



PLAN PARCIAL DE LOS SECTORES 1 y 2 DEL S.U.P.
DEL P.G.O. DE LA CIUDAD DE HUESCA.-
(POLIGONO 25)

M E M O R I A

PLAN PARCIAL DE LOS SECTORES 1 y 2 DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACION DE LA CIUDAD
DE HUESCA.- (POLIGONO Nº 25)

MEMORIA GENERAL.

INDICE MEMORIA

| | <u>Pág.</u> |
|---|-------------|
| 1.- <u>INTRODUCCION</u> | 1 |
| 2.- <u>JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL</u> .-..... | 5 |
| 2.1. Motivaciones en razón del programa del P.G.O..... | 5 |
| 2.2. Otras motivaciones de indole urbanistico.- La iniciativa municipal..... | 5 |
| 2.3. La negociación con los propietarios, la formula de cooperación adoptada..... | 7 |
| 2.4. Conclusión..... | 8 |
| 3.- <u>INFORMACION URBANISTICA</u> .-..... | 10 |
| 3.1. Caracteristicas naturales del territorio..... | 10 |
| 3.2. Edificaciones existentes..... | 16 |
| 3.3. Red viaria existente..... | 16 |
| 3.4. El entorno urbanistico inmediato al ambito del plan..... | 17 |

| | | |
|------|---|----|
| 4.- | <u>CRITERIOS Y OBJETIVOS.</u> | 18 |
| 4.1. | Criterios y objetivos mantenidos según el P.G.O..... | 18 |
| 5.- | <u>ANALISIS DE LAS ALTERNATIVAS DE PLANEAMIENTO CONSIDERADAS Y JUSTIFICACION DE LA ADOPTADA.-</u> | 22 |
| 6.- | <u>JUSTIFICACION DE LA ADECUACION DE LA SOLUCION.-</u> | 25 |
| 6.1. | Número máximo de viviendas..... | 25 |
| 6.2. | Superficies máximas construidas..... | 25 |
| 6.3. | Módulos mínimos de reserva (artº 10 RP) Cesiones obligatorias y gratuitas..... | 25 |
| | <u>RESUMENES GENERALES.- CUADROS Y CARACTERISTICAS.-</u> | |
| | Resumen general de dotaciones y servicios..... | 30 |
| | Resumen de edificabilidades, nº de viviendas por parcelas y manzanas..... | 31 |
| | Resumen total, superficies construidas y número de viviendas, cumplimiento P.G.O..... | 44 |
| | Máxima edificabilidad en relación con el P.P..... | 44 |
| | Idem. nº de viviendas máximo..... | 44 |

Densidad de viviendas por ha..... 44

EL APROVECHAMIENTO MEDIO..... 45

ANEJOS.-

.....

PLAN PARCIAL DE LOS SECTORES 1 Y 2 DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACION DE LA CIUDAD DE HUESCA. (POLIGONO 25)

MEMORIA GENERAL.-

1.- INTRODUCCION. EL P.G.O.U. DE LOS SECTORES 1 Y 2
DEL S.U.P. ES EL P.G.O. DE HUESCA. EL DENOMINADO PO
LIGONO 25, ACLARACION DE CONCEPTOS. EL AMBITO DEL -
PLAN PARCIAL.

La Revisión del Plan General de Ordenación de -
Huesca (Fdez. Castro Guzman Folgueras) -en adelante
"Plan General de Ordenación de Huesca"- se redactó -
en cumplimiento de la Disposición Transitoria Prime-
ra de la Ley del Suelo del 9 de Abril en materia de
adaptación de los Planes Generales a la misma.

El nuevo Plan General que adoptaba -de hecho re-
visaba- el de Larrodera de 1.957 fué aprobado defini-
tivamente por la Diputación General de Aragón en fe-
cha 31 de Marzo de 1.980 (Boletín Oficial de la Dipu-
tación General de 12 de Junio del mismo año).

En la clasificación del Suelo establecido por -
dicho Plan General de 1.981 se clasifica como Suelo
Urbanizable Programado para el primer cuatrienio el
ámbito territorial denominado "Polígono 25".

La Memoria del P.G.O., en la página 67 fija el Aprovechamiento Medio del primer cuatrienio y los usos e intensidades, según copia adjunta. (ver anexo 1) que se repite prácticamente en las Normas Urbanísticas, página 80 (ver anexo 2).

En estas normas se establece así mismo, que

"El Polígono 25, incluido totalmente en el primer cuatrienio se divide en dos sectores.

El sector I comprenderá el uso mixto, residencial, en el que se incluyen los correspondientes a cívico - comercial, recreativo, social, etc. ...

... El sector II engloba la zona verde pública a nivel de Plan General, así como todas las áreas - de defensa de vías".

En toda esta documentación queda claro el establecimiento de dos sectores (S1 y S2), el primero -- con todo el aprovechamiento y el segundo con carácter de sistema general y aprovechamiento nulo.

Puede en principio parecer disonante que se denomine "Polígono" a un ámbito que englobe más de un sector. En efecto, siendo el SECTOR el AMBITO DEL -- PLANTEAMIENTO PARCIAL y dado que los Planes Parciales deben contener entre otras determinaciones ".... y, en su caso la división en polígonos o unidades de actuación". (artº 13.2/1 L.S. y 45.1/b R.P.), parece claro que es en todo caso el SECTOR el que a efectos de gestión puede contemplar más de un polígono y no al contrario:

No ha de olvidarse que para la Revisión y Adaptación, comienzan a efectuarse los trabajos al poco tiempo de la aprobación de L.S. y todavía flotaba el concepto más ambiguo del término polígono de la Ley de 1.956.

Ha de entenderse no obstante que el SECTOR 2, - de aprovechamiento nulo debe ser compensado (sus propietarios) mediante adjudicaciones en el SECTOR 1 -- que tiene un aprovechamiento superior al medio de to do el primer cuatrienio tal y como se determina en el artº 51 del R.P., formando parte de la unidad de reparcelación (o compensación, en su caso) en el po-

lígono donde han de hacerse efectivos sus derechos.

Es decir, que, efectivamente tanto S1 y S2 --
forman una unidad de gestión única (POLIGONO 25).

Queda claro que al considerar en el presente/
ambos sectores que están por otra parte interrela--
cionados funcional y orgánicamente entre sí, no se/
altera la finalidad que se deduce del artº 43.2 del
Reglamento de Planteamiento para el desarrollo de--
la Ley del Suelo cuando determina que "... los Pla--
nes Parciales se redactarán para la ordenación de--
sectores completos..." de modo que cada Plan Par---
cial tenga por objeto un sector determinado del ---
Plan General.

2.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL.-

2.1.- MOTIVACIONES EN RAZON DEL PROGRAMA DEL P.G.O.

Desde la perspectiva del Programa de Actuación del P.G.O., la oportunidad de la formulación del presente Plan Parcial es manifiesta, ya que se trata del único sector del S.U.P. cuya formulación se programa para el primer cuatrienio de vigencia del Plan.

