



 EDUARDO  
CUELLO  
OLIVAN  
ARQUITECTO

5130

**TEXTO PARA APROBACION DEFINITIVA DE LA  
MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE HUESCA,  
EN SUELO URBANO CONSOLIDADO, ENTRE LAS  
CALLES DE PEDRO SOPENA, CAPUCHINAS Y PASAJE  
DE ZAVACEQUIAS.**



**arkua**

Arquitectura y Urbanismo Alcoraz, S.L. Avda. Martínez de Velasco, 1 bajos-Teléfono y Fax 974210618 -22005 HUESCA-E-Mail:oficinatecnica@arkua.es

# MEMORIA

## **TEXTO PARA APROBACION DEFINITIVA DE LA MODIFICACION PUNTUAL DEL P. G. O. U. DE HUESCA, EN SUELO URBANO CONSOLIDADO, ENTRE LAS CALLES DE PEDRO SOPENA, CAPUCHINAS Y PASAJE ZAVACEQUIAS.**

Por encargo de D. Pedro Marco Hernández, en representación de la mercantil Policlínica Alto Aragón, S.L., con CIF B-22198022, y domicilio social en Huesca, calle de Pedro Sopena, número 12, se redacta el presente documento para la Modificación puntual del P.G.O.U. de Huesca, en Suelo Urbano consolidado, entre las calles de Pedro Sopena, Capuchinas y Pasaje Zavacequias.

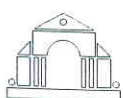
### **ANTECEDENTES**

La modificación que se pretende afecta al entorno de la Policlínica Alto Aragón, constituida como tal en el año 1996 con la modificación llevada a cabo en el edificio preexistente y que fue proyectado y construido entre el año 1988 y 1990 por el arquitecto que suscribe, para D. Sergio Moreu Ortiz. Toda la actuación se llevo a cabo con las determinaciones que establecía el planeamiento urbanístico sectorial conocido como "Núcleo residencial La Paz - Polígono del Ruiseñor", ejecutado por el desaparecido Instituto Nacional de Urbanización.

El desarrollo de la actividad sanitaria con la actual empresa ha hecho que el edificio actual quede pequeño para la demanda presente, por lo que es imprescindible llevar a cabo una ampliación de la edificación u optar por una deslocalización que en este momento plantea excesivas dificultades.

Por ello y tras las consultas realizadas por el Ayuntamiento de Huesca, se plantea esta Modificación Puntual para llevar a cabo un traslado de los aprovechamientos urbanísticos establecidos en el Planeamiento vigente, sin modificar las intensidades ni los usos y todo ello en un ámbito continuo del espacio urbano y en unos 100 m de distancia como máximo.

Con carácter previo se presentó documentación conteniendo el objetivo y especificaciones, que considerada como consulta urbanística fue informada favorablemente dicha propuesta.



## JUSTIFICACIÓN DE SU NECESIDAD

Tal y como se grafía en la documentación adjunta, los terrenos sobre los que se propone esta modificación puntual, constituyen un espacio urbano continuo y lineal apoyado en el pasaje Zavacequias y quedando su unidad formal establecida, por el dominio en la alineación enfrentada y que constituye la continuidad de la edificación conocida como "Las Tres Torres", que se desarrolla al otro lado del citado pasaje.

El ámbito de la modificación que se plantea lo constituyen dos parcelas de terreno situadas con fachada al pasaje de Zavacequias, con calificación de espacio libre y equipamiento, que quedan partidas en dos zonas diferentes por la prolongación de la calle Dtor. Sichar, que adquiere en esta zona el formato de "fondo de saco" para uso de aparcamiento.

Linealmente las dos parcelas se desarrollan en un teórico eje Esto Oeste, situándose en la parte mas oriental la zona edificable para equipamiento polivalente (CG) y la zona más oriental y junta a la policlínica del Alto Aragón el espacio libre.

Todo el ámbito descrito está formado por dos parcelas diferenciadas para los usos de espacios libres y equipamiento, son de titularidad municipal.

## PARCELAS INTERVINIENTES EN LA MODIFICACIÓN: ÁMBITO

Parcela Uno: El Ayuntamiento de Huesca es titular de una parcela sita en el denominado "Polígono Ruiseñor", en la calle Zavacequias que colinda con la Policlínica Alto Aragón.

El Plan General de Ordenación Urbana de Huesca (PGOU) se le atribuye el uso dotacional de "otros espacios libres".

