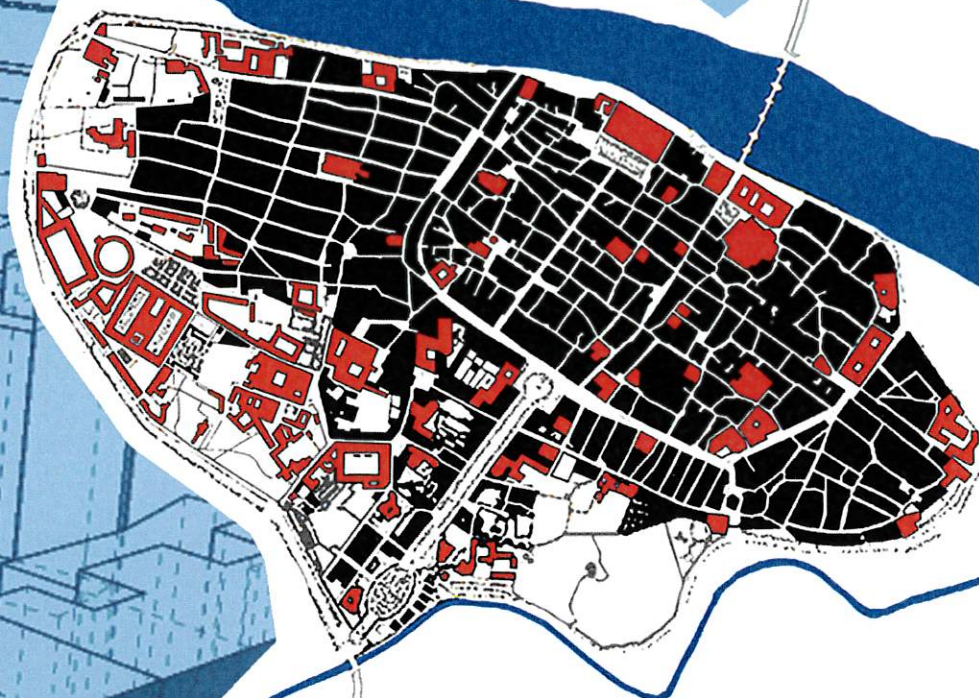




**CAMBIO DE
CALIFICACIÓN DE
LA PARCELA
SA(PU)43.16**

12

**PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA
DE ZARAGOZA**

TEXTO REFUNDIDO DE 2024

MODIFICACION AISLADA

MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO TR24/12 DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

DOCUMENTACIÓN ESCRITA

MEMORIA EXPOSITIVA

- I. INTRODUCCIÓN
- II. ANTECEDENTES
- III. CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN
- IV. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN PROYECTADA
 - IV.1. Condiciones de entorno
 - IV.2. Descripción de la ordenación propuesta
 - IV.3. Regulación urbanística
- V. EJECUCIÓN
- VI. EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL TERRITORIO Y LA POBLACIÓN
- VII. MODIFICACIÓN DE MENOR ENTIDAD
- VIII. DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN TR24/12
- FICHA DE DATOS URBANÍSTICOS (anejo V de la NOTEPA)

NORMAS URBANÍSTICAS

- ESTADO PROYECTADO
- ANEJO III
- ANEJO VIII

ANEJO

PLANOS

- I. ESTADO ACTUAL.
- II. ESTADO PROYECTADO

MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO TR24/12 DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

MEMORIA EXPOSITIVA

I. INTRODUCCIÓN

El plan general de ordenación urbana vigente en Zaragoza se aprobó definitivamente el 13 de junio de 2001, y su tercer y último texto refundido es de octubre de 2024. Desde el año 2001, el plan general ha sufrido numerosas modificaciones puntuales, que en su mayoría han resuelto problemas específicos de determinados ámbitos urbanos o han recogido nuevos criterios de la Corporación.

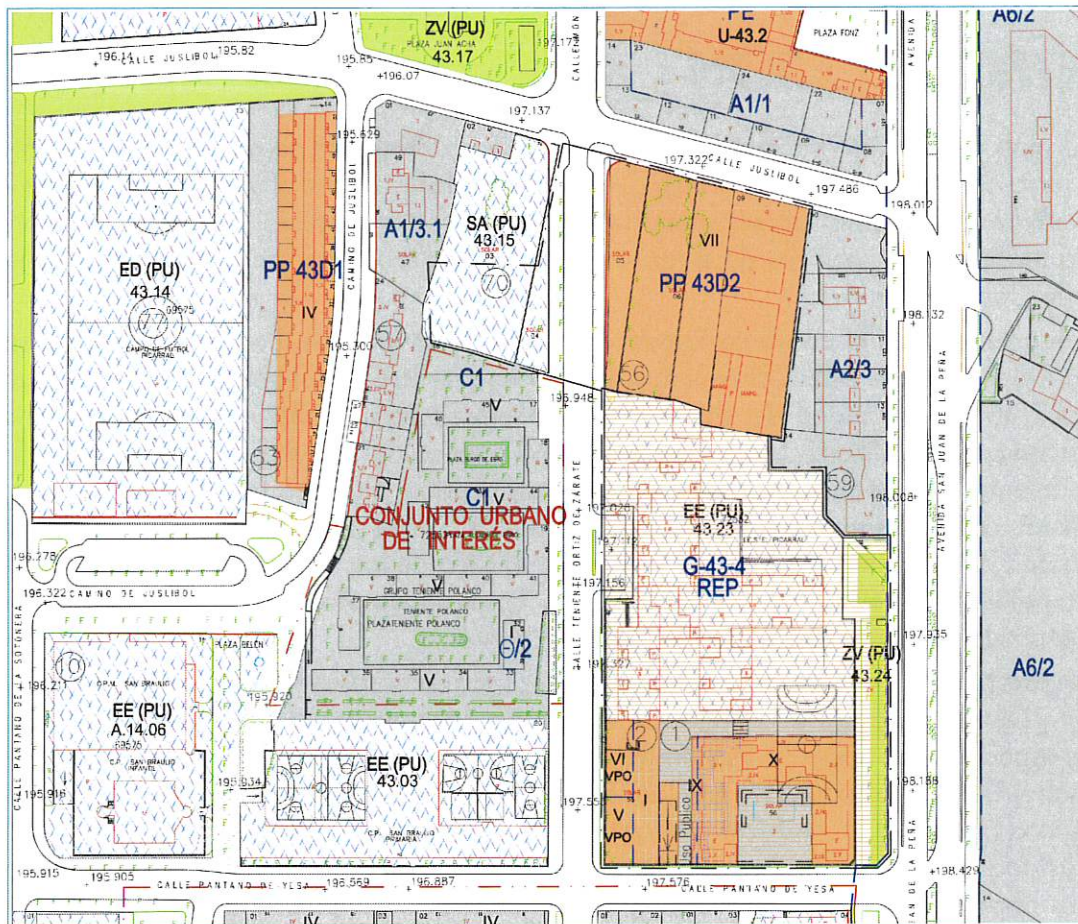
De acuerdo con el convenio firmado por el Ayuntamiento de Zaragoza y el Gobierno de Aragón 4 de marzo de 2020, el Ayuntamiento recibió de la Comunidad Autónoma una parcela de unos 2.300 m² de superficie, situada en el encuentro de las calles de Juslibol y Ortiz de Zárate y actualmente calificada como equipamiento público del sistema local SA(PU)43.15, para que, mediante una modificación del plan general, puedan situarse ahí 30 viviendas de protección oficial, con una superficie construida de 3.000 m². Este aprovechamiento sustituirá al previsto en una parcela municipal que se situaba en el área de intervención G43/4 y fue suprimida por la modificación 167 del plan general, con el fin de incorporar el suelo a una nueva parcela de enseñanza que se entregó a la Comunidad Autónoma.

Redactaron este proyecto en octubre de 2021 los servicios de los departamentos de Planificación y Diseño Urbano y de Ordenación y Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Zaragoza, con especial dedicación de Ramón Betrán Abadía, arquitecto jefe del Departamento de Planificación y Diseño Urbano. En junio de 2025, cuando se eleva a aprobación inicial, ha sido necesario adaptarlo a la evolución del planeamiento en el tiempo transcurrido, por lo que se ha redactado una nueva versión que suprime un nuevo artículo de las normas urbanísticas que ya no es necesario, porque se aprobó con anterioridad con motivo de la modificación aislada 211 del plan general. Con este motivo, se sustituye la anterior denominación de *modificación 188* por la de *modificación TR24/12*.

Han colaborado en la elaboración de una resolución indicativa de la edificación, incluida como anejo a este proyecto, las alumnas del Máster Universitario de Arquitectura (Escuela de Ingeniería y Arquitectura, Universidad de Zaragoza) Natalia Moreno Orozco, Lucía Peña Menchero y Ana Urgel García, que han realizado sus prácticas en la Dirección de Planificación y Diseño Urbano durante los meses de marzo y abril de 2021.

II. ANTECEDENTES

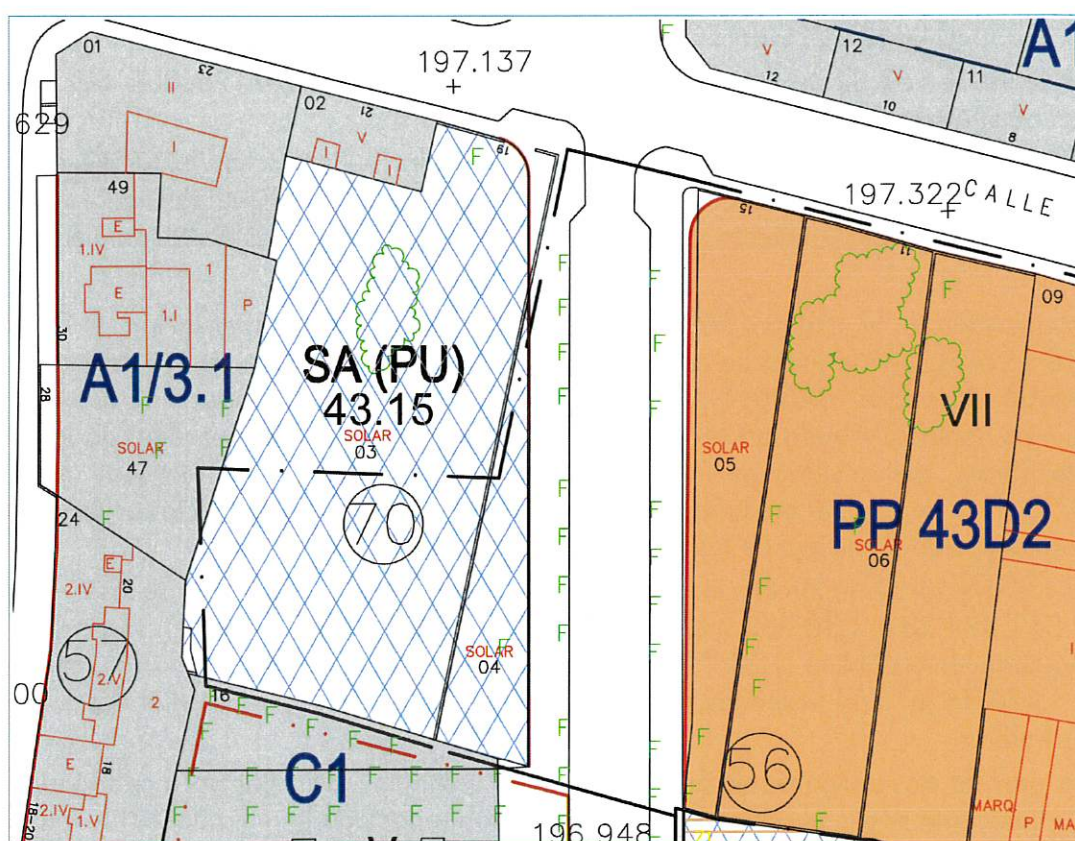
La parcela a la que se refiere la modificación TR24/12 del plan general está calificada actualmente como sistema local de equipamiento público SA(PU)43.15, dentro del grupo de uso 11 (servicios de la administración pública). Según el anejo VIII de las normas urbanísticas del plan general («Suelos pertenecientes a sistemas de espacios libres y de equipamiento y servicios»), tiene una superficie de 2.630 m². Según nueva medición sobre la base cartográfica municipal actualizada, su superficie es de 2.628'07 m².



Según la Sede Electrónica del Catastro, la parcela de equipamiento SA(PU)43.15 está dividida en tres porciones:

- La denominada 7255203XM7175E0001SQ, que corresponde a la mayor parte del equipamiento, tiene una superficie de 2.285 m², soporta 756 m²t de construcción industrial, datada en 1950, y pertenece a la Comunidad Autónoma de Aragón.
- La 7255204XM7175E0001ZO, que forma un triángulo rectángulo cuyo mayor cateto se adosa al lado oriental de la anterior y cuya hipotenusa sigue la calle del Teniente Ortiz de Zárate; mide 350 m² y pertenece a Juan Bello, S.A.
- Por último, una pequeña porción situada en la esquina sudoeste de la parcela de equipamiento, con una superficie de 6'56 m² según medición sobre la cartografía municipal actualizada, forma parte del espacio libre del grupo sindical Teniente Polanco. La Oficina del Catastro atribuye al Ayuntamiento la propiedad de este espacio libre (parcela 7255216XM7175E0001PO).

En virtud del convenio firmado por el Ayuntamiento y la Comunidad Autónoma de Aragón el 4 de marzo de 2020 y del acuerdo adoptado el 13 de enero de 2021 por el Gobierno de Aragón, éste ha transferido al municipio a título gratuito la propiedad de la parcela catastral 7255203XM7175E0001SQ, inscrita en el Registro de la Propiedad de Zaragoza número 8 (tomo 2780, libro 918, folio 140, finca 35912) y con una superficie de 2.316 m², según esta fuente. El Gobierno de Zaragoza aceptó esta cesión por acuerdo de 19 de febrero de 2021.



[7]

La parte de la parcela calificada como suelo urbano consolidado consta, a su vez, de dos porciones:

- La primera, situada al norte y que ocupa toda la fachada hacia la calle de Juslibol y la esquina con la del Teniente Ortiz de Zárate, mide 1.284'52 m² según medición actualizada, y pertenece íntegramente al Ayuntamiento de Zaragoza después de la cesión realizada por la Comunidad Autónoma. Pertenece íntegramente a la parcela catastral 7255203XM7175E0001SQ.
- La segunda corresponde a la esquina sudoeste de la parcela de equipamiento y mide 35'50 m²; de ellos, 28'94 m² están incluidos en la parcela catastral 7255203XM7175E0001SQ y pertenecen actualmente al Ayuntamiento. Los 6'56 m² restantes están en la catastral 7255216XM7175E0001PO.

La parte calificada como planeamiento recogido (SUP 43/D2), situada en la porción sur de la parcela, consta también de dos porciones:

- Una de 340'73 m², perteneciente a un particular y que ocupa la mayor parte del frente hacia la calle de Ortiz de Zárate, corresponde a la parcela catastral 7255204XM7175E0001ZO.
- Otra de 967'32 m² forma parte de la catastral 7255203XM7175E0001SQ y pertenece al Ayuntamiento de Zaragoza.