Asi mismo, en el artículo 3.2.- "INVERSION POR ETAPAS"- del Estudio Económico financiero del P.G.O señala para el primer cuatrienio en cuanto al S.U.P se refiere, la realización, de acuerdo con el Program, de la totalidad del POLIGONO 25 (ha de entenderse S1 y S2).

2.2.- OTRAS MOTIVACIONES DE INDOLE URBANISTICO. - LA INICIATIVA MUNICIPAL.

A parte de una mínima fidelidad al programa, - ha de considerarse que este sector de planeamiento está perfectamente situado para contribuir a la consecución del modelo territorial (estructura general y orgánica) previsto en el Plan General.

Asi el modelo radio-concéntrico propugnado por el P.G.O. muestra en su desarrollo actual en la zona noroccidental este "agujero", próximo a un ámbito - del denominado "ensanche", con una importante densidad de población y situado junto a la Avenida de Mdez. Pidal en cuyo final están próximas a entregarse las viviendas del "Grupo Estrecho Quinto" promovidas por el I.N.V.

Se da de hecho una desconexión de este importante grupo de promoción pública con la zona del ensanche mencionada y por ende de la ciudad.

Con toda seguridad esto se debe en la actualidad al hecho de que el ámbito que ahora nos ocupa vió paralizada toda iniciativa urbanística por su calificación durante la vigencia del planeamiento anterior como "ZONA DE RESERVA FERROVIARIA".

Esta situación origina que el carácter de la -- Avda. de Martínez de Velasco sea en la actualidad el de una vía sin ningún tono urbano y con carácter, en todo caso de ronda de tráfico rodado, carácter que se pretende sustituir, recuperando mediante el presente proyecto su vocación de paseo urbano, lugar de encuentro entre las distintas partes de la ciudad que en él inciden y rótula de integración urbana entre las mismas.

Por otra parte la carencia de equipamientos en el área, tanto del "ensanche" como de los muy próximos polígonos 9 y 17, de densidad desorbitada, puede verse compensada con la dotación de equipamientos que la puesta en marcha del presente Plan Parcial supone, sobre todo al asumir dotaciones del sistema general a nivel de ciudad. (S2 y reserva para estación de autobuses).

Precisamente se ha hecho patente en los últimos tiempos la necesidad de dotación de un centro de --- E.G.B. de 16 unidades en la zona noroccidental. Es -- precisamente este hecho y la consciencia de que el "polígono 25" proporcionaría, en cumplimiento del Programa del Plan General, los terrenos necesarios (entre otras dotaciones) lo que motivó el interés municipal por el presente Plan Parcial en el sentido de -- tomar la iniciativa del Planeamiento (ver anejo 3) -- acuerdo plenario de fecha veintiuno de Noviembre de -

1.980, y Decreto de la Alcaldía - Presidencia del día once del mismo mes y año.

2.3.- LA NEGOCIACION CON LOS PROPIETARIOS, LA FORMULA DE COOPERACION ADOPTADA.-

De poco o de nada servirían estas consideraciones de cara a la viabilidad del Plan Parcial, si no se -- diera una circunstancia fundamental: la voluntad del acuerdo que habrá de materializarse en la aprobación definitiva del presente Plan y que va hasta el momento por excelente camino.

Cabe citar a este respecto que la iniciativa privada ha mostrado de hecho interés en la promoción del Plan y ha sido precisamente por respeto al acuerdo municipal de iniciar de oficio el planeamiento que no haya pretendido una iniciativa promovida por los propios particulares.

Así la fórmula buscada ha sido la de una colaboración técnica aportada a través de la figura de D. - José Miguel Ferrando Vitales arquitecto y D. Pedro - Claver Estefanía estudiante de arquitectura (P.F.C.) que figuran como miembros del equipo redactor del presente Plan.

A parte de su aportación importante en este sentido, la fórmula adoptada -que ha mantenido no obstante y en todo momento la iniciativa municipal en el -- control y dirección del trabajo- ha servido para que, sin perjuicio del carácter municipal del Plan, éste sea desde el principio el resultado de una negociación que se formula desde el planeamiento y que se concretará en la aprobación definitiva del mismo.

Consideramos interesante esta fórmula que ha sido posible conseguir dadas las especiales circunstancias que aquí concurren y el interés de ambas partes.

2.4.- CONCLUSION.-

Lo dicho antes viene a confirmar la oportunidad, conveniencia y coherencia con la política urbanística municipal de la formulación del presente proyecto del Plan Parcial.

Cabría aducirse en contra el hecho de la existencia de suelo clasificado urbano y no consolidado aún, a tres años de la aprobación del Plan General. Esto, máxime en la actual situación de crisis y dada la necesidad asumida de encauzar el esfuerzo urbanístico - hacia la recuperación de la ciudad consolidada y no hacia la creación de nuevo suelo.

Sería esto no obstante, achacable al hecho de la rápida obsolescencia de las previsiones del Plan General en sus criterios de clasificación del suelo urbano y no precisamente a la programación de este sector

Esto deberá ser objeto de la política urbanística municipal en su revisión del programa del Plan General; no cabe duda. Pero esta circunstancia no debe pesar a la hora de poner en marcha el desarrollo urbanístico de esta zona, cuya inclusión en el suelo - programado se considera uno de los aciertos del Plan, dada su vocación urbana, reflejada en los comentarios anteriores y dado el hecho de que sus cesiones y dotaciones no sólo las propias a escala de polígono sino también las de sistemas generales, reservas a nivel - ciudad, etc. que el Plan Parcial conlleva, parece política apropiada el tratar de cumplir el programa en - lo que a este sector se refiere y reconsiderar estas cuestiones, en todo caso a escala del programa de planeamiento general en su momento, incluso pensando, -- que, en una posible revisión, sería más oportuno anular previsiones edificatorias en otros sectores, aunque estén, clasificados como urbanos ya que no lo son

que prescindir de incorporar el sector que nos ocupa al proceso urbanizador.

3.- INFORMACION URBANISTICA

3.1.- CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

3.1.1.- SITUACION GEOGRAFICA.

Los dos sectores, ubicados en suelo urbanizable programado (primer cuatrienio), del Plan General de ordenación urbana de Huesca, están situados en la zona noroeste de la ciudad delimitado por los siguientes elementos de la morfología urbana:

NORTE: Eje calle Menendez Pidal y Avda. Sto. Cristo de los Milagros.

SUR: Via ferrea Zaragoza-Canfranc.

ESTE: Eje calle del General Lashera.

OESTE: Calle de nueva apertura determinada por el Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) lindante el S.U.N.P.

Actualmente la estructura geográfica del P-25 está determinada pues principalmente por dos corredores: -- por una parte la via ferrea que discurre tangencialmente al polígono y de otra el segundo cinturón viario de la ciudad que fluye por la calle Menendez Pidal.

3.1.2.- MORFOLOGIA, SUPERFICIES Y CARACTERISTICAS DE LAS FINCAS

Los dos sectores que nos ocupan presentan una planta asimilable a un trapecio escaleno en el que se inserta la Antigua Escuela de Maestria Industrial (Actual escuela E.P.A.).

