

ZONAS “AC”

ÁREA DE INTERVENCIÓN: AC-21-22-24**Superficie total (m²):** 25.779,75**IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO**

Manzanas situadas en 3 Áreas de Referencia diferentes:

- Solar 1: en el Área 21, esquina entre c/ Duquesa de Villahermosa y Vía Universitas.
- Solar 2: en el Área 24, esquina entre c/ Duquesa de Villahermosa, c/ La Milagrosa y Vía Universitas.
- Solar 3: en el Área 22, esquina entre c/ Duquesa de Villahermosa y c/ Ramón Salanova.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

Configurar un espacio público de "encuentro", una plaza con porches, protegida del tráfico de las avenidas circundantes, capaz de dotar de orden a un programa heterogéneo de necesidades funcionales, resultado de un proceso largamente reivindicado por las asociaciones vecinales, integrado por los siguientes solares.

- Solares para la construcción de dotaciones de barrio: Piscinas y Pabellón deportivo en Parcela 1-4, Equipamientos de barrio en Parcelas 1-5, 1-6 y 2-1.
- Solares para construir equipamientos para la DGA: Residencia para la Tercera Edad (Parcela 1-1), Edificios administrativos del Departamento de Salud, Consumo y Servicios Sociales de la DGA (Parcelas 1-2 y 1-3), Edificio sanitario (Parcela 3-1), Aparcamientos de rotación y para vecinos (en Parcela 1-1 y 3-2).
- Solar para la ampliación del Colegio "José María Mir" (Parcela 1-7).
- Parcela de uso residencial en el Solar 2 con una capacidad residencial suficiente para permitir financiar los costes de urbanización del Área de Intervención y los costes de construcción de los equipamientos y edificios administrativos previstos en el ámbito de ordenación.

CONDICIONES VINCULANTES:

- Las condiciones generales que figuran en el Convenio aprobado entre la DGA y el Ayuntamiento de Zaragoza con las adaptaciones que resulten pertinentes por las nuevas condiciones asumidas por la sociedad mercantil Suelo y Vivienda de Aragón S.L.
- Ordenación y usos de acuerdo con los Planos, y las Normas Urbanísticas de aplicación que figuran en el apartado 9 de esta Modificación 4 de Plan General.
- Se permite la conexión en las plantas superiores de los dos edificios administrativos (1.2 y 1.3) mediante pasarelas acristaladas.

DETERMINACIONES EXIGIDAS EN EL ART. 35 DE LA LEY URBANÍSTICA DE ARAGÓN:**A) Delimitación de su perímetro.**

- El señalado en el plano adjunto, considerándose dicha delimitación como un sector.

B) Condiciones, plazos y prioridades para la urbanización del sector.

- Sistema cooperación. - Plazo 2 años para presentar la reparcelación.

C) Asignación de intensidades, tipologías edificatorias y usos globales.

- Tipología residencial: bloque aislado 17 plantas, 235 viviendas. Usos y tipología: zona A2.

- Edificabilidad:

Parc	sup. Suelo	sup.Edif.	Uso	alt. Máx.	Titular	Parc	sup. Suelo	sup.Edif.	Uso	alt. Máx.	Titular
1-1	1.900,60	5.920	EA	B+6	DGA	2-1	706,00	1.125	EA,EC,SA	B+1	Ayto.
1-2	1.012,80	6.830	SA	B+8	DGA	2-2	4.234,77	29.041	Lucrativo	B+16	DGA
1-3	1.384,03	5.180	SA	B+5	DGA	2-3	1.808,35		Viario		
Ayto.						2-4	845,86		Zona verde		Ayto.
1-4	1.799,17	4.842	ED	20 m	Ayto.	AC-24 =	7.594,98				
1-5, 6	2.132,57	3.700	EA,EC,SA	B+2	Ayto.						
1-7	1.558,97	624	EE		Ayto.	3-1	2.499,78	2.500	ES	B+2	DGA
1-8	2.826,63		Viario		Ayto.	3-2	2.028,67		Aparcamiento		DGA
AC21=	12.614,77	27.096				3-3	644,36		Zona verde		Ayto.
						3-4	397,19		Viario		Ayto.
						AC-22 =	5.570,00	2.500			

D) Aprovechamiento medio del sector.