Por tanto, de los 2.628'07 m² que mide la parcela SA(PU)43.15, 1.320'02 m² corresponden a suelo urbano consolidado (íntegramente pertenecientes al Ayuntamiento de Zaragoza) y 1.308'05 m² a planeamiento recogido (967'32 m² pertenecientes al Ayuntamiento).

Para la ejecución de la unidad 43/D2 se estableció el sistema de compensación. El 21 de julio de 2010 se constituyó la junta de compensación y actualmente está en trámite el proyecto de reparcelación (exp. 800159/2011), sin necesidad de proyecto de urbanización porque el Ayuntamiento ya había aprobado un proyecto de obras ordinarias de urbanización de la calle de Ortiz de Zárate, por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 7 de mayo de 2007 (exp. 45390/2007), que ejecutó en su totalidad, anticipando los gastos de urbanización de la unidad, con recepción municipal de las obras el 7 de octubre de 2009.

Del proyecto de reparcelación en trámite resultarán cinco parcelas de uso residencial (2.469'0, 1.474'28 y 1.103'82 m², según mediciones del propio proyecto), viario (1.508'09 m²) y equipamiento público (1.319'74 m²). La parcela residencial R3, con un volumen edificable de 4.420'36 m³ y 11 viviendas, se adjudicará al Ayuntamiento, y las otras dos a propietarios particulares.

La parcela de equipamiento público, con un volumen edificable no lucrativo de 7.100 m³, se adjudicaría, según el proyecto de reparcelación redactado en julio de 2011, a la Comunidad Autónoma de Aragón. Aunque la legislación urbanística prevé que los suelos destinados a dotaciones públicas se cederán con carácter general y a título gratuito al Ayuntamiento, en este caso la junta propuso esta solución con el propósito de mantener a la administración regional en la propiedad de la parcela que ya ocupaba, supuesta de dominio y uso público (y cuya aportación se consideraba título para la adjudicación de la parcela de equipamiento), y evitar considerarla propietaria a efectos del reparto del aprovechamiento lucrativo de la unidad.

El Departamento de Economía, Hacienda y Empleo (Dirección General de Presupuestos, Tesorería y Patrimonio) del Gobierno de Aragón interpuso varias alegaciones contra esta determinación del proyecto de reparcelación presentado a trámite por la junta de compensación. Por un lado, señaló que la parcela aportada número 8, que le pertenecía y medía sólo 12'51

m² (parte de la finca catastral 7255203XM7175E0001QO), se extrajera de la unidad de ejecución al haberse incluido por error, ya que de hecho formaba parte de una finca vecina calificada por el plan general como A1.3.1. Por otro lado, advertía que la aportada 1, de 967'70 m² según el proyecto (parte de la catastral 7255203XM7175E0001SO, equivalente a la porción de suelo urbano consolidado que, según medición sobre cartografía actualizada, abarca 967'32 m²), calificada por el planeamiento como equipamiento público, había sido adquirida por el Estado a título oneroso y desde 2014 estaba desafectada del servicio público; en consecuencia, la parcela debería considerarse bien patrimonial, dándole a la Comunidad Autónoma el derecho a participar en un 12'29% de los aprovechamientos lucrativos de la unidad susceptibles de apropiación privada, lo que, según datos del proyecto, le supondría la adjudicación de una parcela resultante con capacidad para 2.484 m³ y 6 viviendas. En consecuencia, los terrenos calificados por el planeamiento como equipamiento público pasarían al dominio público del Ayuntamiento de Zaragoza.

Lógicamente, tras la aprobación de la modificación TR24/12 del plan general que ahora se tramita deberá someterse a un nuevo criterio esta parte del proyecto de reparcelación de la unidad 43/D2. En cualquier caso, la consecuencia será que, en el momento de su aprobación definitiva, los 339'35 m² que según el documento en trámite pertenecen a Juan Bello (parcela aportada 2) y forman parte de la actual parcela de equipamiento SA(PU)43.15 se cederán gratuitamente al Ayuntamiento y éste pasará a ser propietario único de esta parcela.

Ha de advertirse, por fin, que, a pesar de estar en trámite la reparcelación del ámbito de planeamiento recogido 43/D2, su urbanización está ejecutada por completo, de modo que sólo falta ajustar las propiedades conforme al planeamiento y repartir entre los propietarios el coste de la urbanización construida anticipadamente por el Ayuntamiento, a cuya disposición se puso en su momento el suelo preciso para ello, y la carga legal de cesión del 10% del aprovechamiento medio.

Como último antecedente, debe considerarse la modificación aislada número 62 del plan general (exp. 1470772/2007), aprobada definitivamente el 2 de noviembre de 2011, que afectó a la parcela del Instituto de Formación Empresarial y Técnica (IFET) de la Cámara Oficial de Comercio, Industria y Servicios de Zaragoza (antiguo colegio de San Felipe Apóstol), calificada por la revisión del plan general de 2001 como sistema local de equipamiento privado de enseñanza EE(PV)43.04 (12.462'58 m²), con una ordenación de la que resultó la siguiente zonificación pormenorizada:

- Parcela de vivienda libre de titularidad privada, con superficie de 3.302 m², edificabilidad de 13.605 m²t y un máximo de 133 viviendas.
- Parcela de vivienda protegida de titularidad privada, con superficie de 918 m², edificabilidad de 2.295 m²t y un máximo de 27 viviendas. En el cálculo del aprovechamiento medio se le atribuyó un coeficiente de ponderación de 0'50 con respecto a la vivienda libre (1.323'65 m²t_h).
- Parcela de vivienda protegida de titularidad municipal, con superficie de 836 m², edificabilidad de 3.000 m²t y un máximo de 30 viviendas. En el cálculo del aprovechamiento medio se le atribuyó un coeficiente de ponderación de 0'50 con respecto a la vivienda libre (1.500 m²t_h).
- Parcela de equipamiento deportivo de titularidad municipal, con superficie de 5.467'18 m².

- Parcela de dotación pública del extinto sistema autonómico de vivienda social de alquiler, de titularidad autonómica, con superficie de 1.084 m² y capacidad para 40 viviendas de alquiler social. En el cálculo del aprovechamiento medio se le atribuyó un coeficiente de ponderación de 0'00, por no considerarse un uso lucrativo.
- Parcela de paseo peatonal de titularidad municipal, con superficie de 855 m² y un estacionamiento en subsuelo con capacidad para 42 plazas.

A petición de la Comunidad Autónoma de Aragón, el Ayuntamiento impulsó la modificación aislada número 167 del plan general (exp. 761213/2017), que corregía la 62, para calificar como equipamiento público de enseñanza una parcela de 8.242'18 m², que resultaba de agrupar los siguientes terrenos, resultantes de la modificación 62 y del proyecto de reparcelación que la desarrolló, aprobado el 29 de mayo de 2014 (exp. 1248140/2011):

- a) Parcela de equipamiento deportivo de 5.467'18 m², perteneciente al Ayuntamiento de Zaragoza.
- b) Parcela de paseo peatonal con estacionamiento en subsuelo de 855 m², perteneciente al Ayuntamiento de Zaragoza.
- c) Parcela residencial de 836 m², perteneciente al Ayuntamiento de Zaragoza, con capacidad para 30 viviendas protegidas de precio máximo y superficie edificable de 3.000 m²t.
- d) Parcela de dotación pública del extinto sistema autonómico de vivienda social de alquiler, de 1.084 m², perteneciente a la Diputación General de Aragón.

En esta modificación se incorporó también una modificación de la ordenación del suelo lucrativo de propiedad particular, a instancia de la Cámara Oficial de Comercio, Industria y Servicios de Zaragoza.

El nuevo equipamiento de enseñanza aprovecharía la mayor parte del edificio del antiguo colegio San Felipe, luego instituto de formación de la Cámara de Comercio, que se encontraba en razonable buen estado de conservación, con las consiguientes ventajas económicas y de plazos para el Gobierno de Aragón y para sus usuarios. De hecho, en 2017 se utilizaban estas instalaciones como instituto de segunda enseñanza, después de que el Ayuntamiento cediera sus inmuebles a la Comunidad Autónoma a precario y en tanto no se ejecutara la urbanización prevista en el área.

La modificación 167 suponía que la parcela de enseñanza pasaría a titularidad de la Comunidad Autónoma, y el Ayuntamiento perdería 5.467'18 m² de suelo con el que satisfacer la demanda pública de equipamiento deportivo, un paseo peatonal de 855 m² bajo el que estaba previsto un estacionamiento público de 42 plazas, y el suelo preciso para construir 30 viviendas protegidas.

En sus sesiones de 8 de noviembre de 2017 (761213/2017) y 19 de septiembre de 2018 (972070/2018), el Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo expresó la necesidad de que la aprobación de la modificación 167 del plan general se acompañara de un convenio en el que se contemplara la compensación al municipio por el aprovechamiento residencial y la superficie de suelo de equipamiento público en que se vería reducido su patrimonio.

Como consecuencia, el Ayuntamiento de Zaragoza y la Comunidad Autónoma de Aragón firmaron el 4 de marzo de 2020 el convenio al que ya se ha hecho alusión, en el que se establecieron las compensaciones mutuas procedentes entre ambas instituciones para posibilitar que ésta y otras cuatro modificaciones del plan general solicitadas por el Gobierno de Aragón quedaran equilibradas y no resultara perjudicado el patrimonio municipal ni en la cuantía global de suelos lucrativos ni la de suelos de equipamiento o zonas verdes.

El convenio expresó que, para compensar la pérdida de la parcela municipal de viviendas protegidas en el área G43/4, el Gobierno de Aragón pondría a disposición del Ayuntamiento la parte que poseía en la parcela identificada por el plan general de Zaragoza como SA(PU)43.15, con unos 2.200 m² de superficie aproximada, situada en el encuentro de las calles de Ortiz de Zárate y Juslibol.

El 20 de diciembre de 2019, el Ayuntamiento pleno acordó la aprobación del convenio y la aprobación definitiva de la modificación 167 del plan general, para la que se requirió un texto refundido con el que mostró conformidad la Corporación por acuerdo plenario de 27 de febrero de 2020. En el documento de compromisos de la iniciativa particular, la Cámara de Comercio, en su condición de propietaria del aprovechamiento lucrativo del área, asumía el coste de urbanización correspondiente a la aportación del Gobierno de Aragón en el área 43/D2, que ascendía a 23.781'23 €.

Posteriormente, la Comunidad Autónoma entregó al Ayuntamiento la propiedad de la parcela 7255203XM7175E0001SQ que poseía en el ámbito de la SA(PU)43.15 (de 2.285 m² según Catastro, 2.316 m² según el Registro de la Propiedad y 2.280'78 m² según medición sobre cartografía actualizada); como consecuencia, el Ayuntamiento inició la redacción de la modificación 188 del plan general, complemento necesario de la 167 para establecer la compensación del suelo lucrativo entonces suprimido, sin aumento del número de viviendas ni de la superficie edificable. Esta condición compensatoria, bien establecida en el expediente por el que se tramitó la modificación 167 y en el convenio de 4 de marzo de 2020, hace que la 188, renombrada hoy como TR24/12, no pueda considerarse una actuación de dotación, puesto que no supone aumento del número de viviendas ni de la edificabilidad lucrativa, sino mera reubicación de lo perdido en la modificación 167.

III. CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

Con las condiciones expuestas, está suficientemente acreditado que la modificación TR24/12 del plan general conviene al interés público, ya que supone la ejecución del convenio firmado por el Ayuntamiento de Zaragoza y el Gobierno de Aragón el 4 de marzo de 2020, con el fin de posibilitar la ubicación de un instituto público de enseñanza secundaria obligatoria y bachillerato en suelo procedente del antiguo IFET de la Cámara de Comercio, y, al mismo tiempo, mantener la previsión de 30 viviendas de protección oficial sobre suelo de propiedad municipal, obtenido en su día como cesión gratuita y obligatoria al Ayuntamiento.

Se satisface así la parte que aún quedaba pendiente de la cláusula tercera del convenio de 2020, con el siguiente contenido:

En el área de intervención G43/4, el Ayuntamiento de Zaragoza, por sí mismo o a través de los propietarios de parcelas con aprovechamiento lucrativo, se compromete a impulsar la redacción de los instrumentos de planeamiento, gestión y urbanización que sean precisos para posibilitar la creación de una parcela destinada a equipamiento público de enseñanza (instituto de enseñanza media) que incorpore el suelo actualmente destinado a vivienda de protección del Municipio, vivienda autonómica de alquiler, vial peatonal y equipamiento deportivo.

El Ayuntamiento se compromete a aprobar inicialmente el proyecto de modificación del plan general dentro de los tres meses siguientes a la firma del convenio, ya lo redacte de oficio o inste a redactarlo a la propiedad de las actuales parcelas lucrativas no municipales.

El Gobierno de Aragón se compromete a poner a disposición de la modificación del planeamiento en el área G43/4 la actual parcela SA(PU)43.15, de unos 2.200 m², donde se hará efectivo un aprovechamiento lucrativo igual al de la parcela residencial que actualmente pertenece al Ayuntamiento dentro del área.

Tras la firma de este convenio y en la misma modificación del plan general que reordene la actual área G43/4, se dará la calificación de suelo residencial, con capacidad para 30 viviendas protegidas de Aragón, 3.000 m², de edificabilidad lucrativa real y posibilidad de superficie edificable adicional destinada a equipamientos y servicios públicos, tanto a la parte de esta parcela hoy calificada como suelo urbano consolidado como a la incluida en el área de planeamiento recogido PP43/D2, que en la reparcelación del área G43/4 modificada pasarán a propiedad del Ayuntamiento de Zaragoza.

El Ayuntamiento de Zaragoza, previos los trámites administrativos que resulten procedentes, se compromete a ceder al Gobierno de Aragón, para su destino a usos docentes, la parcela de equipamiento que finalmente resulte de la modificación de planeamiento en el área G43/4, con las construcciones existentes sobre ella, en su estado actual.

El Gobierno de Aragón se compromete a mantener el uso docente en la parcela destinada a equipamiento en el área G43/4, impulsando los proyectos de reforma, ampliación y mejora de las actuales edificaciones e instalaciones.

El Gobierno de Aragón se compromete a solicitar las exigibles licencias municipales para posibilitar el inicio de las obras de reforma y ampliación a que se refiere el párrafo anterior, estableciéndose para ello un plazo máximo de un año, a contar desde la notificación del acuerdo de cesión de la parcela de equipamiento.

IV. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

IV.1. CONDICIONES DE ENTORNO

De acuerdo con la cláusula tercera del convenio de 4 de marzo de 2020, la modificación TR24/12 del plan general de Zaragoza tiene por fin la calificación de una parcela donde pueda construirse un edificio de uso dominante residencial, con una edificabilidad lucrativa de 3.000 m²; y un número máximo de 30 viviendas, todas ellas de protección oficial. Complementariamente, la modificación prevé la posibilidad de que en la parcela se incluya un pequeño equipamiento o servicio público, que, en consonancia con el artículo 7.2.7 de las normas del plan general, no consumiría edificabilidad lucrativa por permanecer adscrito a ese uso en virtud de la calificación urbanística.