El terreno es sensiblemente llano con pendiente general suave descendiendo hacia el sureste. Presenta -- abancalamientos que se corresponden con su actual destino agrícola y está surcado por varia acequias.

Diagonalmente lo atraviesa la carretera de Huerrios que transcurre en gran parte en trinchera.

Existen campos labrados, muy poco arbolado y varias edificaciones, en general sin importancia, de carácter agrícola.

Las superficies objeto de planeamiento presentan el siguiente desglose:

| | |
|---------------------------------|----------------|
| SUPERFICIE TOTAL SECTOR 1 | 90.942,50 m2. |
| SUPERFICIE TOTAL SECTOR 2 | 29.424,31 m2. |
| <hr/> | |
| SUMA SECTORES | 120.366,81 m2. |

PROPIEDADES ACTUALES. SUPERFICIES Y SUPERFICIES TOTALES

La estructura de propiedad presenta la siguiente - distribución:

POLIGONO Nº 25.-

RELACION DE SUPERFICIES, PARCELAS Y PROPIETARIOS.-

| <u>PROPIETARIOS</u> | <u>PARCELA</u> | <u>PARCIALES</u> | <u>SUPERFICIES</u> | <u>TOTALES</u> |
|----------------------------|----------------|------------------|--------------------|----------------|
| D. ANGEL CLAVER TORRENTE | A-1 | 4.453,00 | | |
| | A-2 | 5.685,64 | | |
| | A-3 | 4.262,98 | | |
| | A-4 | 13.156,48 | | 27.558,00 |
| D. ANTONIO PORTA LABATA | B | 13.594,02 | | 13.594,02 |
| D. J. CASTAN | C | 11.468,79 | | 11.468,79 |
| SRES. HNOS. LOPEZ GACEN | D-1 | 1.742,70 | | |
| | D-2 | 13.994,07 | | 15.736,77 |
| SRES. HNOS MARTIN FERRANBO | E-1 | 5.480,61 | | |
| | E-2 | 772,50 | | |
| | E-3 | 8.210,92 | | 14.464,03 |
| SRES. HNOS. MARTIN ALCAZAR | F | 1.170,13 | | 1.170,13 |
| SRES. HNOS. MARTIN ALCAZAR | G | 3.572,90 | | 3.572,90 |

| PROPIETARIOS | PARCELA | SUPERFICIES | |
|-------------------------|---------|-------------|----------|
| | | PARCIALES | TOTALES |
| D. MANUEL VALLES | H-1 | 515,00 | 1.490,11 |
| | H-2 | 975,11 | |
| SR. ELFAU FLORIA | I | 257,50 | 257,50 |
| D. P. DOMINGO | J | 3.262,87 | 3.262,87 |
| SR. LARROCHE SALINAS | D | 2.547,79 | 2.547,79 |
| SEES. HNOS. LOPEZ GACEN | L | 2.830,32 | 2.830,32 |
| AYUNTAMIENTO DE HUESCA | M-1 | 180 | 5.425,59 |
| | M-2 | 5.245,59 | |
| D. GENARO SANTAMARIA | N | 585,07 | 585,07 |

TOTAL PARCELAS 103.963,98
=====

ELEMENTOS DE DOMINIO Y USO PUBLICO.-

| | |
|--------------------------|-----------------|
| CAMINOS | 1.619,00 |
| CARRETERA DE HUERRIOS | 3.562,50 |
| C/ RICARDO DEL ARCO | 1.972,50 |
| AVDA. MENENDEZ PIDAL | 4.991,81 |
| FERROCARRIL Y ACCESORIOS | 2.760,00 |
| <u>ACEQUIAS DE RIEGO</u> | <u>1.494,00</u> |

TOTAL 16.399,81

TOTAL SUPERFICIE 120.366,81 m²
=====

.....

3.1.3.- CARACTERISTICAS GEOLOGICAS Y GEOTECNICAS.

La descripción geológica del P-25 se resume diciendo, que toda la zona pertenece al Oligoceno y que el sustrato rocoso está compuesto, por capas alternas de margas arcillosas y areniscas marrones.

En cuanto al reconocimiento geotécnico se aprecian dos capas de suelos diferentes:

CAPA -1-

Es la más superficial y está constituida por arcilla limosa gris o marron de consistencia firme a muy firme y cuyo espesor medio es de unos 4 metros.

CAPA -2-

Tiene un espesor variable desde los 3 a los 7 metros, se trata de un estrato granular constituido por grava arenosa marron con indicios de arcilla, en general de densa a muy densa.

ENSAYOS DE CLASIFICACION

Los tipos de suelos encontrados según el sistema de suelos (U.S.C.S.) son de los tipos: CL-Ml, GP, CL, (Cuadro G-1961/10).

ENSAYOS DE RESISTENCIA.

Los valores de compresión simple, por los ensayos efectuados en la zona, dan consistencias muy firmes con valores entorno a los 3 kg/cm. en la capa arcillosa (capa -1).

(G-1961/18-26 G-1961/10)

En el estrato rocoso los valores varían de 5-15 kg/cm. los ensayos de corte directo, triaxiales y químicos aparecen en los cuadros:

(G- 1961/29-30 G-1961/27-28 G-1961/pag.8 pto.3.3)

HIDROGEOLOGIA.

El nivel fréatico del P-25 esta situado a los 5 y los 8 m. de la superficie y ocupa las capas más superficiales del suelo, arcilla limosa gris y grava arenosa con indicios de arcilla.

3.1.4.- CARACTERISTICAS TOPOGRAFICAS.

La altimetría del polígono pone de manifiesto -- la existencia de una pendiente media del 1% en el -- sentido longitudinal NOROESTE-SURESTE. En todo caso y de forma localizada se aprecian pendientes de orde superior siendo todos hacia el interior del polígono.

La diferencia máxima de cotos entre extremos -- del polígono es de unos 6 metros.

3.2.- EDIFICACIONES EXISTENTES.

Según se refleja en los correspondientes planos existen una serie de edificaciones de superficie desigual y destinadas normalmente a usos agrícolas, si -- bien tres de las mismas se utilizan como vivienda de sus propietarios.

Así mismo existen dos edificaciones de recreo - que incluyen el correspondiente estanque-piscina.

En el anexo nº ... se determinan las superficies y usos de los edificios existentes detallando - sus características.

3.3.- RED VIARIA EXISTENTE.

A parte de los elementos de la estructura urbana general ya relacionados en el punto 3.1.1., y a los que cabría añadir la c/Ricardo del Arco que precisamente separa los sectores 1 y 2, en el interior - del S1 existen una serie de caminos de origen agrícola y la carretera principal de Huesca a Huerrios y Ba naries.

En cuanto a ésta, es de señalar su extendida - utilización como elemento de paseo que ha inspirado - en gran parte su mantenimiento simbólico con la alameda o gran boulevard central que se proyecta en el presente Plan, ya que su conservación resulta imposible con arreglo al nuevo planeamiento.

3.4.- EL ENTORNO URBANISTICO INMEDIATO AL AMBITO -
DEL PLAN.

El sector no ha participado del desarrollo urbano pese a su ubicación en la zona del denominado "ensanche", dada su calificación anterior como de "reserva ferroviaria".