1,126 m²/m².

E) Dotaciones locales incluidas las obras de conexión con los sistemas generales.

- Equipamientos: 50,40%. - Viario y espacios libres: 25,30%.

ZONIFICACIÓN:

En lo no regulado por las determinaciones anteriores se remite a zona G.

Hoja del Plano de Regulación: J-15

ÁREA DE INTERVENCIÓN: AC-28**Superficie total (m²):** 53.910,00**IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO**

- Terrenos del Seminario Diocesano entre Vía Hispanidad y c/ Condes de Aragón. (45.500 m²).
- Viario pendiente de expropiación en c/ Condes de Aragón y Vía Hispanidad. (6.630 m²).
- Palacio Fuenclara en c/ Fuenclara, 2. (1.780 m²).

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Renovación de uso posibilitando el de viviendas, así como la obtención del edificio actual para servicios de la Administración.

CONDICIONES VINCULANTES:

- Las que figuran en el Convenio.
- El ámbito del Convenio comprende como cesiones: edificio 30.500 m² construidos en terrenos del Seminario; edificio Palacio Fuenclara: 5.050 m² construidos, los terrenos en los que se ubican dichos edificios y 6.630 m² ya ocupados por viario en Condes de Aragón y Vía Hispanidad.

DETERMINACIONES EXIGIDAS EN EL ART. 35 DE LA LEY URBANÍSTICA DE ARAGÓN:**A) Delimitación de su perímetro.**

- El señalado en el plano adjunto, considerándose dicha delimitación como un sector, a efectos del ámbito del Plan Especial.
- El ámbito del Convenio comprende también: terreno de 6.630 m² destinado a viario en c/ Condes de Aragón-Vía Hispanidad; terreno de 1.780 m² - Palacio Fuenclara.

B) Condiciones, plazos y prioridades para la urbanización del sector.

- Las que se establezcan en el Plan Especial que se tramitará de acuerdo con el Convenio Urbanístico de Planeamiento suscrito.

C) Asignación de intensidades, tipologías edificatorias y usos globales.

Edificabilidad uso lucrativo: 65.625 m².

- Vivienda: 59.062 m²; 525 viviendas.
- Otros usos: 6.562 m².

Tipología y usos:

- Vivienda libre zona A2: 80% de vivienda.
- Vivienda protegida zona A2: 20% de vivienda.
- Otros usos: zona A2, 10% del total.

En cuanto a las intensidades serán las fijadas en el Convenio con un límite máximo de 1,44 m²/m² sobre el suelo bruto del Seminario (45.500 m²).

D) Aprovechamiento medio del sector.

1,312 m²/m². (referido a la superficie del Seminario 45.500 m²).

E) Dotaciones locales incluidas las obras de conexión con los sistemas generales.

Equipamientos y viario:

- 34.000 m², con edificio Seminario y viario.
- 1.780 m² suelo, con edificio Palacio Fuenclara.

