



**REORDENACIÓN DE LOS EJES 1 Y 2 (CALLES MARÍA DE LUNA Y
MARIANO ESQUILLOR) DEL PLAN ESPECIAL DE EQUIPAMIENTOS DEL
ÁREA DEL CAMPUS UNIVERSITARIO E I+D UNIVERSIDAD DE
ZARAGOZA (ACTUR ÁREA 5)**

PROYECTO DE URBANIZACIÓN
B. ANEJOS A LA MEMORIA
B3. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA
105017

IDOM



NOVIEMBRE 2025
REVISIÓN A

Índice

1	PLANEAMIENTO VIGENTE	3
1.1	Antecedentes	3
1.2	Planeamiento vigente	3
1.2.1.1.	Estructura urbanística	5
1.2.1.2.	Calificación del suelo	5
1.2.1.3.	Clasificación del suelo	6
2	CUMPLIMIENTO PLANEAMIENTO	7

1 PLANEAMIENTO VIGENTE

1.1 Antecedentes

Actualmente, en la parcela urbana donde se ubica el proyecto de reordenación de los Ejes 1 y 2, se encuentran vigente las **previsiones recogidas** en del Plan Especial de Equipamientos del Área del Campus Universitario “I+D” de la Universidad de Zaragoza, del Area 5 del Actur-Puente de Santiago.

En el apartado de **determinaciones del planeamiento vigente** se transcribía la previsión recogida en el artículo 2.7.7.2 del entonces vigente Plan General en cuanto al **uso principal (enseñanza)** dentro del sistema general de equipamientos, con la siguiente definición:

“Uso de equipamiento destinado a la formación, enseñanza o investigación en sus distintos grados o especialidades, con las condiciones de edificabilidad previstas para los sistemas generales en el artículo 7.2.13 de las propias Normas Urbanísticas del PGOUZ, es decir, un **metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo (de superficie bruta)**”.

La Memoria del Plan Especial citaba también los antecedentes urbanísticos desde el Programa Actur-Puente de Santiago, y las posteriores afecciones por alineaciones, así como el Plan Parcial del año 1979, asumido e incorporado al PGOU de Zaragoza del año 1986, con las segregaciones previstas y citadas en el cuadro de estructura de la propiedad antes mencionado, que permitió la construcción del edificio de la Escuela Superior de Ingenieros Industriales en el que se ubica la sede central del Centro Politécnico Superior.

Dicho Plan Parcial fue **modificado en julio de 1991** ya por parte de la entonces Diputación General de Aragón a efectos de la inclusión del Centro de Innovación de Empresas de Aragón, con una importante afectación de superficie respecto de la previsión total inicial.

En marzo de 1992 se redactó un **Estudio de Detalle** sobre las parcelas segregadas para reordenación de volúmenes y concreción de edificabilidad.

Después el terreno de referencia ha sido objeto de sucesivas intervenciones, mediante una **Modificación Puntual del Plan General** en noviembre de 1994 para la redefinición de límites a efectos del trazado de la Ronda Norte ferroviaria, o sucesivos **Estudios de Detalle** sobre la finca original resultante (registral 2.604), por parte de Universidad de Zaragoza, en marzo de 1995, diciembre de 1996 y abril de 1998.

Tras esas actuaciones, el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza aprobado definitivamente en el año 2001 clasificó y calificó como sistema general de equipamiento educativo el terreno de referencia en cuanto a la superficie ya indicada (789.653m² según el PGOU).

1.2 Planeamiento vigente

Tras la preceptiva justificación de la adecuación del Plan Especial al Planeamiento Superior, y concretamente al Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, se establecían los criterios generales de la ordenación, para pasar después a la clasificación y atribución de usos, con descripción pormenorizada de la solución adoptada, tanto de la ordenación como del trazado, y de la parcelación resultante que dicho Plan Especial proponía, pendiente del posterior desarrollo en virtud del correspondiente instrumento de gestión urbanística (que no llegó a tramitarse, como luego señalaremos).

Dicho **Plan Especial**, previos los informes y trámites preceptivos, fue objeto de **aprobación definitiva** por el Ayuntamiento de Zaragoza en sesión plenaria de 30 de junio de 2005.

Con posterioridad, dicho Plan Especial se ha visto afectado por una **Modificación Aislada del Plan General de Ordenación Urbana promovida por el Departamento de Educación, Cultura y Deportes del Gobierno de Aragón**, concretamente para la parcela E-5 de la repetida Área 5 del Actur-Puente de Santiago, que dio origen a la Modificación Aislada nº 79 del Plan General de Ordenación de Urbana de Zaragoza el año 2001, tramitada como Expediente 1.054.060/2009 del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza.