Es de señalar el creciente desarrollo urbano de los últimos años en la zona. Este se completa en el otro extremo del sector según el eje de la Avda. de Menendez Pidal con la construcción y próxima entrega de las 118 viviendas de promoción pública (I.N.V.) - del grupo de "Estrecho Quinto".

Se constata así mismo el auge del sector terciario en la zona (principalmente comercio y hostelería).

El mencionado "ensanche" carece en general de dotaciones a nivel de barrio, si bien pueden citarse en la zona los siguientes equipamientos, casi todos ellos a escala de ciudad:

- Instituto de Enseñanza media Ramón y Cajal.
- Escuela de Educación Permanente de Adultos - (E.P.A. Antigua de "Maestría Industrial").
- Grupo escolar "Juan XXIII".
- Parque deportivo "San Jorge".
- Clínica de la Inmaculada y ambulatorio de la S.S.

4.- CRITERIOS Y OBJETIVOS.

4.1.- LOS CRITERIOS Y OBJETIVOS MANTENIDOS SEGUN
EL P.G.O.

En el Plan General se considera al sector como mixto residencial-comercial; polígono de servicios, centro de comunicaciones a nivel ciudad e integrador de la ciudad actual con las futuras posibles actuaciones (S.U.N.P.) y con el campo.

Sector de servicios, sector de comunicaciones, sector de transición.

Así conlleva una elevada dotación comercial y fija la necesidad de reserva y cesión gratuitas de terrenos para la estación de autobuses y establece a cargo del polígono dos dotaciones de sistema general la zona verde entre c/Ricardo del Arco, M. Pidal y General Lasheras y la zona de protección del ferrocarril.

Estos criterios se mantienen evidentemente en el Plan Parcial. La fijación de los sistemas generales a cargo del polígono-sector-2 es inamovible. La reserva y cesión de terrenos para la estación de autobuses se efectúa.

Pero a estos respectos han de hacerse ciertas precisiones:

4.1.1.- LA ESTACION DE AUTOBUSES:

El establecimiento en la zona de la estación de autobuses venía en gran medida inducida por un hecho fundamental de cara al sistema de comunicaciones de la ciudad: las programadas obras de sustitución de pasos a nivel y nueva estación de FF.CC. en las inme-

diaciones (Polígono 19 del P.G.O., en suelo urbano).

Así el sector de planeamiento denominado "Polígono 25" posibilitaría el "conmuter" y estas operaciones se apoyarían en un sector eminentemente "de servicios". Hasta tal punto, llegó a marcarse una diferenciación de zonas- que desaparecería en la versión definitiva del P.G.O. residencial y de equipo cívico-comercial. Esta última abarcaría la estación de autobuses.

Ya queda indicado que esa zonificación desapareció en la versión urgente del P.G.O.

Pero el desarrollo de los acontecimientos urbanísticos ha venido a desdecir las previsiones del Programa de Actuación del Plan General a este respecto, -- hasta el punto que dicha circunstancia pesará incluso sobre la posibilidad de la consideración de una revisión (quizas incluso anticipada) de dicho Programa.

Hoy por hoy, tras la exposición al público del proyecto de R.E.N.F.E., la fuerte oposición a la solución de trazado "elevado" y la importancia del costo de la solución mediante trazado "deprimido", el proyecto de nueva estación FF.CC. ha quedado en suspenso y no parece lógico prever por el momento su reconsideración.

En estas condiciones y, no sólo por esta causa no parece recibir gran aceptación la ubicación en el sector de la nueva estación de autobuses.

No obstante estas consideraciones desbordan el ámbito del planeamiento parcial, como es obvio. Por tanto se ha sido fiel, como condición necesaria, al Plan General, estableciendo tal estación de autobuses en el presente Plan Parcial.

Se ha juzgado con mayor flexibilidad no obstante con su ubicación, huyendo de una situación inmediata a la zona de estación ferroviaria.

Esto, principalmente por el peligro que precisamente de cara a la articulación del polígono con la trama existente, podía representar el mantenimiento (previsible) de una zona justo en un punto de contacto o "bisagra" de unos terrenos sin ocupar durante largo tiempo, si la estación de autobuses no llegara a realizarse en la zona, como hay indicios de que pueda ocurrir.

Los terrenos correspondientes se ubican no obstante muy próximos al 2º cinturón de la ciudad, con salida casi inmediata al mismo y bien articulada con las salidas por el mismo hacia Jaca o Sabiñanigo y con la salida hacia Zaragoza o Barbastro o Sariñena-Grañén.

4.1.2.- EL COMERCIO. LA INTEGRACION DE USOS.

Se ha huído (llegó a ser una de las alternativas estudiadas) del establecimiento de una zona netamente diferenciada como centro comercial.

Se diversifican los usos en toda la zona de edificación en altura, mediante la posibilidad de un uso comercial intensivo de los bajos al possibilitarse la realización de entreplantas.

Se caracteriza no obstante la Avda. de Menéndez Pidal con el establecimiento de la calle comercial porticada, con un foco de equipamiento en la manzana de Santo Cristo de los Milagros como de atracción.

4.1.3.- LOS SISTEMAS GENERALES A CARGO DEL POLIGONO.

Se consederan como rótulas de integración, la ciudad existente y el sistema general de espacios libres propios del sector y entre la ciudad futura y el campo.

Asi la zona verde de sistema general es la antecala del boulevard central del Plan Parcial y la zona de protección del ferrocarril, tratada como peatonal y verde, posibilita un filtro vegetal de la fachada de la ciudad desde el exterior de la misma, todo ello con la finalidad de disminuir la densidad de borde de forma paulatina.

5.- ANALISIS DE LAS ALTERNATIVAS DE PLANEAMIENTO CONSIDERADAS Y JUSTIFICACION DE LA ADOPTADA.

En la línea de lo expuesto en el apartado de -- "CRITERIOS Y OBJETIVOS", se barajaron principalmente dos alternativas de planeamiento según modelos urbanísticos distintos.

ALTERNATIVA 1- (desechada)

Se basaba en cuatro grandes manzanas autónomas en si mismas pero articuladas por medio de la trama fundamental del polígono.

Se diferenciaban entre si por la distinta personalidad de los espacios públicos que se conformaban a partir de la edificación, basada fundamentalmente en lo que a uso residencial se refiere en la constante tipología de edificación a dos fachadas en doble crujía, pero no como bloque aislado, sino proyectados precisamente en función de dichos espacios públicos.

La gran manzana **lindera** con la Avda. de Menéndez Pidal sería soporte (en acusada mayor medida que las restantes, de carácter más netamente residencial de gran parte de usos administrativos, cívicos y comerciales.

Como modelo próximo de referencia de esta alternativa desecheda puede reseñarse el proyecto de Bohigas Martorell y Mc. Kay para la manzana 4 de Friedrichstasse en Berlin.

Se desecha en favor de la escogida, principalmente en base a que el tamaño de las manzanas no se consideraba adecuado, por excesivo, para el tipo de promoción inmobiliaria preponderante en Huesca. La promoción de tipo pequeño o medio podía llevar a un exceso de tiempo a transcurrir sin que las manzanas se hallaran consolidadas, con el consiguiente deterioro de la calidad del entorno.