La ordenación del nuevo edificio residencial quiere adecuarse lo mejor posible a la urbanización existente y ajustarse a la estructura de la ordenación urbanística vigente en su entorno, de modo que complete una manzana que en parte está calificada como zona de edificación residencial en manzana cerrada A1/3.1, y en parte como zona C1, correspondiente a los conjuntos urbanos caracterizados contemporáneos (grupo Teniente Polanco). Más en detalle, la parcela reordenada linda con el límite norte del grupo Teniente Polanco por el sur y con traseras de edificios en manzana cerrada calificados como A1/3.1 por el este y, parcialmente, por el norte. Estas parcelas A1/3.1 alinean con el nuevo suelo residencial tanto espacios libres interiores (números 28 y 30-34 del camino de Juslibol) como, directamente, fachadas traseras (números 21 y 23 de la calle de Juslibol); el lindero meridional está sesgado con respecto a la calle de Ortiz de Zárate, y corresponde a un espacio ajardinado del grupo sindical, con anchura comprendida entre los 10'20 y los 19'63 m, medidos perpendicularmente a la fachada septentrional del bloque más próximo de este conjunto.

Por otra parte, en el momento actual la parcela está integrada en una manzana íntegramente calificada como suelo urbano consolidado, y todas las calles que la bordean ejecutadas y en perfectas condiciones funcionales, incluido el tramo de la calle de Ortiz de Zárate que forma parte de la unidad de ejecución prevista en desarrollo del plan parcial del polígono 43/D2. Puesto que, como se indicó en el apartado II de esta memoria («Antecedentes»), la parcela cuya calificación se cambia en esta modificación del plan general cuenta con todos los servicios requeridos a los solares por el artículo 14 del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo de Aragón, aunque esté pendiente la satisfacción de la carga correspondiente por los propietarios después de que el Ayuntamiento adelantara la ejecución de las obras, se ha optado por calificarla como suelo urbano consolidado, detrayéndola del ámbito de planeamiento recogido (PR) correspondiente.

En el anejo III de las normas del plan general (tomos 12 y 13) se incluye como prescripción a este ámbito que los propietarios de la unidad de ejecución 43/D2 mantendrán los derechos atribuidos por el plan parcial a las parcelas con aprovechamiento lucrativo y cederán gratuitamente y libre de cargas al Ayuntamiento, como consecuencia de su reparcelación, el suelo no perteneciente al municipio que calificó como equipamiento social el planeamiento parcial del sector 43/D y como zona A1/3.1 la modificación TR24/12 del plan general; no se atribuye a dicho suelo aprovechamiento lucrativo procedente de dicho plan parcial. Así mismo, asumirán el coste de ejecución del tramo de la calle del Teniente Ortiz de Zárate incluido en la unidad de ejecución, cuya construcción anticipó el Ayuntamiento, y la cesión del 10% del aprovechamiento medio.

En correspondencia con estas condiciones de entorno, se ha optado por dar a la nueva parcela residencial una calificación de ordenación en manzana cerrada análoga a la establecida en el resto de la mitad norte de la manzana. El artículo 4.1.12 de las normas del plan general establece las siguientes condiciones generales de ordenación en la zona A1/3.1:

1. Condiciones de las parcelas:

En las segregaciones y parcelaciones, las parcelas resultantes deberán tener al menos 150 m² de superficie y 7 m de longitud de fachada a vial público.

Podrán edificarse parcelas de dimensiones inferiores que constituyan parcelas independientes en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor del plan cuando sean colindantes con otras ya edificadas. Si las colindantes no estuvieren edificadas deberá procederse a la normalización y agrupación de fincas.

También se admitirá la edificación de parcelas de dimensiones inferiores a la mínima que constituyan fincas independientes en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor del plan, cuando, aun no estando limitadas por parcelas edificadas, se integren en manzanas con un estado consolidado de la parcelación manifiestamente uniforme e inferior a dicho límite.

Cuando la fachada a vía pública sea inferior a 7 m, las parcelas no podrán destinarse a vivienda colectiva, ni albergar más de una vivienda unifamiliar.

Cuando la fachada a vía pública sea igual o superior a 7 m, pero menor de 10, las parcelas podrán destinarse a vivienda colectiva, pero no podrá proyectarse más de una vivienda por planta. Este precepto se interpretará como un límite cuantitativo, de acuerdo con el cual el número máximo de viviendas será igual al número de plantas con uso residencial, sin que obste la posibilidad de realización de soluciones tipológicas tales como dos viviendas dúplex que ocupen las mismas dos plantas.

2. Condiciones dimensionales y de aprovechamiento:

2.1. Ocupación de suelo:

- Coeficiente de ocupación:

En las plantas de sótano y semisótano, se permite el 100%.

En la planta baja, se permite el 75%.

En las plantas alzadas, se permite el 50%.

Cuando se aplique el fondo mínimo, la ocupación en plantas sobre rasante será la que resulte de él.

- Fondo máximo y mínimo:

La edificación en plantas alzadas no excederá de un fondo de 15 m.

El fondo mínimo se regirá por la normativa general establecida en el artículo 4.1.3 de estas normas.

2.2. Alturas:

- Altura máxima:

La altura máxima que podrá alcanzarse mediante licencia directa de edificación será la resultante de la aplicación del cuadro siguiente en función del ancho de calle, medida entre alineaciones de parcela:

ANCHO DE CALLE	N.º DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA	EDIFICABILIDAD
Menos de 12 m	B+2	10'50 m	1'60 m ² /m ²
12 m o más	B+3	13'50 m	2'10 m ² /m ²

Cuando en el tramo correspondiente al frente de la manzana existan chaflanes u otro tipo de soluciones de esquina que modifiquen puntualmente la sección de la calle, no se tendrán en cuenta para aplicar la tabla anterior, considerándose la prolongación virtual de los frentes de fachada perimetrales hasta su encuentro.

- Altura máxima alcanzable mediante estudio de detalle:

Se aplicará el cuadro anterior, aumentado en una planta. Los estudios de detalle que se tramiten con este fin se atenderán a las condiciones generales establecidas en el artículo 4.1.5 de estas normas.

- Alturas de las plantas:

La altura máxima de la planta baja será de 4'50.

La altura mínima de las plantas alzadas será de 2'80 m.

2.3. Índice de edificabilidad:

El índice de edificabilidad máxima sobre superficie neta del solar será el determinado en función del ancho de calle según el cuadro incluido en el apartado 2.2 de este artículo, salvo que se aplique la norma de fondo mínimo.

En solares recayentes a dos o más calles de distinto ancho, se aplicará a la superficie neta del solar un índice de edificabilidad calculado como la media de los índices correspondientes a cada calle, ponderada según las respectivas longitudes de fachada. Siendo l_1 y l_2 las sumas de las longitudes de fachada recayentes a calles de menos de 12 m, y de 12 o más, respectivamente, deberá aplicarse el siguiente índice ponderado:

$$e_p = (1'60 \times l_1 + 2'10 \times l_2) / (l_1 + l_2)$$

En relación con la altura máxima de la edificación que se permitiría en la parcela recalificada de acuerdo con este artículo, ha de advertirse que el edificio existente en la parcela colindante del número 21 de la calle de Juslibol tiene una altura de cinco plantas (B+4), lo que permitiría tramitar un estudio de detalle que elevara la altura del nuevo edificio en una planta. Dada la configuración de la parcela, no procedería elevar la altura en toda su extensión, sino sólo en la parte colindante con el edificio más alto, considerándose como tal la longitud de fachada hacia la calle de Juslibol, desde la medianera con el número 21 hasta la esquina con la calle del Teniente Ortiz de Zárate; sobre ésta, se podría llevar la planta añadida hasta la longitud del revolvimiento admitido por el artículo 4.1.5,8 de las normas urbanísticas, es decir, 10 m desde el encuentro de la curva del chaflán con la alineación de la calle.

IV.2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Como se ha adelantado en el apartado anterior, la parcela reordenada se sitúa en el lado occidental de la calle del Teniente Ortiz de Zárate, al sur de la calle Juslibol, al este del camino de Juslibol y al norte del conjunto urbano de interés Teniente Polanco, y corresponde grosso modo a la actual parcela de servicios de la administración SA(PU)43.15, si bien de los 2.628'07 m² que tiene actualmente, según medición sobre la cartografía municipal, se restan los 6'56 m² que forman parte de los espacios libres del grupo Teniente Polanco, calificado por el plan general como zona C1. Por tanto, la superficie de la nueva parcela es de 2.621'51 m², de los que 2.280'78 m² pertenecen ya al Ayuntamiento y 340'73 m² se obtendrán gratuitamente cuando se apruebe definitivamente el proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución SUP 43/D2.

El relieve de la nueva parcela residencial es poco pronunciado, con la cota medida más baja situada en el vértice sureste (+196'948 m) y la más alta en el lado norte de la parcela, alineado con la calle de Juslibol (+197'137 m).

Se propone construir un bloque de uso dominante residencial acorde con la regulación de la zona de manzana cerrada A1/3.1 del suelo urbano consolidado, que es la calificación del entorno próximo. Consecuentemente, la edificación se alineará con las calles de Juslibol y del Teniente Ortiz de Zárate, y mantendrá unas condiciones de altura, ocupación, fondo y uso análogas a las de todos los inmuebles con esa calificación.

No obstante, no podrán corresponder a la regulación general de la zona A1/3.1 ni la superficie edificable de la nueva parcela ni el número y el tipo de viviendas previstos, ya que estos parámetros han de ser los que tenía la parcela de vivienda protegida municipal que se suprimió en el área de intervención G43/4 en virtud del convenio interadministrativo de 4 de marzo de 2020, es decir, 3.000 m²_i de edificabilidad y un máximo de 30 viviendas protegidas.

En consecuencia, se determinan las siguientes condiciones específicas:

a) Superficie edificable:

En la zona A1/3.1, el artículo 4.1.12 de las normas del plan general establece una edificabilidad de 2'10 m²/m² cuando la parcela recae a calles de anchura igual o superior a 12 m, como es el caso; consiguientemente, a una parcela de 2.621'51 m² le correspondería la siguiente superficie edificable:

$$2'10 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 2.621'51 \text{ m}^2 = 5.505'17 \text{ m}^2$$

En su lugar, se atribuye a la parcela una edificabilidad lucrativa de 3.000 m²_i, que podrá dedicarse al uso dominante de vivienda y a los usos compatibles y complementarios que determina el artículo 4.1.13 de las normas del plan general para esta zona.

Se admite que en la parcela se aumente la superficie construida hasta el límite de la edificabilidad establecido con carácter general para la zona, siempre que la diferencia se destine a equipamientos y servicios de titularidad pública. Esto permitirá dedicar a este uso una superficie construida máxima teórica de 2.505'17 m²_i, si bien la limitación de ocupación en planta baja y las limitaciones de altura de la parcela reducirán esta superficie, de hecho, a un máximo sobre rasante de unos 1.800 m²_i.

b) Número máximo de viviendas:

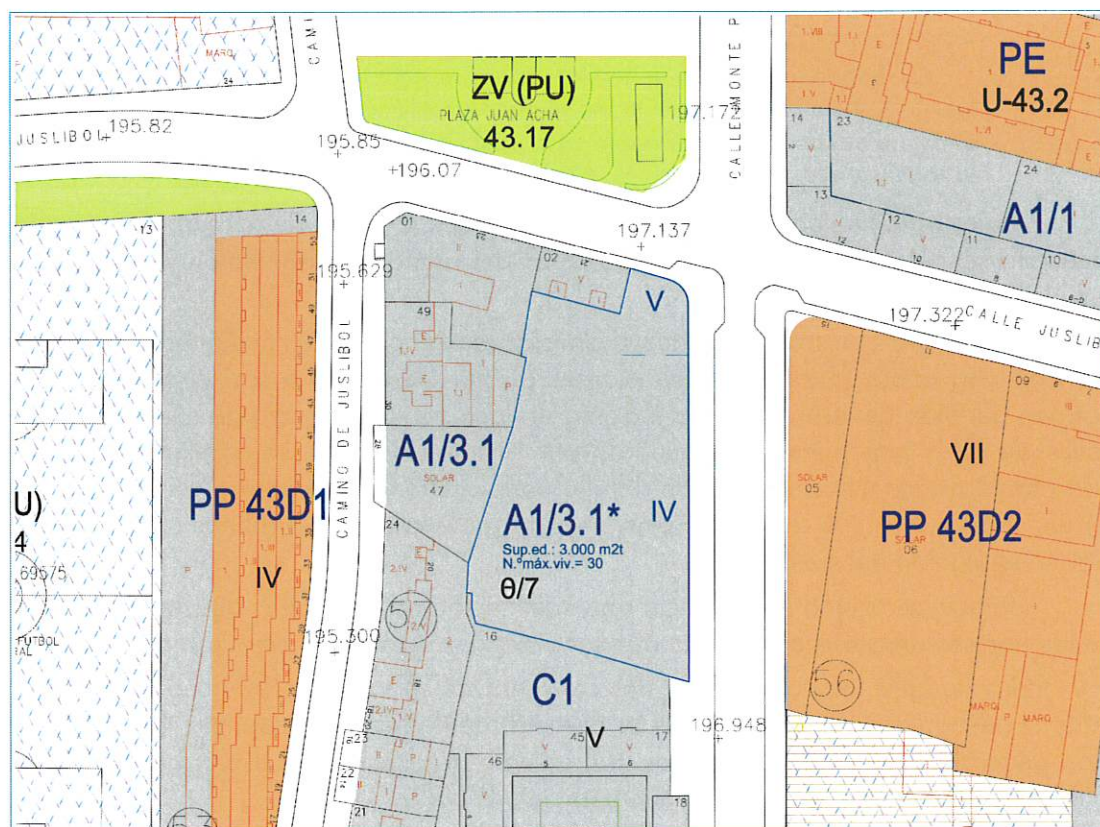
Aunque las normas urbanísticas del plan general no fijan límites de densidad residencial en la zona A1/3.1, en virtud del convenio de marzo de 2020 se establece en esta parcela un número máximo de 30 viviendas

c) Tipo de las viviendas:

En la zona A1/3.1 se admite cualquier tipo de viviendas, pero en la parcela objeto de la modificación TR24/12 del plan general se requiere que todas las construidas sean de protección pública.

Es importante recordar aquí que la modificación TR24/12 no crea un nuevo aprovechamiento residencial que obligue a calificarla como actuación de dotación y a prever nuevas reservas de dotaciones públicas en igual proporción que en los suelos urbanizables, sino que ubica en un nuevo lugar el aprovechamiento que en la modificación 167 del plan general se suprimió dentro del área vecina G43/4. En esta modificación, se amplió el suelo calificado como equipamiento público de 5.467'18 a 8.242'18 m², lo que supuso una ganancia de 2.775 m², superior a los 2.621'51 que ahora se califican como residenciales.