Posteriormente, en el Expediente 709.858/2016 se adoptó Acuerdo plenario por el Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza en sesión de 30 de enero de 2018 en virtud del cual se sustituyeron los cuadros incluidos en los apartados 2.4.2.6 “viaarios” y 2.4.2.7 “aparcamientos” del Plan Especial por la documentación aportada en fechas 3 de agosto de 2017 y 12 de enero de 2018.

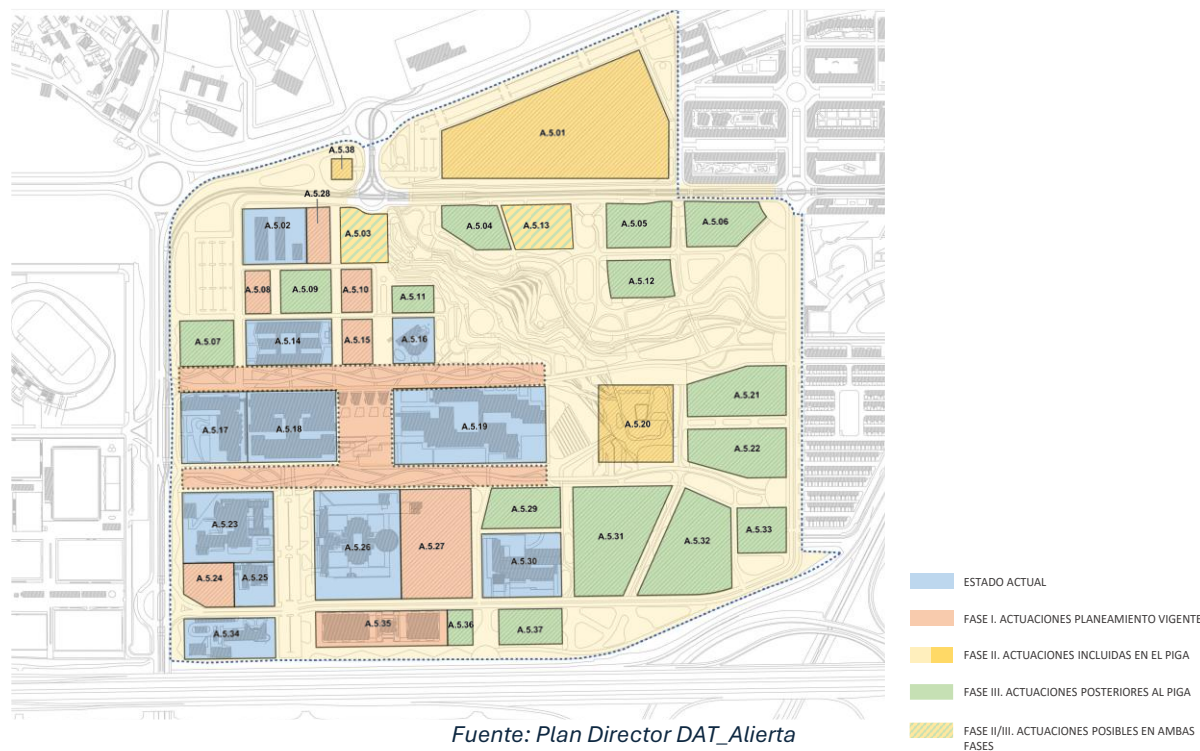
A ello hay que añadir la **Modificación nº 1 del Plan Especial de equipamiento del Área 5 del Actur (Campus Universitario), objeto del Expediente 104.381/2022 del Ayuntamiento de Zaragoza**, que fue aprobada definitivamente mediante Acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 27 de junio del año 2024, que condicionaba la ejecutividad del citado acuerdo de aprobación de la Modificación nº 1 del repetido Plan Especial al inicio del expediente para regularización del viario existente.

Dicha “regularización” se llevó a cabo en virtud de solicitud de **declaración de innecesariedad de licencia de parcelación** para efectuar las oportunas segregaciones, agregaciones, agrupaciones y descripciones de resto de la finca matriz nº 6.952 del Registro de la Propiedad nº 8 de Zaragoza, con el resultado de finca resultante “Y” del Consejo Superior de Investigaciones Científicas en cuanto a una superficie de 14.231’28m2, y sin concordancia registral y catastral.