Así mismo, el área de actuación no se considera que tenga entidad suficiente para el ensayo de una trama urbana radicalmente diferente de la de su entorno.

LA ALTERNATIVA ADOPTADA Y SUS VARIANTES (2)

Según diferentes modelos y articuladas por el equipamiento escolar como rótula sirviendo el sistema de espacios libres; principalmente el gran -- boulevard central; de hilo conductor; columna vertebral del polígono.

La primera, mantiene el carácter de retícula -- del ensanche próximo pero con un tratamiento de la manzana radicalmente distinto a lo existente en el entorno.

La manzana deja de ser cerrada para abrir sus espacios interiores que se integran en el sistema de espacios libres públicos del polígono. Estos espacios posibilitan recorridos peatonales alternativos. Se potencian estos espacios, desde los que debe accederse a las viviendas.

La tipología edificatoria se basa en el bloque a dos fachadas y de triple crujía.

Se impone la obligación de realización de soportales en la Avda. de Menendez Pidal, como elemento - generador de la vida urbana de la que carece total- mente en la actualidad esta via urbana.

La segunda zona, de encuentro con el suelo urbanizable no programado, que hoy es el campo, inicia, en la línea del previsible futuro desarrollo urbano en la zona un tratamiento de trama de ciudad jardín con edificaciones de media y baja densidad que van - desde el bloque lineal de nueve mts. de fondo hasta la vivienda unifamiliar en hilera, aislada o pareci- da, posibilitandose diversas soluciones en cada caso, de modo que la curva de densidades carezca de escalon- nes producidos por un borde muy densificado y sin -- transición.

Es decir que se cumplen evidentemente las determinaciones del Plan General, si bien desaparecen las referencias más o menos implícitas al "Zoning" (civico-comercial y residencial) del planeamiento de rango superior, en areas de una mayor integración de usos y de la vida ciudadana.

Se posibilita así mismo una integración de diferentes tipologías de viviendas pensadas, en función de promociones, bien de protección oficial bien de vivienda libre, sin que en ningún caso esto se imponga con carácter excluyente.

6.- JUSTIFICACION DE LA ADECUACION DE LA SOLUCION --
ADOPTADA A LA LEGISLACION URBANISTICA APLICABLE.-
CRITERIOS Y ESTANDARES ADOPTADOS.

6.1.- NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS.-

Conviene aclarar a este respecto que el P.G.O. indicaba un máximo total de 820, con un total máximo de 82.000 m. construidos en residencial.

Sin embargo esto hubiera superado el máximo fijado por la L.S. (artº 75) de 75 viviendas/Ha.

Se parte pues de este máximo.

Cuestión importante es aclarar que el mencionado estandar debe referirse únicamente al SECTOR 1. (a su superficie).

En efecto, a pesar de que el sector 2 se compense en el polígono, su superficie no debe considerarse en el cociente del estándar legal, por tratarse de sistemas generales. (artº 47.3 del Reglamento de Planeamiento).

6.2.- SUPERFICIES MAXIMAS CONSTRUIDAS.

A este respecto se consideran como límites máximos los 29.000 m. de edificación comercial y los -- 82.000 de residencial. (que no se consumen).

6.3.- MODULOS MINIMOS DE RESERVA (artº 10 RP) CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS.

6.3.0.- TIPO DE SUELO CONSIDERADO: RESIDENCIAL

6.3.1.- TIPO DE UNIDAD CONSIDERADA: UNIDAD INTEGRADA

500 < Nº de viviendas < 1.000

6.3.2.-SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO.

Para computarse se exigen las condiciones del artº 4 del anexo del R.P.

6.3.2.1.-Jardines.....15,00m suelo/viv.

6.3.2.2.- Area de juego y
recreo de niños.....6,00m suelo/viv.

6.3.2.3.- Total.....21,00m suelo/viv.

NOTA: Este estándar se adopta para todas las tipologías que no sean de carácter obligatoriamente unifamiliar, incluso para aquellas manzanas en las que fuera posible adoptar tal solución, pero no se imponga como obligatoria.

En la zona en que la tipología unifamiliar es obligada, se hace uso de la potestad del artº 10.2 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, desminuyéndose a 18m. de suelo por vivienda, sin diferenciación de zonas, quedando la superficie disminuida compensada por el conjunto de espacios libres ajardinados de carácter privado.

6.3.3.-CENTROS DOCENTES.

6.3.3.1.-Preescolar.....2,00m suelo/viv.

Se reserva suelo por encima del estándar para asegurar dos unidades minimas de 1.000m.

6.3.3.2.-E.G.B.....10,00m.suelo/viv.

Se reserva suelo por encima de este estándar para asegurar la superficie necesaria para un centro de 16 unidades.

6.3.3.3.-B.U.P....., no es exigible para la "unidad integrada".

6.3.4.-SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL.

6.3.4.1.-Parque deportivo 6,00m.suelo/viv.

6.3.4.2.-Equipamiento comercial 2,00m. constr./v.

6.3.4.3.-Equipamiento social:

sanitario y administrativo 4,00m.constr./v.

NOTA: Los equipamientos comercial y social se agrupan en edificio singular.

De los 4 m/vivienda. de equipamiento social corresponden al uso administrativo un mínimo del 50%.

En las reservas que se fijan en superficies construidas, la cesión obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento se refiere al suelo susceptible de recibir tal edificabilidad para el uso concreto de que se trate.

6.3.5.-RESERVAS PARA APARCAMIENTOS.

1 plaza por cada 100m de edificación.

Cumplirán las condiciones del artº 7 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

Esta reserva no genera cesiones obligadas, salvo la parte que se establece en los viales.

6.3.6.OTRAS CESIONES OBLIGADAS A NIVEL CIUDAD (segun plan general)

6.3.6.1.-ESTACION DE AUTOBUSES:

Se fijan 4.000m.2.

6.36.2.- SISTEMAS GENERALES A CARGO DEL POLIGONO.

La totalidad del sector 2, zona verde u zona de protección del ferrocarril con una superficie total/ de 21.400 m., se cede gratuitamente, siendo sus propietarios compensados en el sector 1.

.....

7.- LA GESTION.- SISTEMA DE ACTUACION ADOPTADO. BASES O CRITERIOS PARA LA REPARCELACION.

7.1.- EL SISTEMA DE ACTUACION PARA LA EJECUCION DEL/ PLANEAMIENTO.

Se fija en principio y a reserva de lo indicado más adelante el sistema de Cooperación.

7.2.- LAS RAZONES PARA LA APLICACION DEL SISTEMA DE COOPERACION.

Por una elemental coherencia con las actuaciones seguidas en el ámbito de planeamiento que nos ocupa, parece lógico mantener en la ejecución del planeamiento, la iniciativa municipal a la que se hace mención en otros apartados de esta memoria.

La iniciativa municipal y el expresado deseo de los particulares de cooperar en la ejecución pero respetando tal iniciativa de la administración actuante, definen por sí mismos el propio concepto de la "cooperación" según el concepto de la legislación urbanística vigente que aplica este término cuando se habla de la ejecución del planeamiento.