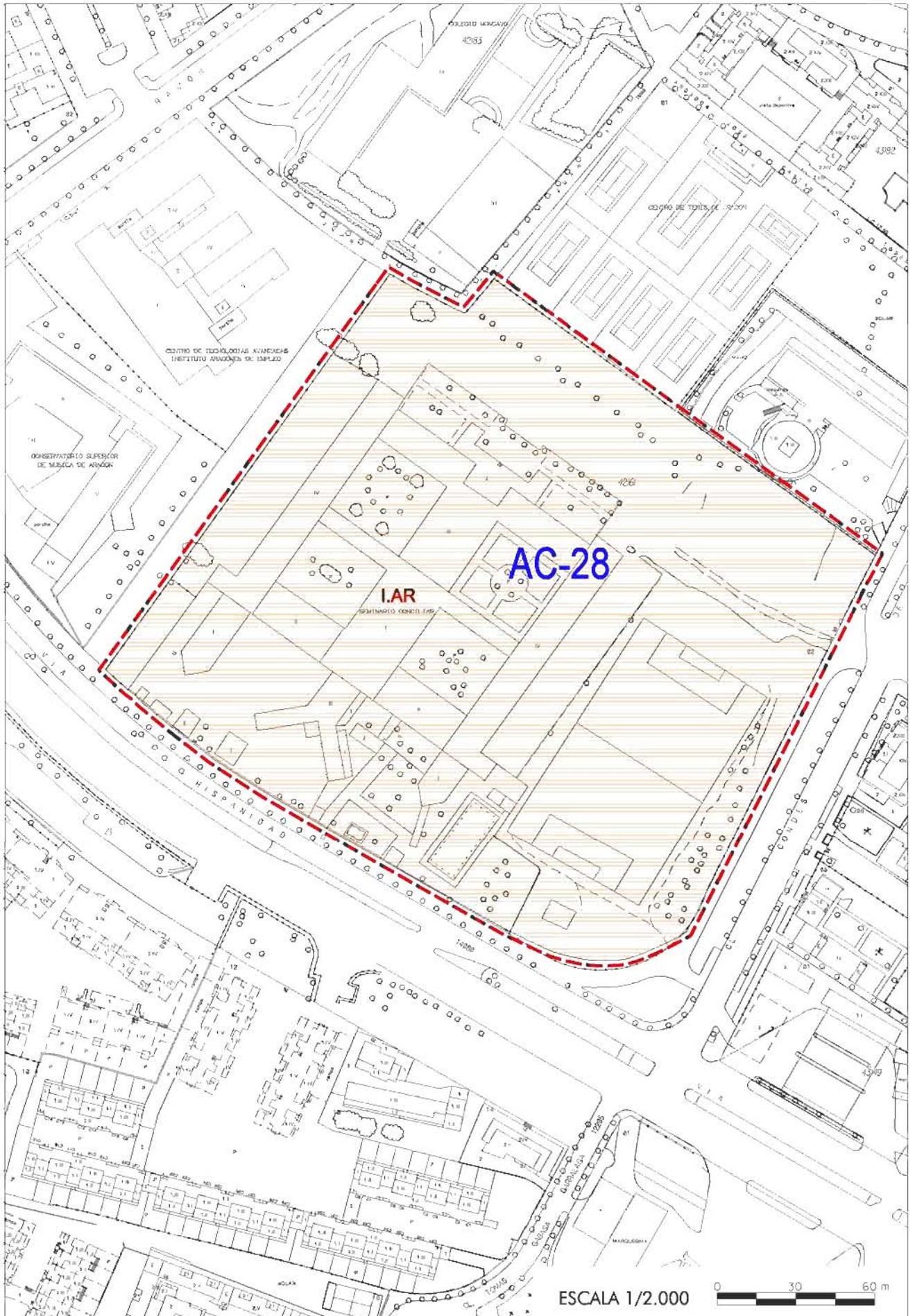
Viario:

- 6.630 m² Vía Hispanidad.

ZONIFICACIÓN:

En lo no regulado por las determinaciones anteriores se remite a zona F, a desarrollar mediante Plan Especial, el cual fijará las alturas máximas permitidas en concordancia con el Polígono Universidad.

Hoja del Plano de Regulación: I-16



ÁREA DE INTERVENCIÓN: AC-34**Superficie total (m²):** 22.827,00**IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO**

- Actual Centro Penitenciario en el barrio de Torrero, al final de la Avenida de América y c/ Fray Julián Garcés.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Obtener un espacio urbano con suficiente entidad y que actúe como centro de actividad.
- Rehabilitación de los pabellones catalogados para albergar equipamientos para el barrio.
- Posibilidad de que la prolongación de la Avenida de América sea un paseo peatonal hasta el Cementerio.