Se ha presentado una Declaración de Inversión de Interés Autonómico para el Parque Tecnológico Distrito Aragonés Tecnológico Alierta, promovido por el Instituto Aragonés de Fomento y aprobado definitivamente el 30 de Julio de 2025 por el Gobierno de Aragón, en los terrenos objeto de la modificación urbanística anteriormente citada.

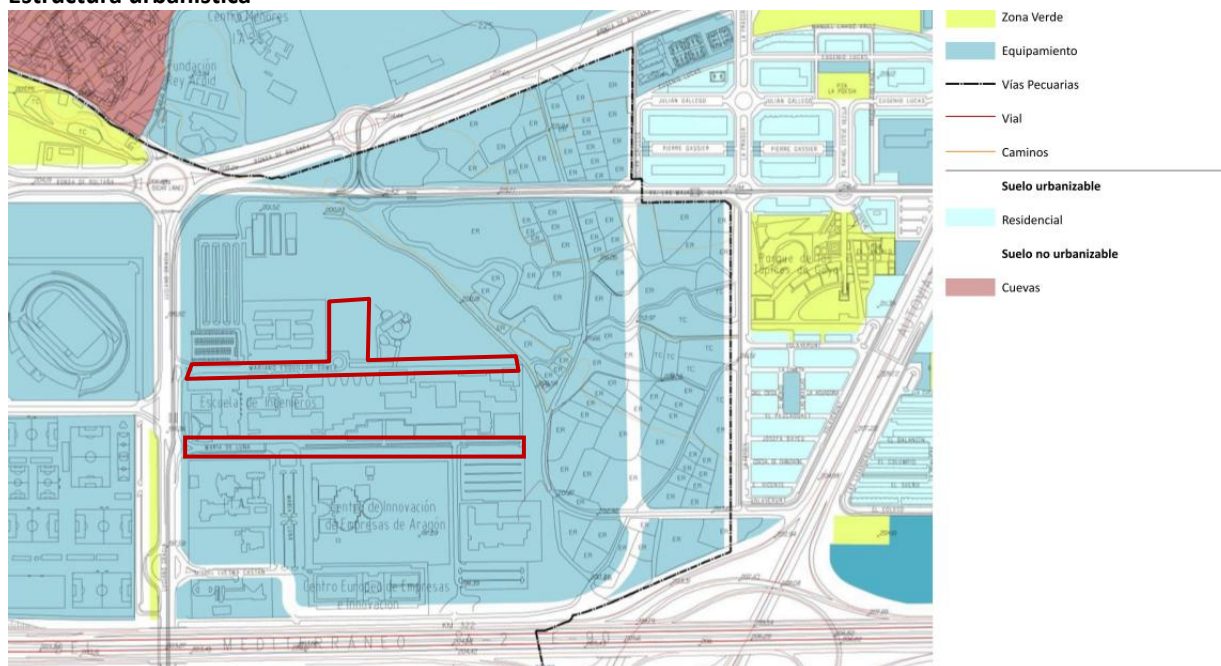
El DAT Alierta comprende la totalidad del ámbito del Campus Río Ebro, y se plantea en tres fases:

- FASE 1: proyectos compatibles con planeamiento vigente actualmente y con el futuro planeamiento.
- FASE 2: proyectos a incluirse en el PIGA, para la obtención de autorización para construir simultáneamente a la aprobación del plan.
- FASE 3: proyectos a desarrollarse una vez aprobado el PIGA.
-