Conviene advertir, de todos modos, que los aproximadamente 1.800 m²_i que podrían destinarse a equipamientos y servicios públicos en la nueva parcela residencial representan una proporción de 0'60 m²_i de equipamiento por cada metro cuadrado construido de viviendas, o de 60 m²_i de equipamiento por cada vivienda. El artículo 54 de la ley de urbanismo de Aragón exige que, en sectores de menos de 50 viviendas, los planes parciales residenciales reserven para equipamientos públicos una superficie de 10 m² de suelo por vivienda, lo que en nuestro caso supondría 300 m²_i; con una superficie edificable de 2'10 m²/m², análoga a la de la zona, la reserva equivaldría a 630 m²_i o 21 m²_i por vivienda, magnitud inferior a la que se puede alcanzar en la parcela residencial que ahora se ordena.



IV.3. REGULACIÓN URBANÍSTICA

Con el precedente del proyecto de modificación aislada 188 del plan general, que en 2024 no se había elevado a aprobación inicial, la modificación 211 introdujo en las normas un nuevo artículo 4.1.4 que permite atribuir a ciertas parcelas concretas en zonas de manzana cerrada unas condiciones específicas de superficie edificable, altura, áreas de movimiento o número máximo de viviendas. El texto refundido de octubre de 2024 recogió esa nueva regulación en su artículo 4.1.4 («Condiciones de edificabilidad, altura y posición», que determina que en el plano de calificación y regulación del suelo podrán indicarse condiciones singulares, siempre que no superen los parámetros establecidos para el grado y el subgrado por la sección correspondiente de las normas, y que la diferencia de edificabilidad podrá dedicarse a equipamientos y servicios de titularidad pública:

1. Con carácter general, las limitaciones de edificabilidad, altura y posición se determinan en las secciones de este capítulo dedicadas a cada subgrado de la zona A-1.
2. Cuando en los planos de calificación y regulación del suelo se indiquen una superficie edificable, un número máximo de viviendas, un área de movimiento o una altura específicas, prevalecerán sobre las indicadas en la sección de estas normas correspondiente a su subgrado.
3. Ni la superficie edificable, ni la ocupación, ni la altura indicadas en los planos podrán superar los parámetros establecidos para el subgrado por la sección correspondiente de las normas, salvo que, verificándose las circunstancias contempladas por su artículo 4.1.6, se eleve la altura con iguales condiciones.

Quando se indique en planos una superficie edificable menor que la genérica de la zona y grado, se entenderá que se trata de la edificabilidad lucrativa, y que la diferencia podrá ejecutarse siempre que se destine a equipamientos y servicios de titularidad pública.

En ningún caso podrá superarse la superficie edificable determinada en planos por aplicación de la norma de fondo mínimo.

Cuando, de acuerdo con este apartado, se establezcan parámetros distintos de los generales, en la hoja correspondiente del plano de calificación y regulación del suelo se bordeará el ámbito afectado con una línea de color azul y se añadirá un asterisco (*) a la sigla expresiva de la zona y grado.

Con esto, la limitación de superficie edificable lucrativa y de número de viviendas se satisface con sendas indicaciones en la hoja K13 del plano de ordenación y regulación del suelo del plan general.

El edificio a construir en la nueva parcela residencial será medianero en la calle de Juslibol con otra construcción de cinco plantas (B+4). De acuerdo con el artículo 4.1.12 de las normas del plan general, la altura máxima en la zona A1/3.1 será de cuatro plantas (B+3) en calles de 12 o más metros. De acuerdo con el artículo 4.1.6, se admitiría elevar la altura en una planta mediante un estudio de detalle para ocultar la medianera vecina, por lo que, conforme al artículo 4.1.4, el propio plan general prevé esa planta adicional el plano de calificación y regulación del suelo.

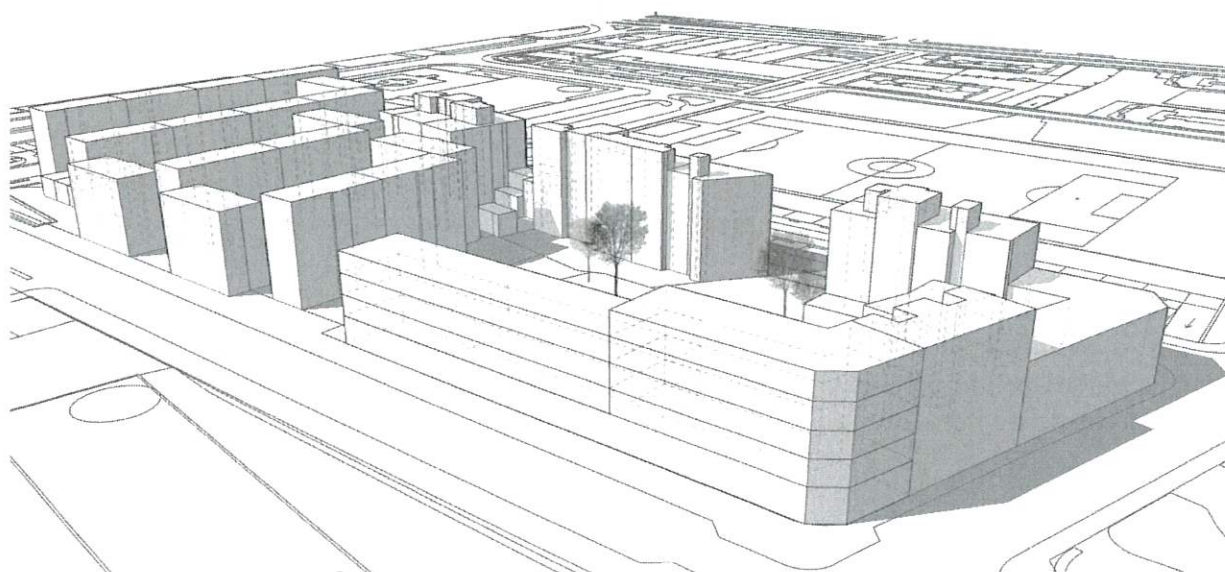
Además, se asigna a la parcela una calificación adjetiva $\Theta/7$, que, según el artículo 2.6.4 de las normas urbanísticas, implica que las viviendas serán de protección pública.

Para cumplir las condiciones del convenio de marzo de 2020, no es preciso modificar otras condiciones de ordenación de la parcela reguladas en el capítulo 4.1 de las normas del plan general (ocupación, retranqueos, tratamiento arquitectónico, usos...), cuya flexibilidad permite aplicarlas indistintamente de la superficie edificada.

V. EJECUCIÓN

La clasificación que se da a la nueva parcela residencial es de suelo urbano consolidado, razón por la que no es preciso prever sistema de ejecución ni la futura formación de proyectos de reparcelación o de urbanización. Si fuera preciso completar la urbanización en algún aspecto puntual, podría realizarse un proyecto de obras ordinarias de urbanización, aunque no parece que vaya a haber necesidad de ello, en vista de que tanto la calle de Juslibol como la del Teniente Ortiz de Zárate están urbanizadas y en uso.

Como se ha advertido en apartados anteriores de la memoria, parte de la parcela residencial y de la propia calle de Juslibol están calificadas actualmente como suelo urbanizable (sector 43/D) con plan parcial aprobado y en curso de ejecución, si bien esta ejecución se limita a la aprobación del proyecto de reparcelación en trámite, puesto que el Ayuntamiento adelantó la ejecución material de la urbanización.



Así las cosas, procede dar a toda la parcela afectada por esta modificación del plan general la calificación de suelo urbano consolidado, con la consecuencia de la reducción del área de planeamiento recogido 43/D2. No obstante, se mantiene la delimitación de la unidad de ejecución en curso de reparcelación, puesto que el equilibrio de cargas y beneficios deriva del plan parcial del sector y el aprovechamiento que la modificación TR24/12 sitúa sobre la anterior parcela de servicios de la administración no lo genera su propio suelo, sino que procede de un terreno exterior, calificado por la modificación 167 como equipamiento público de enseñanza. Por tanto, los propietarios de la unidad de ejecución 43/D.2 mantendrán sus derechos y deberán ceder al Ayuntamiento el suelo que ahora cambia de calificación, al que no se atribuye aprovechamiento lucrativo procedente del planeamiento parcial del sector 43/D, aparte de satisfacer las cargas legales de urbanización y cesión de aprovechamiento que les corresponden. La modificación TR24/12 especifica estas condiciones en el apartado de observaciones del anejo III de las normas urbanísticas.

VI. EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL TERRITORIO Y SOBRE LA POBLACIÓN

La modificación TR24/12 tiene por fin completar la reordenación de la zona en que se sitúa, iniciada por la modificación 167 del plan general, aprobada definitivamente el 20 de diciembre de 2019, de modo que pueda mantenerse el instituto de enseñanza secundaria que hasta ahora funcionaba con carácter precario y no se pierdan las 30 viviendas protegidas de propiedad municipal que antes estaban previstas.

En su conjunto, ambas modificaciones no producen más efectos sobre el territorio que una mejor dotación de un sistema local tan importante en áreas residenciales como el de enseñanza. Por separado, la que ahora se tramita se limita a ubicar un reducido número de viviendas en una manzana residencial construida en el resto de su extensión, con parámetros acordes con su entorno y un aprovechamiento residencial que ya contemplaba el plan general hasta estas dos modificaciones.

La previsión del equipamiento de enseñanza del área G43/4, con el complemento del local destinado a equipamientos y servicios públicos que podrá habilitarse en la parcela residencial que ahora se ordena potenciarán la revitalización de esta zona de la ciudad, mitigando sus actuales carencias, y aumentarán la proporción de dotaciones públicas con respecto a los aprovechamientos lucrativos y el número de viviendas que admite el planeamiento.

El alcance puntual de la modificación permite asegurar también que no provocará ninguna variación apreciable en el orden general de la ciudad y del territorio con respecto a la situación anterior.

Por último, puede señalarse que, en razón de su propósito totalmente neutro en este aspecto, la modificación TR24/12 no puede tener consecuencias sobre la igualdad de trato y oportunidades entre hombres y mujeres, y, por tanto, no son precisas medidas que neutralicen algún «impacto de género».

VII. MODIFICACIÓN DE MENOR ENTIDAD

De acuerdo con el artículo 85.3 del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo, son modificaciones de menor entidad *«aquellas que no afecten a las determinaciones del plan propias de la ordenación estructural, conforme a las determinaciones del artículo 40 de esta ley»*.

El objeto principal de la modificación TR24/12 del plan general es transformar una parcela sin uso, cuya calificación actual es de equipamientos y servicios de rango local, a otra de edificación residencial de manzana cerrada (A1/3.1) y posible equipamiento público integrado en la construcción, ambos de titularidad municipal. Estas razones y la reducida dimensión de la actuación, que sólo afecta a 2.628'07 m² de suelo, llevan a concluir que no se distorsionan la ordenación estructural del plan general vigente ni las directrices de su modelo de evolución urbana y ocupación del territorio.

Por este motivo, se considera oportuno tramitar el cambio en la ordenación de la parcela SA(PU)43.15 como modificación del plan general de menor entidad, conforme a lo dispuesto en el artículo 85.3 del texto refundido de la ley de urbanismo de Aragón.

VIII. DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN TR24/12 DEL PLAN GENERAL

Para cumplir con su objeto, esta modificación del plan general altera los siguientes documentos del plan general de ordenación urbana:

- Anejo III de las normas urbanísticas del plan general (tomos 12 y 13), en el que se añade una prescripción (46) al plan recogido MPP/SUP 43/D, (exp. 3089304/90).
- Anejo VIII de las normas urbanísticas del plan general (tomo 15), en el que se suprime la fila correspondiente al equipamiento de sistema local SA(PU)43.15.
- Plano de estructura urbanística (tomo 10): hoja 31.
- Plano de calificación y regulación (tomo 11): hoja K13.

Además de la redacción propuesta para todos estos documentos, se reproducen a título informativo las hojas de los planos afectadas por la modificación.

Una vez aprobada la modificación, las nuevas determinaciones se incorporan a los archivos digitales actualizados del plan general.

Zaragoza, a 17 de junio de 2025

El arquitecto jefe del Departamento de Planificación y Diseño Urbano,

Ramón Betrán Abadía.

FICHA DE DATOS URBANÍSTICOS (ANEJO V DE LA NOTEPA)

MODIFICACION AISLADA TR24/12 DEL PLAN GENERAL					Junio de 2025	
DATOS GENERALES						
CÓDIGO INE		50 2973		INE		
PROVINCIA		Zaragoza				
MUNICIPIO		Zaragoza				
NÚCLEOS O ENTIDADES		43		Observatorio Municipal de Estadística		
SUPERFICIE TÉRMINO MUNICIPAL		967'07 km²		Observatorio Municipal de Estadística		
POBLACIÓN		704.917 habitantes (I/2024)		Observatorio Municipal de Estadística		
DENSIDAD DE POBLACIÓN		728'95 hab/km² (I/2022)		Observatorio Municipal de Estadística		
NÚMERO DE VIVIENDAS		329.302 (12/2022)		Oficina Virtual de Catastro		
NÚMERO DE HOGARES		277.525 (2022)		Observatorio Municipal de Estadística		
CARTOGRAFÍA UTILIZADA		Base cartográfica municipal				
REDACTORES		Ramón Betrán Abadía, arquitecto, jefe del Departamento de Planificación y Diseño Urbano				
CLASIFICACIÓN DEL SUELO						
SUELO URBANO	CONSOLIDADO (SU-C)	2.628'07 m²	0'0082%	PLANEAMIENTO	Superficie de SU-C. A la derecha, porcentaje sobre la superficie total del municipio.	
	NO CONSOLIDADO (SU-NC)	0	0%	PLANEAMIENTO	Superficie de SU-NC. A la derecha, porcentaje sobre la superficie total del municipio.	
EDIFICABILIDAD TOTAL	VIVIENDA	3.000 m²				
	EQUIPAMIENTO PRIVADO	0		PLANEAMIENTO		
	EQUIPAMIENTO PÚBLICO	Aprox. 1.800 m²		PLANEAMIENTO		
NÚMERO DE VIVIENDAS	LIBRES	0		PLANEAMIENTO		
	PROTEGIDAS	30		PLANEAMIENTO		
DOTACIONES LOCALES TOTALES	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	0	0%	PLANEAMIENTO	Dotaciones locales de espacios libres y zonas verdes. Al lado, porcentaje respecto al total de suelo afectado por la modificación 191.	
	EQUIPAMIENTOS	0	0%	PLANEAMIENTO	Dotaciones locales de equipamientos. Al lado, porcentaje respecto al total de suelo afectado por la modificación TR24/12.	
	INFRAESTRUCTURAS	---		PLANEAMIENTO	Dotaciones locales de infraestructuras. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de suelo afectado por la modificación TR24/12.	
SISTEMAS GENERALES	ZONAS VERDES (suelo urbano)	0	0%	PLANEAMIENTO	Sistemas generales de espacios libres y zonas verdes. Al lado, porcentaje respecto al total de suelo afectado por la modificación TR24/12.	
	EQUIPAMIENTOS	0	0%	PLANEAMIENTO	Sistemas generales de equipamientos. Al lado, porcentaje respecto al total de suelo afectado por la modificación TR24/12.	

MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO TR24/12 DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

NORMAS URBANÍSTICAS

(ANEJO III)



ESTADO PROYECTADO

PLANEAMIENTO RECOGIDO

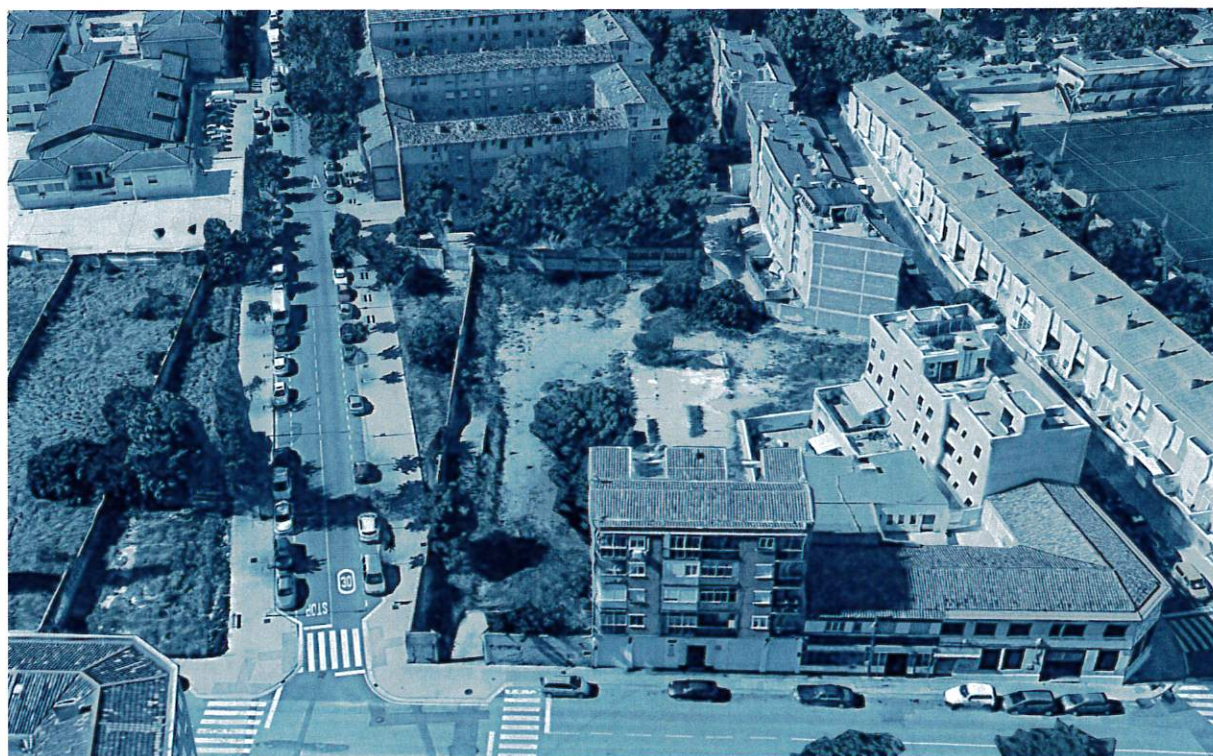
Área	Hoja	Identificación		Tramitación	Instrumento	Ap. definitiva	Publicación	Expediente	Prescripciones
		Antes P.G.O.U. 1986	P.G.O.U. 1986						
43	K-12, K-13, L-12		SUP 43/D	Aprobado	MPP	28/02/91	03/05/91	3089304/ 90	(11 bis)

(11 bis) Los propietarios de la unidad de ejecución 43/D2 deberán ceder al Ayuntamiento el suelo no perteneciente al municipio que calificó como equipamiento social el planeamiento parcial del sector 43/D y como zona A1/3.1 la modificación TR24/12 del plan general; no se atribuye a dicho suelo aprovechamiento lucrativo procedente de dicho plan parcial. Así mismo, asumirán el coste de ejecución del tramo de la calle del Teniente Ortiz de Zárate incluido en la unidad de ejecución, cuya construcción anticipó el Ayuntamiento, y la cesión del 10% del aprovechamiento medio.

MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO TR24/12 DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

NORMAS URBANÍSTICAS

(ANEJO III)



ESTADO PROYECTADO

LÍNEAS QUE SE SUPRIMEN

Código: 43.15

Hojas del plano: K-12

Localización, identificación o emplazamiento: Dotaciones procedentes del plan parcial 43 y PP43/D.1, parcela 70

Superficie (m²): 2.630

Sistema general o local: SL

Público (PUB) o privado (PV): PUB

Grupos de uso: 11 (SA)

Observaciones: Planeamiento recogido

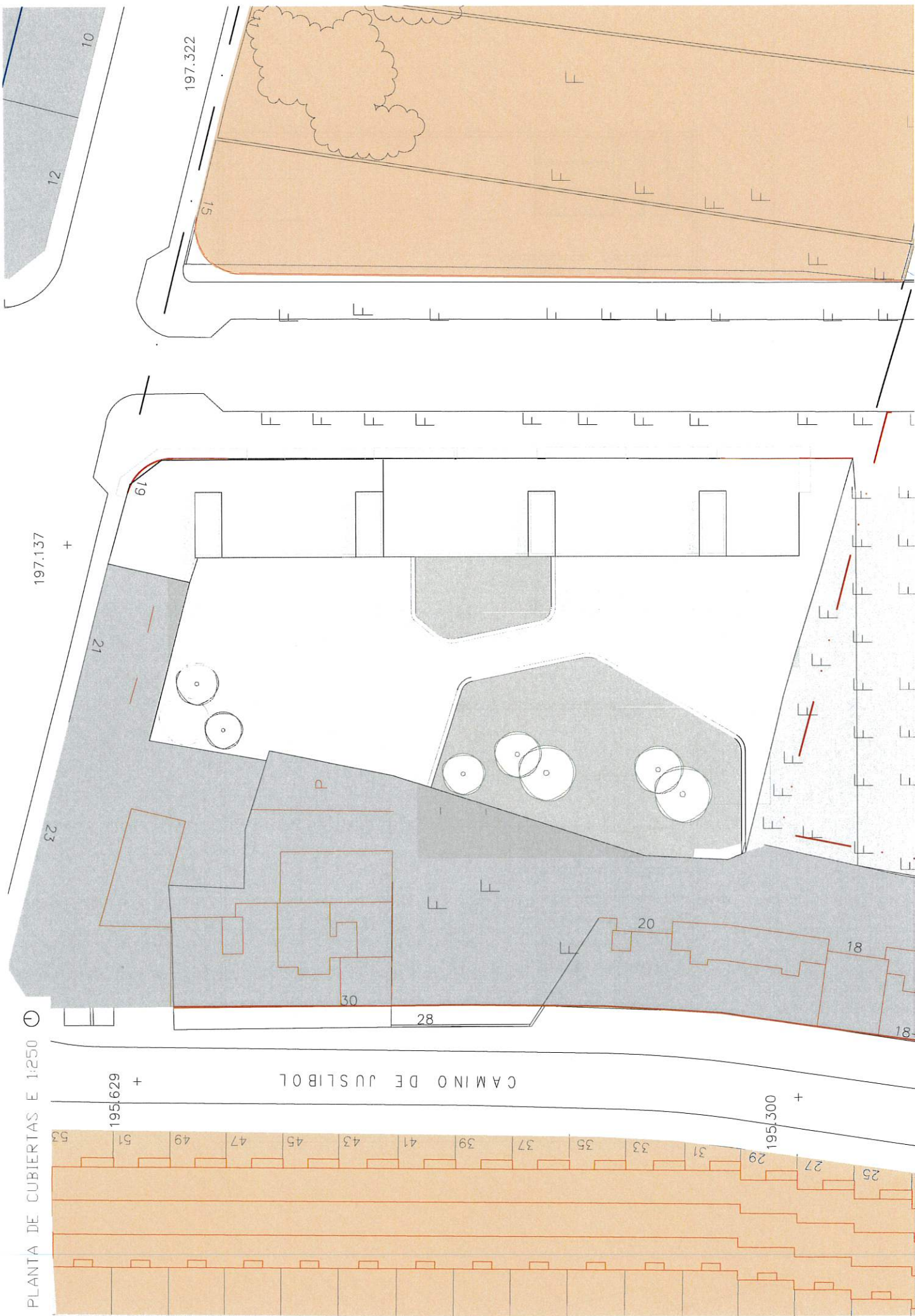
MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO TR24/12 DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

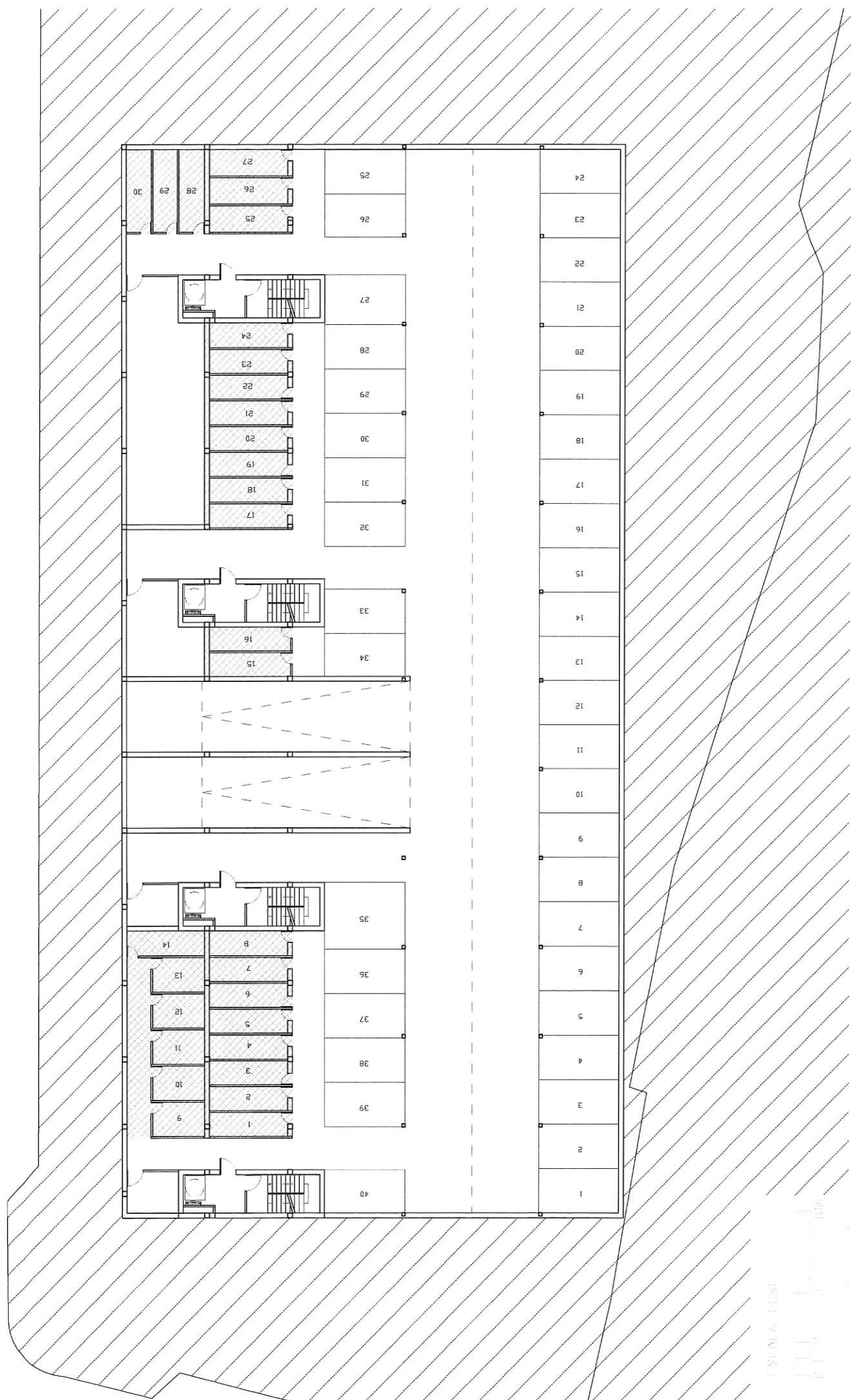
ANEJO

PROPUESTA ORIENTATIVA DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN, REALIZADA POR
NATALIA MORENO OROZCO, LUCÍA PEÑA MENCHERO Y ANA URGEL GARCÍA,
ALUMNAS DEL MÁSTER UNIVERSITARIO EN ARQUITECTURA
(ESCUELA DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA DE ZARAGOZA),
EN PRÁCTICAS EN EL AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA
(DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN Y DISEÑO URBANO)