Parcela Dos: el Ayuntamiento es también titular de otra parcela sita en el mismo ámbito del Polígono Ruiseñor, lindante con la calle Zavacequias y con la calle Capuchinas.

En el P.G.O.U. tiene el uso dotacional de "equipamiento polivalente".



## PARTICULARIDADES DE LA MODIFICACIÓN

Como ya se a citado en el epígrafe anterior, la Policlínica Alto Aragón, es deficitaria en espacios para desarrollar su actividad con la calidad que el servicio prestado requiere, por lo que se presenta esta modificación aislada, que consiste en cambiar los usos de ambas parcelas, de forma que el de la parcela en primer termino descrita, contigua a la Policlínica, pase a ser del actual de "otros espacios libres" al de "equipamiento sanitario"; y el de la segunda, actualmente prevista para "equipamiento polivalente" pase al uso de "otros espacios libres", bien entendido, además, que por ser ésta de superficie mayor a la otra, podría destinarse al uso de "otros espacios libres" el mismo número de metros cuadrados que tiene la primera y conservar el resto de finca con la previsión de "equipamiento polivalente".

La presente modificación puntual del P.G.O.U. no supone variación de los parámetros urbanísticos existentes, por cuanto se mantienen exactamente los mismos parámetros de superficie correspondientes a cada uso diferenciado por la calificación urbanística. Tratándose únicamente de un traslado de aprovechamientos entre dos parcelas colindantes sin efectos sobre el territorio.

Como documentación gráfica se incorporan cuatro planos, coincidiendo su graffía con los que se establecen zonalmente en el P.G.O.U.

Los Planos 01 y 02 contienen el ordenamiento vigente en la actualidad y los Planos 03 y 04 corresponden a la modificación que se propone, dejando constancia gráfica en el mismo de lo que es el estado actual del planeamiento en la zona y de cómo quedaría una vez verificada la modificación que se propone. Toda esta documentación gráfica reproduce las hojas originales del P.G.O.U.

## SUPERFICIES DE ACTUACION

El ámbito de la actuación corresponde el régimen jurídico aplicable al Suelo Urbano Consolidado, usos dotacionales locales, norma zonal 5.

## ESTADO ACTUAL

Parcela Uno = 1.133 m<sup>2</sup>.



Sanitario: Ocupación edificio actual = 390 m<sup>2</sup>.  
Espacio libre = 305 m<sup>2</sup>.  
Espacio Libre: 438 m<sup>2</sup>.

Parcela Dos = 1.218 m<sup>2</sup>.

Equipamiento polivalente: 783 m<sup>2</sup>.  
Espacio Libre: 435 m<sup>2</sup>.

### PROPUESTA

Parcela Uno = 1.133 m<sup>2</sup>. (uso sanitario).

Ocupación edificio actual: 390 m<sup>2</sup>.  
Ampliación de uso sanitario (SN): 438 m<sup>2</sup>.  
Espacio Libre: 305 m<sup>2</sup>.

Parcela Dos = 1.218 m<sup>2</sup>.

Equipamiento polivalente (CO): 345 m<sup>2</sup>.  
Espacio Libre: 873 m<sup>2</sup>.

### **EDIFICABILIDAD**

En los planos 03 y 04 correspondientes a la modificación objeto de este expediente, se establecen gráficamente las alineaciones y líneas de edificación correspondientes a los usos: equipamiento sanitario SN (Pv) y CG (Pb) y espacios libres.

#### **Uso sanitario SN (Pv):**

Edificación existente:  
Ocupación planta: 390 m<sup>2</sup>  
Número plantas: baja + bajo cubierta.

Ampliación uso sanitario:  
Ocupación planta: 438 m<sup>2</sup>  
Número de plantas: baja + bajo cubierta.  
Altura de cornisa: 4,50 m

### **USO: DOTACIONAL EQUIPAMIENTO SANITARIO**

Artículo 4.2.7.3.7 P.G.O.U.



