ámbito las edificaciones de los números impares del 41 al 49 de la calle Padre Huesca.

- El aprovechamiento medio del Área de Planeamiento Específico se mantiene en 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, que aplicado a la nueva superficie de la Unidad de Ejecución supone una edificabilidad de 8.848 m<sup>2</sup> de techo edificable, referido al uso y categoría característicos.

- La disposición volumétrica de la ordenación vigente no permite la materialización de la edificabilidad que correspondería a los suelos que permanecen en la Unidad de Ejecución, al haber sido excluido de la Unidad uno de los volúmenes que más edificabilidad albergaba. Es por ello que se plantean ligeras modificaciones en la ordenación, que, manteniendo su configuración inicial, permitan conseguir la edificabilidad asignada. Los cambios principales son:

- Se amplían ligeramente los fondos máximos edificables.
- Se suprime la apertura en la esquina de las calles Merced y San Lorenzo, edificando la esquina en toda su altura. La apertura de pasos inferiores para acceso a viviendas y cumplimiento de la normativa correspondiente, especialmente la de acceso a vehículos de emergencia, se definirá en el proyecto de edificación

correspondiente, si bien se incluye en el plano P02 ese paso a modo orientativo.

- Se alinean las fachadas de la edificación de la calle San Lorenzo con la continuidad de la misma, suprimiendo el quiebro hacia La Merced.
- Se unifican los garajes para ambos edificios. Deberá tratar de mantenerse, en la manera de lo posible, la masa arbolada existente.
- Se reduce la altura de la edificación en la esquina de las calles Padre Huesca y La Merced, fijándola en B+2 (con su ático correspondiente), para adecuarlas a los edificios colindantes que se mantienen en suelo urbano consolidado, de modo que hagan de transición con las nuevas edificaciones.

- Además de las condiciones estéticas establecidas para este ámbito en virtud del artículo 8.4.4 de las Normas Urbanísticas del Plan general de Huesca en cuanto a la integración de la edificación resultante con las características urbanísticas del entorno, se evitarán las fachadas unitarias de excesiva longitud, debiendo fragmentar la edificación, al menos de modo aparente desde el punto de vista arquitectónico, remitiendo a una tipología más acorde al ritmo edificatorio del viario al que dé fachada.

- El espacio libre público perteneciente al sistema local ubicado en el interior de la manzana se transforma en espacio libre privado, de modo que sirva a las viviendas circundantes, y pueda resultar un espacio controlado en una zona de ambiente nocturno y degradada, aunque en pleno proceso de regeneración. Este espacio será accesible a vehículos de emergencia y bomberos (acceso orientativo en plano P02). Se mantendrá el arbolado existente en la medida de lo posible.

- Al suponer el punto anterior una diferente zonificación o uso urbanístico de los espacios verdes y libres de dominio y uso público, en base al artículo 79.3 de la Ley 3/2009, se propone la compensación de los mismos (931 m<sup>2</sup>) en la parcela D-1 del Área de Planeamiento Específico APE 27-01, de la cual Suelo y Vivienda es copropietaria, con el 90,38% de la propiedad (y poseedora de una opción de compra sobre el porcentaje restante, propiedad del Ayuntamiento de Huesca). Esta superficie es colindante a un espacio libre existente de igual carácter, puesto que pertenece así mismo al sistema local, y que se aumentará en la citada proporción.

- La reducción del sistema local viario por la alineación de la edificación con la ya existente en la calle San Lorenzo no requiere de compensación en otros ámbitos de la ciudad, por no ser ni espacio verde y libre, ni dotación, casos para los que la Ley de Urbanismo establece requisitos especiales.

- Los edificios sustraídos de la Unidad de Ejecución U.E. E 19-01 del área APE 19-01 se engloban en el Suelo Urbano Consolidado, siéndoles de aplicación la Norma Zonal 4. 2, con determinaciones específicas recogidas en la ficha del Área.

Como consecuencia del cambio de categoría de estos suelos, y para evitar que la edificabilidad al aplicarles la norma zonal citada exceda de aquella que el Plan les otorgaba por estar dentro de la Unidad de Ejecución, se impone en la ficha de ordenación una edificabilidad máxima de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para estas parcelas excluidas, permitiendo la flexibilización de la ocupación en planta en

función de la tipología a desarrollar. Del mismo modo, y para evitar que las nuevas edificaciones rompan con las características tipológicas del entorno, se obliga a la edificación a la alineación a fachada hacia la calle Padre Huesca en todas las plantas, además de fijarse la altura mínima de la edificación en B+1 y que en cualquier caso la diferencia de altura entre edificios colindantes no sea superior a una planta.

<b>MODIFICACIÓN AISLADA DE PLAN GENERAL</b>			
<b>AREA DE PLANEAMIENTO ESPECIFICO APE 19-01</b>			
		<b>P.G.O.U. VIGENTE</b>	<b>MODIFICACION AISLADA</b>
<b>SUPERFICIE AMBITO APE 19-01</b>		5.522 m <sup>2</sup>	5.522 m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE U.E. E 19-01</b>		5.522 m <sup>2</sup>	4.889 m <sup>2</sup>
<b>SUELO PUBLICO EXISTENTE</b>		465 m <sup>2</sup>	465 m <sup>2</sup>
<b>APROVECHAMIENTO MEDIO</b>		2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL APE</b>		10.114 m <sup>2</sup>	10.114 m <sup>2</sup>
<b>EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL U.E.</b>		10.114 m <sup>2</sup>	8.848 m <sup>2</sup>
<b>SISTEMA LOCAL VIARIO</b>		1.425 m <sup>2</sup>	1.298m <sup>2</sup>
<b>ESPACIOS LIBRES</b>	<b>PUBLICO</b>	931 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup> (1)
	<b>PRIVADO</b>	793 m <sup>2</sup>	1.324 m <sup>2</sup>
<b>SISTEMA LOCAL EQUIPAMIENTOS</b>		-	113 m <sup>2</sup>

(1) La supresión del sistema local de espacios libres, que pasa a tener carácter privado, se subsanará con la compensación del mismo en la parcela D-1 del área de planeamiento específico APE 27-01, de la que se sustrae la misma superficie para añadirla al sistema local de espacios libres adyacente.

## **I.6. DENSIDAD DE VIVIENDAS**

Si bien el Plan General de Huesca no establece dentro de sus determinaciones el parámetro de densidad de viviendas para ninguna de las categorías de los suelos ordenados, la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón, establece en su artículo 40 que dentro de las determinaciones que debe recoger el Plan General, han de aparecer los:

*c) Usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y para los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable delimitado. Deberá justificarse el equilibrio entre densidad y edificabilidad en los diferentes ámbitos y ajustarse en función del modelo de evolución urbana y ocupación del territorio y la normativa zonal aplicable en cada ámbito.*

Por todo lo cual corresponde a este documento el fijar este parámetro urbanístico, ateniéndonos a la legislación vigente.

Al ser Suelo Urbano No Consolidado y tratarse de una zona de Reforma Interior, hemos de remitirnos al artículo 42 de la citada ley urbanística que establece lo siguiente:

*Artículo 42.- Ordenación pormenorizada en suelo urbano no consolidado.*

*4. Los módulos mínimos de reserva para dotaciones locales y la densidad máxima en el suelo urbano no consolidado serán los establecidos en esta Ley para los planes parciales.*

*5. No obstante, en las áreas de reforma interior, el plan general podrá:*

*b) Elevar, de forma igualmente expresa y suficientemente motivada, hasta un máximo de ciento cincuenta viviendas por hectárea, o la de la zona de ordenación en que se encuentre, si fuere superior, la densidad máxima admisible en concretos sectores o unidades.*

En este caso concreto no hay una densidad máxima admisible prefijada, por lo que la intención no es elevar la misma, sino fijarla de manera coherente al entorno edificado.

Al no tener un ratio de referencia, y con el fin de conocer el escenario edificatorio en el que nos movemos, englobado en un casco histórico sometido a una profunda reestructuración del tejido urbano, se ha procedido a realizar el análisis de la densidad del entorno de la APE 19-01. De este análisis, cuyos datos se han obtenido básicamente de la oficina del catastro, actualizados a noviembre de 2012, y que se adjuntan como anexo al final de este documento, se obtiene una densidad media de 179,66 viviendas por hectárea.

La edificabilidad y aprovechamiento que se fijan para el ámbito del Cuartel de la Merced, así como la ordenación volumétrica establecida para la edificación, nos llevan a fijar la densidad en 180 viv/Ha, similar a la del entorno edificado, lo que posibilita la diversificación del programa y superficie de las viviendas, adaptándose así a la demanda real existente, y siempre bajo la perspectiva de que es éste un valor máximo, que se verá reducido en función del ratio definitivo de metros construidos por vivienda, así como de la introducción de otros usos compatibles en el desarrollo de la Unidad.

En cualquier caso, se da cumplimiento al supuesto legal establecido para este tipo de suelos, adoptando la densidad a la de la zona de ordenación en la que se encuentra.

## **I.7. EFECTOS SOBRE EL TERRITORIO**

La modificación planteada no incide en el aprovechamiento medio del área, puesto que se mantiene, ni produce impacto negativo alguno sobre el territorio.

Los impactos sobre el mismo son positivos, y se concretan en los siguientes puntos:

- Se respetan las alturas y volúmenes de la edificación propuesta, ajustándolos a los colindantes y cercanos. Se establecen determinaciones específicas que permitan la integración de la edificación con las características tipológicas del entorno.

- Se mantiene el espacio interior de la manzana, que, si bien deja de formar parte del sistema local de espacios libres y pasa a tener carácter privado, mantiene el vacío verde en la densa trama existente.

Es ésta una superficie sin entidad relevante, encajonada entre edificaciones, y susceptible de generar un conflicto social, al poder convertirse en zona de "botellón" de difícil control. De este modo se podrá controlar el

acceso, si bien su carácter de zona libre y verde se mantiene, no variando su superficie ni la calidad de los espacios. Por otro lado, se incrementa en la misma cuantía un sistema local de espacios libres cercano, de entidad más importante para el cumplimiento de sus funciones, y que da alcance un mayor número de usuarios.

- Se mantiene la secuencia urbana similar a la del entorno directo, y a la proyectada en la anterior modificación.

- Se aplica una densidad de viviendas similar a la existente en el entorno, cumpliendo el supuesto recogido en el artículo 42.5.b) de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón.

## **I.8. APLICACIÓN DE LA RESERVA DE SUELO PARA VIVIENDA PROTEGIDA**

*La Ley 1/2008, de 4 de abril, por la que se establecen medidas urgentes para la adaptación del ordenamiento urbanístico a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, garantías de sostenibilidad del planeamiento urbanístico e impulso a las políticas activas de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Aragón, establece en su artículo 3.- Modificaciones de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida, que los Planes Generales de Huesca, Teruel y Zaragoza deberán establecer en Unidades de Suelo Urbano No Consolidado, la reserva de terrenos equivalentes al menos al 30% de la edificabilidad residencial prevista para la construcción de vivienda protegida.*

La Disposición Transitoria novena de esta primera Ley, marca a su vez el plazo para la aplicación de esta reserva, previa a la revisión del planeamiento general vigente. En el caso de la APE 19-01, al haberse superado el plazo establecido en el Plan General sin haber sido aprobado el Proyecto de Urbanización, le es de aplicación el régimen de reservas señalado en el párrafo anterior. Esta reserva, traducida a nuestro ámbito ya modificado, supone una edificabilidad de 2.660,40 m<sup>2</sup>.

Sin embargo, la misma Ley establece que pueda eximirse de manera excepcional y motivada en una serie de supuestos. El primero prevé la posibilidad de exención total o parcial para ámbitos de renovación o reforma interior; el segundo, en ámbitos distintos a los anteriores, permite su exención siempre que quede garantizado en el instrumento de ordenación correspondiente, el cumplimiento íntegro de la reserva dentro del ámbito territorial de aplicación, y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.

La APE 19-01 es, sin duda, un ámbito de renovación o reforma interior, por lo que podría entrar en el primer supuesto, acogiéndose a la exención total o parcial; antes bien, no es intención de Suelo y Vivienda eludir la obligación de ejecutar vivienda protegida, máxime cuando ha promovido un gran número de ellas en la capital, en su mayor parte sin obligación urbanística ni legal, ni gravamen registral alguno que le imputara tal carácter.

Sin embargo, en el caso del cuartel, en el momento de adquisición de los terrenos no pesaba sobre ellos la carga actual de reserva para vivienda protegida, habiendo sido valorado en función de su edificabilidad, destinada íntegramente a vivienda libre, lo que sumado al incremento de costes de

urbanización por el aumento en la superficie total de sistemas locales, dificultaba enormemente la viabilidad de la actuación, máxime ante la coyuntura económica y la situación del mercado inmobiliario en la que nos encontramos.

A este respecto, acogiéndose al segundo supuesto que permite una exención por compensación en otro ámbito del municipio, se estimó que el cumplimiento de reserva de la edificabilidad de Viviendas Protegidas de Aragón para la APE 19-01 "Cuartel de La Merced" de Huesca, podría localizarse en la actuación que "Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U." estaba ejecutando en el nº 22 de la Avenida Martínez de Velasco de la capital, y que desarrollaba 6.079 m<sup>2</sup> edificables destinados íntegramente a vivienda protegida, superficie superior al doble de la requerida para el área del cuartel.

Es por todo lo anterior, que el 24 de septiembre de 2012 se dio entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón una solicitud de exención de la reserva de viviendas protegidas para la APE 19-01 por compensación con la promoción señalada, garantizando el cumplimiento íntegro de esta reserva en el ámbito territorial de aplicación y respeto con el principio de cohesión social.

Esta solicitud ha sido aprobada por el Gobierno de Aragón con fecha 4 de diciembre de 2012, al considerarse que concurren los requisitos establecidos al respecto en el artículo 5.3.b) de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de Vivienda Protegida. Se adjunta la citada resolución del Gobierno de Aragón.

## I.9. RELACIÓN DE PROPIETARIOS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

A continuación se recoge la relación de propietarios y superficies de los inmuebles ubicados en el ámbito de actuación, obtenida de catastro.



	REF. CATASTRAL	DIRECCIÓN	TITULAR	M <sup>2</sup> SUPERF. SUELO *	% PPDAD. SUELO*	M <sup>2</sup> SUPERF. CONSTR*
1	4582036YM1648 A0001JQ	Padre Huesca 39	Sebastián García, Antonia	424,00	8,26%	765,00
2	4582035YM1648 A0001IQ	Padre Huesca 41	Fumanal Mur, Joaquín Alaiz Calvo, Edelmira	98,00	1,91%	187,00
3	4582034YM1648 A0001XQ	Padre Huesca 43.B	Giménez Giménez, M <sup>a</sup> del Rocío	96,00	1,87%	96,00
	4582034YM1648 A0002MW	Padre Huesca 43.1º	Giménez Giménez, Carmen			63,00
	4582034YM1648 A0003QE	Padre Huesca 43.2º	Giménez Giménez, Rafael Blas			63,00
	4582034YM1648 A0004WR	Padre Huesca 43.3º	Simón Giménez, Emilio Javier			48,00
4	4582033YM1648 A0001DQ	Padre Huesca 45	Bravo Escartín, Antonio Lanuz Gella, Marina	135,00	2,63%	355,00
5	4582032YM1648 A0001RQ	Padre Huesca 47	Dublas, S.L.	158,00	3,08%	329,00
6	4582031YM1648 A0001KQ	Padre Huesca 49.B	Buisan Escartín José M <sup>a</sup> Gros Barraca, Pilar	151,00	2,94%	175,00
	4582031YM1648 A0002LW	Padre Huesca 49.1º	Buisan Escartín, José M <sup>a</sup>			87,00
	4582031YM1648 A0003BE	Padre Huesca 49.2º	Buisan Escartín, José M <sup>a</sup> Gros Barraca, Pilar			88,00
7	4582030YM1648 A0001OQ	Padre Huesca 51 (D)	<b>GIED → SVA</b>	4.070,00	79,31%	2.666,00
				<b>5.132,00</b>	100,00%	4.922,00

## I.10. PLAN DE ETAPAS

La gestión y desarrollo de la Unidad de Ejecución única delimitada en la presente Modificación del Plan General de Huesca se ejecutará en una etapa, con el orden de prioridades y plazos que se indica a continuación:

### PLAN DE ETAPAS

- 3 meses para la presentación del Proyecto de Reparcelación a partir de la aprobación definitiva de la Modificación del Plan General en el ámbito de la APE 19-01.
- 3 meses para la presentación del Proyecto de Urbanización a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.
- Ejecución de la Urbanización: un año desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.
- Los plazos para solicitar licencia de edificación será de dos años desde que reúna las condiciones para ello.
- Obras de edificación: se ejecutarán en los plazos que, en cada caso, se indique en las licencias urbanísticas.

Huesca, Enero de 2014

Nuria Toral Larriba  
- Arquitecto -

21 DIC. 2012

**GOBIERNO DE ARAGON**

SALIDA n.º 237104

Dirección General de Vivienda y Rehabilitación

Departamento de Obras Públicas  
Urbanismo, Vivienda y Transportes



Suelo y Vivienda  
de Aragón

FECHA 26/12/2012

ENTRADA 3414/2012

SALIDA

Ref.: Planes  
Asunto: Notificando Acuerdo Cº Gobierno  
exención de reserva HUESCA

Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. solicitó al Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes la tramitación de la exención total de la reserva de vivienda protegida para el ámbito APE 19-01, Cuartel de la Merced, por compensación de esta edificabilidad con la construcción de las 70 viviendas protegidas en la Avda. Martínez de Velasco, 22, de Huesca.

A su vez, el Ayuntamiento de Huesca solicitó la exención total de la reserva de vivienda protegida para los suelos urbanos no consolidados pendientes de desarrollo y unidades de ejecución del Plan General de Ordenación Urbana de su municipio siguientes: A.R.U. 41910-1, C/Pedro IV, 69-71; Manzana nº 44881-45887 (A.R.U. 3: C/Desengaño, 40); Manzana nº 43900 (A.R.U. 43900: C/Quinto Sertorio, 8); Manzana nº 44873 (A.R.U. 44873: Pza. de la Moneda UE1, UE2, UE3); APE 14-03 (Lanuza); UE 19-01B (C/Las Flores API 19-01); S. 19-01 (Azlor-San Lorenzo API 19-01).

Una vez tramitado el preceptivo expediente conjunto, con el informe favorable de las Direcciones Generales de Urbanismo y de Vivienda y Rehabilitación, el Consejo de Gobierno de Aragón, en su reunión del 4 de diciembre de 2012 ha adoptado el acuerdo de exención total de la reserva para vivienda protegida de las zonas del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca que se detallan a continuación:

- A.R.U. 41910-1, C/Pedro IV, 69-71,
- Manzana nº 44881-45887 (A.R.U. 3: C/Desengaño, 40),
- Manzana nº 43900 (A.R.U. 43900: C/Quinto Sertorio, 8),
- Manzana nº 44873 (A.R.U. 44873: Pza. de la Moneda UE1, UE2, UE3),
- APE 14-03 (Lanuza),
- UE 19-01B (C/Las Flores API 19-01),
- S. 19-01 (Azlor-San Lorenzo API 19-01).

Asimismo, ha adoptado el acuerdo de exención total de la reserva para vivienda protegida del ámbito APE 19-01, Cuartel de la Merced, por compensación de esta edificabilidad con la construcción de las 70 viviendas protegidas en la Avda. Martínez de Velasco, 22, de Huesca.

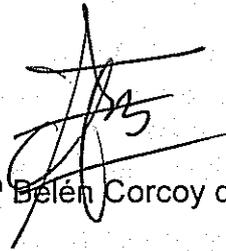
En defecto de la aprobación definitiva de las modificaciones aisladas del Plan General, el pronunciamiento respecto a la exención de vivienda protegida se produce condicionado a la aprobación de las determinaciones en los

términos que se proponen en la solicitud de exención y entre los que debe incluirse la justificación de la compensación de la reserva de vivienda protegida en el ámbito APE 19-01, Cuartel de la Merced.

Lo que le comunico a los efectos oportunos, y adjunto copia del certificado del acuerdo de Gobierno.

Zaragoza, 20 de diciembre de 2012.

LA DIRECTORA GENERAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN,



Fdo.: Mª Belén Corcoy de Febrer.