CONDICIONES VINCULANTES:

- Mantener el edificio, catalogado de Interés Arquitectónico, sito en la Avenida de América como elemento singular del Área.
- Creación de un espacio urbano dinamizador del barrio.
- Construcción de edificios de altura no superior a la reflejada en el plano, con un 50% de viviendas protegidas.
- Obtener suelos para dotaciones: centro de la tercera edad y centro de integración social.
- Estacionamiento subterráneo bajo plaza.
- La ordenación incluirá también el tratamiento de la zona verde situada al Sur del área.
- La ordenación de este ámbito se lleva a cabo mediante un Plan Especial, con las condiciones señaladas (edificabilidad, densidad, porcentaje viviendas protegidas) y de conformidad con el Convenio suscrito entre el Ayuntamiento y el Ministerio del Interior.

DETERMINACIONES EXIGIDAS EN EL ART. 35 DE LA LEY URBANÍSTICA DE ARAGÓN:**A) Delimitación de su perímetro.**

- El señalado en el plano adjunto, considerándose dicha delimitación como un sector.

B) Condiciones, plazos y prioridades para la urbanización del sector.

- Las que resulten del Plan Especial y de acuerdo con el Convenio Urbanístico de Planeamiento suscrito.

C) Asignación de intensidades, tipologías edificatorias y usos globales.

Tipología:

- Edificios bloque lineal vivienda colectiva, protegida o libre.
- A2 grado 2.

Usos:

- Principal: vivienda colectiva, protegida o libre.
- Compatibles: los de la zona A-1/3.1 en situación a) y b).

En cuanto a las intensidades serán las fijadas en el Convenio con un límite máximo de 1 m²/m² sobre suelo bruto.**D) Aprovechamiento medio del sector.**0,7334 m²/m².**E) Dotaciones locales incluidas las obras de conexión con los sistemas generales.**

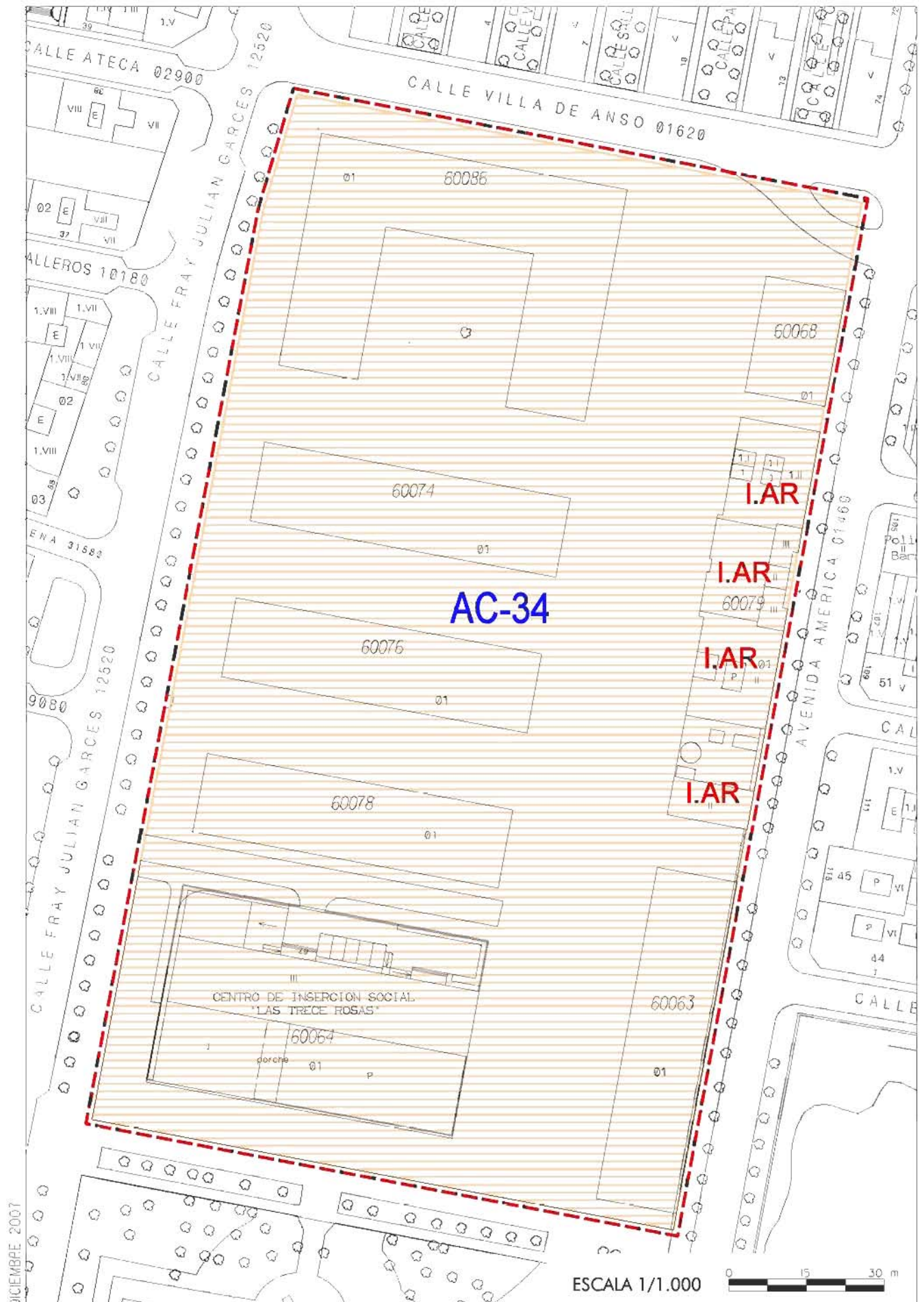
Equipamiento público: 19,38%.