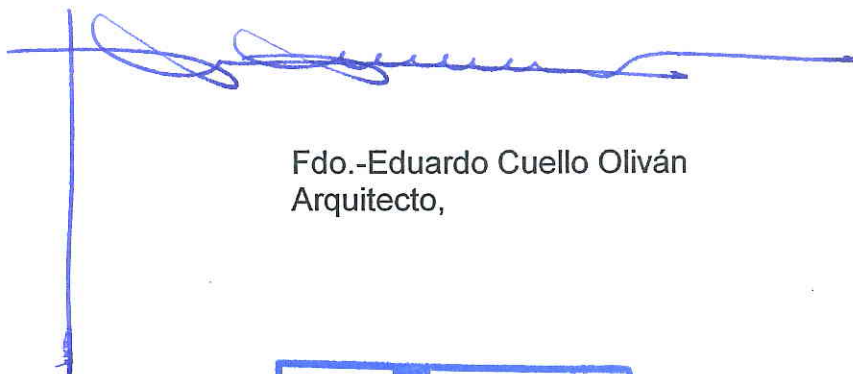
## CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Norma Zonal 5. Edificación en bloque abierto.  
Capítulo 8.5 P.G.O.U.

## PROCEDIMIENTO

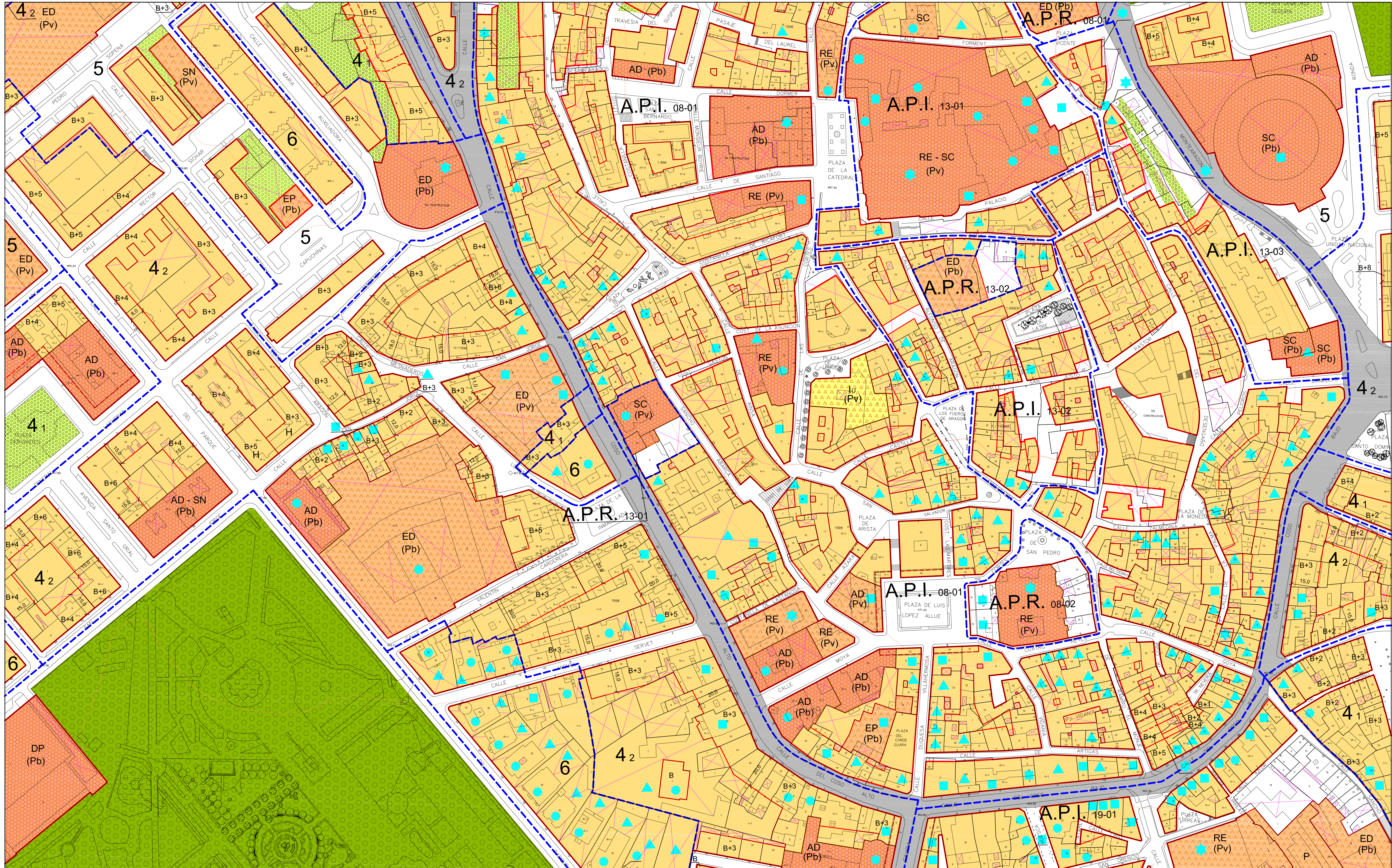
La presente modificación se redacta de acuerdo con lo contenido en la sección tercera de la vigente Ley 5/99 LUA, particularmente lo referido en los artículos 72, 73, 74 y 75.