**SUELO Y VIVIENDA DE ARAGON, S.L.U.**

**Avenida Diagonal Plaza, 30.  
Plataforma Logística de Zaragoza (PLAZA)  
50197-ZARAGOZA**

CG 4122012

ROBERTO BERMUDEZ DE CASTRO MUR, SECRETARIO DEL GOBIERNO DE ARAGON

CERTIFICO: Que el Gobierno de Aragón, en su reunión celebrada el día 4 de diciembre de 2012, adoptó, entre otros, un acuerdo que copiado literalmente dice lo siguiente:

"Se acuerda: Primero.- Aprobar la exención total de la reserva para vivienda protegida de las zonas del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca, que a continuación se detallan:

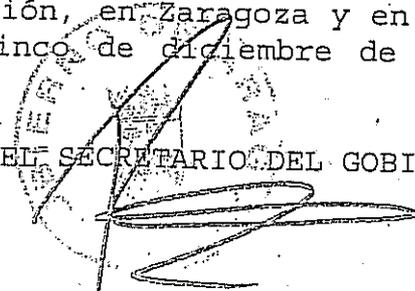
- A.R.U.41910-1, c/Pedro IV, 69-71.
- Manzana nº 44881-45887 (A.R.U.3: C/Desengaño, 40)
- Manzana nº 43900 (A.R.U.43900: C/Quinto Sertorio, 8)
- Manzana nº 44873 (A.R.U.44873: Pza. de la Moneda UE1, UE2, UE3).
- APE 14-03 (Lanuza).
- UE 19-01B (C/Las Flores API 19-01)
- S.19-01 (Azlor-San Lorenzo API 19-01).

Segundo.- Aprobar la exención total de la reserva para vivienda protegida del ámbito APE 19-01, del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca, Cuartel de la Merced, por compensación de esta edificabilidad con la construcción de las 70 viviendas protegidas en la Avda. Martínez de Velasco, 22, de Huesca.

Tercero.- Facultar al Consejero de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes para el desarrollo de este acuerdo, así como para la firma de cuantos documentos públicos o privados sean necesarios para su correcta formalización, en nombre y representación de la Diputación General de Aragón".

Y para que así conste y su remisión a EXCMO. SR. CONSEJERO DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO, VIVIENDA Y TRANSPORTES expido la presente certificación, en Zaragoza y en la sede del Gobierno de Aragón, a cinco de diciembre de dos mil doce.

EL SECRETARIO DEL GOBIERNO,



## **II. DOCUMENTACION DEL PLAN GENERAL QUE SE MODIFICA**

## II.1. NORMATIVA

Se modifica la Normativa del P.G.O.U. vigente, en concreto algunas especificaciones de la ficha de ordenación del Área de Planeamiento Específico A.P.E. 19-01, así como las superficies de los espacios libres de la A.P.E. 27-01.

## II.2. PLANOS

- Plano nº 5 *"Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes"*  
Hojas 19, 27 y 28
- Plano nº 6 *"Gestión"*  
Hojas 19, 27 y 28

<b>FICHA DE ORDENACION VIGENTE</b>			
AREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO		APE 19-01	
DENOMINACIÓN:		CUARTEL DE LA MERCED	
NORMA ZONAL:	4.2	PLANO / HOJA:	5/19
SUPERFICIE DEL ÁMBITO:		5.522 m <sup>2</sup>	
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 m <sup>2</sup>
INDUSTRIAL:	--- m <sup>2</sup>
TERCIARIO:	--- m <sup>2</sup>
OTROS:	--- m <sup>2</sup>
TOTAL EDIFICABILIDAD:	10.114 m <sup>2</sup>

## OBSERVACIONES:

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

**FICHA DE GESTIÓN**

<b>FICHA DE GESTIÓN</b>			
UNIDAD DE EJECUCIÓN		U.E. E 19-01	
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	Privada
APROVECHAMIENTO MEDIO:	2,000000 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN:	8 años
SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE:	465 m <sup>2</sup>	DELIMITACIÓN:	Continua

## CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:

	INCLUIDO		ADSCRITO
	LOCAL	GENERAL	GENERAL
RED VIARIA:	1.425 m <sup>2</sup>	--- m <sup>2</sup>	--- m <sup>2</sup>
ESPACIOS LIBRES:	931 m <sup>2</sup>	--- m <sup>2</sup>	--- m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTO:	--- m <sup>2</sup>	--- m <sup>2</sup>	--- m <sup>2</sup>
TOTALES:	2.529 m <sup>2</sup>	--- m <sup>2</sup>	--- m <sup>2</sup>

## OBSERVACIONES:

--

<b>FICHA DE ORDENACIÓN VIGENTE</b>			
ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO		APE 27-01	
DENOMINACIÓN:		RONDA SUR	
NORMA ZONAL:	5,3.1	PLANO / HOJA:	5/23,24,27,28
SUPERFICIE DEL ÁMBITO:		203.384 m <sup>2</sup>	
CLASE DE SUELO:	URBANO NO CONSOLIDADO	USO CARACTERÍSTICO:	RESIDENCIAL

## OBJETIVOS:

- Remate de la trama residencial en la zona sur de la ciudad, y enlace con el vial de ronda.
- Obtención de equipamientos en la zona.

## EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:

RESIDENCIAL:	120.000 m <sup>2</sup>
INDUSTRIAL:	--- m <sup>2</sup>
TERCIARIO:	--- m <sup>2</sup>
OTROS:	--- m <sup>2</sup>
TOTAL EDIFICABILIDAD:	120.000 m <sup>2</sup>

## OBSERVACIONES:

- En las manzanas en que se indica la altura máxima como B+3 y B+4, la edificación se regula por la norma zonal 5, permitiéndose la construcción de un ático; el resto se regula con la norma zonal 3, grado 1.

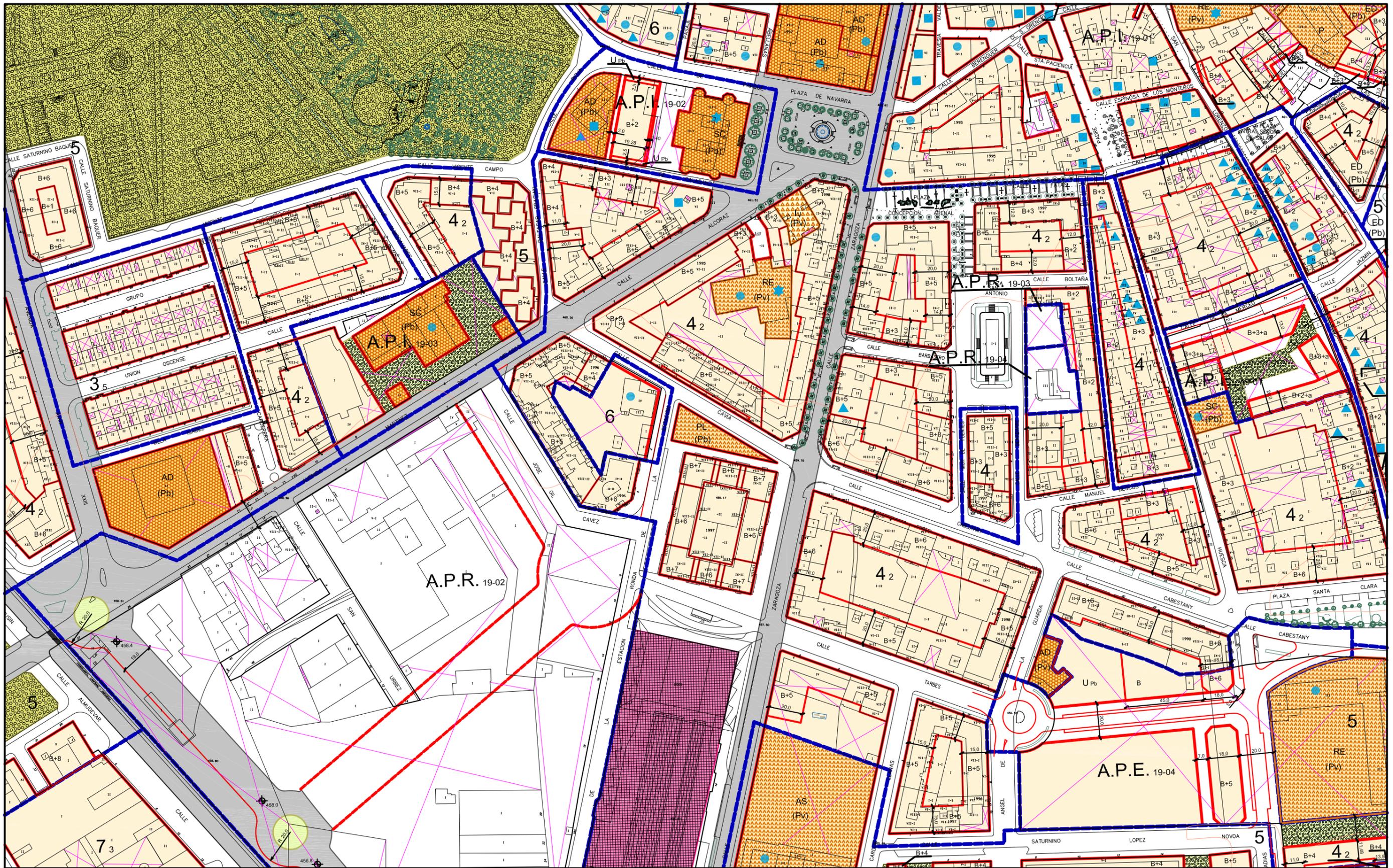
<b>FICHA DE GESTIÓN</b>			
UNIDAD DE EJECUCIÓN		U.E. E 27-01	
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	Privada
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,590017(*)m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN:	8 años
SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE:	m <sup>2</sup>	DELIMITACIÓN:	Continua

## CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:

	INCLUIDO		ADSCRITO
	LOCAL	GENERAL	GENERAL
RED VIARIA:	48.179 m <sup>2</sup>	36.213 m <sup>2</sup>	--- m <sup>2</sup>
ESPACIOS LIBRES:	34.213 m <sup>2</sup>	--- m <sup>2</sup>	--- m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTO:	35.840 m <sup>2</sup>	--- m <sup>2</sup>	--- m <sup>2</sup>
TOTALES:	118.232 m <sup>2</sup>	36.213 m <sup>2</sup>	--- m <sup>2</sup>

## OBSERVACIONES:

- (\*) En este ámbito, según Convenio, la superficie de techo edificable es de 120.000 m<sup>2</sup>, siendo vinculante la referida superficie de 120.000 m<sup>2</sup>.



DELIMITACIONES Y SIMBOLOGÍA	
	LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL
	LÍMITE DE SUELO URBANO
	LÍMITE DE NORMA ZONAL Y GRADOS
	LÍMITE DE ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (A.P.I.)
	LÍMITE DE ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO (A.P.E.)
	LÍMITE DE ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO (A.P.R.)
	RASANTE
	ALINEACIÓN
	CAMBIO DE ALTURA Y USO FONDO EDIFICABLE
	SOPORTAL Y PASAJES
	NÚMERO DE PLANTAS
	PRIVADO DE USO PÚBLICO
	USO OBLIGADO EN EDIFICACIÓN DE USO EXCLUSIVO
	COMERCIAL
	HOTELERO
	APARCAMIENTO

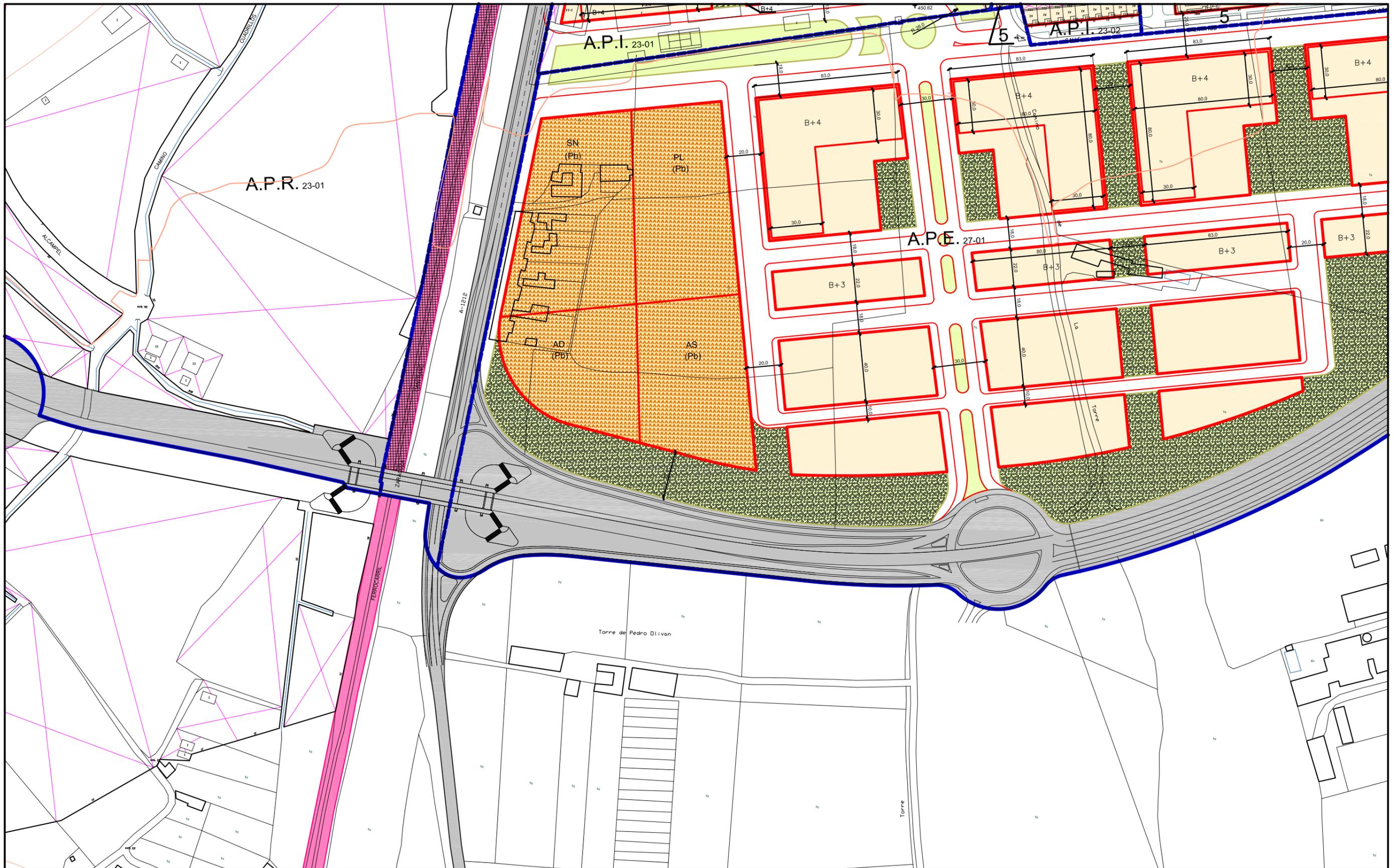
ÁMBITOS DE ORDENACIÓN	
	SUELO URBANO
	NORMA ZONAL Y GRADO
	PLANEAMIENTO INCORPORADO
	PLANEAMIENTO ESPECÍFICO
	PLANEAMIENTO REMITIDO
ELEMENTO CATALOGADO	
	P1
	P2
	P3
	P4

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

DOTACIONES	
	SISTEMA GENERAL
	SISTEMA LOCAL
	TITULARIDAD (Pb) PÚBLICA
	TITULARIDAD (Pv) PRIVADA
	EQUIPAMIENTOS
	INFRAESTRUCTURAS
	COMUNICACIÓN
	ESPACIOS LIBRES
	ZONAS VERDES
	OTROS ESPACIOS LIBRES



<b>EXCMO. AYUNTAMIENTO DE HUESCA</b>	
REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	
TEXTO REFUNDIDO	
CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO, RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES	
ENERO - 2008 ESCALA: 1:1.000 FOLIO: 19 DE 28	<b>5</b>
	SERVICIO URBANÍSTICO EXCMO. AYTO. DE HUESCA

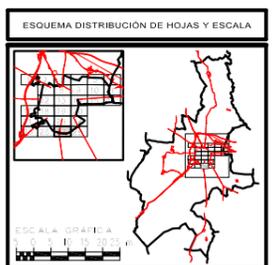


DELIMITACIONES Y SIMBOLOGÍA	
	LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL
	LÍMITE DE SUELO URBANO
	LÍMITE DE NORMA ZONAL Y GRADOS
	LÍMITE DE ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API)
	LÍMITE DE ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO (APE)
	LÍMITE DE ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR)
	RASANTE
	ALINEACIÓN
	CAMBIO DE ALTURA Y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

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN	
SUELO URBANO	
3	4
A.P.I. 12-05	NORMA ZONAL Y GRADO
A.P.E. 12-11	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) PÚBLICA PRIVADA
		EQUIPAMIENTOS	
		AD ADMINISTRATIVO	
		AS ASISTENCIAL	
		CM CEMENTERIO	
		DP DEPORTIVO	
		ED DOCENTE	
		RE RELIGIOSO	
		SC SOCIO CULTURAL	
		SN SANITARIO	
		PL POLIVALENTE	
		INFRAESTRUCTURAS	
		IJ URBANIZACIÓN	
		IC COMUNICACIÓN	
		IG GAS	
		COMUNICACIÓN	
		RED VIARIA	
		RED FERROVIARIA	
		ESPACIOS LIBRES	
		ZONAS VERDES	
		OTROS ESPACIOS LIBRES	



<b>EXCMO. AYUNTAMIENTO DE HUESCA</b>	
REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	
TEXTO REFUNDIDO	
CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO, RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES	
	ENERO - 2008 ESCALA: 1 / 1.000 FOLIO: 5
	SERVICIO URBANÍSTICO Excmo. Ayto. HUESCA D. ANTONIO FRIETA CILLERUELO D.ª M.ª DOLORES PINO CASTRO D. JESÚS R. TEJADA VILLAVIEDE



DELIMITACIONES Y SIMBOLOGÍA	
	LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL
	LÍMITE DE SUELO URBANO
	LÍMITE DE NORMA ZONAL Y GRADOS
	LÍMITE DE ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (A.P.I.)
	LÍMITE DE ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO (A.P.E.)
	LÍMITE DE ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO (A.P.R.)
	RASANTE
	ALINEACIÓN
	CAMBIO DE ALTURA Y USO FONDO EDIFICABLE
	SOPORTAL Y PASAJES
	5 NÚMERO DE PLANTAS
	U <sub>Pb</sub> PRIVADO DE USO PÚBLICO
	USO OBLIGADO EN EDIFICACIÓN DE USO EXCLUSIVO
	C COMERCIAL
	H HOTELERO
	P APARCAMIENTO

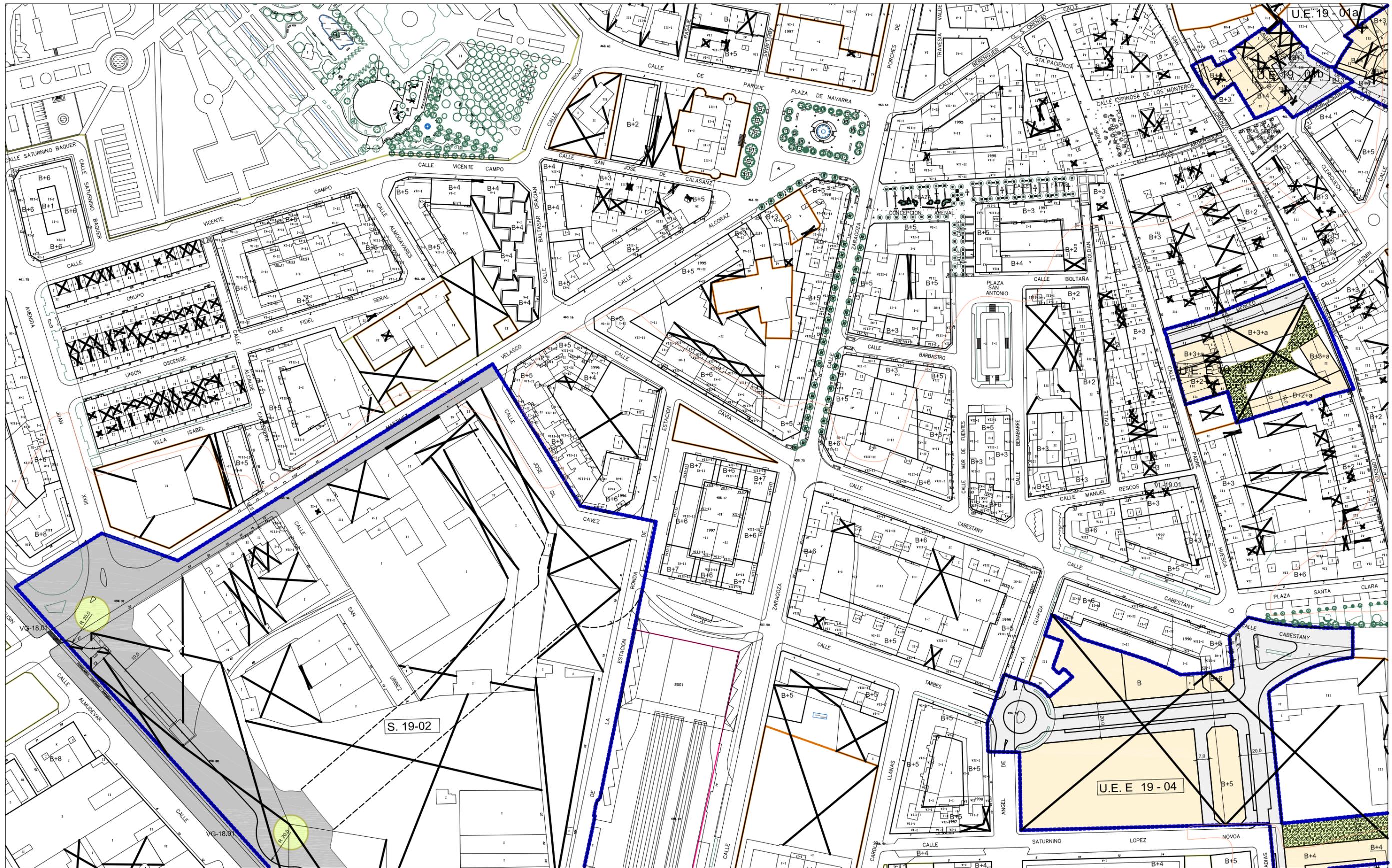
ÁMBITOS DE ORDENACIÓN	
SUELO URBANO	
3 4	NORMA ZONAL Y GRADO
A.P.I. 12-05	PLANEAMIENTO INCORPORADO
A.P.E. 12-11	PLANEAMIENTO ESPECÍFICO
A.P.R. 12-02	PLANEAMIENTO REMITIDO
ELEMENTO CATALOGADO	
	P1
	P2
	P3
	P4