Viario y espacio libre: 66,70%.

ZONIFICACIÓN:

En lo no regulado por las determinaciones anteriores se remite a zona F, a desarrollar mediante Plan Especial.

Hoja del Plano de Regulación: K-17



ÁREA DE INTERVENCIÓN: AC-56**Superficie total (m²):** 136.190,00**IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO**

- Cuartel de San Lamberto.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Completar la malla urbana del entorno y obtener suelo para la construcción de vivienda protegida.

CONDICIONES VINCULANTES:

- Las que figuran en el Convenio.
- Desarrollo mediante Plan Especial.
- Cesión aprovechamiento municipal: mínimo 10%.
- El Convenio afecta a una superficie de 125.847 m². Sobre el resto de los terrenos, para los que se ha pedido la reversión, se aplicará la edificabilidad de 1 m²/m².
- Edificabilidad Área de Convenio: 0,75 m²/m² (94.385 m²).
- Uso viviendas: 87%, máximo 850 viv., 13% restante usos compatibles excluidas grandes superficies comerciales.
- 35% viviendas protegidas (298 viv).
- 65% vivienda libre (552 viv). Máximo 57.960 m² edificables.
- Cesión 10% aprovechamiento al Ayuntamiento de acuerdo con la Ley Urbanística de Aragón: 15.470 m² uso de viviendas protegidas más 1.227 m² otros usos, en el ámbito del Convenio.

DETERMINACIONES EXIGIDAS EN EL ART. 35 DE LA LEY URBANÍSTICA DE ARAGÓN:**A) Delimitación de su perímetro.**

- El señalado en el plano adjunto, considerándose dicha delimitación como un sector.

B) Condiciones, plazos y prioridades para la urbanización del sector.

- Las que resulten del Plan Especial y de acuerdo con el Convenio Urbanístico de Planeamiento suscrito.

C) Asignación de intensidades, tipologías edificatorias y usos globales.

- Terreno: 125.847 m². 0,75 m²/m².
- 87% vivienda, 57.960 m², 552 viviendas libres.
 - 13% otros usos. Resto: 298 VPO.
- Terreno: 10.343 m²; 1 m²/m²; vivienda libre y otros usos.
- Tipología y usos:
- Zona bloques: A2.
 - Zona de cierre de Miralbueno: A1/3.
 - Zona colindante con 56-1: A3.

D) Aprovechamiento medio del sector.0,68 m²/m².**E) Dotaciones locales incluidas las obras de conexión con los sistemas generales.**

- Viario: 38%.
Espacios libres: 19%.
Equipamiento: 7%.

ZONIFICACIÓN:

En lo no regulado por las determinaciones anteriores se remite a zona F, a desarrollar mediante Plan Especial.

Hoja del Plano de Regulación: H-14