III-IV/2021

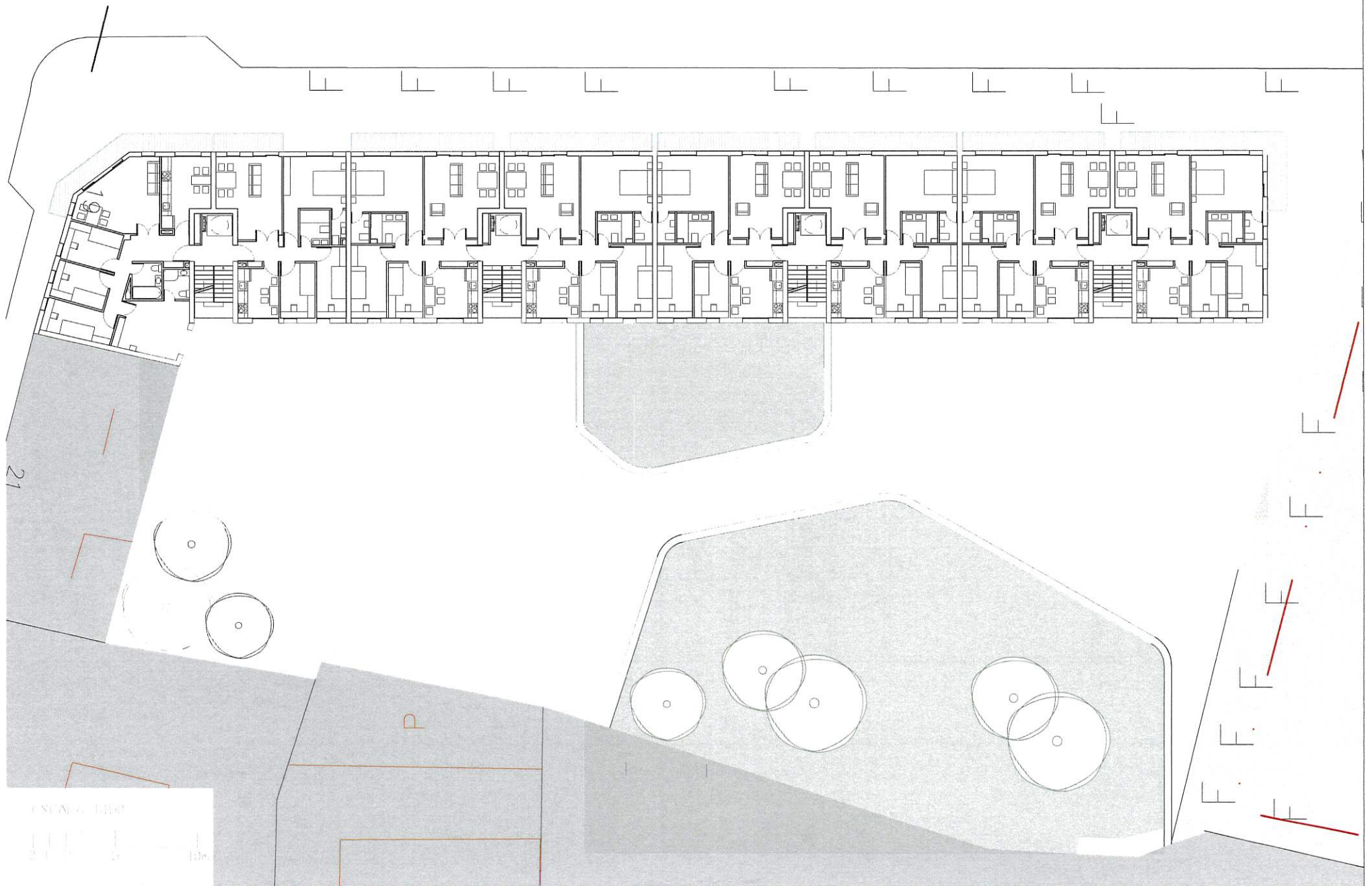
CAMINO DE JUSLIBOL

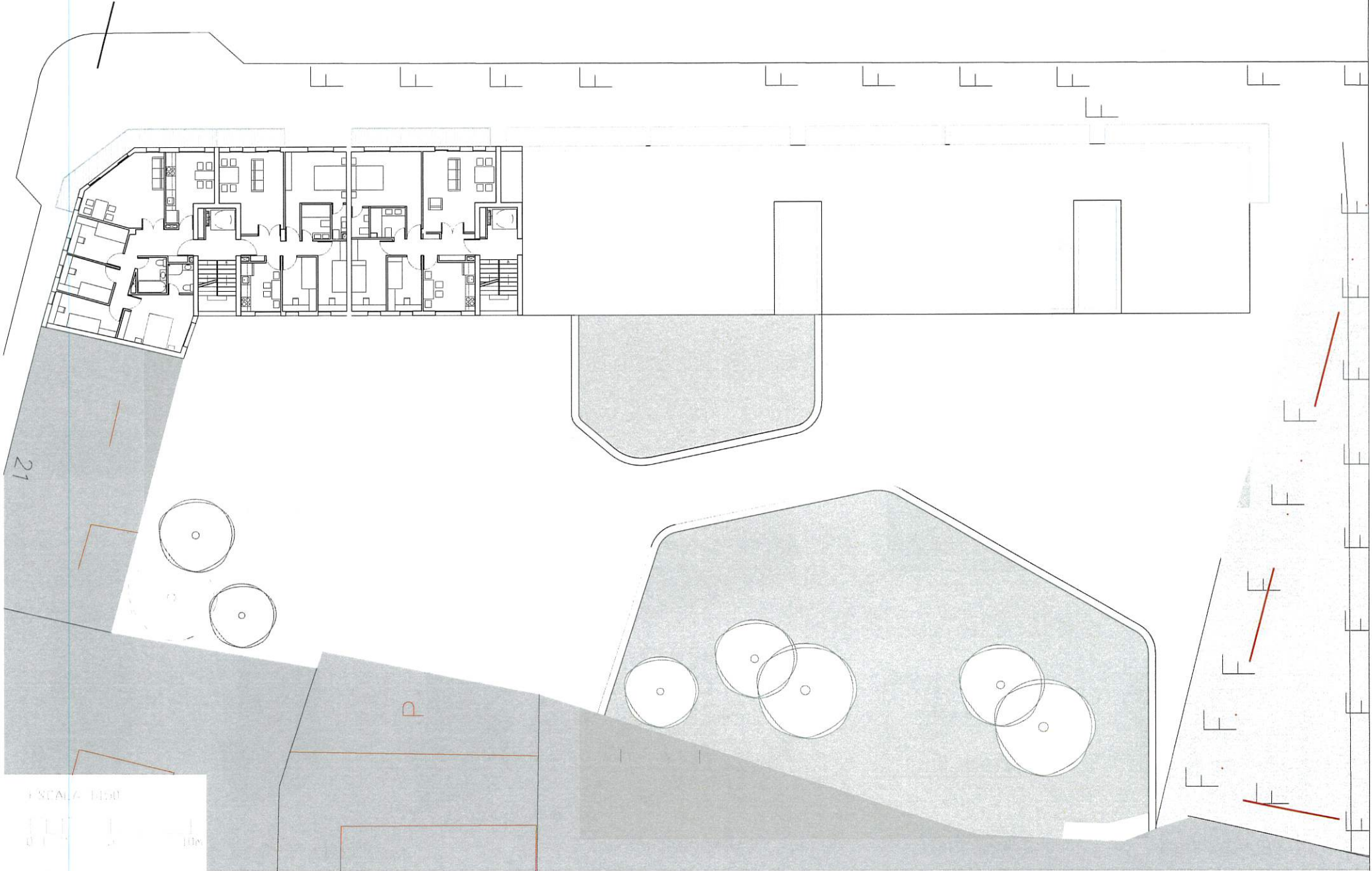




This architectural site plan illustrates the layout of a building complex and its surrounding landscape. The plan includes several building footprints, some with internal room divisions and furniture placement. A central parking area is marked with a grid of parking spaces. Landscaping features include various tree symbols (circles with dots) and paths. A red line indicates a boundary or a specific path. The plan is oriented with North at the top, as indicated by a north arrow in the bottom right corner.

PLANTAS 1 y 2 ⊖





ESTALA 1150

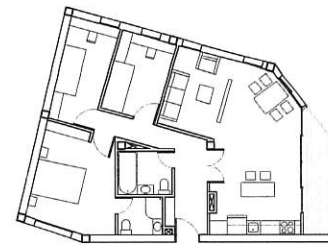


SUPERFICIES Y USOS DE LAS VIVIENDAS

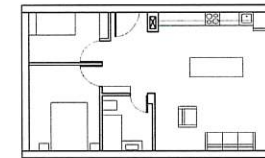
TIPOLOGÍA 1

TIPOLOGÍA 2

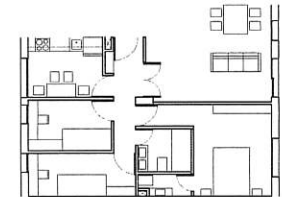
TIPOLOGÍA 3



TIPOLOGÍA 1 52,6 m²



TIPOLOGÍA 2 66,51 m²

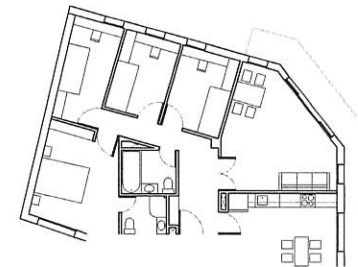


TIPOLOGÍA 3 66,51 m²

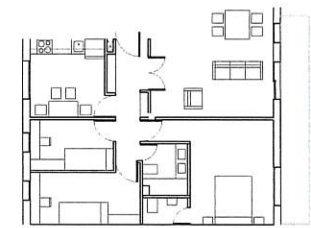
- PASILLO
- SALÓN-COMEDOR
- COCINA
- HABITACIÓN
- BAÑO

TIPOLOGÍA 4

TIPOLOGÍA 5



TIPOLOGÍA 4 84,5 m²



TIPOLOGÍA 5 77,11 m²

PLANTA BAJA

PLANTAS 1 Y 2

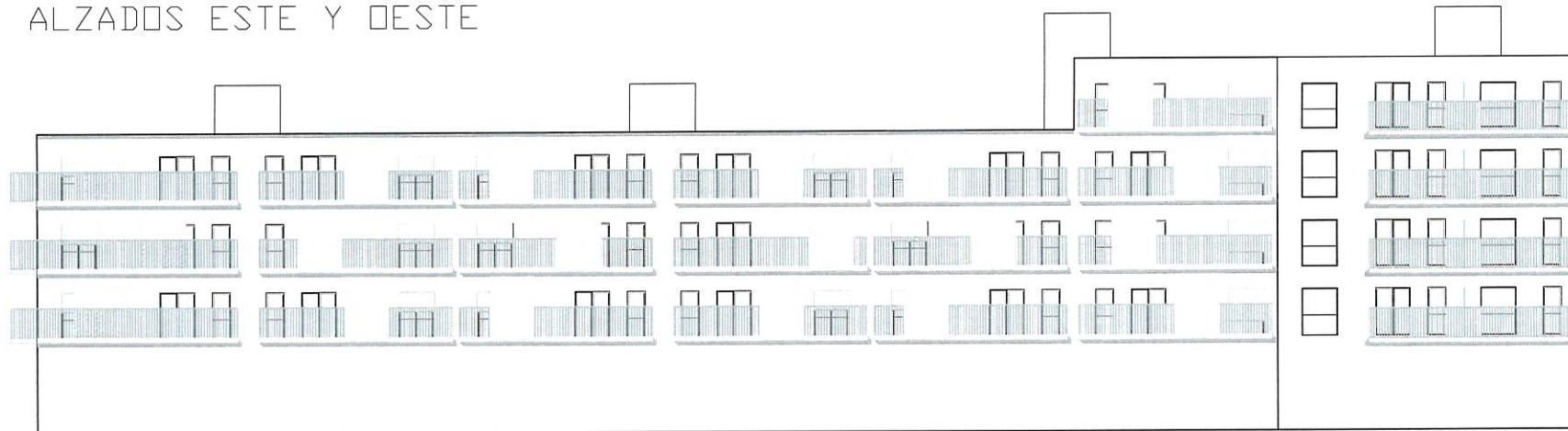
PLANTAS 3 Y 4

DATOS		
Superficie parcela		2625,01
Altura máxima	B+3	13,5 m
Coefficiente ocupación		
Sótano	100%	2625,01
Planta Baja	75%	1968,76
Plantas Alzadas	50%	1312,51
Fondo máximo		15
Anchura de calle		19,2
Altura máxima PB		4,5
Altura mínima PA		2,8
Número de viviendas		30
Coef. Edificabilidad		2,1
Edificabilidad		5512,52

viviendas/ planta	plantas	viviendas totales	superficie planta	edificabilidad total
3	5	15	314,00	1570,00
5	4	15	484,00	1452,00
		30	798,00	3022,00

	SALÓN	COCINA	DOM 1	DOM 2	DOM 3	DOM 4	BAÑO 1	BAÑO 2	PASILLOS	TOTAL (m2)
VIVIENDA 1	21,11	-	12,47	6,82	-	-	7,06	-	5,11	52,6
VIVIENDA 2	23,40	13,89	11,97	8,99	10,46	7,68	4,91	3,21	3,93	88,4
VIVIENDA 3	18,43	12,56	11,33	8,49	7,95	7,95	4,32	3,24	9,24	83,50
VIVIENDA 4	18,08	8,27	14,22	7,96	7,20	-	4,00	1,82	4,96	66,51
VIVIENDA 5	18,82	12,10	12,65	8,09	7,75	8,59	4,04	2,91	9,54	84,5

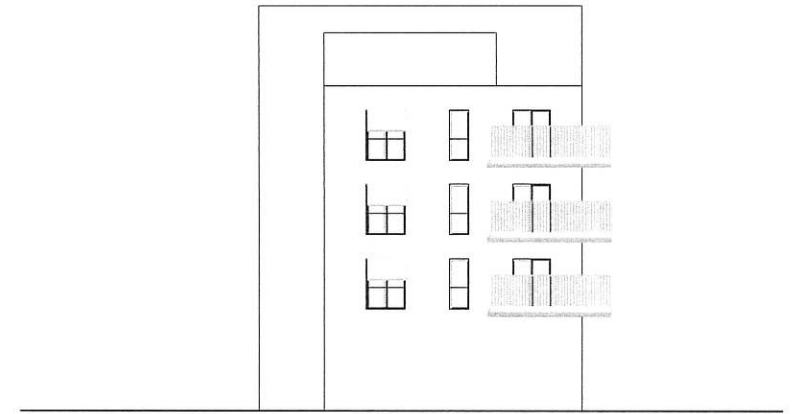
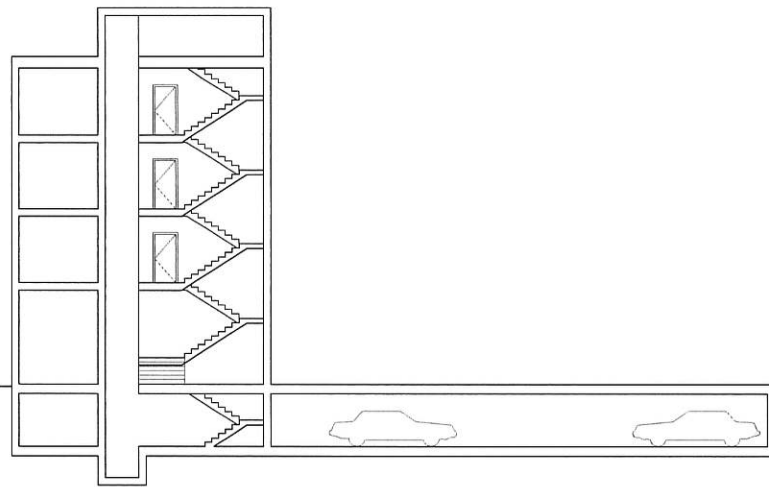
ALZADOS ESTE Y OESTE