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) PÚBLICA	(Pv) PRIVADA	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	TITULARIDAD (Pb) PÚBLICA (Pv) PRIVADA
EQUIPAMIENTOS				INFRAESTRUCTURAS			
AD	ADMINISTRATIVO				IJ	URBANIZACIÓN	
AS	ASISTENCIAL				IC	COMUNICACIÓN	
CM	CEMENTERIO				IG	GAS	
DP	DEPORTIVO				COMUNICACIÓN		
ED	DOCENTE					RED VIARIA	
RE	RELIGIOSO					RED FERROVIARIA	
SC	SOCIO CULTURAL				ESPACIOS LIBRES		
SN	SANITARIO				ZONAS VERDES		
PL	POLIVALENTE				OTROS ESPACIOS LIBRES		



<b>EXCMO. AYUNTAMIENTO DE HUESCA</b>	
REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	
TEXTO REFUNDIDO	
CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO, RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES	
 FEBRERO - 2008 ESCALA: 1 / 1.000 PLANO: 5 Hoja 28 de 28	 D. ANTONIO PIMENTA CILLERUELO D. M. DOLORES PINO CASTRO Excmo. Ayto. HUESCA D. JESÚS R. TEJADA VILLAVIEJA



DELIMITACIONES Y SIMBOLOGÍA	
	LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL
	LÍMITE DE SUELO URBANO
	LÍMITE DE SECTOR REMITIDO A P.E.R.I.
	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

TIPO DE ACCIÓN	
VL-12.01	LOCALIZACIÓN PLANO
	NÚMERO DE ACCIÓN





**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE HUESCA**

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

TEXTO REFUNDIDO

GESTIÓN DEL SUELO URBANO

6

19 de 28

**promtec**

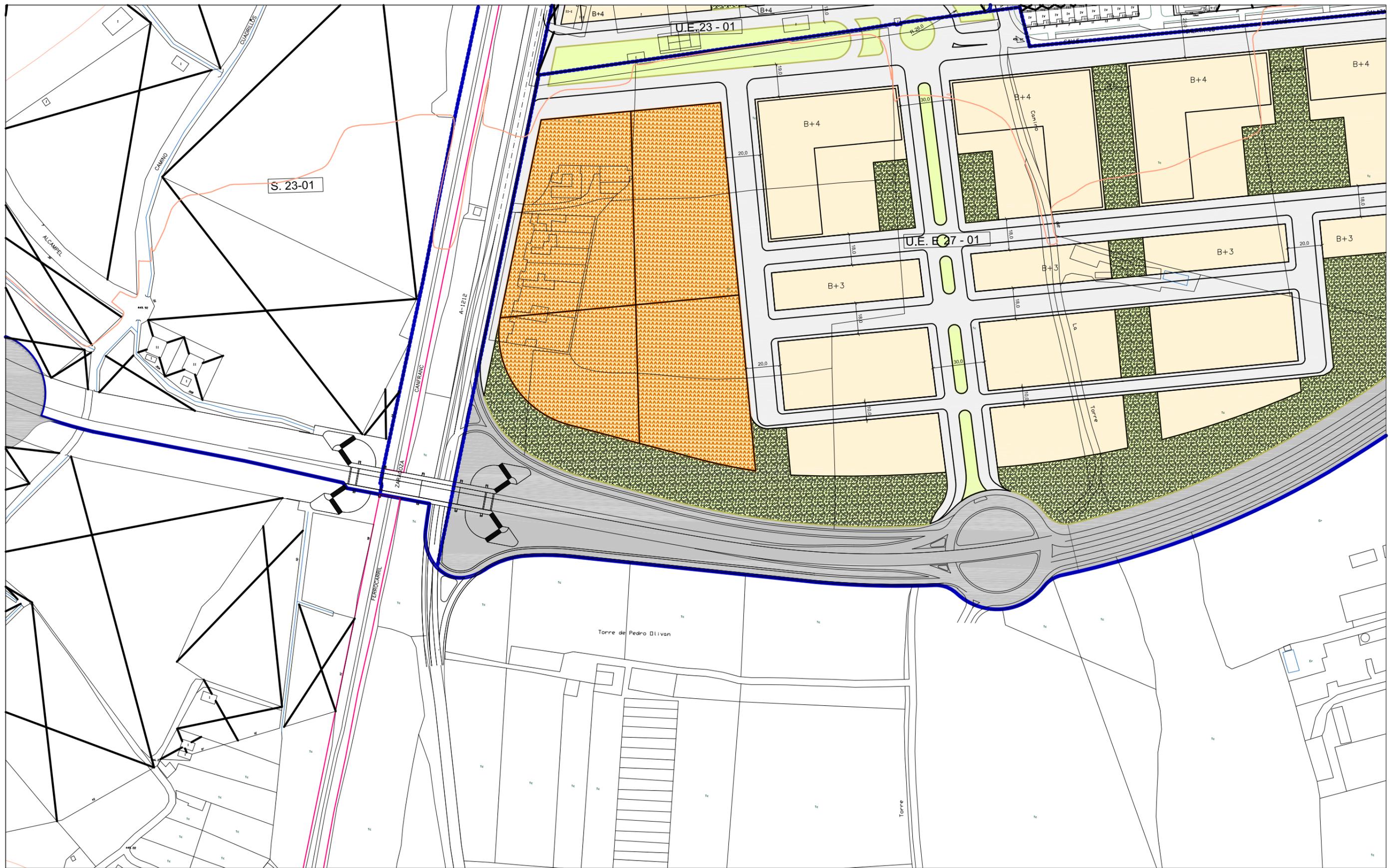
D. ANTONIO PIMENTA CILLERUELO

D. M. DOLORES PINO CASTRO

SERVICIO URBANISMO

EXCMO. AYTO. HUESCA

D. JESÚS R. TEJADA VILLAVERDE



DELIMITACIONES Y SIMBOLOGÍA	
-----	LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL
=====	LÍMITE DE SUELO URBANO
=====	LÍMITE DE SECTOR REMITIDO A P.E.R.I.
=====	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

ESQUEMA DISTRIBUCIÓN DE HOJAS Y ESCALA

ESCALA GRÁFICA

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE HUESCA**

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

TEXTO REFUNDIDO

GESTIÓN DEL SUELO URBANO

Hoja 27 de 28

6

promtec

D. ANTONIO PIMENTA CILLERUELO

D.ª M. DOLORES PINO CASTRO

SERVICIO URBANISMO

Excmo. Ayto. HUESCA

D. JESÚS R. TEJADA VILLAVERDE



DELIMITACIONES Y SIMBOLOGÍA	
-----	LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL
—————	LÍMITE DE SUELO URBANO
—————	LÍMITE DE SECTOR REMITIDO A P.E.R.I.
—————	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	

ESQUEMA DISTRIBUCIÓN DE HOJAS Y ESCALA

ESCALA GRÁFICA

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE HUESCA**

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

TEXTO REFUNDIDO

GESTIÓN DEL SUELO URBANO

FECHA: ENERO - 2008  
ESCALA: 1 / 1.000  
PLANO: 6  
HOJA: 28 de 28

promtec

D. ANTONIO PIMENTA CILLERUELO    D.ª M. DOLORES PINO CASTRO    Excmo. Ayto. HUESCA    D. JESÚS R. TEJADA VILLAVERDE

### **III. PROPUESTA DE DOCUMENTACION MODIFICADA**

<b>FICHA DE ORDENACION PROPUESTA</b>			
AREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO		APE 19-01	
DENOMINACIÓN:		CUARTEL DE LA MERCED	
NORMA ZONAL:	4.2	PLANO / HOJA:	5/19
SUPERFICIE DEL ÁMBITO:		5.522 m <sup>2</sup>	
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. Se mantendrá parcialmente la zona interior de la manzana, manteniendo el arbolado existente en la medida de lo posible.

## EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:

RESIDENCIAL:	10.114 m <sup>2</sup>
INDUSTRIAL:	--- m <sup>2</sup>
TERCIARIO:	--- m <sup>2</sup>
OTROS:	--- m <sup>2</sup>
TOTAL EDIFICABILIDAD:	10.114 m <sup>2</sup>

## OBSERVACIONES:

- Se define la alineación máxima de los áticos.  
 - Se prohíben los usos terciarios de la clase d) categoría 2ª en los grupos III al VII y la categoría 3ª en general.  
 - Se deberá integrar la edificación resultante con las características urbanísticas del entorno, remitiéndose a una tipología más acorde a la existente y al ritmo edificatorio del viario al que de fachada, evitando en todo caso fachadas unitarias de excesiva longitud.  
 - Para lo no expresamente previsto en la presente modificación se aplicará la norma zonal 4.2 del PGOU.  
 - A las edificaciones excluidas de la Unidad de Ejecución U.E. E 19-01 (calle Padre Huesca, números del 41 al 49), se les aplicará la norma zonal 4.2 con las siguientes limitaciones:  
     La edificabilidad máxima será de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
     La alineación a fachada a la calle Padre Huesca será obligatoria en todas las plantas  
     La altura mínima de la edificación será de B+1. En ningún caso podrá haber una diferencia de altura superior a una planta entre edificaciones colindantes.

<b>FICHA DE GESTIÓN PROPUESTA</b>			
<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN</b>		U.E. E 19-01	
<b>SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN:</b>		4.889 m <sup>2</sup>	
<b>EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL:</b>		8.848 m <sup>2</sup>	
<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN:</b>	Compensación	<b>INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:</b>	Privada
<b>APROVECHAMIENTO MEDIO:</b>	2,000000 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	<b>PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN:</b>	8 años
<b>SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE:</b>	465 m <sup>2</sup>	<b>DELIMITACIÓN:</b>	Continua
<b>DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS:</b>	180 viv/Ha		

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:

	INCLUIDO		ADSCRITO
	LOCAL	GENERAL	GENERAL
<b>RED VIARIA:</b>	1.298 m <sup>2</sup>	--- m <sup>2</sup>	--- m <sup>2</sup>
<b>ESPACIOS LIBRES:</b>	--- m <sup>2</sup>	--- m <sup>2</sup>	--- m <sup>2</sup>
<b>EQUIPAMIENTO:</b>	113 m <sup>2</sup>	--- m <sup>2</sup>	--- m <sup>2</sup>
<b>TOTALES:</b>	1.411 m <sup>2</sup>	--- m <sup>2</sup>	--- m <sup>2</sup>

OBSERVACIONES:

**El espacio reservado para el Sistema Local de Equipamientos se anexionará al ya existente, sin embargo no se podrá edificar en ningún caso. Se establece la línea máxima de edificación coincidente con la fachada trasera actual del equipamiento.**

### FICHA DE ORDENACIÓN PROPUESTA

ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO

APE 27-01

<b>DENOMINACIÓN:</b>		RONDA SUR	
<b>NORMA ZONAL:</b>	5,3.1	<b>PLANO / HOJA:</b>	5/23,24,27,28
<b>SUPERFICIE DEL ÁMBITO:</b>		203.384 m <sup>2</sup>	
<b>CLASE DE SUELO:</b>	URBANO NO CONSOLIDADO	<b>USO CARACTERÍSTICO:</b>	RESIDENCIAL

**OBJETIVOS:**

- Remate de la trama residencial en la zona sur de la ciudad, y enlace con el vial de ronda.
- Obtención de equipamientos en la zona.

**EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:**

<b>RESIDENCIAL:</b>	120.000 m <sup>2</sup>
<b>INDUSTRIAL:</b>	--- m <sup>2</sup>
<b>TERCIARIO:</b>	--- m <sup>2</sup>
<b>OTROS:</b>	--- m <sup>2</sup>
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD:</b>	120.000 m <sup>2</sup>

**OBSERVACIONES:**

- En las manzanas en que se indica la altura máxima como B+3 y B+4, la edificación se regula por la norma zonal 5, permitiéndose la construcción de un ático; el resto se regula con la norma zonal 3, grado 1.

### FICHA DE GESTIÓN PROPUESTA

UNIDAD DE EJECUCIÓN

U.E. E 27-01

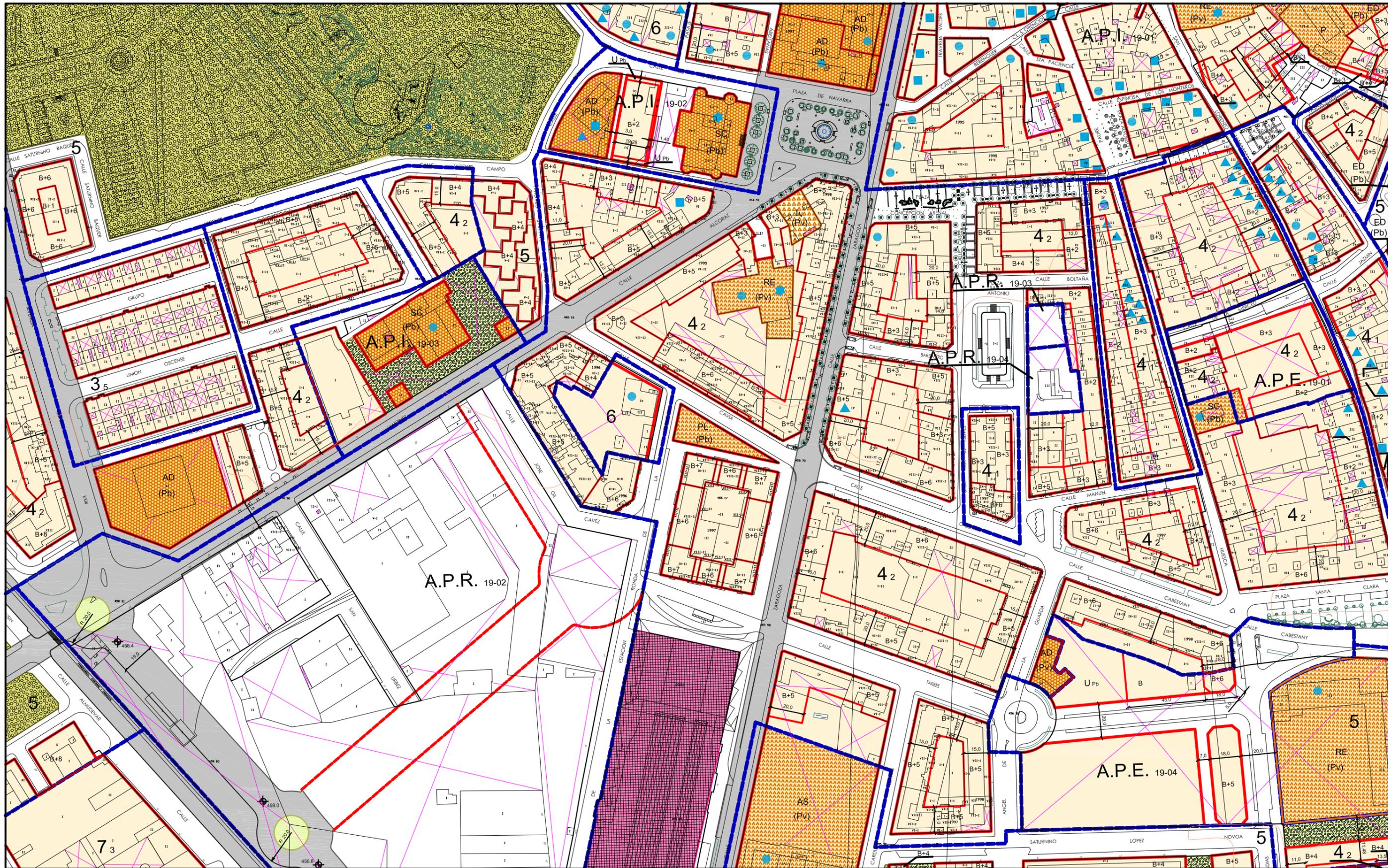
<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN:</b>	Compensación	<b>INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:</b>	Privada
<b>APROVECHAMIENTO MEDIO:</b>	0,590017(*)m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	<b>PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN:</b>	8 años
<b>SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE:</b>	m <sup>2</sup>	<b>DELIMITACIÓN:</b>	Continua

**CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:**

	INCLUIDO		ADSCRITO
	LOCAL	GENERAL	GENERAL
<b>RED VIARIA:</b>	48.179 m <sup>2</sup>	36.213 m <sup>2</sup>	--- m <sup>2</sup>
<b>ESPACIOS LIBRES:</b>	35.144 m <sup>2</sup>	--- m <sup>2</sup>	--- m <sup>2</sup>
<b>EQUIPAMIENTO:</b>	35.840 m <sup>2</sup>	--- m <sup>2</sup>	--- m <sup>2</sup>
<b>TOTALES:</b>	119.163 m <sup>2</sup>	36.213 m <sup>2</sup>	--- m <sup>2</sup>

**OBSERVACIONES:**

- (\*) En este ámbito, según Convenio, la superficie de techo edificable es de 120.000 m<sup>2</sup>, siendo vinculante la referida superficie de 120.000 m<sup>2</sup>.

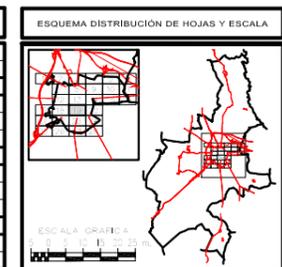


DELIMITACIONES Y SIMBOLOGÍA	
	LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL
	LÍMITE DE SUELO URBANO
	LÍMITE DE NORMA ZONAL Y GRADOS
	LÍMITE DE ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API)
	LÍMITE DE ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO (APE)
	LÍMITE DE ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR)
	RASANTE
	ALINEACIÓN
	CAMBIO DE ALTURA Y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

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN	
SUELO URBANO	NORMA ZONAL Y GRADO
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) PÚBLICA PRIVADA
		AD	ADMINISTRATIVO
		AS	ASISTENCIAL
		CM	CEMENTERIO
		DP	DEPORTIVO
		ED	DOCENTE
		RE	RELIGIOSO
		SC	SOCIO CULTURAL
		SN	SANITARIO
		PL	POLIVALENTE
			INFRAESTRUCTURAS
			U URBANIZACIÓN
			C COMUNICACIÓN
			G GAS
			COMUNICACIÓN
			RED VIARIA
			RED FERROVIARIA
			ESPACIOS LIBRES
			ZONAS VERDES
			OTROS ESPACIOS LIBRES



MODIFICACION AISLADA Nº10 DEL PGOU DE HUESCA EN EL ÁMBITO DE LA APE 19-01, CUARTEL DE LA MERCED

PROMOTOR: SUELO Y VIVIENDA DE ARAGON, S.L.U.