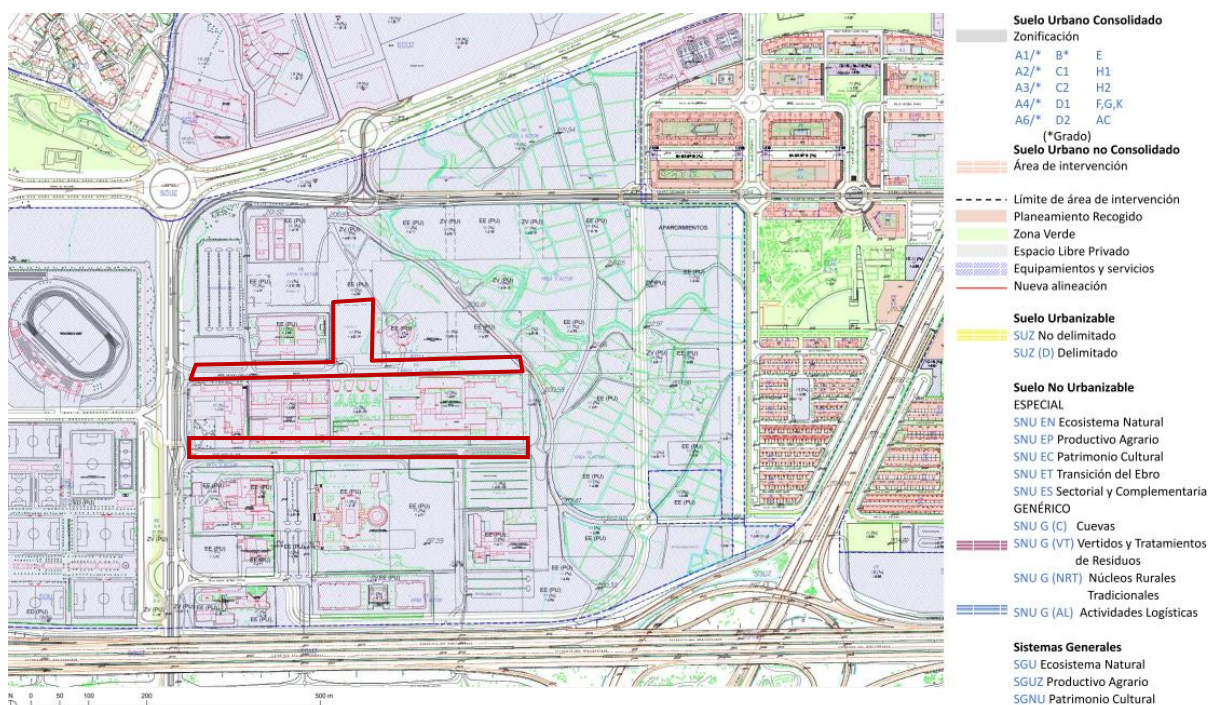


El presente proyecto de reordenación de los Ejes 1 y 2 pertenece a los **proyectos de Fase 1, proyectos compatibles con planeamiento vigente actualmente y con el futuro planeamiento.**

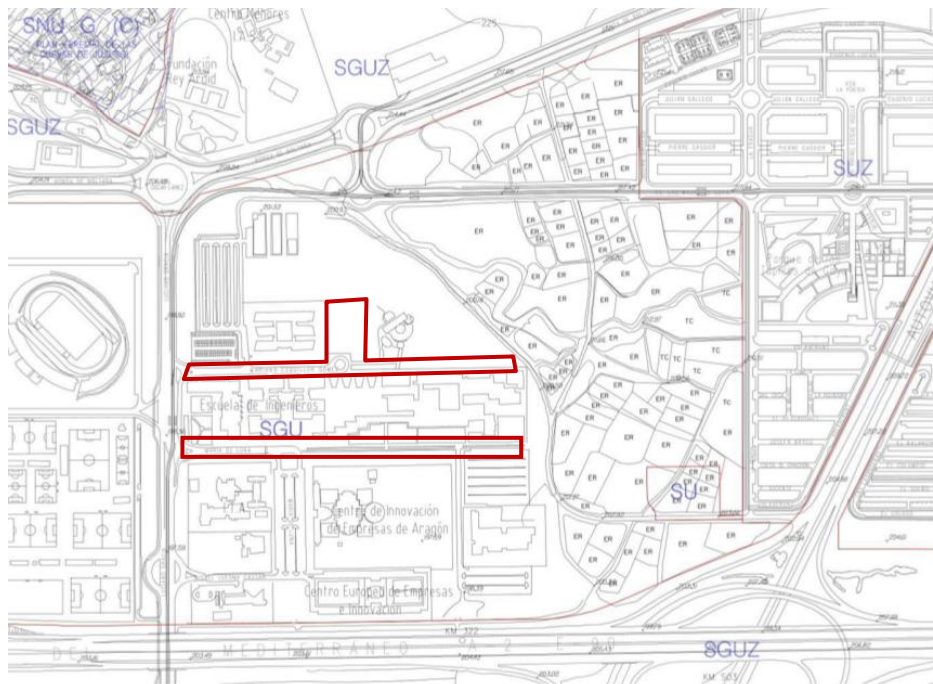
1.2.1.1. Estructura urbanística



1.2.1.2. Calificación del suelo



1.2.1.3. Clasificación del suelo



Sistema general

SGU	Urbano
SGUZ	Urbanizable
SGNU	No Urbanizable
	P.O.R.N del Ebro
	Protección activa del paisaje