ESCALA 1:50

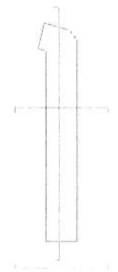


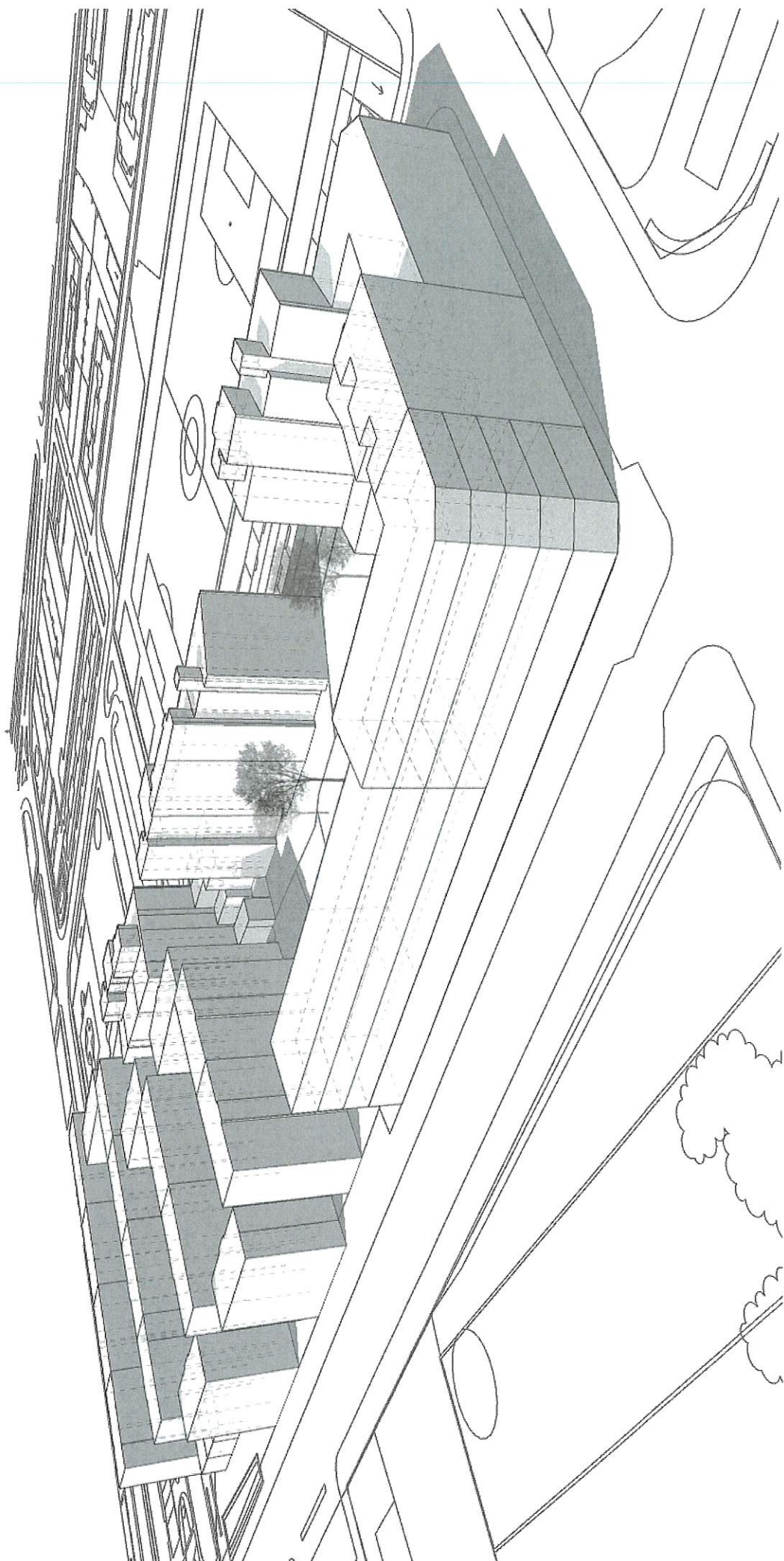
SECCIONES Y ALZADO SUR



ESCALA 1:150

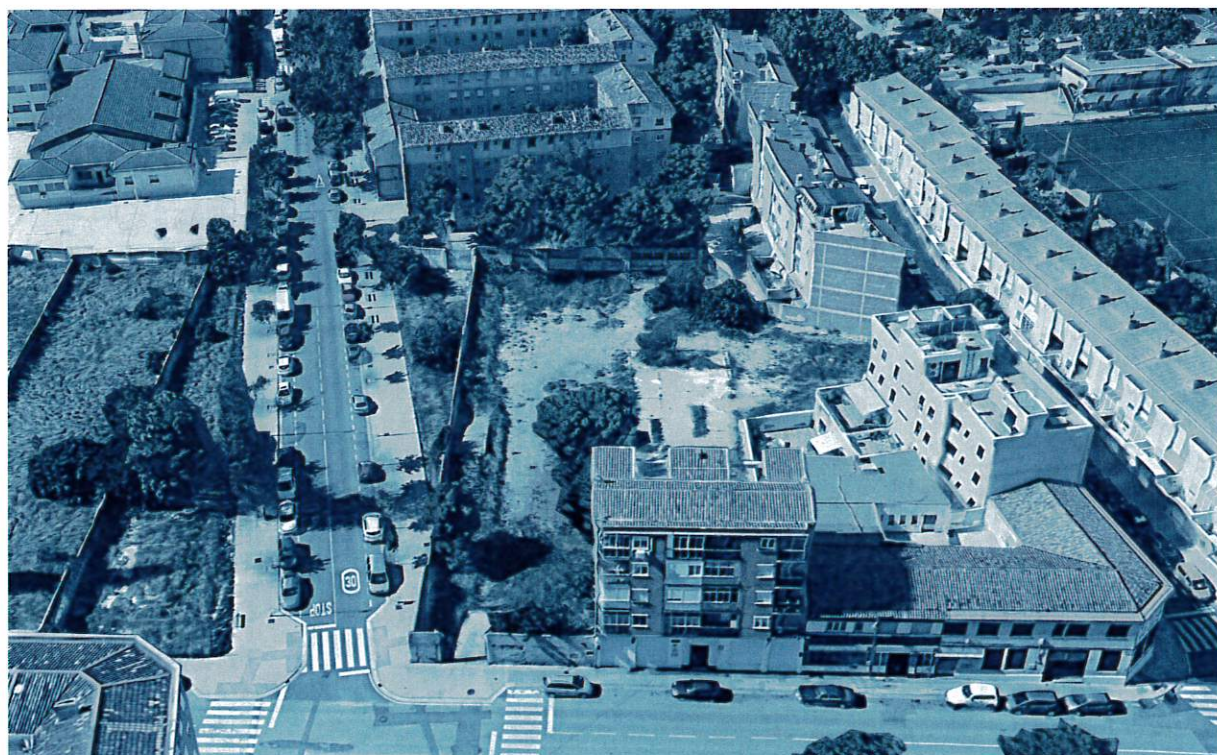
0 1 2 5 10m



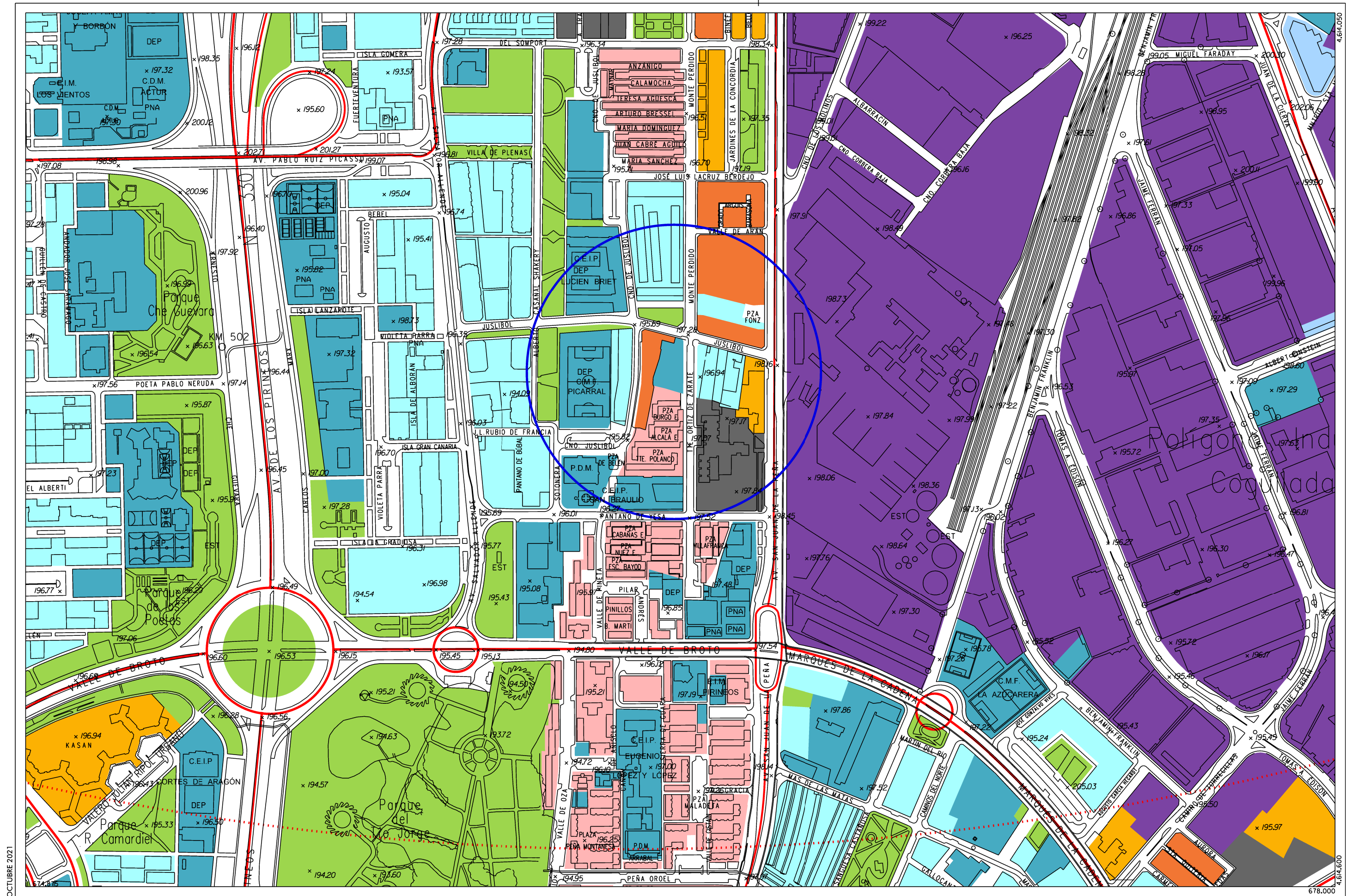


MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO TR24/12 DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

PLANOS DE ORDENACIÓN



ESTADO ACTUAL



Zaragoza
AYUNTAMIENTO

SUELO URBANO	SUELO URBANIZABLE	SUELO NO URBANIZABLE
A 1	Residencial	GENÉRICO
A 2	Usos Productivos	ESPECIAL
A 3		Cuevas
A 4		Tratamiento Residuos
B		Núcleos Rurales Tradicionales
C		
D		
E		
A 6, H	PLANEAMIENTO RECOGIDO	
Áreas F y G	Residencial	
Áreas K	Otros Usos	

SUELO URBANO	SUELO URBANIZABLE	SUELO NO URBANIZABLE
A 1	Residencial	GENÉRICO
A 2	Usos Productivos	ESPECIAL
A 3		Cuevas
A 4		Tratamiento Residuos
B		Núcleos Rurales Tradicionales
C		
D		
E		
A 6, H	PLANEAMIENTO RECOGIDO	
Áreas F y G	Residencial	
Áreas K	Otros Usos	

SUELO URBANO	SUELO URBANIZABLE	SUELO NO URBANIZABLE
A 1	Residencial	GENÉRICO
A 2	Usos Productivos	ESPECIAL
A 3		Cuevas
A 4		Tratamiento Residuos
B		Núcleos Rurales Tradicionales
C		
D		
E		
A 6, H	PLANEAMIENTO RECOGIDO	
Áreas F y G	Residencial	
Áreas K	Otros Usos	

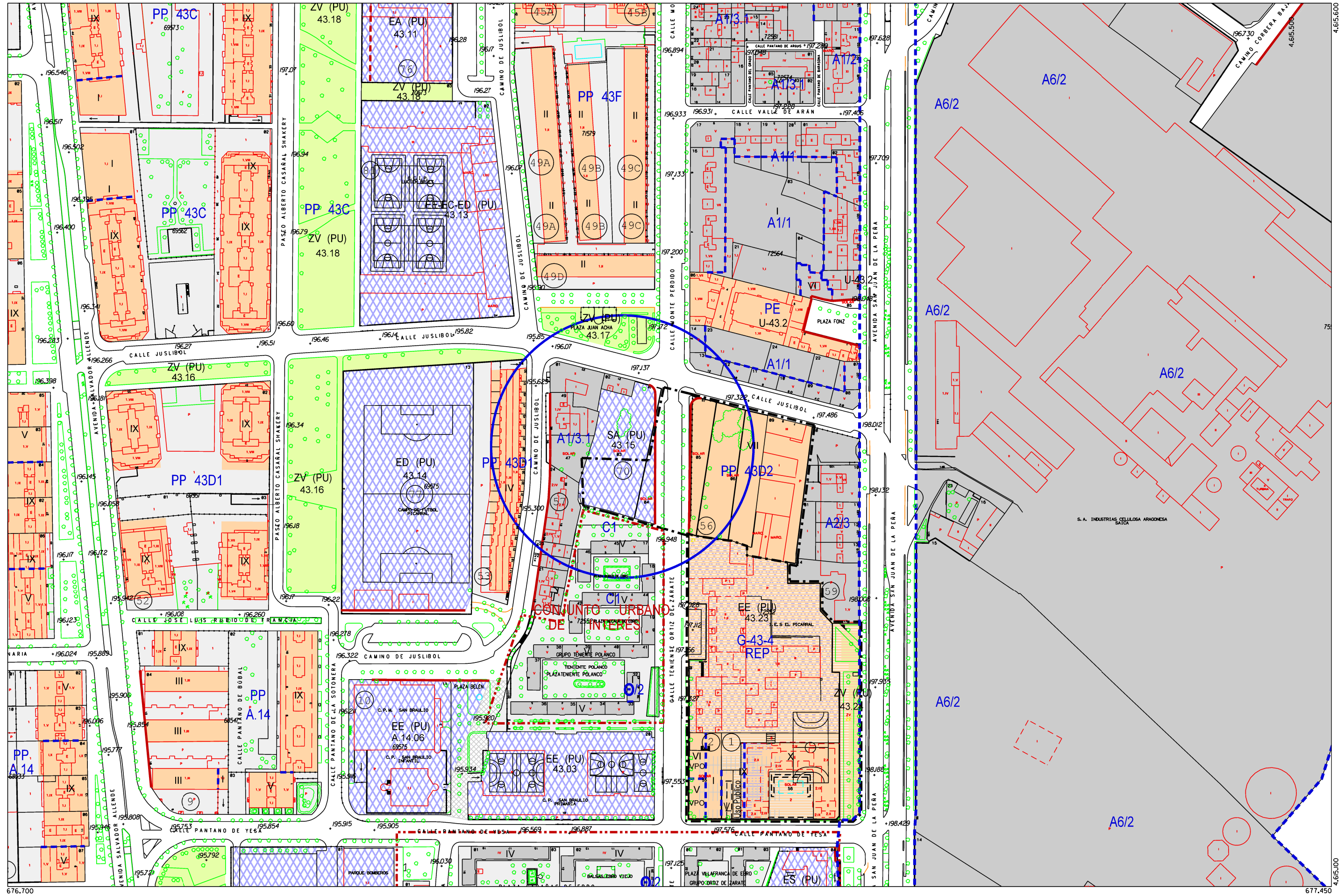
SUELO URBANO	SUELO URBANIZABLE	SUELO NO URBANIZABLE
A 1	Residencial	GENÉRICO
A 2	Usos Productivos	ESPECIAL
A 3		Cuevas
A 4		Tratamiento Residuos
B		Núcleos Rurales Tradicionales
C		
D		
E		
A 6, H	PLANEAMIENTO RECOGIDO	
Áreas F y G	Residencial	
Áreas K	Otros Usos	

SUELO URBANO	SUELO URBANIZABLE	SUELO NO URBANIZABLE
A 1	Residencial	GENÉRICO
A 2	Usos Productivos	ESPECIAL
A 3		Cuevas
A 4		Tratamiento Residuos
B		Núcleos Rurales Tradicionales
C		
D		
E		
A 6, H	PLANEAMIENTO RECOGIDO	
Áreas F y G	Residencial	
Áreas K	Otros Usos	