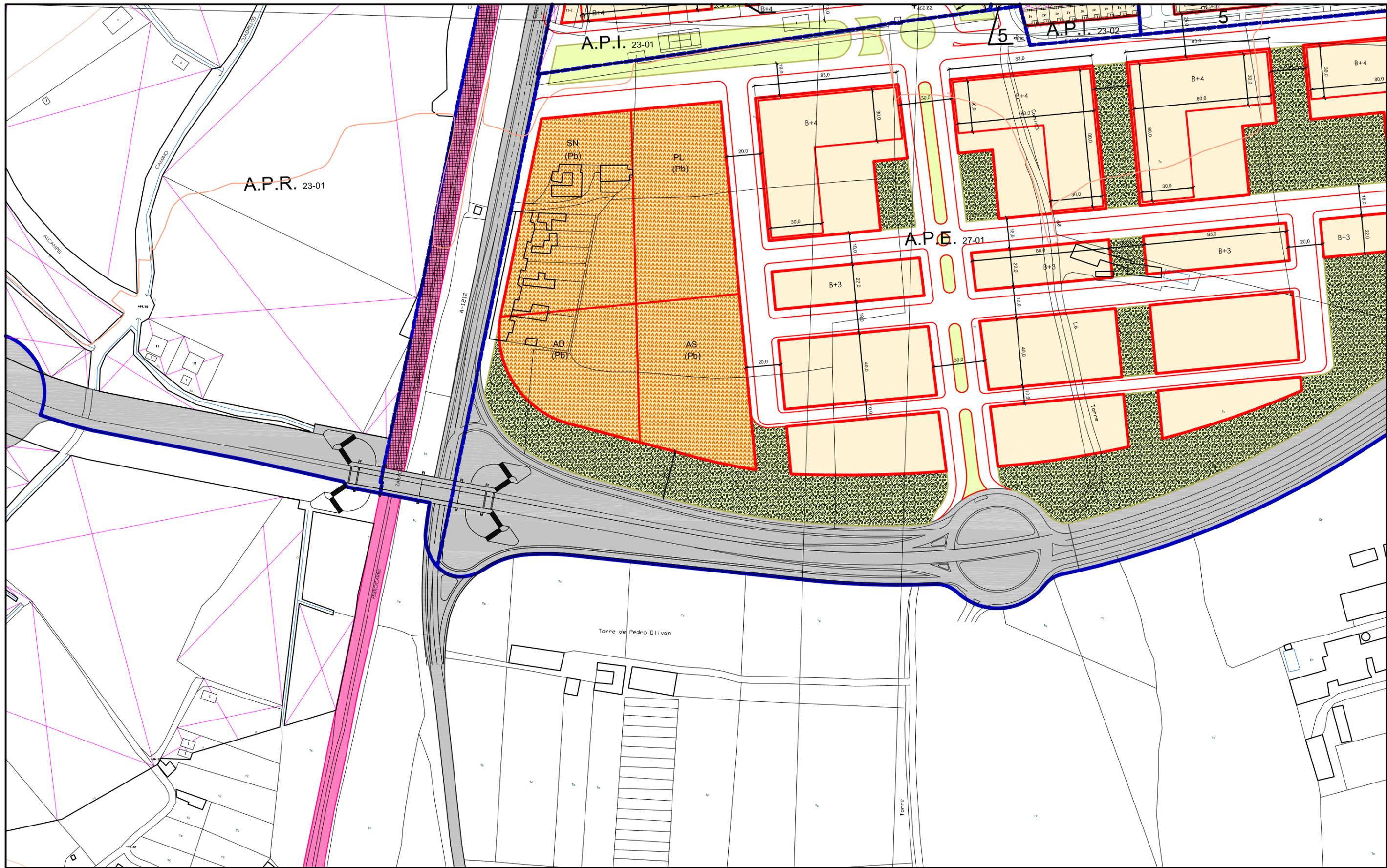
SA Suelo y Vivienda de Aragón

PLANO: CLASIFICACION, CALIFICACION Y REGULACION DEL SUELO Y LA EDIFICACION EN SUELO URBANO. RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES

ESCALA: 1 / 2.000 FECHA: ENERO 2014

ARQUITECTO: NURIA TORAL LARRIBA

PLANO 5m HOJA 19 DE 28



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

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN	
SUELO URBANO	
3	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)	PÚBLICA	PRIVADA	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	TITULARIDAD	(Pb)	PÚBLICA	PRIVADA
EQUIPAMIENTOS						INFRAESTRUCTURAS					
AD	ADMINISTRATIVO		U	URBANIZACIÓN		CM	CEMENTERIO		IC	COMUNICACIÓN	
AS	ASISTENCIAL		IC	GAS		DP	DEPORTIVO	COMUNICACIÓN			
ED	DOCENTE		RE	RED VIARIA		RE	RELIGIOSO	RED FERROVIARIA			
SC	SOCIO CULTURAL		SN	ESPAZIOS LIBRES		SC	SANITARIO	ZONAS VERDES			
PL	POLIVALENTE		PL	OTROS ESPAZIOS LIBRES		PL	POLIVALENTE	OTROS ESPAZIOS LIBRES			



MODIFICACION AISLADA Nº10 DEL PGOU DE HUESCA EN EL ÁMBITO DE LA APE 19-01, CUARTEL DE LA MERCED

PROMOTOR: SUELO Y VIVIENDA DE ARAGON, S.L.U.

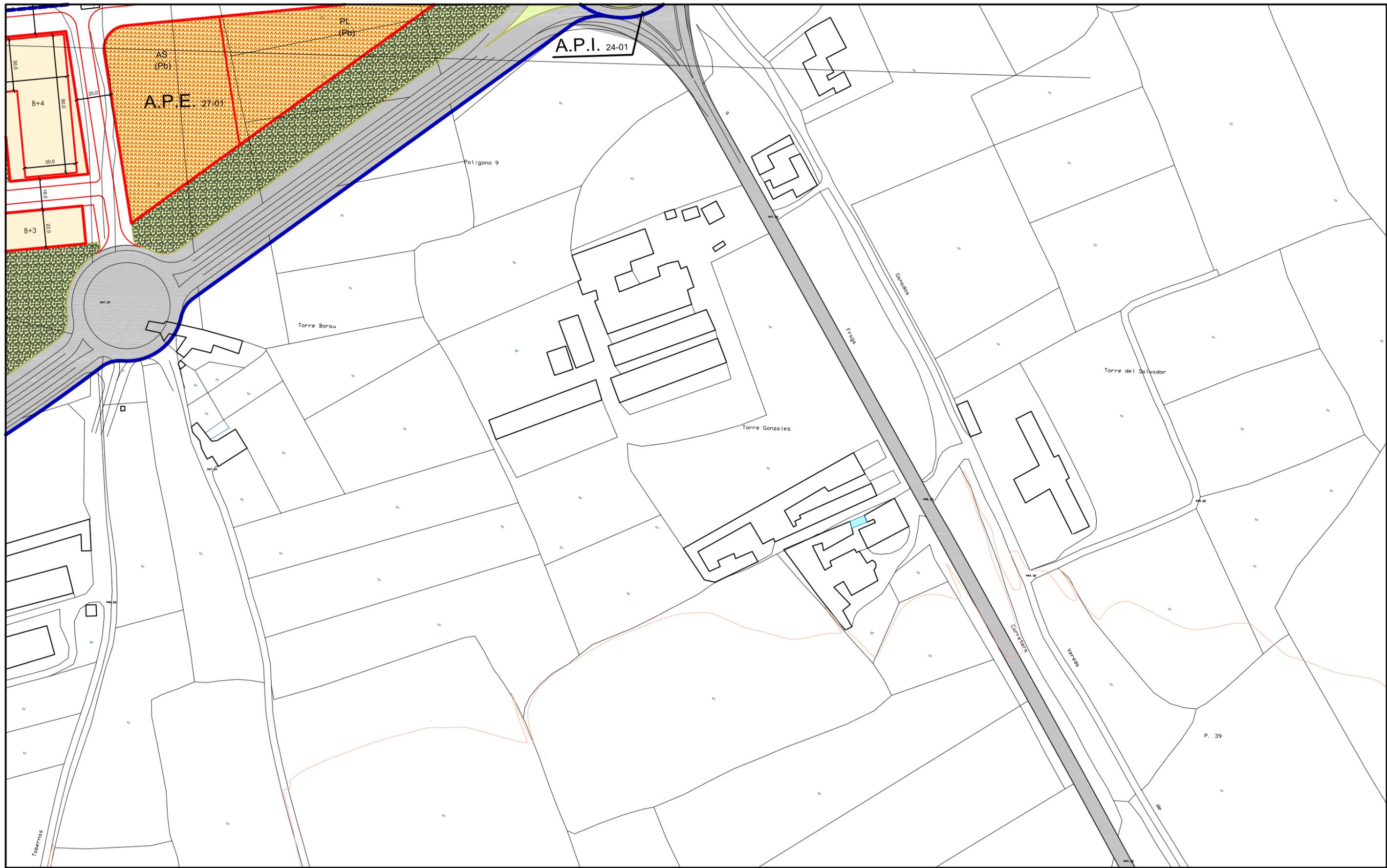
PLANO: CLASIFICACION, CALIFICACION Y REGULACION DEL SUELO Y LA EDIFICACION EN SUELO URBANO. RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES

ESCALA: 1 / 2.000 FECHA: ENERO 2014

SA Suelo y Vivienda de Aragón

PLANO 5m HOJA 27 DE 28

ARQUITECTO: NURIA TORAL LARRIBA



DELIMITACIONES Y SIMBOLOGÍA	
	LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL
	LÍMITE DE SUELO URBANO
	LÍMITE DE NORMA ZONAL Y GRADOS
	LÍMITE DE ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API)
	LÍMITE DE ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO (APE)
	LÍMITE DE ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR)
	RASANTE
	ALINEACIÓN
	CAMBIO DE ALTURA Y USO FONDO EDIFICABLE
	SOPORTAL Y PASAJES
5	NÚMERO DE PLANTAS
U <sub>Pb</sub>	PRIVADO DE USO PÚBLICO
USO OBLIGADO EN EDIFICACIÓN DE USO EXCLUSIVO	
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) PÚBLICA PRIVADA
EQUIPAMIENTOS			
	AD	ADMINISTRATIVO	
	AS	ASISTENCIAL	
	CM	CEMENTERIO	
	DP	DEPORTIVO	
	ED	DOCENTE	
	RE	RELIGIOSO	
	SC	SOCIO CULTURAL	
	SN	SANITARIO	
	PL	POLIVALENTE	
INFRAESTRUCTURAS			
	U	URBANIZACIÓN	
	IC	COMUNICACIÓN	
	IG	GAS	
COMUNICACIÓN			
		RED VIARIA	
		RED FERROVIARIA	
ESPACIOS LIBRES			
		ZONAS VERDES	
		OTROS ESPACIOS LIBRES	



MODIFICACION AISLADA Nº10 DEL PGOU DE HUESCA EN EL ÁMBITO DE LA APE 19-01, CUARTEL DE LA MERCED

PROMOTOR: SUELO Y VIVIENDA DE ARAGON, S.L.U.

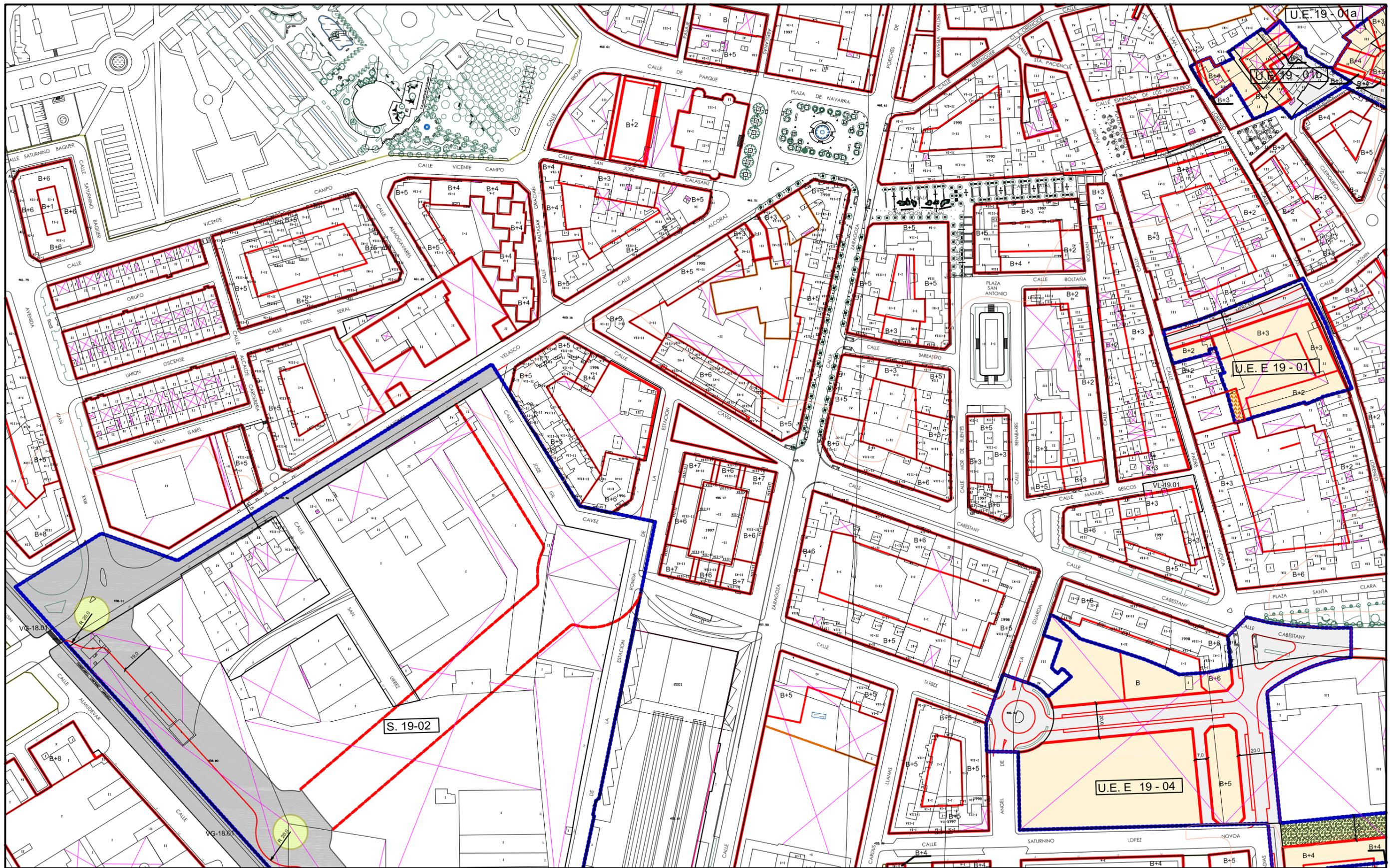
SA Suelo y Vivienda de Aragón

PLANO: CLASIFICACION, CALIFICACION Y REGULACION DEL SUELO Y LA EDIFICACION EN SUELO URBANO. RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES

ESCALA: 1 / 2.000 FECHA: ENERO 2014

PLANO 5m HOJA 28 DE 28

ARQUITECTO: NURIA TORAL LARRIBA



DELIMITACIONES Y SIMBOLOGÍA	
	LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL
	LÍMITE DE SUELO URBANO
	LÍMITE DE SECTOR REMITIDO A P.E.R.I.
	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 EQUIPAMENTOS	
VL	ACCIÓN SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES. RED VIARIA.	
EL	ACCIÓN SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES	
QL	ACCIÓN SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMENTOS	
IG	ACCIÓN SISTEMA INFRAESTRUCTURAL	

ACCIONES EN ACTUACIONES AISLADAS	
TIPO DE ACCIÓN	LOCALIZACIÓN PLANO
	VL-12.01
	NÚMERO DE ACCIÓN



MODIFICACION AISLADA Nº10 DEL PGOU DE HUESCA EN EL ÁMBITO DE LA APE 19-01, CUARTEL DE LA MERCED

PROMOTOR: SUELO Y VIVIENDA DE ARAGON, S.L.U.

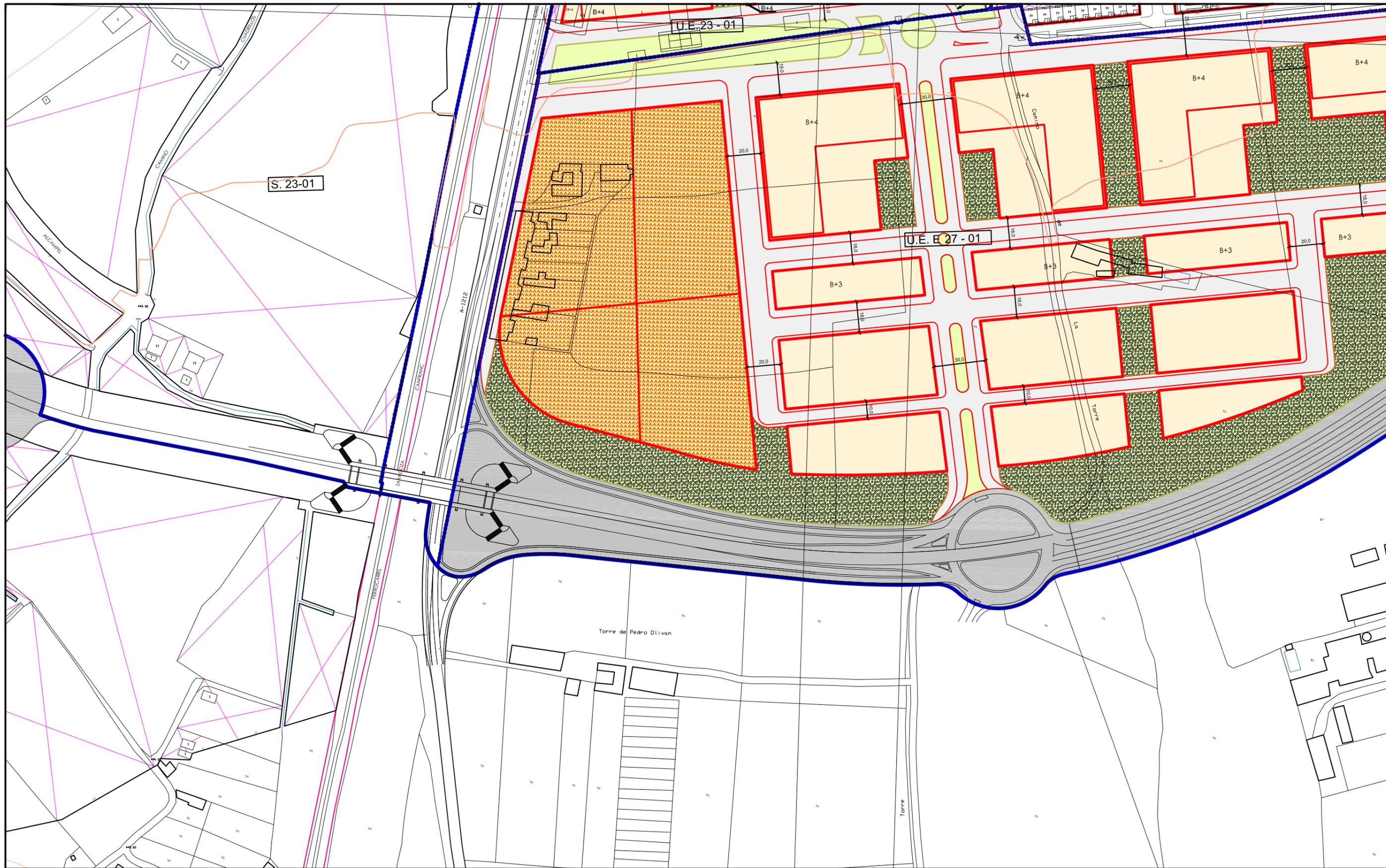
PLANO: GESTIÓN DEL SUELO URBANO

ESCALA: 1 / 2.000 FECHA: ENERO 2014

SA Suelo y Vivienda de Aragón

PLANO 6m HOJA 19 DE 28

ARQUITECTO: NURIA TORAL LARRIBA



**DELIMITACIONES Y SIMBOLOGIA**

	LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL
	LÍMITE DE SUELO URBANO
	LÍMITE DE SECTOR REMITIDO A P.E.R.L.
	LÍMITE DE UNIDAD DE EJECUCIÓN

**ÁMBITOS DE GESTIÓN**

<b>U.E. 12 - 15</b>	UNIDAD DE EJECUCIÓN
<b>U.E. E 12 - 03</b>	UNIDAD DE EJECUCIÓN (DE ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO)
<b>U.E. R 12 - 05</b>	UNIDAD DE EJECUCIÓN (DE ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO)
<b>S. 12 - 08</b>	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	

**ESQUEMA DISTRIBUCIÓN DE HOJAS Y ESCALA**



MODIFICACION AISLADA Nº10 DEL PGOU DE HUESCA EN EL ÁMBITO DE LA APE 19-01, CUARTEL DE LA MERCED

PROMOTOR: SUELO Y VIVIENDA DE ARAGON, S.L.U.

