

NORMAS URBANISTICAS



Zaragoza
AYUNTAMIENTO



ANEJOS [B]:

IV. FICHAS DE ORDENACIÓN DE
LAS ÁREAS DE INTERVENCIÓN
EN SUELO URBANO
NO CONSOLIDADO

**PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA
DE ZARAGOZA**

TEXTO REFUNDIDO DE 2024

14

MEMORIA

TOMO 1. MEMORIA INFORMATIVA.

TOMO 2A. MEMORIA EXPOSITIVA: REFERENCIAS, OBJETIVOS, MODELO TERRITORIAL Y ÁREAS ESTRATÉGICAS.

TOMO 2B. MEMORIA EXPOSITIVA: ORDENACIÓN, REGULACIÓN Y CRITERIOS DE REFUNDICIÓN.

TOMO 3. ANEJOS A LA MEMORIA (I):

ANEJO I: RESULTADO DEL TRÁMITE DE LA INFORMACIÓN PÚBLICA DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (2001)

TOMO 4. ANEJOS A LA MEMORIA (II):

ANEJO 2. DEMOGRAFÍA.

ANEJO 3. ESTUDIOS GEOLÓGICOS Y GEOTÉCNICOS.

ANEJO 4. CLIMATOLOGÍA E HIDROLOGÍA.

ANEJO 5. MAPA DE RUIDO DEL AEROPUERTO DE ZARAGOZA. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS DE LA BASE.

TOMO 5. ANEJOS A LA MEMORIA (III):

ANEJO 6. INFRAESTRUCTURAS: SANEAMIENTO.

ANEJO 7. INFRAESTRUCTURAS: ASBASTECIMIENTO DE AGUA.

TOMO 6 ANEJOS A LA MEMORIA (IV):

ANEJO 8. INTRAESTRUCTURAS: EJES VIARIOS.

ANEJO 9. EDIFICIOS Y CONJUNTOS DE INTERÉS: INCIDENCIAS EN EL CATÁLOGO Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

TOMO 7. ANEJOS A LA MEMORIA (V):

ANEJO 10. AVANCE DE LAS ÁREAS DE ORDENACIÓN. ESQUEMAS ORIENTATIVOS. GRANDES OPERACIONES URBANAS.

ANEJO 11. ESTUDIO SOBRE EL MEDIO NATURAL, PRODUCTIVO AGRARIO, PAISAJÍSTICO Y CULTURAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE ZARAGOZA.

TOMO 8. ANEJOS A LA MEMORIA (VI):

ANEJO 12A. PLANOS DE ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL DE 1986: ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO.

TOMO 9. ANEJOS A LA MEMORIA (VII):

ANEJO 12B. PLANOS DE ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL DE 1986: CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

PLANOS DE ORDENACION

TOMO 10. ESTRUCTURA URBANÍSTICA. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

TOMO 11. CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO.

NORMAS URBANISTICAS

TOMO 12. TEXTO ARTICULADO.

TOMO 13. ANEJOS A LAS NORMAS URBANÍSTICAS (A):

ANEJO I. ÁREAS CON DÉFICITS PRONUNCIADOS DE ESPACIOS LIBRES O EQUIPAMIENTOS.

ANEJO II. ÁREAS CON DÉFICITS DE PLAZAS DE ESTACIONAMIENTO EN EL INTERIOR DE LOS EDIFICIOS.

ANEJO III. PLANEAMIENTO RECOGIDO.

TOMO 14. ANEJOS A LAS NORMAS URBANÍSTICAS (B):

ANEJO IV. FICHAS DE ORDENACIÓN DE LAS ÁREAS DE INTERVENCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

TOMO 15. ANEJOS A LAS NORMAS URBANÍSTICAS (C):

ANEJO V. ORDENANZAS ESPECIALES DE CONJUNTOS PROTEGIDOS.

ANEJO VI. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.

ANEJO VII. CATÁLOGO DE EDIFICIOS Y CONJUNTOS DE INTERÉS (SÍNTESIS INFORMATIVA).