Otra razón es el mayor control del cumplimiento de las fases previstas para las urbanizaciones con arreglo al Plan de Etapas y al Estudio Económico Financiero del Plan Parcial, cuando por las razones aducidas en la justificación de la procedencia de la formulación del mismo, es importante para la Administración Municipal actuante, el disponer la ejecución del plan que nos ocupa.

Está constatada además la mayor rapidez de la formulación de la documentación de gestión en cooperación que en compensación y esto ha de tenerse en cuenta.

Por último, cabe insistir en que en las distintas reuniones mantenidas con la práctica totalidad de propietarios del Polígono ha quedado de manifiesto el deseo de colaborar con el Ayuntamiento (de cooperar) pero sin adoptar la total iniciativa.

Por otra parte, dado que la financiación es con cargo a los propietarios, la fijación del sistema de cooperación no altera en absoluto las previsiones del Programa del Plan General, ni en cuanto a inversiones a realizar ni en cuanto a su financiación.

No obstante, si propietarios que representen al menos el 60 por ciento de la superficie del ámbito total (S1 más S2) lo solicitaran, podrá optarse por el sistema de Compensación en la forma prevista en el artº 159 y siguientes del R.G.U. En ese caso, deberá completarse la documentación con las determinaciones señaladas en el artº 46 del R.P.U. para los planes de iniciativa particular.

.....

RESUMEN GENERAL DE DOTACIONES Y SERVICIOS.

| SECTOR 1 | DOTACION MINIMA | DOTACION PLAN PARCIAL |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------------|
| Jardines y areas de juego | 13.407,00 m2. | 13.410,00 m2. |
| Parque deportivo | 3.840,00 m2. | 3.850,00 m2. |
| Preescolar | 2.000,00 m2. | 2.015,00 m2. |
| E.G.B. | 10.000,00 m2. | 10.500,00 m2. |
| Equiposocial | 2.560,00 m2. | 2.656,00 m2. |
| Equipo comercial | 1.280,00 m2. | 1.742,00 m2. |
| Numero de viviendas | 640,00 v. | 640,00 v. |
| Superficie viviendas | 82.000,00 m2. | 78.750,00 m2. |
| Superficie comercial | 29.000,00 m2. | 20.354,50 m2. |
| Aparcamientos | 640,00 m2. | 770,00 m2. |
| SECTOR 2 | | |
| Espacios libres uso público | 21.400,00 m2. | 21.400,00 m2. |
| Protección de la via del ferrocarril | 10.500,00 m2. | 10.500,00 m2. |
| Estación de Autobuses | | 4.000,00 m2. |

RESUMEN DE EDIFICABILIDADES Nº DE VIVIENDAS POR PARCELAS Y MANZANAS

MANZANA 1

PARCELA A

| | |
|---------------------------------|------------|
| superficie total..... | 696,0 m2 |
| superficie total comercio..... | 948,0 m2 |
| superficie total viviendas..... | 2.646,0 m2 |
| número total de viviendas..... | 24,0 v. |

PARCELA B

| | |
|---------------------------------|------------|
| superficie total..... | 860,0 m2 |
| superficie total comercio..... | 986,0 m2 |
| superficie total viviendas..... | 3.267,0 m2 |
| número total viviendas..... | 28,0 m2 |

PARCELA C

| | |
|---------------------------------|------------|
| superficie total..... | 860,0 m2 |
| superficie total comercio..... | 1.306,0 m2 |
| superficie total viviendas..... | 3.267,0 m2 |
| número total viviendas..... | 28,00 v. |

Resumen total manzana

| | |
|---------------------------------|------------|
| superficie total comercio..... | 3.240,0 m2 |
| superficie total viviendas..... | 9.180,0 m2 |
| número total viviendas..... | 80,00 v. |

MANZANA 2

PARCELA A

| | |
|---------------------------------|------------|
| superficie total..... | 1.305,0 m2 |
| superficie total comercio..... | 1.846,0 m2 |
| superficie total viviendas..... | 4.278,0 m2 |
| número total viviendas..... | 36,0 v. |

PARCELA B

| | |
|---------------------------------|------------|
| superficie total..... | 1.305,0 m2 |
| superficie total comercio..... | 2.262,0 m2 |
| superficie total viviendas..... | 4.278,0 m2 |
| número total viviendas..... | 36,0 v. |

Resumen total manzana

| | |
|---------------------------------|------------|
| superficie total comercio..... | 4.108,0 m2 |
| superficie total viviendas..... | 8.556,0 m2 |
| número total viviendas..... | 72,0 v. |

MANZANA 3

PARCELA A

| | |
|---------------------------------|------------|
| superficie total..... | 860,0 m2 |
| superficie total comercio..... | 986,0 m2 |
| superficie total viviendas..... | 3.267,0 m2 |
| número total viviendas..... | 28,0 v. |

PARCELA B

| | |
|---------------------------------|------------|
| superficie total..... | 696,0 m2 |
| superficie total comercio..... | 1.044,0 m2 |
| superficie total viviendas..... | 3.264,0 m2 |
| número total viviendas..... | 30,0 v. |

PARCELA C

| | |
|---------------------------------|------------|
| superficie total..... | 860,0 m2 |
| superficie total comercio..... | 1.306,0 m2 |
| superficie total viviendas..... | 3.267,0 m2 |
| número total viviendas..... | 28,0 v. |

Resumen total manzana

| | |
|---------------------------------|------------|
| superficie total comercio..... | 3.336,0 m2 |
| superficie total viviendas..... | 9.798,0 m2 |
| número total viviendas..... | 86,0 v. |

MANZANA 4

PARCELA A

| | |
|---------------------------------|------------|
| superficie total..... | 860,0 m2 |
| superficie total comercio..... | 1.306,0 m2 |
| superficie total viviendas..... | 3.267,0 m2 |
| número total viviendas..... | 28,0 v. |

PARCELA B

| | |
|---------------------------------|------------|
| superficie total..... | 631,5 m2 |
| superficie total comercio..... | 915,0 m2 |
| superficie total viviendas..... | 2.941,5 m2 |
| número total viviendas..... | 25,0 v. |

PARCELA C

| | |
|---------------------------------|------------|
| superficie total..... | 848,0 m2 |
| superficie total comercio..... | 653,0 m2 |
| superficie total viviendas..... | 3.960,0 m2 |
| número total viviendas..... | 34,0 v. |

Resumen total manzana

| | |
|---------------------------------|-------------|
| superficie total comercio..... | 2.874,0 m2 |
| superficie total viviendas..... | 10.168,5 m2 |
| número total viviendas..... | 87,0 v. |

MANZANA 5

PARCELA A

superficie total..... 1.144,0 m2
superficie total comercio..... 1.828,0 m2
superficie total viviendas..... 4.334,0 m2
número total viviendas..... 36,0 v.

PARCELA B

superficie total..... 1.144,0 m2
superficie total comercio..... 914,0 m2
superficie total viviendas..... 5.248,0 m2
superficie total viviendas..... 43,0 v.