PLANO: GESTION DEL SUELO URBANO

ESCALA: 1 / 2.000 FECHA: ENERO 2014

ARQUITECTO: NURIA TORAL LARRIBA

SA Suelo y Vivienda de Aragón

PLANO 6m HOJA 27 DE 28



**DELIMITACIONES Y SIMBOLOGIA**

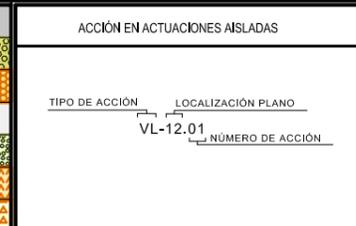
	LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL
	LÍMITE DE SUELO URBANO
	LÍMITE DE SECTOR REMITIDO A P.E.R.L.
	LÍMITE DE UNIDAD DE EJECUCIÓN

**ÁMBITOS DE GESTIÓN**

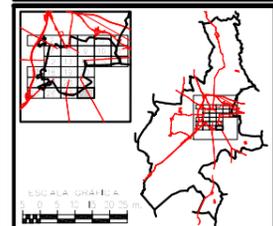
<b>U.E. 12 - 15</b>	UNIDAD DE EJECUCIÓN
<b>U.E. E 12 - 03</b>	UNIDAD DE EJECUCIÓN (DE ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO)
<b>U.E. R 12 - 05</b>	UNIDAD DE EJECUCIÓN (DE ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO)
<b>S. 12 - 08</b>	SECTOR REMITIDO A PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

**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	



**ESQUEMA DISTRIBUCIÓN DE HOJAS Y ESCALA**



MODIFICACION AISLADA Nº10 DEL PGOU DE HUESCA EN EL AMBITO DE LA APE 19-01, CUARTEL DE LA MERCED

PROMOTOR: SUELO Y VIVIENDA DE ARAGON, S.L.U.

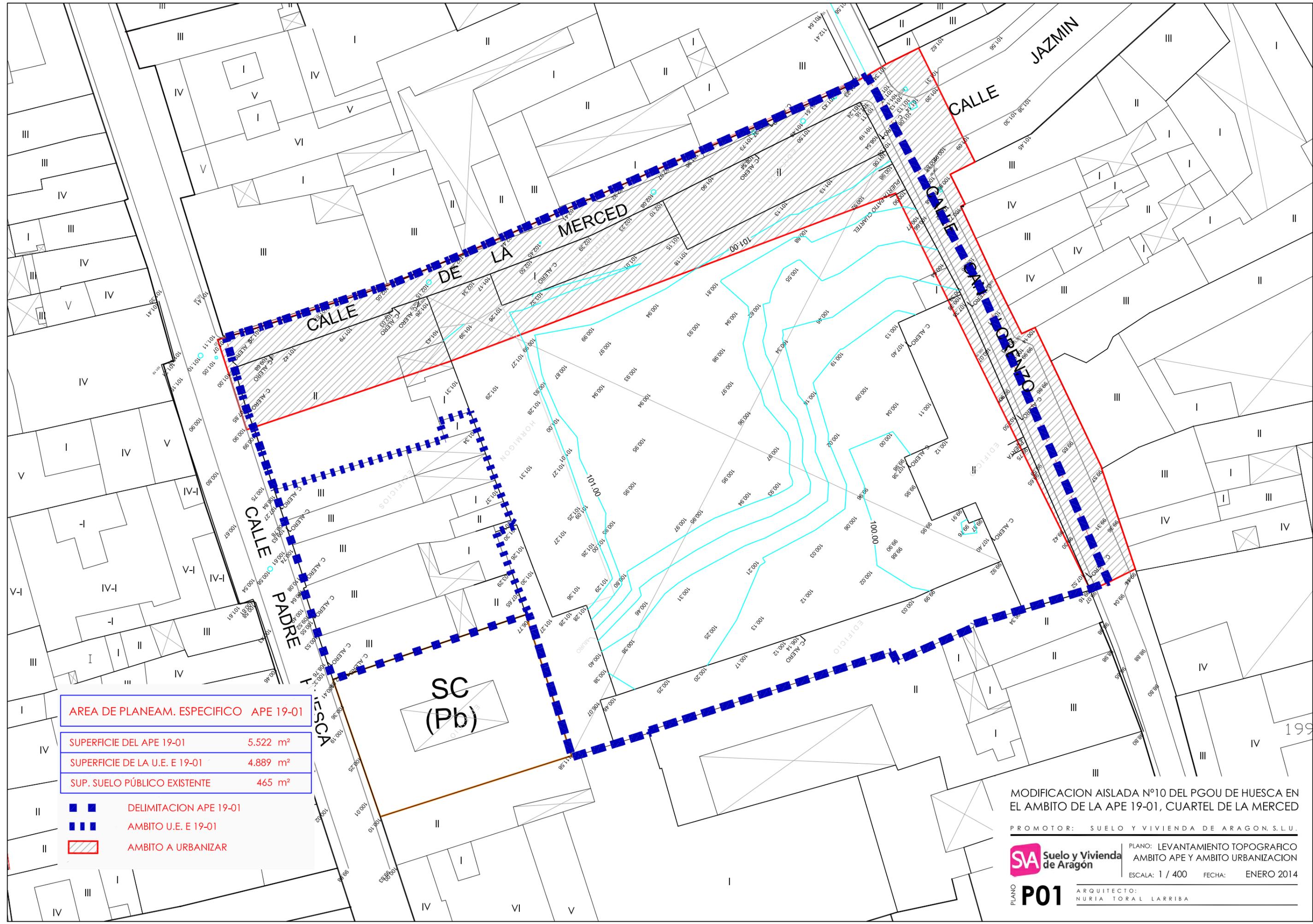
SA Suelo y Vivienda de Aragón

PLANO: GESTION DEL SUELO URBANO

ESCALA: 1 / 2.000 FECHA: ENERO 2014

PLANO 6m HOJA 28 DE 28

ARQUITECTO: NURIA TORAL LARRIBA



AREA DE PLANEAM. ESPECIFICO APE 19-01

SUPERFICIE DEL APE 19-01 5.522 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE DE LA U.E. E 19-01 4.889 m<sup>2</sup>

SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE 465 m<sup>2</sup>

- DELIMITACION APE 19-01
- AMBITO U.E. E 19-01
- AMBITO A URBANIZAR

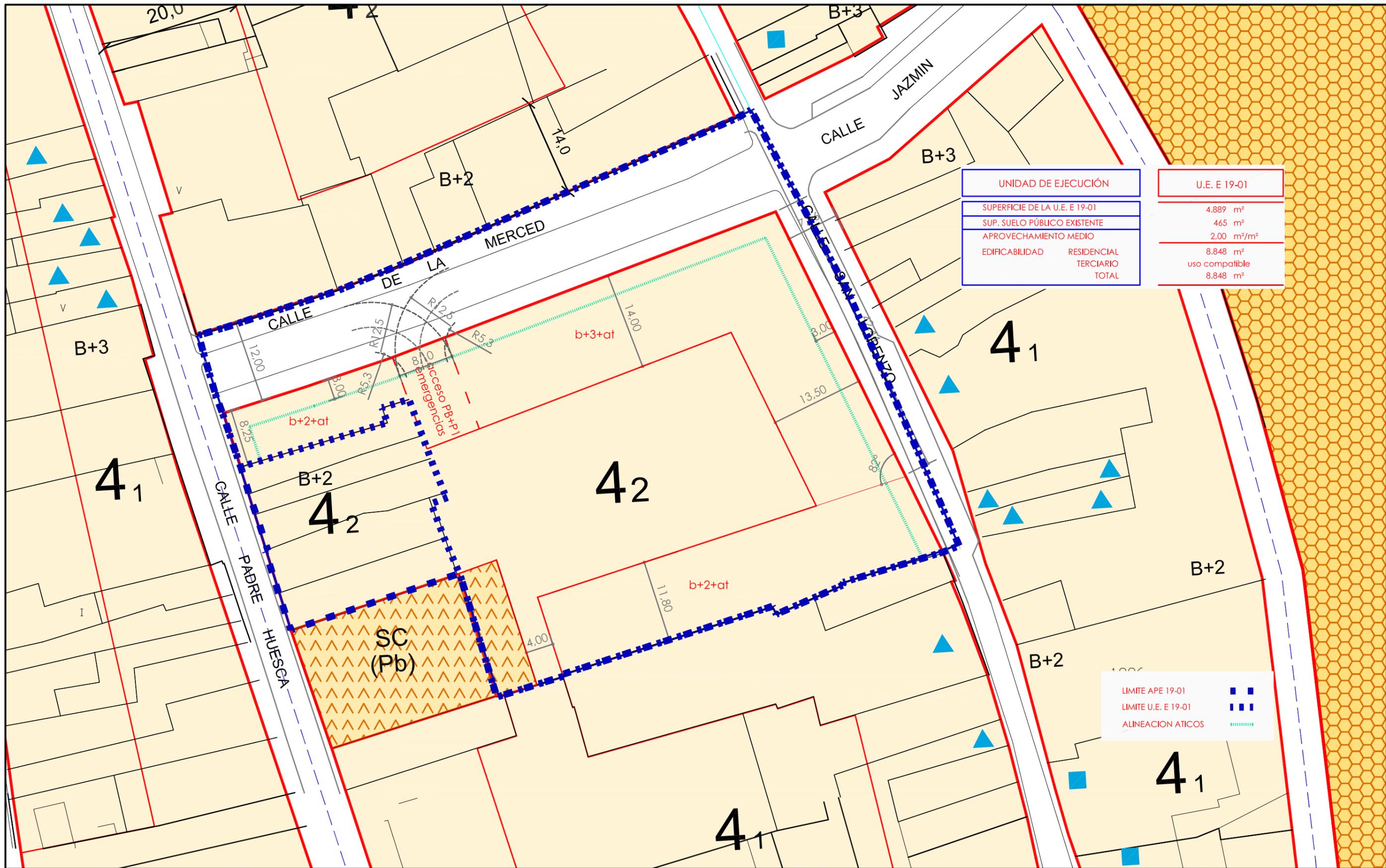
MODIFICACION AISLADA Nº10 DEL PGOU DE HUESCA EN EL AMBITO DE LA APE 19-01, CUARTEL DE LA MERCED

PROMOTOR: SUELO Y VIVIENDA DE ARAGON, S.L.U.

SA Suelo y Vivienda de Aragón PLANO: LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO AMBITO APE Y AMBITO URBANIZACION

ESCALA: 1 / 400 FECHA: ENERO 2014 ARQUITECTO: NURIA TORAL LARRIBA

PLANO P01



UNIDAD DE EJECUCIÓN		U.E. E 19-01
SUPERFICIE DE LA U.E. E 19-01		4.889 m <sup>2</sup>
SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE		465 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO MEDIO		2,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD	RESIDENCIAL	8.848 m <sup>2</sup>
	TERCIARIO	uso compatible
	TOTAL	8.848 m <sup>2</sup>

LÍMITE APE 19-01	
LÍMITE U.E. E 19-01	
ALINEACION ATICOS	

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

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN	
SUELO URBANO	
3 <sub>4</sub>	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	EDIFICACION TRADICIONAL EN BARRIOS
2	TRANSFORMACION EN BARRIOS
3	VIVIENDA UNIFAMILIAR
4	MANZANA CERRADA
5	BLOQUE ABIERTO
6	CONSERVACION DE APROVECHAMIENTO
7	ACTIVIDADES ECONOMICAS
SIMBOLOGÍA DE ORDENACIONES	
	ORDENACION N.º DE HOJA N.º DE ORDEN
	A.P.E. 12-11

DOTACIONES					
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	TITULARIDAD (Pb) PÚBLICA PRIVADA	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	TITULARIDAD (Pb) PÚBLICA PRIVADA
EQUIPAMIENTOS			INFRAESTRUCTURAS		
AD	ADMINISTRATIVO		JU	URBANIZACION	
AS	ASISTENCIAL		IC	COMUNICACION	
CM	CEMENTERIO		IG	GAS	
DP	DEPORTIVO		COMUNICACION		
ED	DOCENTE		RED VIARIA		
RE	RELIGIOSO		RED FERROVIARIA		
SC	SOCIO CULTURAL		ESPACIOS LIBRES		
SN	SANITARIO		ZONAS VERDES		
PL	POLIVALENTE		OTROS ESPACIOS LIBRES		

MODIFICACION AISLADA Nº10 DEL PGOU DE HUESCA EN EL AMBITO DE LA APE 19-01, CUARTEL DE LA MERCED

PROMOTOR: SUELO Y VIVIENDA DE ARAGON, S.L.U.

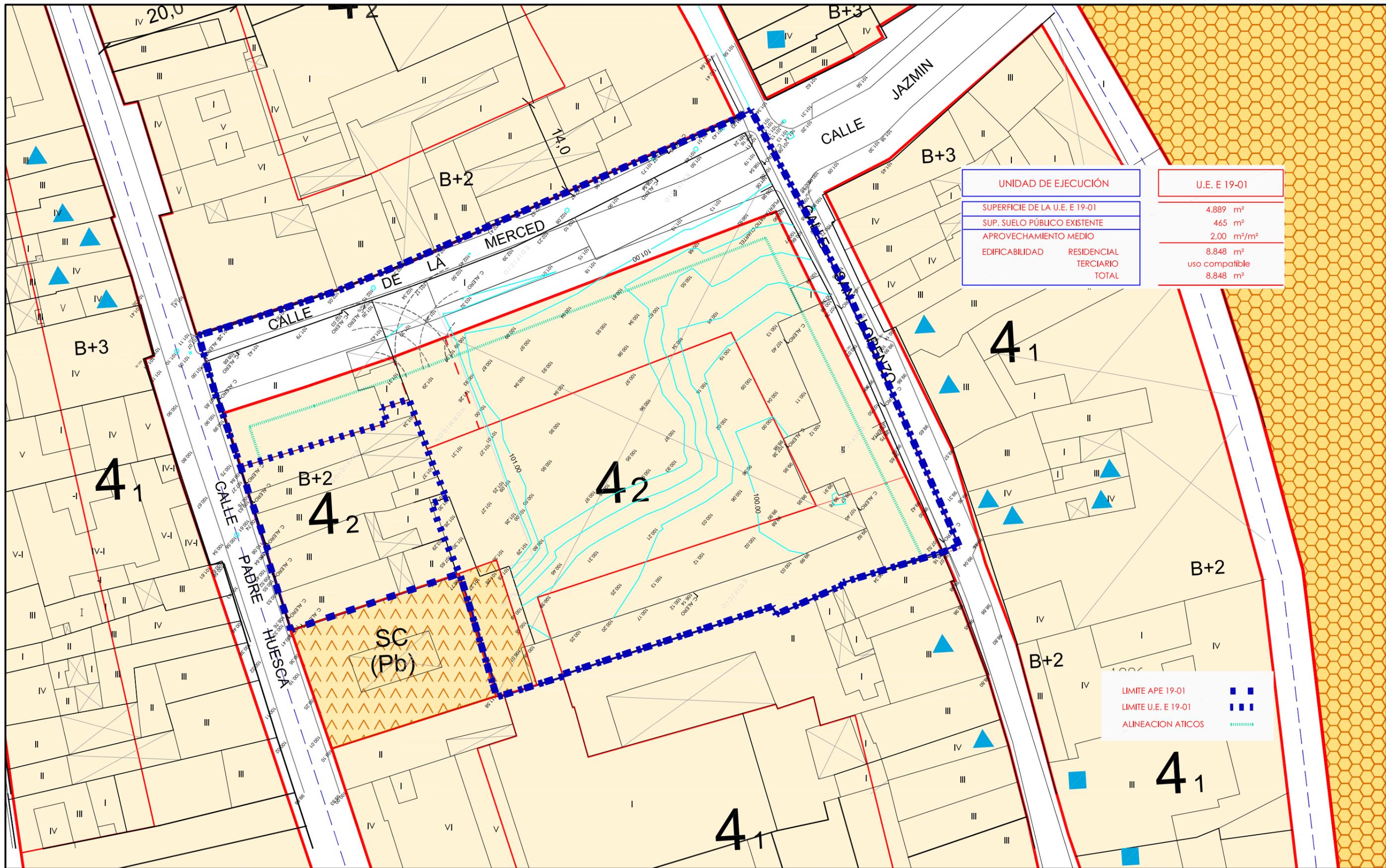
**SA** Suelo y Vivienda de Aragón

PLANO: COTAS Y SUPERFICIES ACCESO EMERGENCIAS (NO VINCULANTE)

ESCALA: 1 / 500 FECHA: ENERO 2014

PLANO **P02**

ARQUITECTO: NURIA TORAL LARRIBA



UNIDAD DE EJECUCIÓN		U.E. E 19-01
SUPERFICIE DE LA U.E. E 19-01		4.889 m <sup>2</sup>
SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE		465 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO MEDIO		2,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD	RESIDENCIAL	8.848 m <sup>2</sup>
	TERCIARIO	uso compatible
	TOTAL	8.848 m <sup>2</sup>

LÍMITE APE 19-01	
LÍMITE U.E. E 19-01	
ALINEACION ATICOS	

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

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN	
SUELO URBANO	
3 <sub>4</sub>	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	EDIFICACION TRADICIONAL EN BARRIOS
2	TRANSFORMACION EN BARRIOS
3	VIVIENDA UNIFAMILIAR
4	MANZANA CERRADA
5	BLOQUE ABIERTO
6	CONSERVACION DE APROVECHAMIENTO
7	ACTIVIDADES ECONOMICAS
SIMBOLOGÍA DE ORDENACIONES	
ORDENACIÓN N.º DE HOJA N.º DE ORDEN	
A.P.E. 12-11	

DOTACIONES								
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	TITULARIDAD	(Pb)	PÚBLICA PRIVADA	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	TITULARIDAD (Pb)	PÚBLICA PRIVADA
EQUIPAMIENTOS				INFRAESTRUCTURAS				
AD	ADMINISTRATIVO				JU	URBANIZACION		
AS	ASISTENCIAL				IC	COMUNICACION		
CM	CEMENTERIO				IG	GAS		
DP	DEPORTIVO				COMUNICACION			
ED	DOCENTE				RED VIARIA			
RE	RELIGIOSO				RED FERROVIARIA			
SC	SOCIO CULTURAL				ESPACIOS LIBRES			
SN	SANITARIO				ZONAS VERDES			
PL	POLIVALENTE				OTROS ESPACIOS LIBRES			

MODIFICACION AISLADA Nº10 DEL PGOU DE HUESCA EN EL AMBITO DE LA APE 19-01, CUARTEL DE LA MERCED

PROMOTOR: SUELO Y VIVIENDA DE ARAGON, S.L.U.

**SA** Suelo y Vivienda de Aragón

PLANO: SUPERPOSICION TOPOGRAFICO, ORDENACION EXISTENTE Y PROPUESTA

ESCALA: 1 / 500 FECHA: ENERO 2014

PLANO **P03**

ARQUITECTO: NURIA TORAL LARRIBA

**IV. ANEXO**  
**JUSTIFICACION DE LA DENSIDAD DE VIVIENDA**

Tal y como se ha explicado en el punto 1.6. *Densidad de viviendas* de la Memoria, se ha de fijar la densidad máxima de viviendas que se permitirá en el ámbito de la APE 19-01, Cuartel de la Merced, de acuerdo con la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón.

Tratándose de un área de Reforma Interior dentro del Suelo Urbano No Consolidado, el artículo 42. 5.b) permite *eleva la densidad máxima admisible hasta la de la zona de ordenación en que se encuentre el ámbito, si fuere superior a las ciento cincuenta viviendas por hectárea.*

En el caso de la APE-19-01 (al igual que el resto de suelos del Plan General de Huesca), no hay una densidad máxima establecida, por lo que no se va a elevar, sino que se pretende fijar una densidad adecuada a la edificabilidad y ordenación del ámbito, y al tiempo coherente con el entorno edificado.