ANEJO VIII. SUELOS PERTENECIENTES A LOS SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES Y DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS.

ANEJO IX. HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO, ZEC/LIC Y ZEPA.

ANEJO X. PROYECTOS SUPRAMUNICIPALES Y PROYECTOS DE INTERÉS GENERAL DE ARAGÓN.

ESTUDIO ECONOMICO

TOMO 16. ESTUDIO ECONÓMICO.

ANEJO IV
AREAS Y FICHAS DE
ORDENACION

LEYENDA

F-61-4 Denominación del Área de Intervención

- Número de Polígono

Tipo de Área de Intervención
- ZONA E

Área de nueva ordenación por renovación de uso
- ZONA F

Área de reforma interior pendiente de ordenación
- ZONA G

Área de reforma interior pendiente de gestión
- ZONA H

Área de edificación destinada a usos productivos
- ZONA AC

Área pendiente de convenio urbanístico

- SGU

SISTEMA GENERAL URBANO
- SGUZ

SISTEMA GENERAL URBANIZABLE

Lineas y Tramas

- Línea de Resalte del Área de Intervención
- Planeamiento de Desarrollo
- Zona Verde
- Espacio Libre Privado
- Sistemas Generales Adscritos
- Equipamientos y Servicios
- Equipamiento integrado en la edificación
- Calles Peatonales
- Porches y Pasajes Uso Público
- Parcelas VPO
- Límite de Suelo
- Límite Casco Histórico
Conjunto Histórico
Conjunto Urbano de Interés
- Cambio de Zonificación o uso
- Cambio de Altura
- Retranqueo de Fachada
- Nueva Alineación
- Altura Reguladora
- Número de Manzana
- Límite Zona Seguridad Militar
- Límite Canal
- Condiciones Adjetivas de Uso

Equipamientos y Servicios

- ZV

Zona Verde
- ED

Equipamiento Deportivo
- EE

" Escolar
- ES

" Sanitario
- EA

" Asistencial
- EC

" Cultural
- ERe

" Religioso
- EEs

" Espectáculos
- ER

" de Reserva
- DR

Dotación de Reserva
- PEq

Parque Equipado
- SP

Servicios Públicos
- SI

" Infraestructura
- SA

" Administración
- SD

" Defensa
- (PU)

Uso Público
- (PV)

Uso Privado
- ESo

Equipamiento Social (Uso determinado por el PP o PE)

Catalogación de Edificios

- I.AR

Interés Arquitectónico
- I.AM

Interés Ambiental
- I.MO

Interés Monumental
- I.ET

Interés Etnográfico
- Locales de interés



ZONAS “E”

ÁREA DE INTERVENCIÓN:

E-7

Superficie total (m²):

10.685,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA):

0,00

Superficie aportada:

10.685,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

- Terrenos industriales entre calle Monreal y Paseo Echegaray y Caballero.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Favorecer la renovación del uso de los terrenos una vez extinguido el mismo.
- Obtención de espacios libres y equipamientos.

CONDICIONES VINCULANTES:

- Cesión de espacios libres cercanos al corredor del Ebro.

GRADO:

E2

Usos y tipología de la edificación:

A2

Edificabilidad real s/ suelo bruto (m²/m²):

1

Densidad (viv/Ha):

85

Aprovechamiento medio sector (m²/m²):

0,909

Altura máxima:

% aprovechamiento municipal:

10

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal):

18,18

CESIONES DE SUELO.(% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG):

50

Viarios:(incluido vías colectoras)

Sistemas Generales adscritos:

Zonas Verdes:(mínimo vinculante)

Hoja del Plano de Regulación:

L-15



TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN:

E-19

Superficie total (m²):

8.815,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA):

0,00

Superficie aportada:

8.815,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

- Terrenos de Averly en el Paseo María Agustín.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Favorecer la renovación del uso una vez extinguido el mismo destinándose a viviendas como principal uso.