Resumen total manzana

superficie total comercio..... 2.742,0 m2
superficie total viviendas..... 9.582,0 m2
número total viviendas..... 79,0 v.

MANZANA 6

PARCELA A

| | |
|---------------------------------|------------|
| superficie total..... | 696,0 m2 |
| superficie total comercio..... | 1.044,0 m2 |
| superficie total viviendas..... | 2.646,0 m2 |
| número total viviendas..... | 24,0 v. |

PARCELA B

| | |
|--------------------------------|------------|
| superficie total..... | 860,0 m2 |
| superficie total comercio..... | 1.306,0 m2 |
| superficie total vivienda..... | 3.267,0 m2 |
| número total viviendas..... | 28,0 v. |

PARCELA C

| | |
|---------------------------------|------------|
| superficie total..... | 860,0 m2 |
| superficie total comercio..... | 653,0 m2 |
| superficie total viviendas..... | 3.920,0 m2 |
| número total viviendas..... | 34,0 v. |

Resumen total manzana

| | |
|--------------------------------|------------|
| superficie total comercio..... | 3.003,0 m2 |
| superficie total vivienda..... | 9.833,0 m2 |
| número total viviendas..... | 86,0 v. |

MANZANA 7

| | |
|--------------------------------|------------|
| superficie total..... | 924,0 m2 |
| superficie total comercio..... | 1.350,0 m2 |
| superficie total vivienda..... | 4.376,0 m2 |
| número total viviendas..... | 35,0 v. |

MANZANA 8

Equipamiento Social y comercial.

| | |
|--------------------------------|--|
| Superficie total..... | 702,00 m2. |
| superficie total comercio..... | 1.742,00 m2. |
| superficie social..... | 2.656,00 m2. |
| número de plantas..... | -baja doble -1 comercial -4 plantas de equipo social (asistencia, sanitaria o ad- ministrativo. |

MANZANA -9- Viviendas en hilera.

| | |
|--------------------------------------|------------|
| Parcela minima 21x9..... | 189,00 m2. |
| numero de viviendas x p. minima..... | 2,00 v. |
| superficie construida de p.m..... | 108,00 m2. |
| superficie total construida..... | 324,00 m2. |

ZONA 1-

| | |
|----------------------------------|--------------|
| Superficie de la zona..... | 1.701,00 m2. |
| número de parcelas minimas..... | 9,00 |
| número total viviendas..... | 18,00 v. |
| superficie total construida..... | 2.916,00 m2. |

ZONA 2-

| | |
|----------------------------------|--------------|
| superficie de la zona..... | 1.701,00 m2. |
| número de parcelas minimas..... | 9,00 |
| número total viviendas..... | 18,00 v. |
| superficie total construida..... | 2.916,00 m2. |

ZONA 3-

| | |
|----------------------------------|--------------|
| superficie de la zona..... | 2.268,00 m2. |
| número de parcelas minimas..... | 12,00 |
| número total viviendas..... | 24,00 v. |
| superficie total construida..... | 3.888,00 m2. |

ZONA 4-

| | |
|----------------------------------|--------------|
| superficie de la zona..... | 1.516,5 m2. |
| número de parcelas minimas..... | 8,00 |
| número total viviendas..... | 16,00 v. |
| superficie total construida..... | 2.622,00 m2. |

Resumen de la manzana -9-

| | |
|----------------------------------|---------------|
| superficie total parcelas..... | 7.186,5 m2. |
| número de parcelas minimas..... | 38,00 |
| número total viviendas..... | 76,00 v. |
| superficie total construida..... | 12.342,00 m2. |

MANZANA -10- Viviendas en hilera (zona verde comun)

| | |
|---------------------------------|--------------|
| superficie de la parcela..... | 1.350,00 m2. |
| número viviendas..... | 20,00 |
| superficie total viviendas..... | 2.430,00 |

MANZANA 11

| | |
|---------------------------------|------------|
| superficie de parcela..... | 323,0 m2 |
| superficie total comercio..... | 646,0 m2 |
| superficie total viviendas..... | 1.400,0 m2 |
| número total viviendas..... | 8,0 v. |

MANZANA -12- Viviendas unifamiliares

| | |
|---|--------------|
| superficie total parcelas..... | 3.692,00 m2. |
| número total viviendas..... | 11,00 v. |
| superficie máxima construida en planta..... | 1.107,00 m2. |
| total de superficie máxima construida..... | 2.585,00 m2. |

MANZANA - 12

| <u>Parcelas</u> | <u>Superficie</u> | <u>Superficie total max. construida</u> |
|-----------------|-------------------|---|
| 1 | 272,00 | 235,00 m2 |
| 2 | 294,50 | 235,00 m2 |
| 3 | 325,50 | 235,00 m2 |
| 4 | 284,38 | 235,00 m2 |
| 5 | 303,13 | 235,00 m2 |
| 6 | 321,88 | 235,00 m2 |
| 7 | 340,63 | 235,00 m2 |
| 8 | 359,38 | 235,00 m2 |
| 9 | 378,13 | 235,00 m2 |
| 10 | 396,88 | 235,00 m2 |
| 11 | 415,63 | 235,00 m2 |
| TOTAL | 3.692,00 | 2.585,00 m2 |

RESUMEN TOTAL SUPERFICIES CONSTRUIDAS Y Nº DE VIVIENDAS CUMPLIMIENTO

P.G.O.

| | <u>M2 comercial</u> | <u>M2 viviendas</u> | <u>Nº viviendas</u> |
|------------|---|---------------------|---------------------|
| MANZANA 1 | 3.240,0 | 9.180,0 | 80,0 |
| MANZANA 2 | 4.108,0 | 8.556,0 | 72,0 |
| MANZANA 3 | 3.336,0 | 9.798,0 | 86,0 |
| MANZANA 4 | 2.874,0 | 10.168,5 | 87,0 |
| MANZANA 5 | 2.742,0 | 9.582,0 | 79,0 |
| MANZANA 6 | 3.003,0 | 9.833,0 | 86,0 |
| MANZANA 7 | 1.350,0 | 4.376,0 | 35,0 |
| MANZANA 8 | Equipamiento social y comercial del poligono. | | |
| MANZANA 9 | 0,0 | 12.342,0 | 76,0 |
| MANZANA 10 | 0,0 | 2.430,0 | 20,0 |
| MANZANA 11 | 646,0 | 1.400,0 | 8,0 |
| MANZANA 12 | 0,0 | 2.585,0 | 11,0 |
| TOTAL | 21.299,0 | 80.250,0 | 640,0 |

MAXIMA EDIFICABILIDAD S/P.G.O. EN RELACION CON P.P.

| | | |
|-------------|-------------|-----------|
| Residencial | 82.000,0 m2 | 80.250,50 |
| Comercial | 29.000,0 m2 | 21.299,0 |

IDEM Nº DE VIVIENDAS MAXIMO

| | |
|--------|-----|
| P.G.O. | 640 |
| P.P. | 640 |

DENSIDAD DE VIVIENDA POR ha.

70,37 viv/Ha., (referidas, lógicamente, sólo al SECTOR 1).