MODIFICACIÓN AISLADA PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

ESTRUCTURA URBANÍSTICA

*COORDENADAS SEGÚN ETRS 1989





Zaragoza

AYUNTAMIENTO

SUELO URBANO		SUELO URBANIZABLE		SUELO NO URBANIZABLE	
CONSOLIDADO	NO CONSOLIDADO	SUZ	SUZ (D)	ESPECIAL	GENÉRICO
A1"	B *	No Delimitado	Delimitado	SNU EN (**) Ecosistema Natural	SNU G (C) Cuevas
A2"	C 1			SNU EP (**) Productivo Agrario	SNU G (VT) Vertido y Tratamiento de Residuos
A3"	C 2			SNU EC Patrimonio Cultural	SNU G (NRT) Núcleos Rurales Tradicionales
A4"	D 1			SNU ET Transición al Ebro	
A6"	D 2			SNU ES (**) Sectorial y Complementaria	
				(** Categorías)	

SISTEMAS GENERALES	
SGU	SGUZ
Urbano	Urbanizable
	No Urbanizable

DIVISION DE HOJAS			
J12	K12	L12	
J13	K13	L13	
J14	K14	L14	

MODIFICACIÓN AISLADA 188

PLANEAMIENTO ACTUAL

ESCALA 1/2.000



Planeamiento Recogido

Límite de área

Zona verde

Equipamientos y Servicios

Parcela edificable

Nueva alineación

Espacio libre privado

Planeamiento Recogido

Límite de área

Zona verde

Equipamientos y Servicios

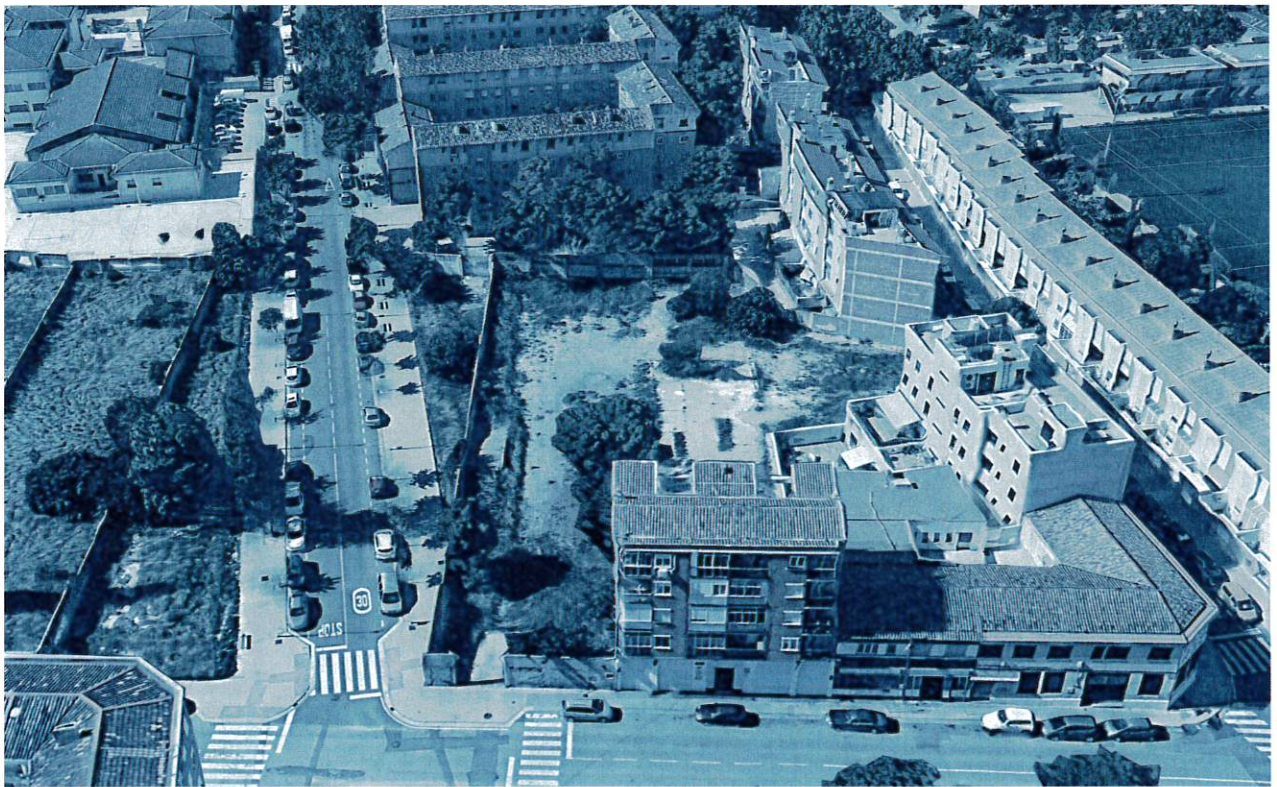
Parcela edificable

Nueva alineación

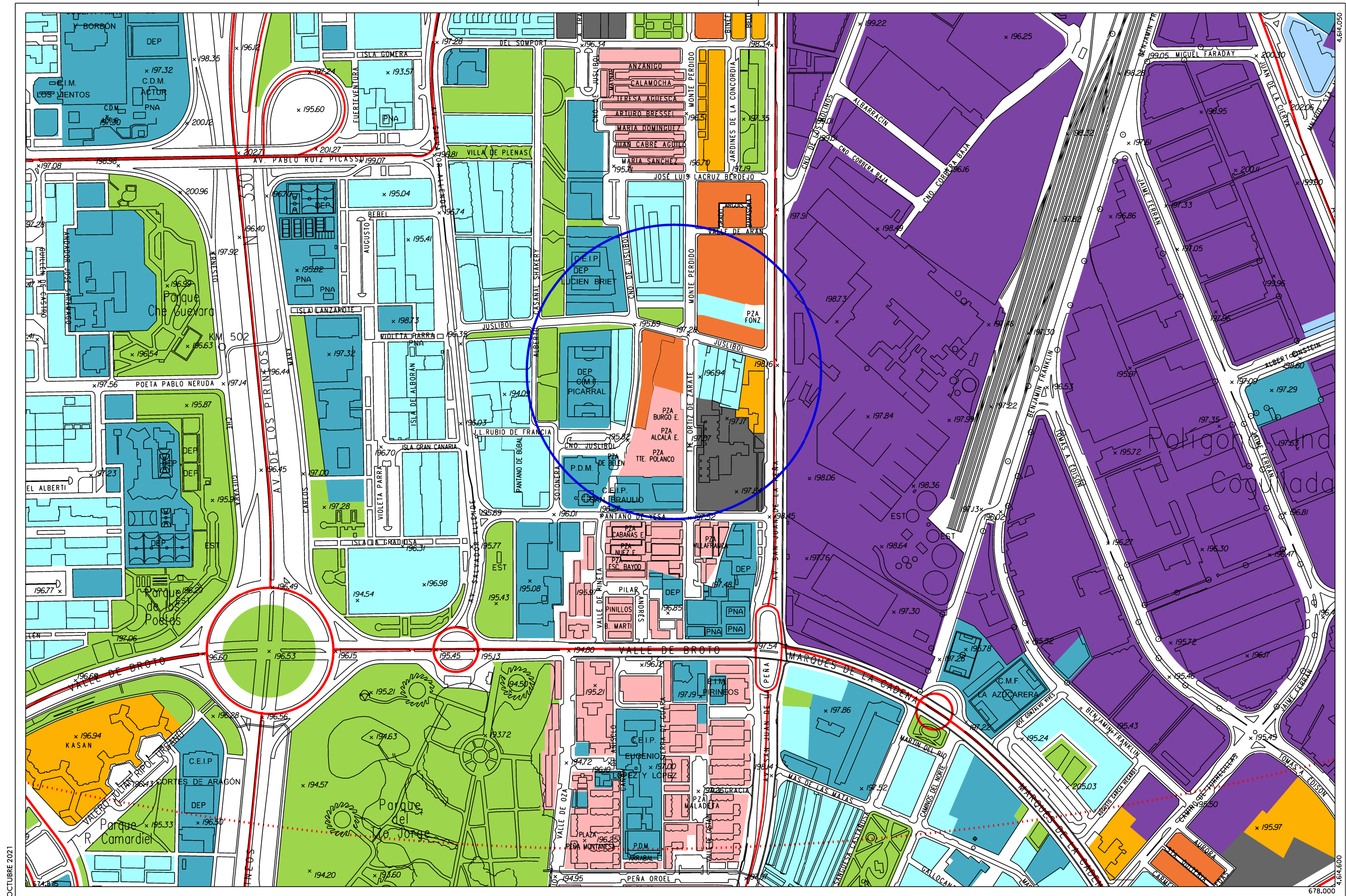
Espacio libre privado

MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO TR24/12 DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

PLANOS DE ORDENACIÓN



ESTADO PROYECTADO



OCTUBRE 2021



Zaragoza
AYUNTAMIENTO

SUELO URBANO		SUELO URBANIZABLE
A 1	C	Residencial
A 2	D	Usos Productivos
A 3	E	
A 4	A 6, H	PLANEAMIENTO RECOGIDO
B	Áreas F y G	Residencial
	Áreas K	Otros Usos

SUELO NO URBANIZABLE	
GENÉRICO	
Cuevas	
Tratamiento Residuos	
Núcleos Rurales Tradicionales	
ESPECIAL	
Sotos y Riberas	
Otros Espacios	
Cauces y Canales	
Masas Arbóreas	
Reposición Forestal	

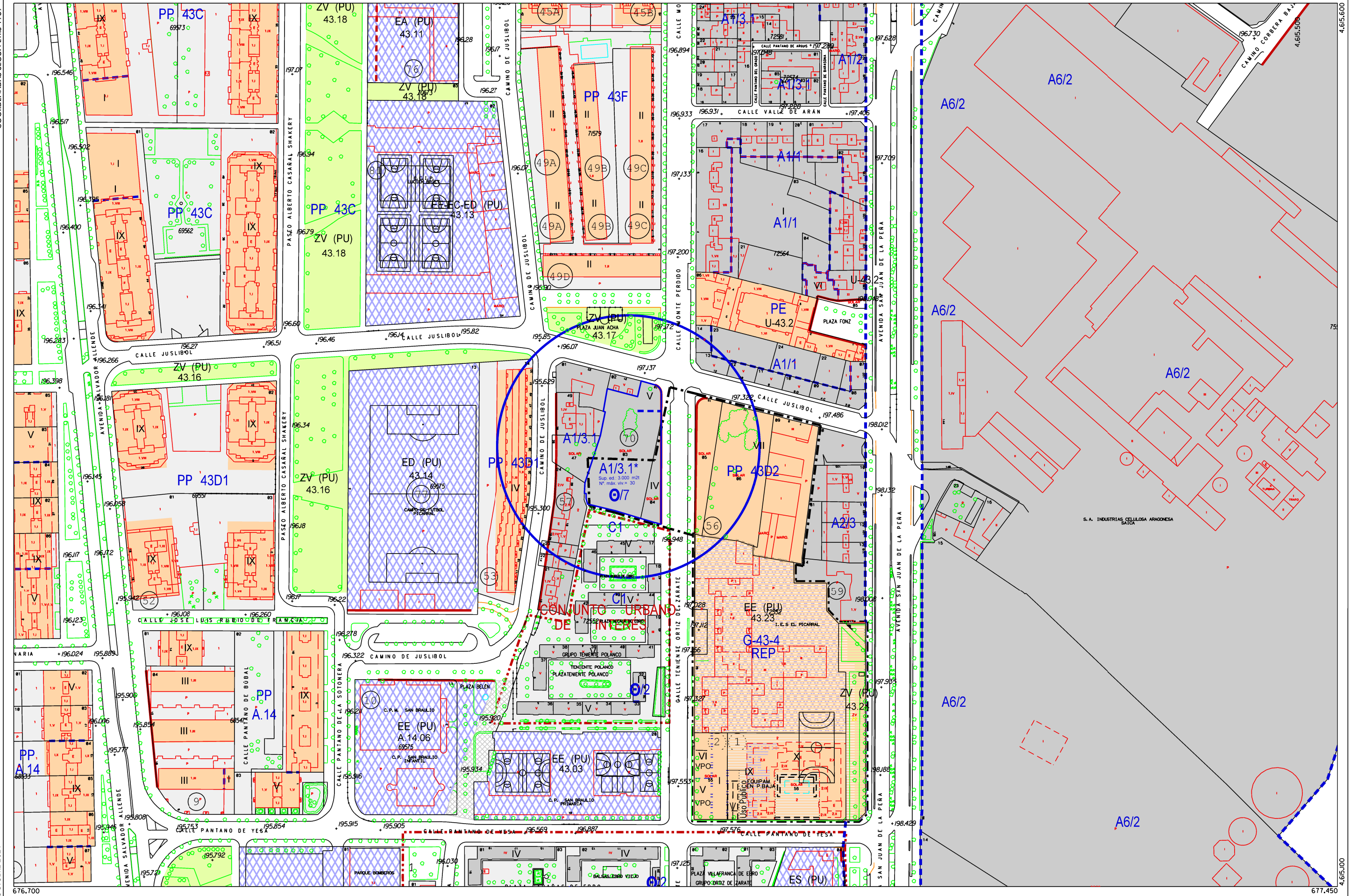
Vaguadas y Barrancos
Suelo Estepario
Huerta Honda
Regadío Alto
Secano Tradicional
Vales

Áreas de la Defensa	Zona verde
Patrimonio Cultural	Equipamiento
Transición al Ebro	Terminales de Transporte y Actividades Logísticas
Vías Pecuarias	Caminos
Vial	
Ferrocarril	
Limite Servidumbre Aeronáutica	

ESQUEMA DE SITUACIÓN			
21	22	23	
30	31	32	
39	40	41	

ESCALA 1/5.000

MODIFICACIÓN AISLADA 188
NUEVA ORDENACION
0 50 100 200 m



Zaragoza
AYUNTAMIENTO

SUELO URBANO		SUELO URBANIZABLE	
CONSOLIDADO	NO CONSOLIDADO	SUZ	No Delimitado
A1/*	B *	SUZ (D)	Delimitado
A2/*	C 1		
A3/*	C 2		
A4/*	D 1		
A6/*	D 2		
(*) Grado			

SISTEMAS GENERALES	
SGU	Urbano
SGUZ	Urbanizable
SGNU	No Urbanizable

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL	
SNU EN (*)	Ecosistema Natural
SNU EP (*)	Productivo Agrario
SNU EC	Patrimonio Cultural
SNU ET	Transición al Ebro
SNU ES (*)	Sectorial y Complementaria
(*) Categoría	

GENÉRICO	
SNU G (C)	Cuevas
SNU G (VT)	Vertido y Tratamiento de Residuos
SNU G (NRT)	Núcleos Rurales Tradicionales

Planeamiento Recogido	Limite de área
Zona verde	Equipamientos y Servicios
Parcela edificable	Nueva alineación
Espacio libre privado	

DIVISION DE HOJAS		
J12	K12	L12
J13	K13	L13
J14	K14	L14

MODIFICACIÓN AISLADA 188
NUEVA ORDENACIÓN
ESCALA 1/2.000
0 25 50 75 m

JUNIO DE 2025
EJEMPLAR PARA LA
APROBACION INICIAL



Zaragoza
AYUNTAMIENTO