CONDICIONES VINCULANTES:

- Conservación de los edificios catalogados pertenecientes a los terrenos de Averly.
- Precisar de un planeamiento especial para su posterior desarrollo.

GRADO:

E1

Edificabilidad real s/ suelo bruto (m²/m²):

2,5

Aprovechamiento medio sector (m²/m²):

2,27

% aprovechamiento municipal:

10

Usos y tipología de la edificación:

A1

Densidad (viv/Ha):

Altura máxima:

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal):

18,18

CESIONES DE SUELO.(% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

Viarios:(incluido vías colectoras)

Zonas Verdes:(mínimo vinculante)

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG):

35

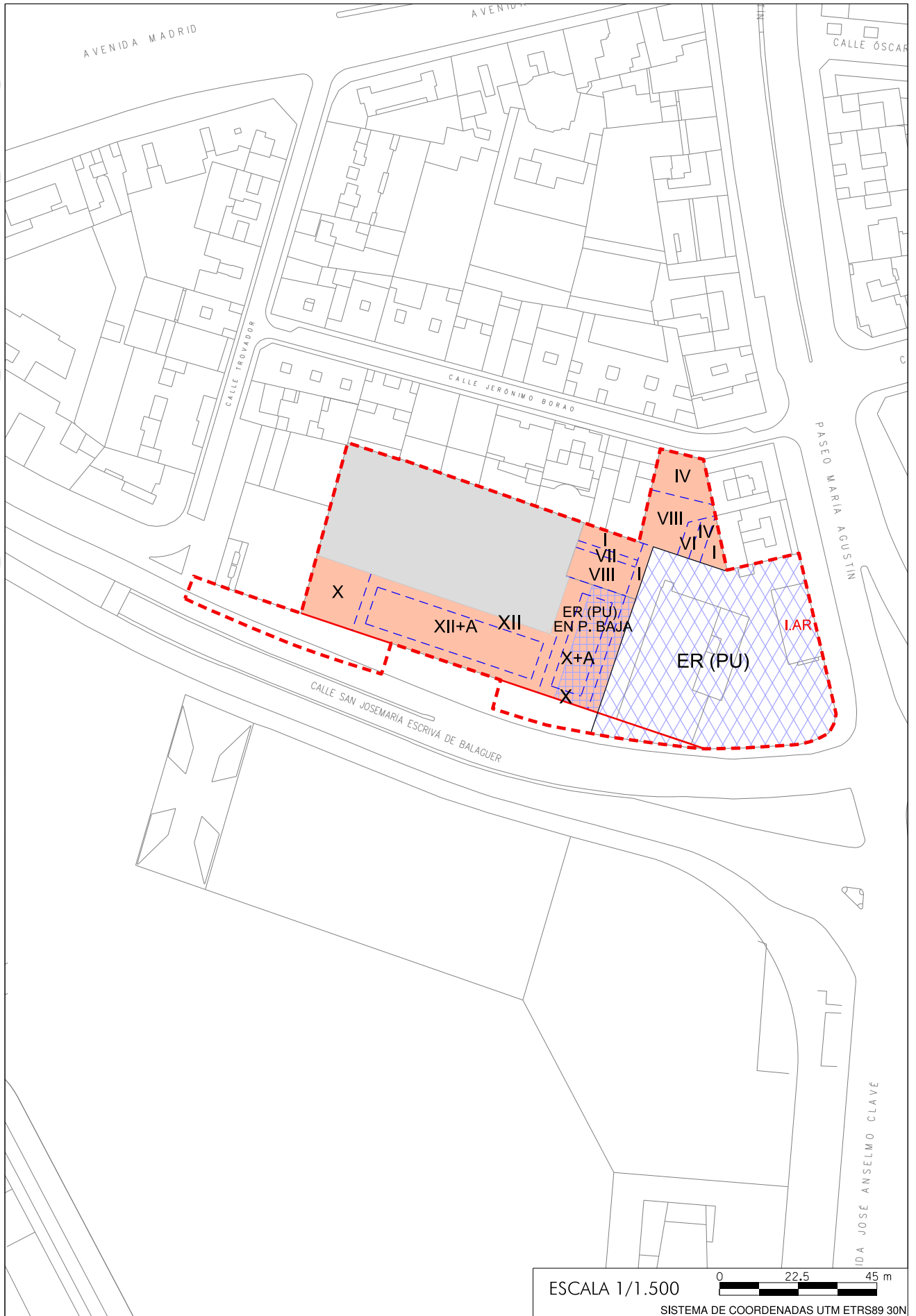
Sistemas Generales adscritos:

Hoja del Plano de Regulación:

J-14, J-15



TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN:

E-35

Superficie total (m²):

13.395,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA):

1.400,00

Superficie aportada:

11.995,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

- Terrenos industriales de La Zaragozana entre las calles María Moliner, Lausana, Marqués de Ahumada y Ramón Berenguer IV.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Favorecer la renovación del uso de los terrenos una vez extinguido el mismo, destinándose a viviendas como principal uso.

CONDICIONES VINCULANTES:

- El tipo de ordenación y las condiciones de la edificación se establecerán mediante un Plan Especial, una vez se extinga el uso actual, debiendo concordar con la ordenación del tejido circundante.

GRADO:

E1

Usos y tipología de la edificación:

A1

Edificabilidad real s/ suelo bruto (m²/m²):

2,5

Densidad (viv/Ha):

Aprovechamiento medio sector (m²/m²):

2,27

Altura máxima:

% aprovechamiento municipal:

10

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal):

18,18

CESIONES DE SUELO.(% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG):

35

Viarios:

(incluido vías colectoras)

Sistemas Generales adscritos:

Zonas Verdes:

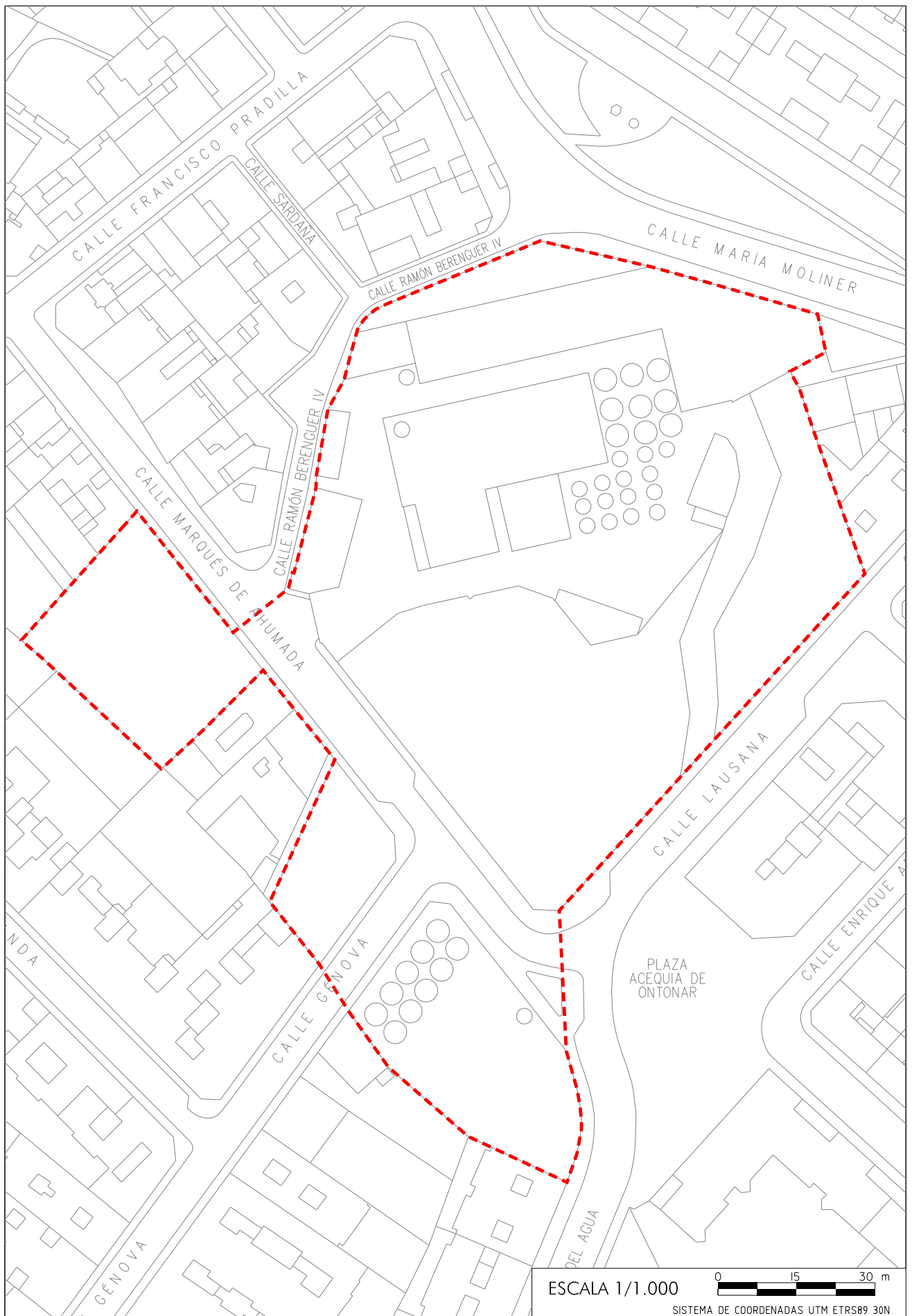
(mínimo vinculante)