Suelo urbano

SU Consolidado
SU (NC) No Consolidado

Suelo urbanizable

SU Consolidado
SU (NC) No Consolidado

Suelo no urbanizable especial
(* * Categoría)

SNU EN (**) Ecosistema Natural
SNU EP (**) Productivo Agrario
SNU EC Patrimonio Cultural
SNU ET Transición Tramo
Urbano del Ebro
SNU ES Sectarial

SNU ES Sectorial y Complementaria

Suelo no urbanizable genérico

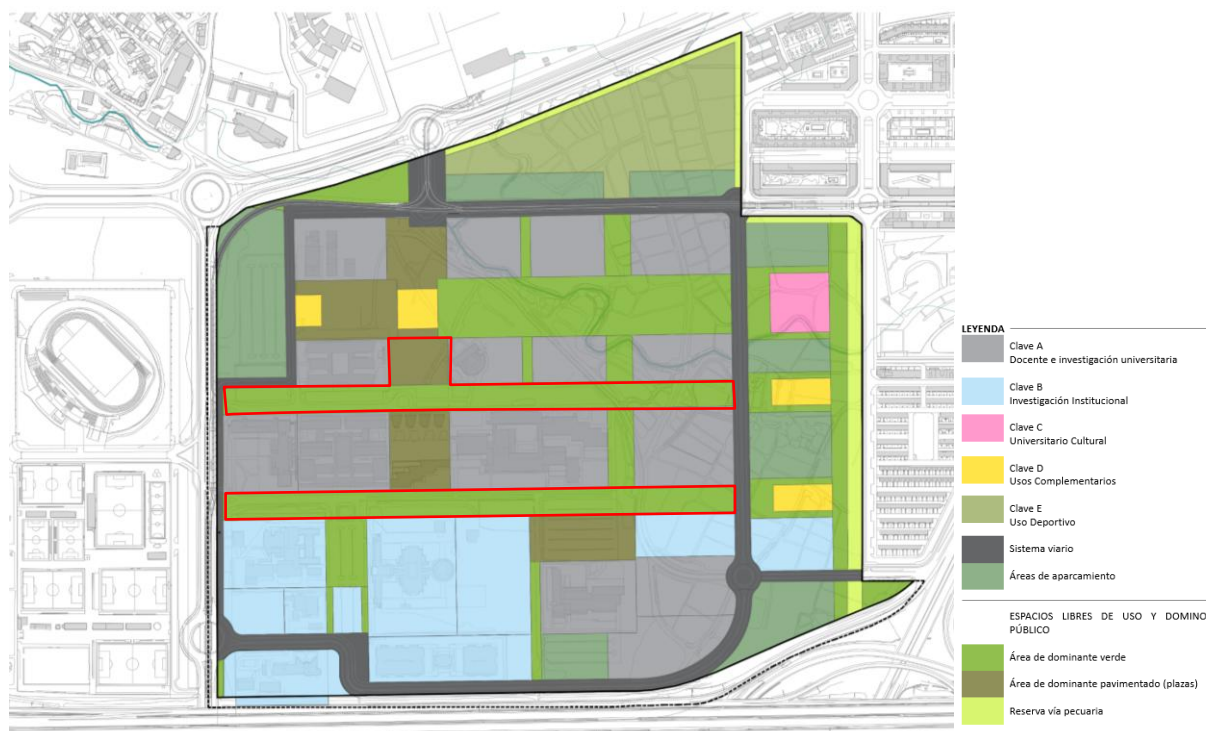
SNU G (C) Cuevas
SNU G (AL) Actividades
Logísticas
SNU G (VT) Vertido, Tratamiento,
Recuperación y
Valoración de
Residuos
SNU G(NRT)Cuevas

2 CUMPLIMIENTO PLANEAMIENTO

Actualmente se encuentra vigente las previsiones recogidas en del Plan Especial de Equipamientos del Área del Campus Universitario “I+D” de la Universidad de Zaragoza, del Area 5 del Actur-Puente de Santiago en su Modificación nº 1 del Plan Especial de equipamiento del Área 5 del Actur (Campus Universitario), objeto del Expediente 104.381/2022 del Ayuntamiento de Zaragoza, que fue aprobada definitivamente mediante Acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 27 de junio del año 2024.

Con respecto a la DIGA aprobada y el futuro PIGA, el ámbito de actuación del presente proyecto no corresponde al ámbito de la misma, de modo que en cuanto a planeamiento vigente se refiere, la DIGA y posterior PIGA no son de aplicación al proyecto de urbanización del presente proyecto, por lo que queda acogido únicamente a la regulación que establece el Plan Especial.