Se han analizado las manzanas circundantes al área objeto de estudio, en cuanto al número de viviendas existentes, obteniendo los datos del catastro, actualizado a fecha noviembre de 2012. En aquellos solares sin edificar se ha estimado el número en función de la norma zonal en las que la engloba el Plan General, y considerando que no hay viviendas en la planta baja. Se ha obtenido la densidad media del ámbito en la que se encuentran dichas viviendas, en relación a la superficie total, incluyendo tanto manzanas como viario, equipamientos y espacios libres.

Se adjunta a continuación el cuadro resumen que arroja una densidad media de 179,66 viv/Ha, así como los cuadros de cada una de las manzanas estudiadas y su ubicación en relación a la Unidad de Ejecución.

<b>MANZANA</b>	<b>UBICACIÓN</b>	<b>VIVIENDAS EXISTENTES</b>
<b>A</b>	C. Padre Huesca, Plaza Sta. Clara, C. San Lorenzo y APE 19-01	187
<b>B</b>	C. Ntra Sra de la Merced, S. Lorenzo, Argensolas y P. Huesca	119
<b>C</b>	C. Fatás, Roldán y Padre Huesca	128
<b>D</b>	C. Cabestany, Padre Huesca y Manuel Bescos	140
<b>E</b>	C. Jazmín, Cleriguech, San Lorenzo y Plaza Sta. Clara	73
<b>F</b>	C. Ntra Sra de Salas, San Lorenzo, Jazmín y Cleriguech	136
<b>G</b>	C. Manuel Bescos, Roldán, Boltaña y Plaza San Antonio	76
<b>H</b>	C. Boltaña, Roldán, Fatás y Caspe	61
<b>I</b>	C. Zaragoza, Barbastro, Caspe y pl. San Antonio y C. Arenal	131
<b>J</b>	C. Cabestany, Mor de Fuentes, Barbastro y Zaragoza	183
<b>K</b>	C. Cabestany, Benabarre, Mor de Fuentes y plaza San Antonio	79
<b>L</b>	C. Fatás, P. Huesca, Sta. Paciencia, Berenguer y Plaza Navarra	140
<b>M</b>	C. Sta Paciencia, Padre Huesca y San Orencio	6
<b>N</b>	C. San Orencio, Berenguer	17
<b>O</b>	C. Porches de Galicia, Coso, Padre Huesca, S. Orencio	95
<b>P</b>	C. Padre Huesca, Coso, San Lorenzo, Lirio y San Orencio	70
<b>Q</b>	C. San Orencio, Padre Huesca, Monteros y San Lorenzo	75
<b>R</b>	C. Monteros, San Lorenzo, Argensolas y plaza el Batallador	43
<b>TOTAL</b>		<b>1.759</b>

Superficie total ámbito estudiado                      97.905 m<sup>2</sup> (sin APE 19-01)  
 Densidad = 1.759viv / 9,7905 Ha =                      **179,66 viv/Ha**

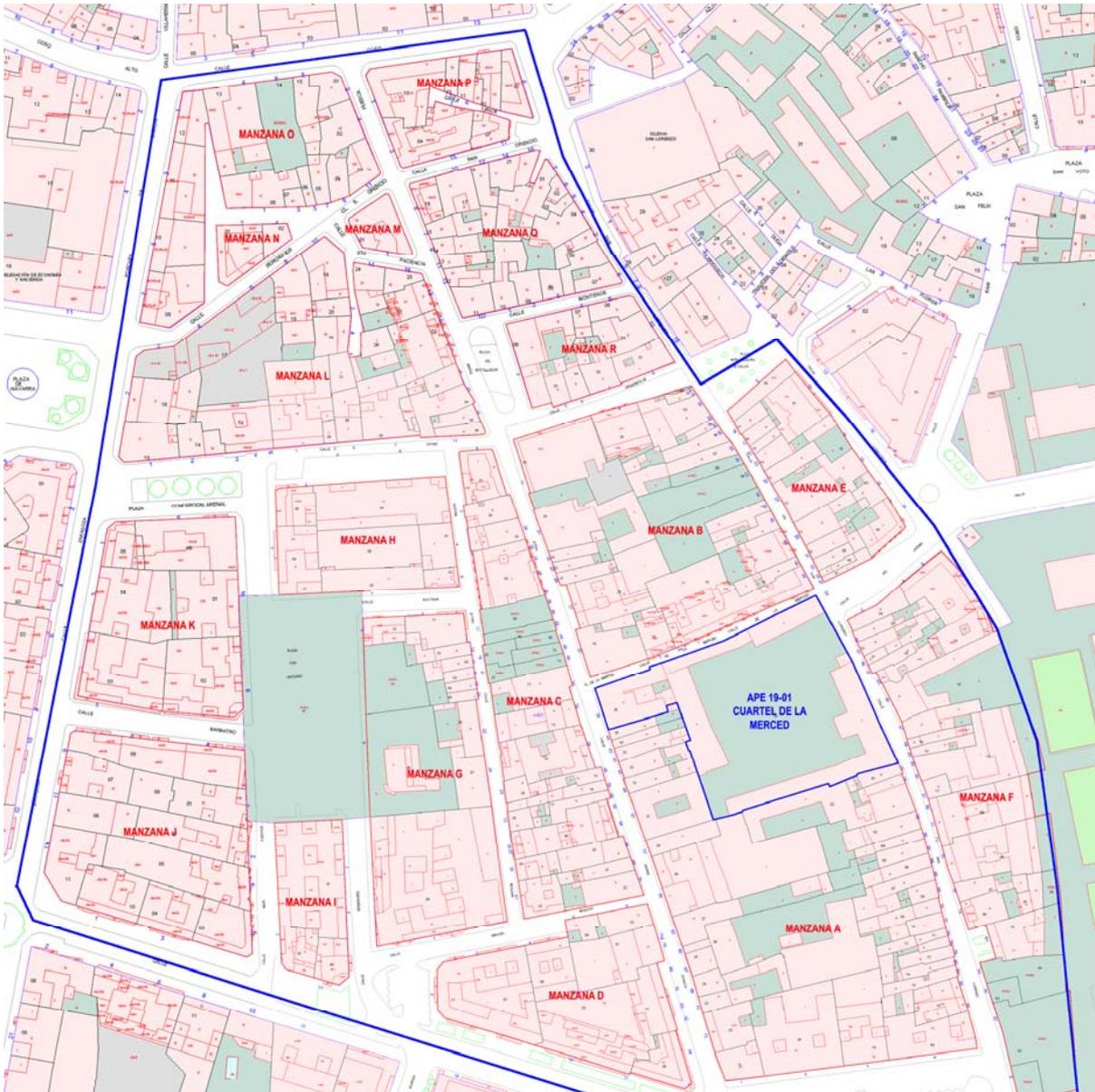
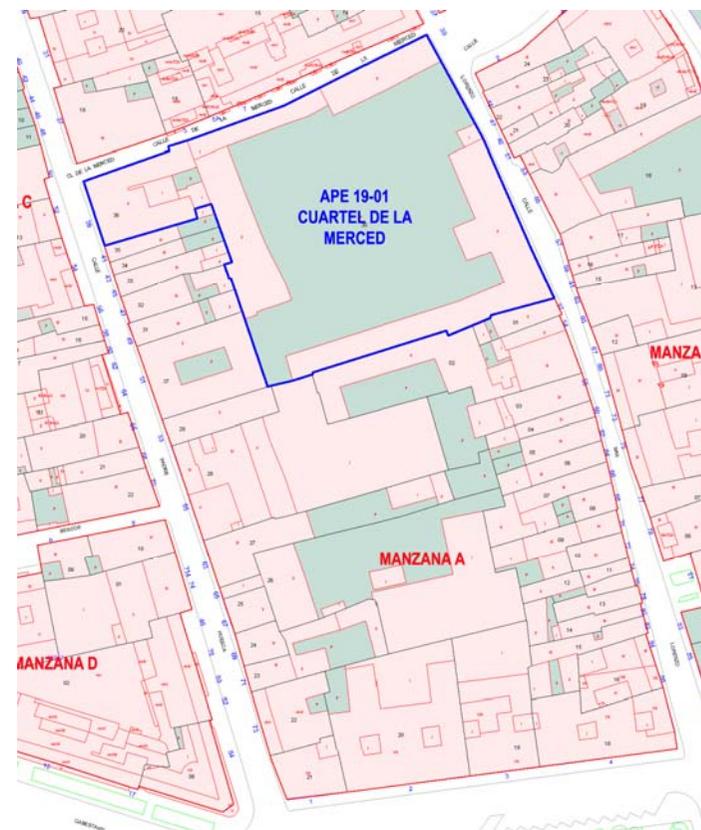


Fig. 2. Ámbito de análisis. Plano catastral.

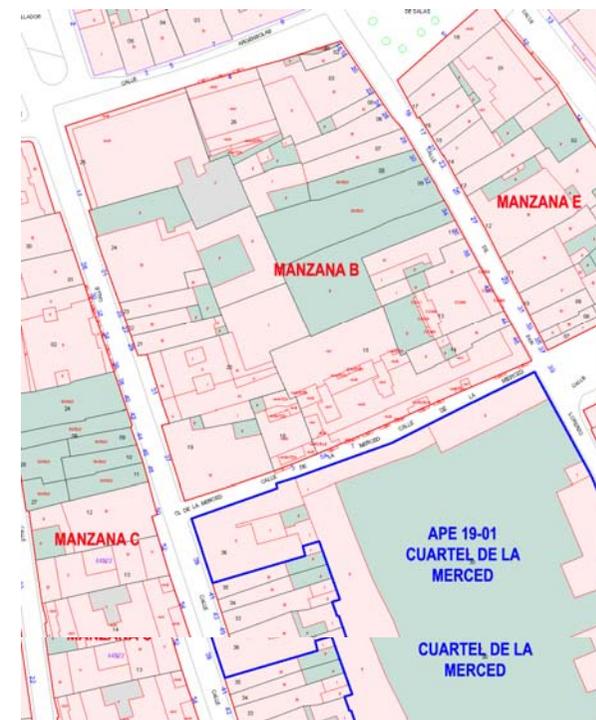
CALLE	Nº	SUP. SUELO	SUP. EDIFICADA	Nº PTAS	USOS PTA. BAJA	USOS P. ALZADAS	N. VIV
C. Padre Huesca	41	98 m <sup>2</sup>	187 m <sup>2</sup> e	B+2	almacén	vivienda	1
	43	97 m <sup>2</sup>	270 m <sup>2</sup> e	B+3	almacén	vivienda	3
	45	135 m <sup>2</sup>	355 m <sup>2</sup> e	B+2	almacén	vivienda	2
	47	158 m <sup>2</sup>	329 m <sup>2</sup> e	B+2	almacén	vivienda	2
	49	151 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup> e	B+2	almac/hotelero	vivienda	2
	51	461 m <sup>2</sup>	788 m <sup>2</sup> e	B+1	Edificio Singular		-
	53	171 m <sup>2</sup>	303 m <sup>2</sup> e	B+1	almacén	vivienda/almacén	1
	55	1.271 m <sup>2</sup>	2.680 m <sup>2</sup> e	B+5	comercial	vivienda	12
	63	442 m <sup>2</sup>	733 m <sup>2</sup> e	B+2	almacén/aparc	vivienda/almacén	1
	65	1.407 m <sup>2</sup>	978 m <sup>2</sup> e	B+1	almacén	almacén	-
	67	80 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup> e	B+4	Hotelero		-
	69	81 m <sup>2</sup>	324 m <sup>2</sup> e	B+3	almacén	vivienda	3
	71	337 m <sup>2</sup>	444 m <sup>2</sup> e	B+2	almacén/viv	vivienda/almacén	3
	73	244 m <sup>2</sup>	1.486 m <sup>2</sup> e	B+5	almac/hotelero	vivienda/oficinas	8
Pz. Santa Clara	1	177 m <sup>2</sup>	1.055 m <sup>2</sup> e	B+6	comercial	vivienda	12
	2	900 m <sup>2</sup>	4.480 m <sup>2</sup> e	B+6	comercial	vivienda	40
	3	555 m <sup>2</sup>	2.371 m <sup>2</sup> e	B+7	comercial	vivienda	25
	4	453 m <sup>2</sup>	3.013 m <sup>2</sup> e	B+8	comercial/viv	vivienda	31
C. San Lorenzo	84	240 m <sup>2</sup>	1.364 m <sup>2</sup> e	B+7	aparcamiento	vivienda	16
	82	205 m <sup>2</sup>	469 m <sup>2</sup> e	B+3	almacén	enseñanza	-
	80	146 m <sup>2</sup>	330 m <sup>2</sup> e	B+2	almacén/aparc	vivienda/almacén	2
	78	88 m <sup>2</sup>	264 m <sup>2</sup> e	B+2	aparcamiento	vivienda	2
	76	106 m <sup>2</sup>	215 m <sup>2</sup> e	B+2	almacén/viv	vivienda/almacén	3
	74	40 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup> e	B+2	almacén/viv	vivienda	3
	72	81 m <sup>2</sup>	324 m <sup>2</sup> e	B+3	aparc/viv	vivienda	3
	70	235 m <sup>2</sup>	519 m <sup>2</sup> e	B+3	almacén/aparc	vivienda/almacén	2
	68	70 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup> e	B+2	Hotelero		-
	66	240 m <sup>2</sup>	529 m <sup>2</sup> e	B+2	Hotelero		-
	64	138 m <sup>2</sup>	336 m <sup>2</sup> e	B+2	almacén/hotelero	vivienda	2
	62	125 m <sup>2</sup>	306 m <sup>2</sup> e	B+2	hotelero	vivienda	2
	60	190 m <sup>2</sup>	442 m <sup>2</sup> e	B+3	almacén/aparc	vivienda/almacén	2
	58	350 m <sup>2</sup>	711 m <sup>2</sup> e	B+2	almacén/aparc	vivienda/almacén	2
54	801 m <sup>2</sup>	1.319 m <sup>2</sup> e	B+2	almacén	sanidad	-	
52	102 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup> e	B+1	almacén/viv	vivienda	2	
<b>TOTAL</b>		<b>10.375 m<sup>2</sup></b>					<b>187</b>

### MANZANA A



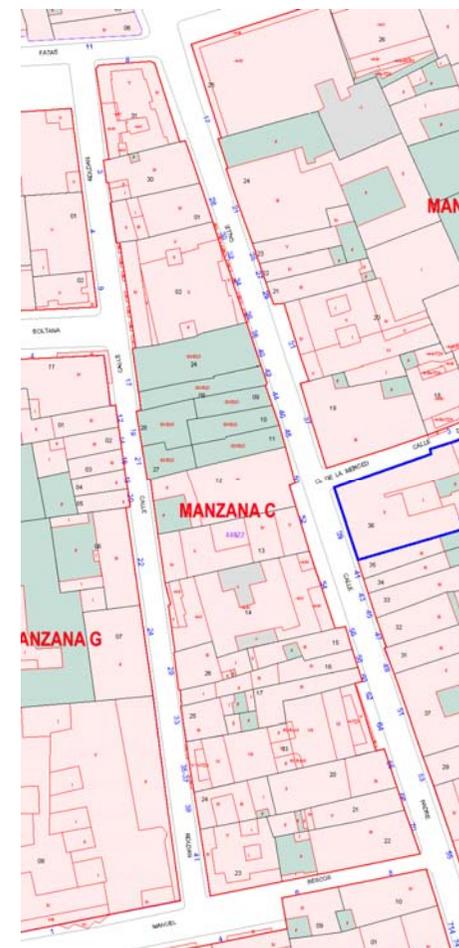
**MANZANA B**

CALLE	Nº	SUP. SUELO	SUP. EDIFICADA	Nº PTAS	USOS PTA. BAJA	USOS P. ALZADAS	N. VIV
C. Ntra Sra de la Merced	3	172 m <sup>2</sup>	698 m <sup>2</sup> e	B+3	comercio/aparc	vivienda	3
	5-7	925 m <sup>2</sup>	3.431 m <sup>2</sup> e	B+3	comercio/viv	vivienda	22
C. San Lorenzo	44	109 m <sup>2</sup>	254 m <sup>2</sup> e	B+2	almacén/viv	vivienda/almacén	2
	40	310 m <sup>2</sup>			Suelo sin edificar		6
	38	550 m <sup>2</sup>	231 m <sup>2</sup> e	B+2	comercio/almacén	vivienda	2
	36	162 m <sup>2</sup>	493 m <sup>2</sup> e	B+3	almacén	vivienda/almacén	2
	32	436 m <sup>2</sup>			Suelo sin edificar		4
	30	115 m <sup>2</sup>			Suelo sin edificar		2
	28	252 m <sup>2</sup>	535 m <sup>2</sup> e	B+2	almacén	almacén	-
	26	197 m <sup>2</sup>	441 m <sup>2</sup> e	B+2	comercio/almacén	vivienda/almacén	2
	24	52 m <sup>2</sup>	164 m <sup>2</sup> e	B+3	hotelero	hotelero/vivienda	2
	20	311 m <sup>2</sup>	842 m <sup>2</sup> e	B+2	hotelero/industrial	vivienda	6
	18	33 m <sup>2</sup>	147 m <sup>2</sup> e	B+3	comercio	vivienda/almacén	2
	16	8 m <sup>2</sup>			Suelo sin edificar		
C. Argensolas	4	327 m <sup>2</sup>	1.597 m <sup>2</sup> e	B+4	comercial/almacén	vivienda	14
C. Padre Huesca	17	734 m <sup>2</sup>	2.775 m <sup>2</sup> e	B+3	comercial	vivienda	21
	21	788 m <sup>2</sup>	1.341 m <sup>2</sup> e	B+2	almacén	vivienda	2
	25	123 m <sup>2</sup>	396 m <sup>2</sup> e	B+4	comercio/almacén	vivienda	4
	27	66 m <sup>2</sup>	224 m <sup>2</sup> e	B+3	almacén	vivienda	3
	29	103 m <sup>2</sup>	290 m <sup>2</sup> e	B+1	hotelero/comercio	vivienda	2
	31	661 m <sup>2</sup>	2.015 m <sup>2</sup> e	B+4	comercio/aparc	vivienda	12
37	318 m <sup>2</sup>	853 m <sup>2</sup> e	B+2	comercial	vivienda	6	
<b>TOTAL</b>		<b>6.752 m<sup>2</sup></b>					<b>119</b>



**MANZANA C**

CALLE	Nº	SUP. SUELO	SUP. EDIFICADA	Nº PTAS	USOS PTA. BAJA	USOS P. ALZADAS	N. VIV
C. Fatás	8	244 m <sup>2</sup>	1.209 m <sup>2</sup> e	B+4	comercio/almacén	vivienda/oficinas	13
C. Roldán	3	161 m <sup>2</sup>	444 m <sup>2</sup> e	B+2	almacén	vivienda	2
	19	93 m <sup>2</sup>	Suelo sin edificar				
	21	59 m <sup>2</sup>	Suelo sin edificar				
	29	95 m <sup>2</sup>	232 m <sup>2</sup> e	B+2	almacén	vivienda	2
	33	87 m <sup>2</sup>	209 m <sup>2</sup> e	B+2	almacén	vivienda	3
	35-37	435 m <sup>2</sup>	2.645 m <sup>2</sup> e	B+4	almacén/aparc	vivienda	19
	39	127 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup> e	B+2	almacén	vivienda	2
41	194 m <sup>2</sup>	832 m <sup>2</sup> e	B+4	almacén	vivienda	7	
C. Padre Huesca	28	166 m <sup>2</sup>	542 m <sup>2</sup> e	B+3	comercial/almacén	vivienda	6
	32*	455 m <sup>2</sup>	2.384 m <sup>2</sup> e	B+3	comercial	vivienda	19
	38	226 m <sup>2</sup>	Suelo sin edificar				3
	42	111 m <sup>2</sup>	Suelo sin edificar				3
	44	64 m <sup>2</sup>	Suelo sin edificar				3
	46	84 m <sup>2</sup>	Suelo sin edificar				3
	48	83 m <sup>2</sup>	Suelo sin edificar				3
	50	349 m <sup>2</sup>	850 m <sup>2</sup> e	B+1	industrial/hotelero	vivienda/almacén	1
	52	281 m <sup>2</sup>	959 m <sup>2</sup> e	B+3	comercial	vivienda	6
	54	509 m <sup>2</sup>	2.753 m <sup>2</sup> e	B+5	comercial	vivienda	18
	56	100 m <sup>2</sup>	278 m <sup>2</sup> e	B+2	comercial	vivienda	2
	58	134 m <sup>2</sup>	309 m <sup>2</sup> e	B+2	almacén	vivienda/almacén	2
	60	125 m <sup>2</sup>	308 m <sup>2</sup> e	B+2	almacén	vivienda/almacén	2
	66	211 m <sup>2</sup>	449 m <sup>2</sup> e	B+2	almacén	vivienda/almacén	2
68	123 m <sup>2</sup>	493 m <sup>2</sup> e	B+4	almacén	vivienda/almacén	4	
70	251 m <sup>2</sup>	560 m <sup>2</sup> e	B+2	almacén	vivienda	3	
<b>TOTAL</b>		<b>4.767 m<sup>2</sup></b>					<b>128</b>