Hoja del Plano de Regulación:

K-16



TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN:

E-43

Superficie total (m²):

46.825,63

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA):

0,00

Superficie aportada:

46.825,63

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

- Terrenos industriales en avenida Salvador Allende.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Favorecer la renovación de uso una vez extinguido el mismo.
- Renovación urbanística de la zona.
- Completar viarios. Obtener espacios libres y equipamientos.
- Aprovechamiento para cesión anticipada.

CONDICIONES VINCULANTES:

- Situar zonas verdes ampliando las cesiones de áreas colindantes.
- Completar el viario existente.
- Parcela de Equipamiento al sur de cesión anticipada. S = 7.007 m². Su aprovechamiento corresponde al Área E-43.

GRADO:

E2

Usos y tipología de la edificación:

A2

Edificabilidad real s/ suelo bruto (m²/m²):

1

Densidad (viv/Ha):

85

Aprovechamiento medio sector (m²/m²):

0,909

Altura máxima:

% aprovechamiento municipal:

10

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal):

18,18

CESIONES DE SUELO.(% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG):

50

Viarios:(incluido vías colectoras)

Sistemas Generales adscritos:

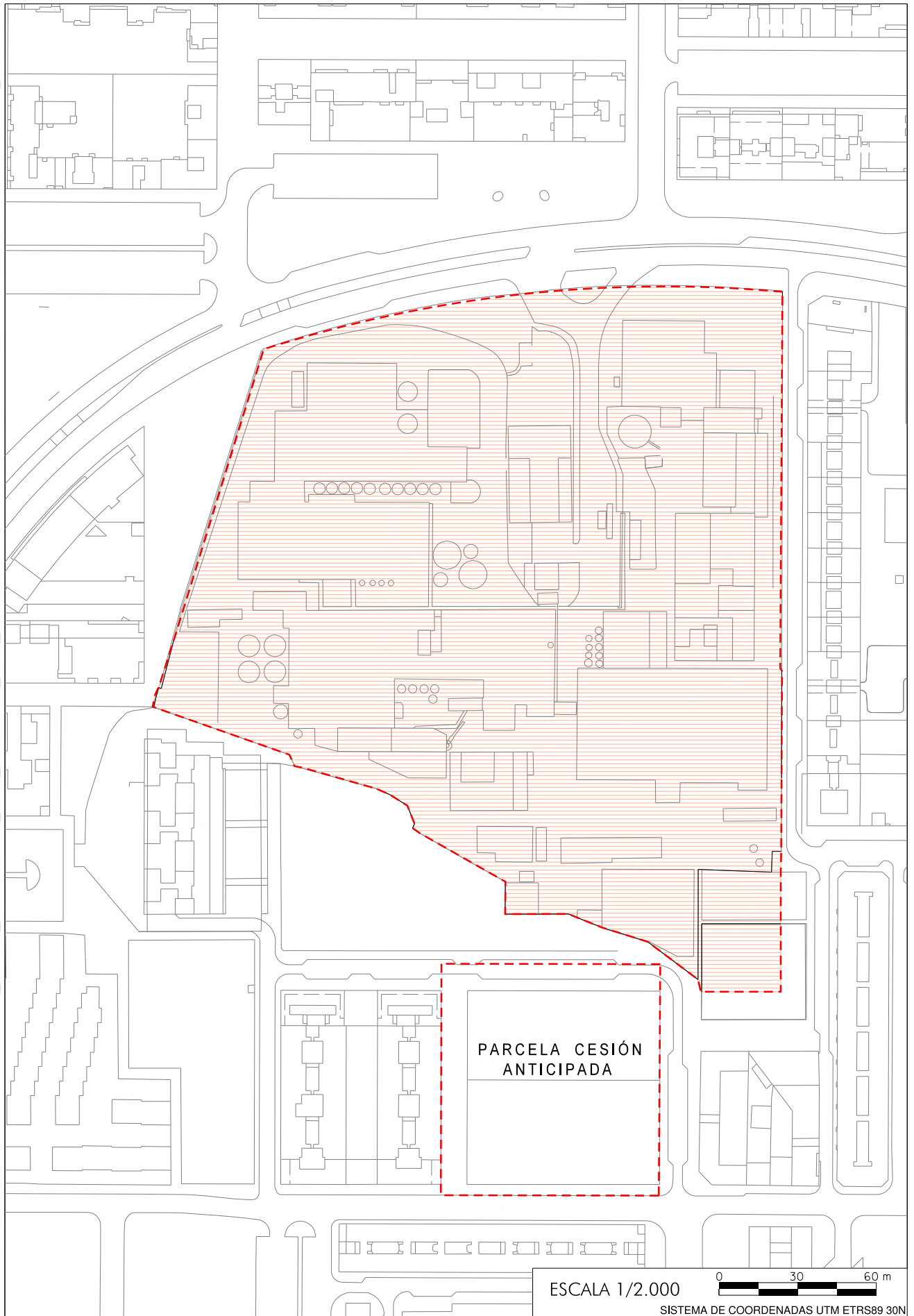
Zonas Verdes:(mínimo vinculante)

Hoja del Plano de Regulación:

K12



VERSIÓN CONSOLIDADA DEL TR 2024



ZONAS “F”

ÁREA DE INTERVENCIÓN: F-03-1

Superficie total (m²): 4.854,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA):

Superficie aportada: 4.854,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

- Terrenos entre el Paseo Mª Agustín, Convento de Santa Ana y la c/ Doctor Fleming.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Obtener espacios libres de uso publico

CONDICIONES VINCULANTES

- Se permiten los usos compatibles con la zona, sin que supongan edificación, hasta que se apruebe el Plan Especial.