A continuación se muestra el plano de usos del Plan Especial vigente.



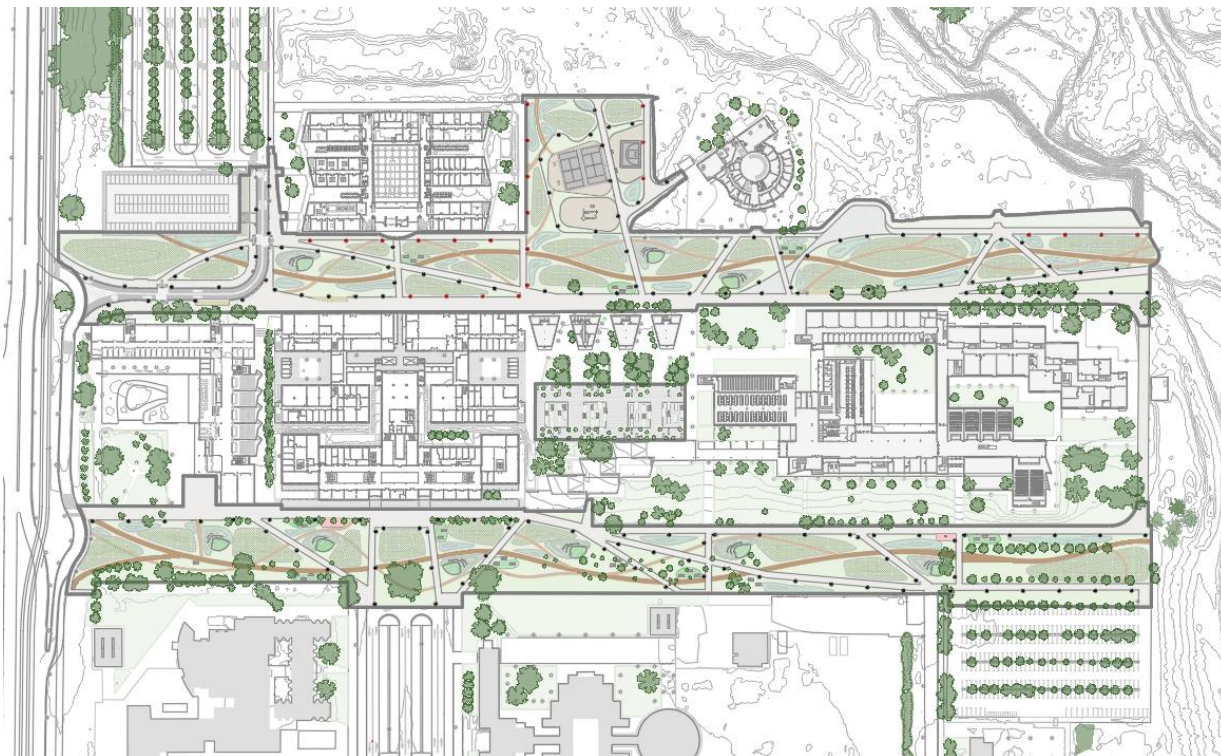
Fuente: Plan Especial de Equipamientos del Área del Campus Universitario “I+D” de la Universidad de Zaragoza, del Area 5 del Actur-Puente de Santiago

El **proyecto de urbanización de reordenación de los ejes 1 y 2** que se desarrolla en el presente documento se encuentra **acogido a la normativa vigente**, al desarrollar los Ejes 1 y 2 (área dominante verde) y la Plaza C (área dominante pavimentado, plaza), establecidos en el Plan Especial como **Espacios Libres de Uso y Dominio Público**.

La **propuesta mantiene las características de dominante verde y dominante pavimentado** establecidas en el Plan Especial Vigente.

Los **Ejes 1 y 2**, **calificados como áreas de dominante verde**, se **desarrollan como los dos corredores verdes** principales, donde la presencia de áreas verdes tanto de pradera como boscosas le dan ese carácter de área dominante verde.

La **Plaza C, (Plaza de las Ingenierías)** calificada como **área dominante pavimentado**, se plantea como la zona deportiva, donde tienen más presencia los pavimentos de hormigón y caucho previstos para las pistas deportivas. En el entorno de las pistas predominan los caminos de terrizo natural y hormigón, dando ese carácter pavimentado a la plaza. A continuación se muestra una imagen de la propuesta:



El **PIGA futuro** mantendrá su uso como **Espacio libre de uso y dominio público**, área predominantemente verde o pavimentada.