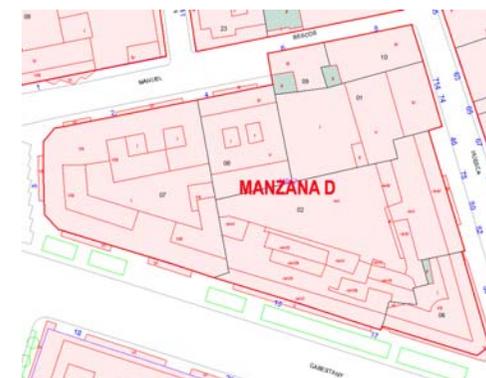
\* Inmueble C. Padre Huesca nº 32 y C. Roldán nº 7

CALLE	Nº	SUP. SUELO	SUP. EDIFICADA	Nº PTAS	USOS PTA. BAJA	USOS P. ALZADAS	N. VIV
C. Cabestany	13*	965 m <sup>2</sup>	5.915 m <sup>2</sup> e	B+7	almacén/aparc	vivienda/oficinas	63
	15-17**	1.241 m <sup>2</sup>	6.468 m <sup>2</sup> e	B+5+A	comercial/aparc	viviendas	42
C. Padre Huesca	84	259 m <sup>2</sup>	1.673 m <sup>2</sup> e	B+6	comercial	vivienda	11
	74	519 m <sup>2</sup>	1.416 m <sup>2</sup> e	B+4	comercial/aparc	vivienda	8
C. Manuel Bescos	8	169 m <sup>2</sup>	601 m <sup>2</sup> e	B+3	almacén	vivienda	3
	6	100 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup> e	B+2	almacén	vivienda	2
	4	325 m <sup>2</sup>	1.140 m <sup>2</sup> e	B+4	comercial/almacén	vivienda	11
<b>TOTAL</b>		<b>3.578 m<sup>2</sup></b>					<b>140</b>

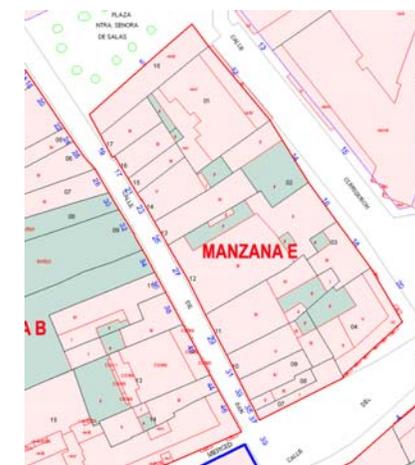
\* Inmueble C. Cabestany nº 13, C. Benabarre nº 3 y C. Manuel Bescos nº 2

\*\* Inmueble C. Cabestany nº 15 y 17, y C. Padre Huesca nº 82

### MANZANA D



### MANZANA E



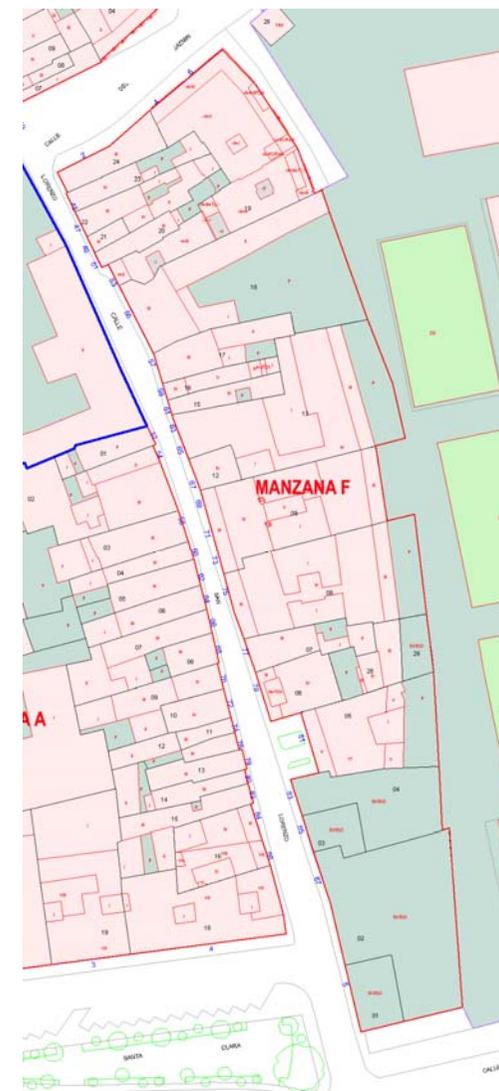
Plza. Ntra Sra de Salas	5	145 m <sup>2</sup>	742 m <sup>2</sup> e	B+3	comercial	viviendas	11
C. San Lorenzo	17	66 m <sup>2</sup>	198 m <sup>2</sup> e	B+2	almacén	vivienda	2
	19	69 m <sup>2</sup>	206 m <sup>2</sup> e	B+2	hotelero	vivienda	2
	21	40 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup> e	B+2	almacén	vivienda	2
	23	120 m <sup>2</sup>	465 m <sup>2</sup> e	B+4	hotelero	vivienda	4
	25	118 m <sup>2</sup>	487 m <sup>2</sup> e	B+3	almacén/viv	vivienda	4
	27*	460 m <sup>2</sup>	954 m <sup>2</sup> e	B+2	almacén/viv	vivienda	10
	29	243 m <sup>2</sup>	628 m <sup>2</sup> e	B+3	almacén/hotelero	vivienda	3
	31	133 m <sup>2</sup>	471 m <sup>2</sup> e	B+3	almacén	vivienda	5
	33	67 m <sup>2</sup>	274 m <sup>2</sup> e	B+3	almacén	vivienda	2
	35	34 m <sup>2</sup>	148 m <sup>2</sup> e	B+2	vivienda	vivienda	2
37	60 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup> e	B	comercial		-	
C. Jazmin	3	229 m <sup>2</sup>	1.223 m <sup>2</sup> e	B+3+A	comercial	vivienda	11
C. Cleriguch	18	90 m <sup>2</sup>	297 m <sup>2</sup> e	B+2	almacén	vivienda	3
	14	149 m <sup>2</sup>	104 m <sup>2</sup> e	B+1		vivienda	1
	12	332 m <sup>2</sup>	1.499 m <sup>2</sup> e	B+4	comercial	vivienda	11
<b>TOTAL</b>		<b>2.355 m<sup>2</sup></b>					<b>73</b>

\* Inmueble C. San Lorenzo nº 27 y C. Cleriguch nº 16

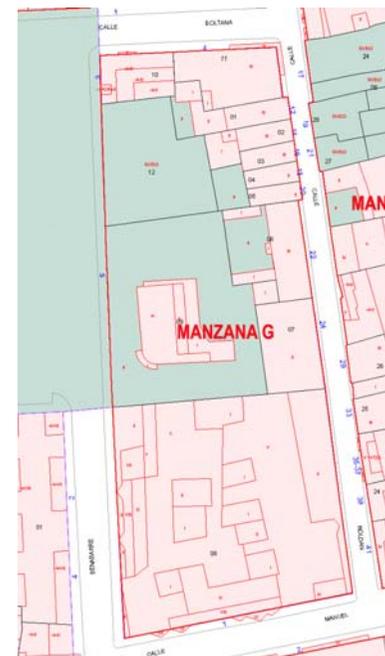
**MANZANA F**

CALLE	Nº	SUP. SUELO	SUP. EDIFICADA	Nº PTAS	USOS PTA. BAJA	USOS P. ALZADAS	N. VIV
C. Jazmín	2	123 m <sup>2</sup>	369 m <sup>2</sup> e	B+2	vivienda/almacén	vivienda	3
C. Cleriguech	20*	729 m <sup>2</sup>	4.195 m <sup>2</sup> e	B+4	vivienda/comercio	vivienda	28
C. San Lorenzo	45	133 m <sup>2</sup>	313 m <sup>2</sup> e	B+3	almacén	vivienda	3
	47	179 m <sup>2</sup>	351 m <sup>2</sup> e	B+2	almacén	vivienda	2
	49	26 m <sup>2</sup>	161 m <sup>2</sup> e	B+3	vivienda	vivienda	3
	51	106 m <sup>2</sup>	201 m <sup>2</sup> e	B+2	almacén	vivienda	2
	55	825 m <sup>2</sup>	762 m <sup>2</sup> e	B+2	comercial/aparc	vivienda	2
	57	211 m <sup>2</sup>	455 m <sup>2</sup> e	B+2	almacén	vivienda	2
	59	82 m <sup>2</sup>	343 m <sup>2</sup> e	B+2	almacén	vivienda	4
	61	92 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup> e	B+3	almacén	vivienda	3
	63	834 m <sup>2</sup>	1.966 m <sup>2</sup> e	B+2+A	almacén/aparc	vivienda	14
	67	60 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup> e	B+3	aparcamiento	vivienda	3
	69	542 m <sup>2</sup>	1.722 m <sup>2</sup> e	B+2+A	almacén/aparc	vivienda	13
	75	679 m <sup>2</sup>	1.680 m <sup>2</sup> e	B+2+A	almacén/aparc	vivienda	12
	77	157 m <sup>2</sup>	343 m <sup>2</sup> e	B+2	almacén	vivienda/almacén	2
	79	155 m <sup>2</sup>	586 m <sup>2</sup> e	B+3	comercial/almacén	vivienda	6
	81	414 m <sup>2</sup>	1.227 m <sup>2</sup> e	B+4	almacén/aparc	vivienda	8
83	336 m <sup>2</sup>			Suelo sin edificar		4	
85	96 m <sup>2</sup>			Suelo sin edificar		2	
87	747 m <sup>2</sup>			Suelo sin edificar		16	
Plza. Sta. Clara	5	130 m <sup>2</sup>		Suelo sin edificar		4	
<b>TOTAL</b>		<b>6.656 m<sup>2</sup></b>					<b>136</b>

\* Inmueble C. Cleriguech nº 20 y C. San Lorenzo nº 53



**MANZANA G**



CALLE	Nº	SUP. SUELO	SUP. EDIFICADA	Nº PTAS	USOS PTA. BAJA	USOS P. ALZADAS	N. VIV
C. Manuel Bescos	1*	2.047 m <sup>2</sup>	11.438 m <sup>2</sup> e	B+8	aparcamiento	vivienda	59
C. Padre Huesca	24	208 m <sup>2</sup>	416 m <sup>2</sup> e	B+1	aparcamiento	almacén	-
	22	282 m <sup>2</sup>	472 m <sup>2</sup> e	B+2	almac/aparc/com	vivienda	4
	20	45 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup> e	B+1	almacén	vivienda	1
	18	41 m <sup>2</sup>	82 m <sup>2</sup> e	B+1	almacén	vivienda	1
	16	106 m <sup>2</sup>	144 m <sup>2</sup> e	B+2	almacén	vivienda	2
	14	92 m <sup>2</sup>	198 m <sup>2</sup> e	B+2	almacén	vivienda	2
	12	146 m <sup>2</sup>	282 m <sup>2</sup> e	B+2	almacén	vivienda	2
C. Boltaña	2	225 m <sup>2</sup>	823 m <sup>2</sup> e	B+3	sanidad/benefic	oficinas	-
Plza. San Antonio	3	141 m <sup>2</sup>	673 m <sup>2</sup> e	B+2+A	comercial	vivienda	5
	5	1.070 m <sup>2</sup>	415 m <sup>2</sup> e	B+2	vivienda/almacén	vivienda	3
<b>TOTAL</b>		<b>4.403 m<sup>2</sup></b>					<b>76</b>

\* Inmueble C. Manuel Bescos nº1 y C. Benabarre nº 1

CALLE	Nº	SUP. SUELO	SUP. EDIFICADA	Nº PTAS	USOS PTA. BAJA	USOS P. ALZADAS	N. VIV
C. Boltaña	1	315 m <sup>2</sup>	1.551 m <sup>2</sup> e	B+4	comercial/aparc	viviendas	8
	3	87 m <sup>2</sup>	410 m <sup>2</sup> e	B+3+A	comercial	viviendas	6
C. Roldán	4	197 m <sup>2</sup>	728 m <sup>2</sup> e	B+3	almacén/aparc	vivienda/oficinas	4
C. Fatás	4,6*	767 m <sup>2</sup>	3.850 m <sup>2</sup> e	B+4	almacén/aparc	vivienda	24
	2	205 m <sup>2</sup>	1.618 m <sup>2</sup> e	B+6	comercial	vivienda/oficinas	6
C. Caspe	3	370 m <sup>2</sup>	2.747 m <sup>2</sup> e	B+8	comercial	vivienda/oficinas	13
<b>TOTAL</b>		<b>1.941 m<sup>2</sup></b>					<b>61</b>

\* Inmueble C. Fatás nº 4 y 6, y C. Roldán nº 2

**MANZANA H**



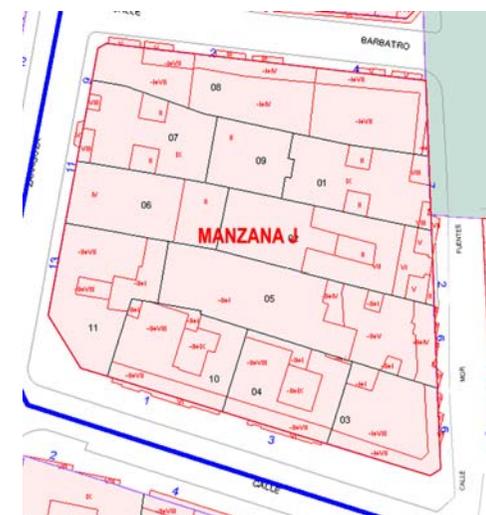
**MANZANA I**

CALLE	Nº	SUP. SUELO	SUP. EDIFICADA	Nº PTAS	USOS PTA. BAJA	USOS P. ALZADAS	N. VIV
C. Cabestany	9	208 m <sup>2</sup>	1.931 m <sup>2</sup> e	B+7	comercial	vivienda	14
	11	178 m <sup>2</sup>	1.752 m <sup>2</sup> e	B+8	comercial	vivienda	15
C. Benabarre	2, 4	990 m <sup>2</sup>	7.623 m <sup>2</sup> e	B+7	comercial	vivienda/oficinas	50
<b>TOTAL</b>		<b>1.376 m<sup>2</sup></b>					<b>79</b>



**MANZANA J**

CALLE	Nº	SUP. SUELO	SUP. EDIFICADA	Nº PTAS	USOS PTA. BAJA	USOS P. ALZADAS	N. VIV
C. Cabestany	1	376 m <sup>2</sup>	3.719 m <sup>2</sup> e	B+7	comercial	vivienda	20
	3	344 m <sup>2</sup>	3.220 m <sup>2</sup> e	B+8	comercial	vivienda	25
C. Mor de Fuentes	2	560 m <sup>2</sup>	2.154 m <sup>2</sup> e	B+5	comercial	vivienda/oficinas	10
	4	762 m <sup>2</sup>	3.195 m <sup>2</sup> e	B+5	comercial	vivienda	11
	6	330 m <sup>2</sup>	2.596 m <sup>2</sup> e	B+7	comercial	vivienda	20
Plz. San Antonio	7	360 m <sup>2</sup>	2.787 m <sup>2</sup> e	B+7	comercial	vivienda	28
C. Barbatro	2	766 m <sup>2</sup>	5.513 m <sup>2</sup> e	B+6	comercial	vivienda	25
C. Zaragoza	9	370 m <sup>2</sup>	2.702 m <sup>2</sup> e	B+7	comercial	vivienda	27
	11	364 m <sup>2</sup>	1.174 m <sup>2</sup> e	B+2	comercial	vivienda	2
	13	418 m <sup>2</sup>	3.810 m <sup>2</sup> e	B+6	comercial	vivienda/oficinas	15
<b>TOTAL</b>		<b>4.650 m<sup>2</sup></b>					<b>183</b>

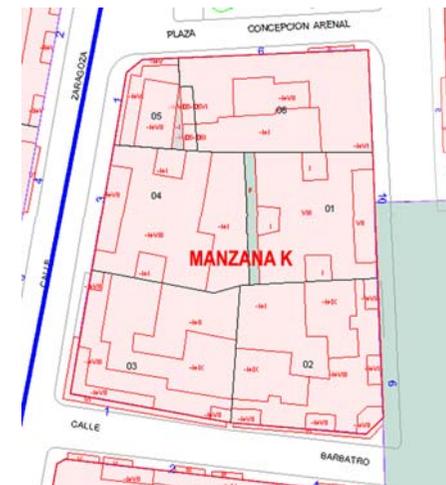


CALLE	Nº	SUP. SUELO	SUP. EDIFICADA	Nº PTAS	USOS PTA. BAJA	USOS P. ALZADAS	N. VIV
Plz. San Antonio	10	608 m <sup>2</sup>	4.132 m <sup>2</sup> e	B+7	sanidad/ benef.	vivienda	28
Plz. Concepción Arenal	6	626 m <sup>2</sup>	3.706 m <sup>2</sup> e	B+6	comercial	vivienda	21
C. Zaragoza	1	221 m <sup>2</sup>	1.330 m <sup>2</sup> e	B+6	oficinas	vivienda	10
	3	701 m <sup>2</sup>	4.139 m <sup>2</sup> e	B+7	oficinas	vivienda	15
C. Barbastro*	1	714 m <sup>2</sup>	5.688 m <sup>2</sup> e	B+8	cultural	vivienda	25
C. Barbastro**	3	764 m <sup>2</sup>	5.762 m <sup>2</sup> e	B+8	comercial	vivienda	32
<b>TOTAL</b>		<b>3.634 m<sup>2</sup></b>					<b>131</b>

\* Inmueble C. Barbastro nº1 y C. Zaragoza nº 5

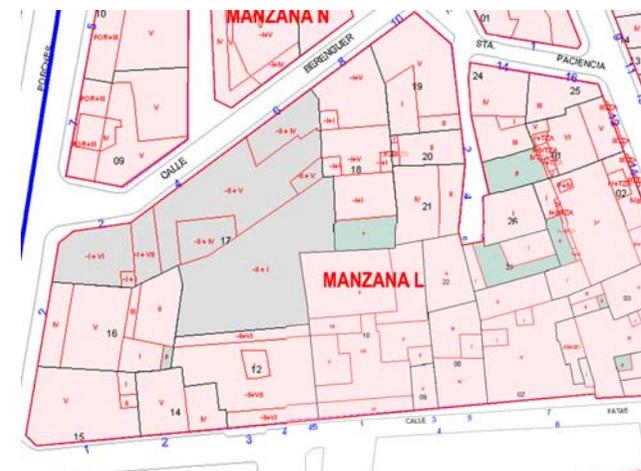
\*\* Inmueble C. Barbastro nº 3 y plaza San Antonio nº 10