Huesca, Febrero de 2009



Fdo.-Eduardo Cuello Oliván  
Arquitecto,





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)
4.80	RASANTE
---	ALINEACIÓN
---	CAMBIO DE ALTURA Y USO FONDO EDIFICABLE
---	SOPORTAL Y PASAJES
5	NÚMERO DE PLANTAS
U Pb	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	
ORDENACIÓN Nº DE HOJA Nº DE ORDEN	
A.P.E. 12-11	

NORMAS ZONALES	
1	EDIFICACIÓN TRADICIONAL EN BARRIOS
2	TRANSFORMACIÓN EN BARRIOS
3	VIVIENDA UNIFAMILIAR
4	MANZANA CERRADA
5	BLOQUE ABIERTO
6	CONSERVACIÓN DE APROVECHAMIENTOS
7	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
SIMBOLOGÍA DE ORDENACIONES	
ORDENACIÓN	ESQUEMA
A.P.E. 12-11	

DOTACIONES	
TITULARIDAD (Pb) PÚBLICA	TITULARIDAD (Pv) PRIVADA
AD ADMINISTRATIVO	U URBANIZACIÓN
AS ASISTENCIAL	C COMUNICACIÓN
CM CEMENTERIO	G GAS
DP DEPORTIVO	COMUNICACIÓN
ED DOCENTE	RED VIARIA
RE RELIGIOSO	RED FERROVIARIA
SC SOCIO CULTURAL	
SN SANITARIO	ESPACIOS LIBRES
EP EQUIPAMIENTO POLIVALENTE	ZONAS VERDES
	OTROS ESPACIOS LIBRES

ESQUEMA DISTRIBUCIÓN DE HOJAS Y ESCALA

ESCALA GRÁFICA  
0 5 10 15 20 25 m

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE HUESCA**  
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

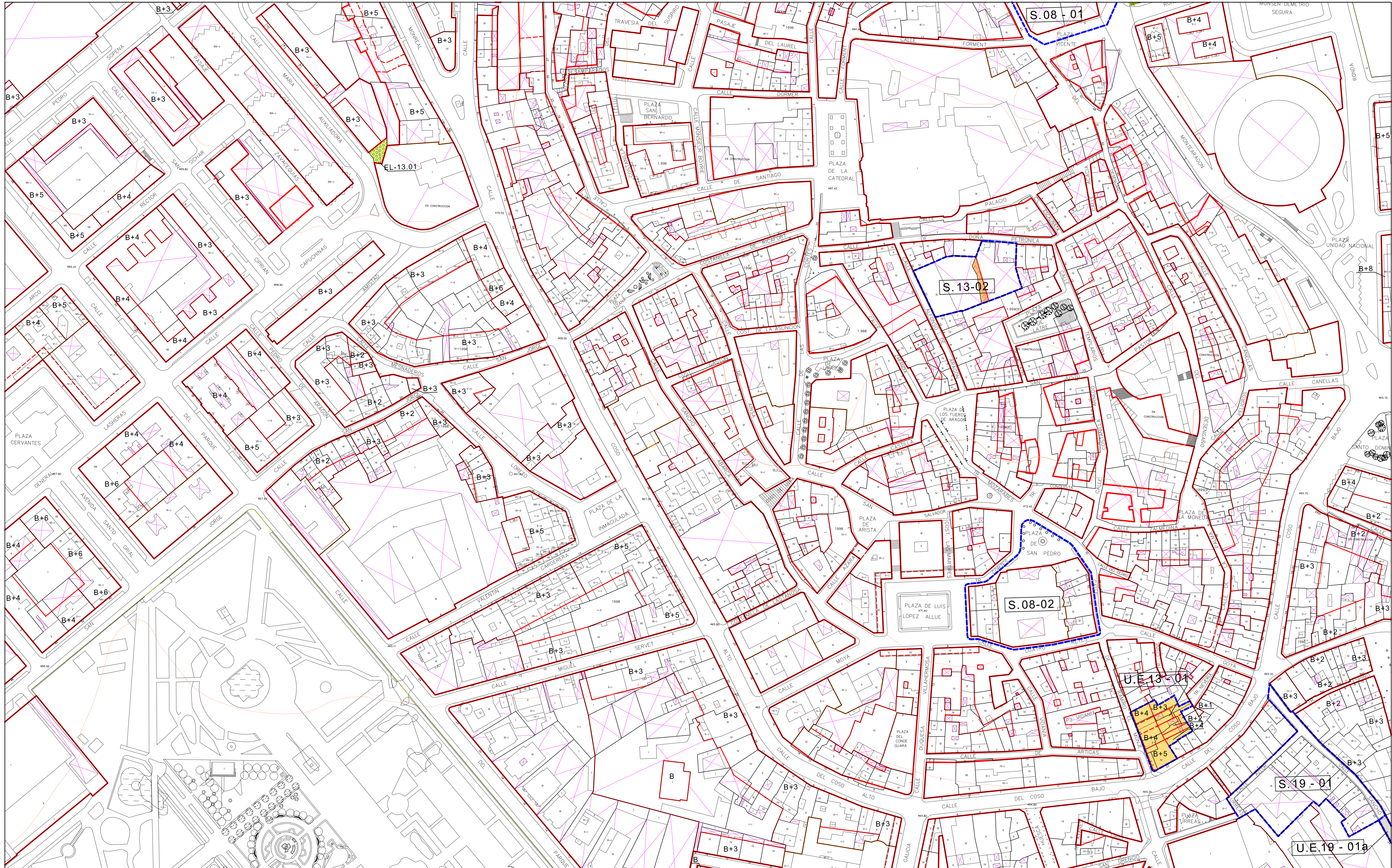
MODIFICACIÓN AISLADA DE LA REVISIÓN Y ADAPTACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