APROVECHAMIENTO MEDIO.-

El P.G.O. fija el aprovechamiento medio de la totalidad del Suelo Urbanizable Programado para el primer cuatrienio (que se concreta en estos dos sectores) en términos de edificabilidad relativa con $1,04 \text{ m}^2/\text{m}^2$, sin determinar coeficientes diversos de homogeneización para zonas ya que estas no se establecen, considerándose homogéneos usos residenciales y comerciales.

Los coeficientes entre sectores se establecen en la unidad para el sector de aprovechamiento lucrativo y en cero para el sector destinado en su totalidad a sistemas generales.

Ha de tenerse en cuenta que la concreción definitiva de las intensidades de edificación se produce en el Plan Parcial. Con ello, deben existir determinados ajustes, propios de la escala más detallada del mismo y dado que las superficies de terrenos señalados en el P.G.O. eran indicativas y las edificabilidades asignadas, límites máximos.

De este modo, el aprovechamiento medio a cuyo 90% tiene derecho cada propietario de cara al reparto de cargas y beneficios, en la proporción que le corresponda, queda definido por el cociente entre la edificabilidad lucrativa total y la superficie neta de las parcelas de dominio privado (o bienes de propios en el caso de las propiedades del Ayuntamiento)

El 10% restante se cederá gratuitamente al Ayuntamiento en el expediente de Reparcelación (ó compensación en su caso).

Asi tenemos:

| | |
|---|---------------|
| A) TOTAL EDIFICABILIDAD LUCRATIVA..... | 101.549,50 m2 |
| B) TOTAL SUPERFICIE NETA PARCELAS DE DOMINIO PRIVADO..... | 103.963,98 m2 |
| C) APROVECHAMIENTO MEDIO (A/B)..... | 0,9768 m2/m2 |
| D) A CEDER AL AYUNTAMIENTO (10%SC)..... | 0,0976 m2/m2 |
| E) A REPARTIR PARA CADA PROPIETARIO REFERIDO A LAS SUPERFICIES APORTADAS (90% RESTANTE)..... | 0,8791 m2/m2 |

A N E J O N.º 1

A N E J O N^o 2

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO. APROVECHAMIENTO MEDIO. (PRIMER CUATRIENIO)

El P-25, incluido totalmente en el primer cuatrienio se ajustará en cuanto al cálculo del aprovechamiento medio, al cuadro siguiente:

| SECTOR | EDIFICACION. | SUPERFICIE | | EDIFICABILIDAD | | C.H. | APROVECHAMIENTO | | APROVECHAMIENTO MEDIO ZONA. | APROVECHAMIENTO MEDIO 1 ^o CUATR. |
|--------|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|--------------------------------|------|------------------------|--------------------------------|----------------------------------|---|
| | | SECTOR | URBANIZ. PROGRAM. | SECTOR | URBANIZ. PROGR. 1 ^o | | ZONA | URBANIZ. PROGR. 1 ^o | | |
| | m ² /m ² . | m ² /Suelo | m ² /Suelo | m ² /const. | | | m ² /const. | m ² . C. | m ² /m ² . | m ² /m ² . |
| 1 | 2 | 3 | 2 x 3 | 5 | 6 | 7 | 6 x 7 | 9 | 10 | 9 : 4 |
| 1 | 1,3 | 85.300 | | 110.890 | | 1 | 110.890 | | 1,3 | |
| | | | 106.700 | | 110.890 | | | 110.890 | | 1,04 |
| 2 | 0 | 21.400 | | 0 | | 0 | 0 | | 0 | |

Los usos e intensidades, serán los siguientes:

- Residencial - 82.000 m². y un máximo de 820 viviendas.
- Equipo comercial - 29.000 m².

No serán contabilizados los usos de estación de autobuses aparcamientos, etc.

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO. APROVECHAMIENTO MEDIO. (PRIMER CUATRIENIO)

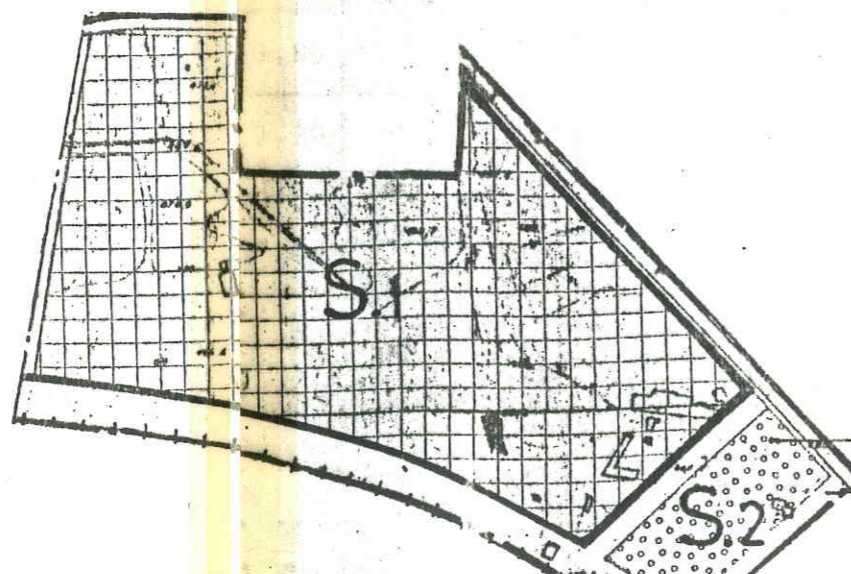
El P-25, incluido totalmente en el primer cuatrienio se ajustará en cuanto al cálculo del aprovechamiento medio, al cuadro siguiente:

| SECTOR | EDIFICACION. | SUPERFICIE | | EDIFICABILIDAD | | C.H. | APROVECHAMIENTO | | APROVECHAMIENTO MEDIO ZONA. | APROVECHAMIENTO MEDIO ZONA. TO M 1ª CU |
|--------|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------|------|------------------------|---------------------|----------------------------------|--|
| | | SECTOR | URBANIZ. PROGRAM. | SECTOR | URBANIZ. PROGR. 1ª | | ZONA | URBANIZ. PROGR. 1ª | | |
| | m ² /m ² . | m ² /Suelo | m ² /Suelo | m ² /const | | | m ² /const. | m ² . C. | m ² /m ² . | m ² /m ² . |
| 1 | 2 | 3 | 2 x 3 | 5 | 6 | 7 | 6 x 7 | 9 | 10 | 9 : |
| 1 | 1,3 | 85.300 | | 110.890 | | 1 | 110.890 | | 1,3 | |
| | | | 106.700 | | 110.890 | | | 110.890 | | 1,04 |
| 2 | 0 | 21.400 | | 0 | | 0 | 0 | | 0 | |

Los usos e intensidades, serán los siguientes:

- Residencial - 82.000 m². y un máximo de 820 viviendas.
- Equipo comercial - 29.000 m².

No serán contabilizados los usos de estación de autobuses aparcamientos, etc.



P-25

Superficie total 106.700 m².

Sector 1..... 85.300

Sector 2 21.400

Zona verde de Plan General

Zonas de protección de Plan General.