### MANZANA K



## MANZANA L

CALLE	Nº	SUP. SUELO	SUP. EDIFICADA	Nº PTAS	USOS PTA. BAJA	USOS P. ALZADAS	N. VIV
C. Fatas	1	643 m <sup>2</sup>	3.256 m <sup>2</sup> e	B+5	comercial	vivienda	25
	3	37 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup> e	B+4	almacen, estac	vivienda	4
	5	180 m <sup>2</sup>	592 m <sup>2</sup> e	B+3	comercial	vivienda	5
	7	385 m <sup>2</sup>	1.623 m <sup>2</sup> e	B+4	comercial	vivienda	8
	11	72 m <sup>2</sup>	286 m <sup>2</sup> e	B+3	comercial	vivienda	3
Plza. Concepción Arenal	1	280 m <sup>2</sup>	1.786 m <sup>2</sup> e	B+5	comercial	vivienda	8
	2	165 m <sup>2</sup>	1.181 m <sup>2</sup> e	B+4	oficinas	vivienda	11
	3	395 m <sup>2</sup>	3.485 m <sup>2</sup> e	B+5	almacen, estac	vivienda	15
Plaza Navarra	2	394 m <sup>2</sup>	1.491 m <sup>2</sup> e	B+4	oficinas	vivienda	8
C. Berenguer	4	1.264 m <sup>2</sup>	7.282 m <sup>2</sup> e	B+5	oficinas	oficinas	-
	8	438 m <sup>2</sup>	2.223 m <sup>2</sup> e	B+5	comercial	oficinas	-
	10	276 m <sup>2</sup>	1.152 m <sup>2</sup> e	B+4	comercial	viviendas	9
C. Santa Paciencia	2	84 m <sup>2</sup>	181 m <sup>2</sup> e	B+1	almacen, estac	viviendas	2
	4	164 m <sup>2</sup>	556 m <sup>2</sup> e	B+3	almacen, estac	viviendas	3
	6	107 m <sup>2</sup>	214 m <sup>2</sup> e	B+1	almacen	viviendas	1
	8	130 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup> e	B	almacen	industrial	-
	8(A)	101 m <sup>2</sup>	84 m <sup>2</sup> e	B	industrial	industrial	-
	14	182 m <sup>2</sup>	616 m <sup>2</sup> e	B+3	comerc, ocio host	viviendas	3
C. Padre Huesca	12	236 m <sup>2</sup>	905 m <sup>2</sup> e	B+4	comercial	viviendas	8
	14-16	413 m <sup>2</sup>	1.707 m <sup>2</sup> e	B+4	comercial	viviendas	16
	18	133 m <sup>2</sup>	578 m <sup>2</sup> e	B+4	almacen	viviendas	4
	20	254 m <sup>2</sup>	768 m <sup>2</sup> e	B+2	comerc, ocio host	viviendas	2
	22	84 m <sup>2</sup>	288 m <sup>2</sup> e	B+3	ocio host	viviendas	3
<b>TOTAL</b>		<b>6.502 m<sup>2</sup></b>					<b>140</b>



CALLE	Nº	SUP. SUELO	SUP. EDIFICADA	Nº PTAS	USOS PTA. BAJA	USOS P. ALZADAS	N. VIV
C. Santa Paciencia	1	290 m <sup>2</sup>	1.214 m <sup>2</sup> e	B+4	comercial	vivienda	6
<b>TOTAL</b>		<b>290 m<sup>2</sup></b>					<b>6</b>

### MANZANA M



### MANZANA N



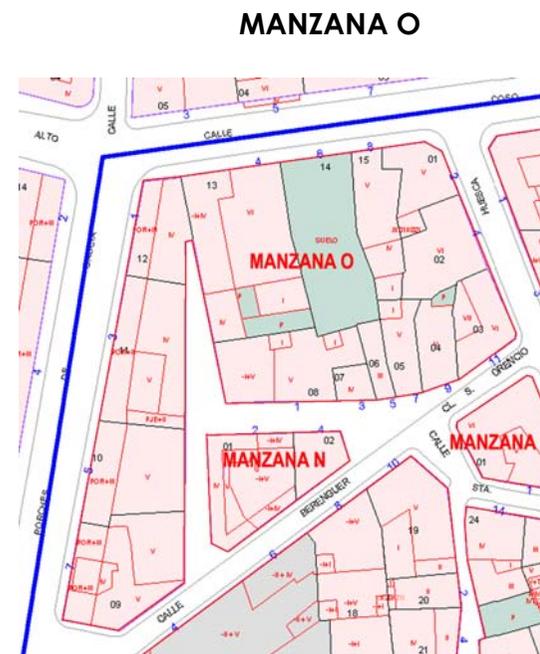
CALLE	Nº	SUP. SUELO	SUP. EDIFICADA	Nº PTAS	USOS PTA. BAJA	USOS P. ALZADAS	N. VIV
C. San Orenco	2	295 m <sup>2</sup>	1.511 m <sup>2</sup> e	B+3	comercial	vivienda	3
	4	91 m <sup>2</sup>	364 m <sup>2</sup> e	B+3	comercial	vivienda	14
<b>TOTAL</b>		<b>386 m<sup>2</sup></b>					<b>17</b>

CALLE	Nº	SUP. SUELO	SUP. EDIFICADA	Nº PTAS	USOS PTA. BAJA	USOS P. ALZADAS	N. VIV
Plza. Alfonso el Batallador	2	469 m <sup>2</sup>	993 m <sup>2</sup> e	B+2	comercial	vivienda	2
C. Argensolas	3	123 m <sup>2</sup>	281 m <sup>2</sup> e	B+2	almacén	almacén	-
	5	138 m <sup>2</sup>	277 m <sup>2</sup> e	B+2	ocio host	vivienda	2
	7	176 m <sup>2</sup>	567 m <sup>2</sup> e	B+3	almacén, estac	vivienda	9
	9	194 m <sup>2</sup>	849 m <sup>2</sup> e	B+4	comercial, almacén	vivienda	11
C. San Lorenzo	10	131 m <sup>2</sup>	681 m <sup>2</sup> e	B+4	ocio host	vivienda	8
C. Espinosa Monteros	4	94 m <sup>2</sup>	362 m <sup>2</sup> e	B+3	ocio host	vivienda	8
	6	137 m <sup>2</sup>	548 m <sup>2</sup> e	B+2	ocio host	vivienda	3
<b>TOTAL</b>		<b>1.462 m<sup>2</sup></b>					<b>43</b>

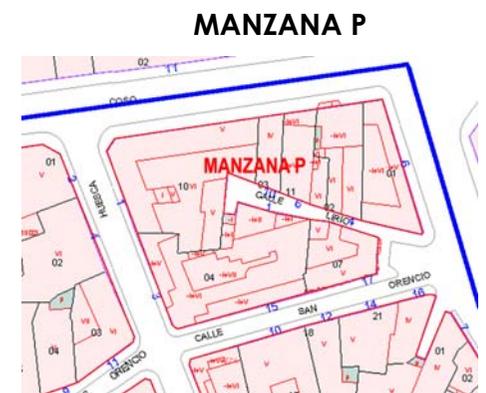
### MANZANA R



CALLE	Nº	SUP. SUELO	SUP. EDIFICADA	Nº PTAS	USOS PTA. BAJA	USOS P. ALZADAS	N. VIV
C. Porches de Galicia	1	184 m <sup>2</sup>	674 m <sup>2</sup> e	B+5	ocio host	hotelero	-
	3	376 m <sup>2</sup>	1.408 m <sup>2</sup> e	B+3	comercial	vivienda	9
	5	307 m <sup>2</sup>	1.477 m <sup>2</sup> e	B+4	comercial, oficinas	vivienda	4
	7	395 m <sup>2</sup>	1.603 m <sup>2</sup> e	B+3	almacén, estac	vivienda	8
C. Coso Bajo	4	597 m <sup>2</sup>	2.757 m <sup>2</sup> e	B+3	comercial	vivienda	13
	6	414 m <sup>2</sup>	Suelo sin edificar				10
	8	201 m <sup>2</sup>	713 m <sup>2</sup> e	B+4	comercial	vivienda	4
C. Padre Huesca	2	143 m <sup>2</sup>	810 m <sup>2</sup> e	B+4	comercial	vivienda	3
	4	209 m <sup>2</sup>	1.170 m <sup>2</sup> e	B+5	comercial	vivienda	12
C. San Orencio	1	312 m <sup>2</sup>	1.580 m <sup>2</sup> e	B+4	comercial	vivienda	8
	3	47 m <sup>2</sup>	187 m <sup>2</sup> e	B+3	comerc, ocio host	vivienda	3
	5	57 m <sup>2</sup>	159 m <sup>2</sup> e	B+2	ocio host	vivienda	2
	7	112 m <sup>2</sup>	499 m <sup>2</sup> e	B+4	ocio host	vivienda	4
	9	124 m <sup>2</sup>	504 m <sup>2</sup> e	B+3	ocio host	vivienda	3
	11	155 m <sup>2</sup>	963 m <sup>2</sup> e	B+4	ocio host	vivienda	12
<b>TOTAL</b>		<b>3.633 m<sup>2</sup></b>					<b>95</b>

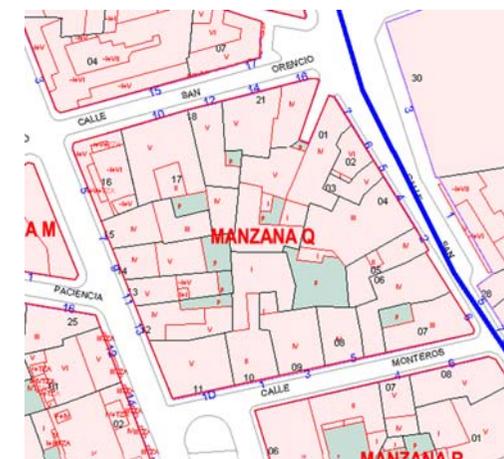


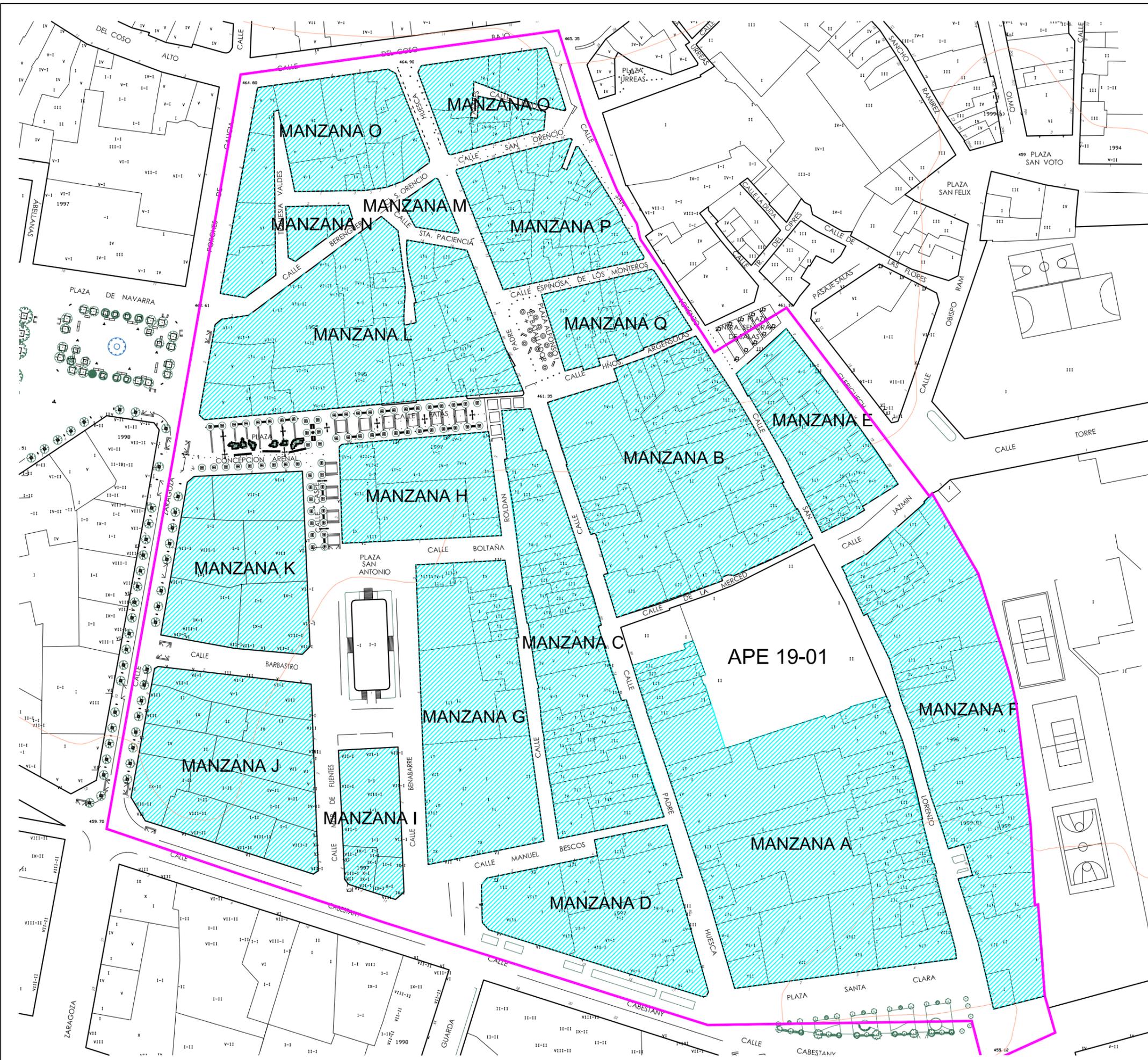
CALLE	Nº	SUP. SUELO	SUP. EDIFICADA	Nº PTAS	USOS PTA. BAJA	USOS P. ALZADAS	N. VIV
Plaza San Lorenzo	9	179 m <sup>2</sup>	1.157 m <sup>2</sup> e	B+5	comercial, almacén	vivienda	8
Tr. Lirio	4	159 m <sup>2</sup>	1.103 m <sup>2</sup> e	B+5	comercial	vivienda	5
	6	125 m <sup>2</sup>	716 m <sup>2</sup> e	B+5	comercial	vivienda	4
	10	66 m <sup>2</sup>	396 m <sup>2</sup> e	B+5	comercial	vivienda	5
C. Padre Huesca	1	475 m <sup>2</sup>	3.016 m <sup>2</sup> e	B+4	comercial	vivienda	15
C. San Orencio	13	469 m <sup>2</sup>	2.912 m <sup>2</sup> e	B+5	comercial	vivienda	28
	17	141 m <sup>2</sup>	778 m <sup>2</sup> e	B+2	comercial	vivienda	5
<b>TOTAL</b>		<b>1.614 m<sup>2</sup></b>					<b>70</b>



**MANZANA Q**

CALLE	Nº	SUP. SUELO	SUP. EDIFICADA	Nº PTAS	USOS PTA. BAJA	USOS P. ALZADAS	N. VIV
C. San Orencio	8	142 m <sup>2</sup>	845 m <sup>2</sup> e	B+5	comercial	vivienda	9
	10	263 m <sup>2</sup>	902 m <sup>2</sup> e	B+4	ocio host	hotelero	-
	12	99 m <sup>2</sup>	540 m <sup>2</sup> e	B+4	comercial	vivienda	4
	14-16	183 m <sup>2</sup>	874 m <sup>2</sup> e	B+4	comercial	vivienda	8
C. Padre Huesca	7	120 m <sup>2</sup>	422 m <sup>2</sup> e	B+3	comercial	vivienda	3
	9	136 m <sup>2</sup>	466 m <sup>2</sup> e	B+4	comercial	vivienda	4
	11	92 m <sup>2</sup>	397 m <sup>2</sup> e	B+4	comercial, almacén	vivienda	4
	13	126 m <sup>2</sup>	461 m <sup>2</sup> e	B+3	ocio host	vivienda	5
C. Espinosa Monteros	1(D)	131 m <sup>2</sup>	681 m <sup>2</sup> e	B+4	comercial	vivienda	4
	1	211 m <sup>2</sup>	309 m <sup>2</sup> e	B+1	industrial	vivienda	1
	3	127 m <sup>2</sup>	439 m <sup>2</sup> e	B+3	ocio host, almacén	vivienda	3
	5	76 m <sup>2</sup>	308 m <sup>2</sup> e	B+3	comercial	vivienda	3
C. San Lorenzo	2	94 m <sup>2</sup>	362 m <sup>2</sup> e	B+3	comercial	vivienda	3
	4	137 m <sup>2</sup>	548 m <sup>2</sup> e	B+2	comercial	vivienda	6
	6	129 m <sup>2</sup>	321 m <sup>2</sup> e	B+3	comercial	vivienda	2
Plza San Lorenzo	4	292 m <sup>2</sup>	555 m <sup>2</sup> e	B+2	comercial	vivienda	2
	5	36 m <sup>2</sup>	264 m <sup>2</sup> e	B+4	industrial	vivienda	4
	6	48 m <sup>2</sup>	268 m <sup>2</sup> e	B+5	comercial	vivienda	5
	7	338 m <sup>2</sup>	1.132 m <sup>2</sup> e	B+4	almacén	vivienda	5
<b>TOTAL</b>		<b>2.780 m<sup>2</sup></b>					<b>75</b>





MANZANA	Nº DE VIVIENDAS
A	187 viv
B	119 viv
C	128 viv
D	140 viv
E	73 viv
F	136 viv
G	76 viv
H	61 viv
I	131 viv
J	183 viv
K	79 viv
L	140 viv
M	6 viv
N	17 viv
O	95 viv
P	70 viv
Q	75 viv
R	43 viv
<b>TOTAL</b>	<b>1.759 viv</b>

**AMBITO 102.796 m<sup>2</sup>**

MODIFICACION AISLADA Nº10 DEL PGOU DE HUESCA EN EL AMBITO DE LA APE 19-01, CUARTEL DE LA MERCED

PROMOTOR: SUELO Y VIVIENDA DE ARAGON, S.L.U.

PLANO: ESTUDIO DE LA DENSIDAD DE VIVIENDAS EN EL ENTORNO DE LA APE 19-01 MANZANAS ANALIZADAS  
 ESCALA: 1 / 1.500 FECHA: ENERO 2014



PLANO **P03**

ARQUITECTO: NURIA TORAL LARRIBA

**V. ANEXO**  
**FICHA NOTEPA**

FICHA DE SECTORES / UNIDADES DE EJECUCIÓN			ORIGEN DATOS	
TITULO DEL TRABAJO	Modificación aislada del PGOU de Huesca en el ámbito de la APE 19-01 "Cuartel de la Merced"			
NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR / U.E.	APE 19-01			
NOMBRE DEL SECTOR / UNIDAD DE EJECUCIÓN	Cuartel de la Merced			
FECHA	01/12/2013			
<b>1) DATOS GENERALES</b>				
CÓDIGO INE	22125		IAE	
PROVINCIA	Huesca			
MUNICIPIO	Huesca			
NÚCLEOS O ENTIDADES	Huesca		IAE	
REDACTOR	Nuria Toral Larriba			
<b>2) ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>				
SUPERFICIE TOTAL	0,5522 APE 19-01; 0,4889 U.E. E 19-01	Ha	PLANEAM	
CLASIFICACIÓN DE SUELO	Suelo Urbano		PLANEAM	
CATEGORÍA DE SUELO	Suelo Urbano No Consolidado		PLANEAM	
USO GLOBAL	Uso Global Residencial		PLANEAM	
DENSIDAD	180	viv/ha	PLANEAM	
SUPERFICIE DE SG INCLUIDOS	0	Ha	PLANEAM	
SUPERFICIE DE SG ADSCRITOS	0	Ha	PLANEAM	
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	2	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	PLANEAM	
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR	2	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	PLANEAM	
VIVIENDA PROTEGIDA %	0	%	PLANEAM	
PLAZO PARA INICIAR LA URBANIZACIÓN	8	años	PLANEAM	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación		PLANEAM	
<b>3) ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b>				
APROVECHAMIENTO OBJETIVO		2 m <sup>2</sup>	PLANEAM DESARR	
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO		2 m <sup>2</sup>	PLANEAM DESARR	
DESGLOSE DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS	DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	0,00	Ha	PLANEAM
	DE EQUIPAMIENTOS	0,00	Ha	PLANEAM
	DE INFRAESTRUCTURAS	0,00	Ha	PLANEAM
	DE SERVICIOS URBANOS	0,00		PLANEAM
DESGLOSE DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	0,00	Ha	PLANEAM
	DE EQUIPAMIENTOS	0,00	Ha	PLANEAM
	DE INFRAESTRUCTURAS	0,00	Ha	PLANEAM
	DE SERVICIOS URBANOS	0,00		PLANEAM
DESGLOSE DE DOTACIONES LOCALES	DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	0,00	Ha	PLANEAM DESARR
	DE EQUIPAMIENTOS	0,00	Ha	PLANEAM DESARR
	DE INFRAESTRUCTURAS	0,00	Ha	PLANEAM DESARR
	DE SERVICIOS URBANOS	0,00	Ha	PLANEAM DESARR
Nº DE UNIDADES DE EJECUCIÓN	1		PLANEAM DESARR	
USOS COMPATIBLES	Residencial, Terciario, Dotacional		PLANEAM	
USOS INCOMPATIBLES	Industrial, Terciario de clase d) categoría 2ª, grupos III al VII, y categoría 3ª en general		PLANEAM	

FICHA DE SECTORES / UNIDADES DE EJECUCIÓN				ORIGEN DATOS
ÁREAS DE TANTEO Y RETRACTO	0			PLANEAM
NÚMERO DE VIVIENDAS	LIBRES	88	viv	PLANEAM
	PROTEGIDAS	0	viv	PLANEAM
	TURÍSTICAS	0	viv	PLANEAM
	TOTALES	88	viv	
PLAZOS	URBANIZACIÓN	8	años	PLANEAM DESARR
	CESIÓN	0	años	PLANEAM DESARR
	EDIFICACIÓN	8	años	PLANEAM DESARR