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

LOS ARQUITECTOS MUNICIPALES

D. JESUS RAMÓN TEJADA VILLAVERDE Dª ALICIA BANZO CASTAÑO



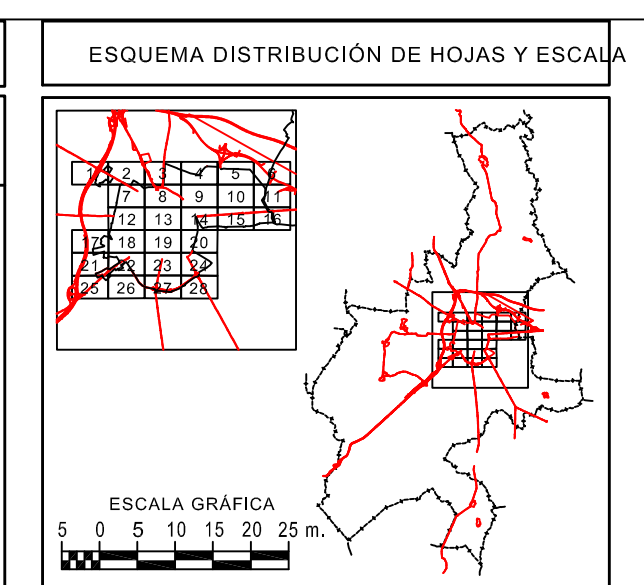


DELIMITACIONES Y SIMBOLOGÍA	
	LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL
	LÍMITE DE SUELO URBANO
	LÍMITE DE SECTOR REMITIDO A P.E.R.I.
	LÍMITE DE UNIDAD DE EJECUCIÓN

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
OG	ACCIÓN SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS
VL	ACCIÓN SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES, RED VIARIA.
EL	ACCIÓN SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES
QL	ACCIÓN SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS
IG	ACCIÓN SISTEMA INFRAESTRUCTURAL

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



	<b>EXCMO. AYUNTAMIENTO DE HUESCA</b> DEPARTAMENTO DE URBANISMO MODIFICACION AISLADA DE LA REVISION Y ADAPTACION D PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA	FECHA: MARZO-2006 ESCALA: 1 / 1.000 PLANO:
	<b>GESTIÓN DEL SUELO URBANO</b>	<b>O-6</b> Hoja 13 de 28
	LOS ARQUITECTOS MUNICIPALES D. JESUS RAMÓN TEJADA VILLAVEUDE      Dª ALICIA BANZO CASTR	