GRADO: 9

Edificabilidad real s/ suelo bruto (m²/m²): 1,90

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 1,90

% aprovechamiento municipal: 10

Usos y tipología de la edificación: B1/3

Densidad (viv/Ha): 160

Altura máxima: B+4

Plazo para presentar planeamiento de desarrollo: 4 años

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 0

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

Viarios: (incluido vías colectoras)

Zonas Verdes: (mínimo vinculante)

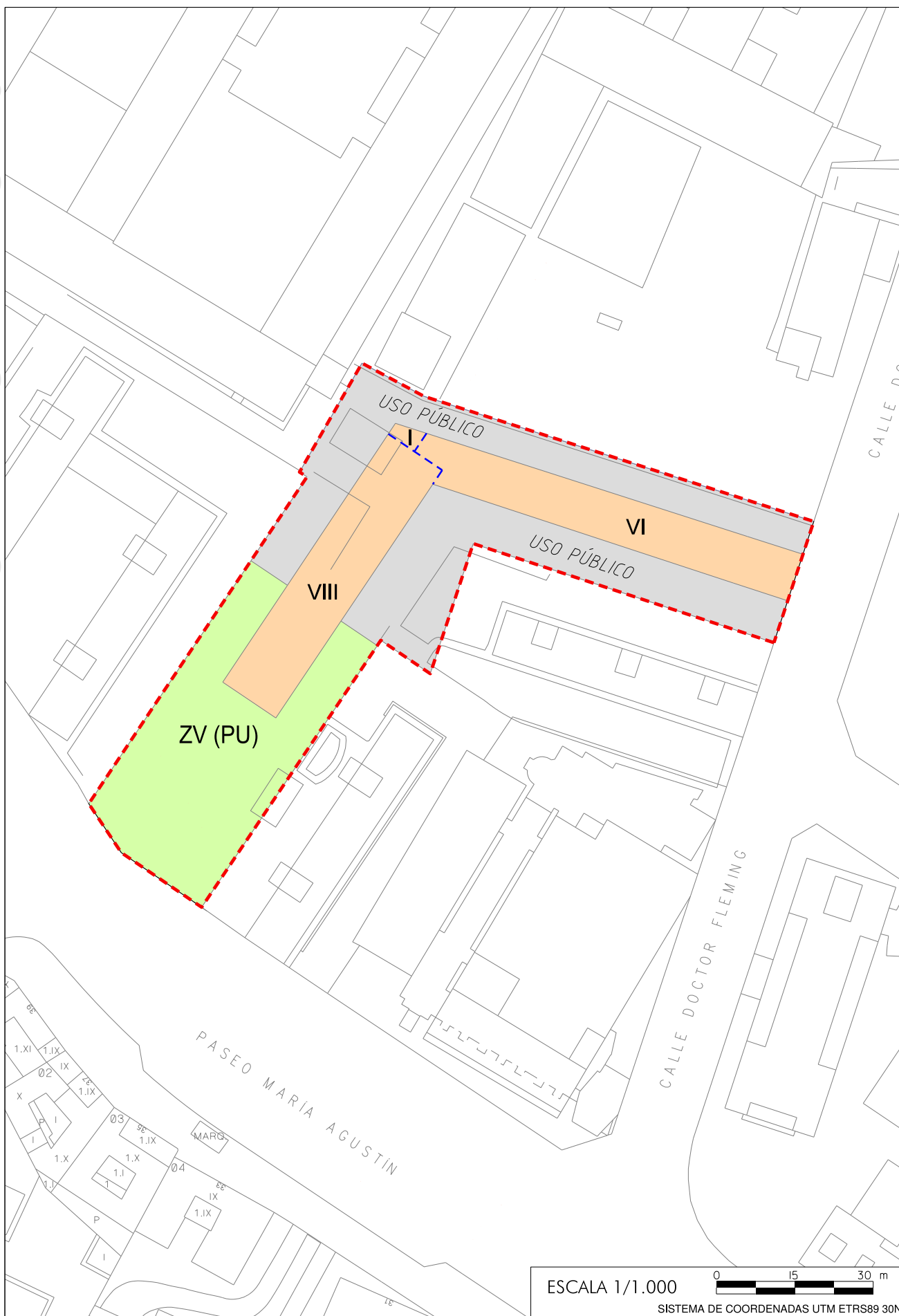
Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 30

Sistemas Generales adscritos:

Hoja del Plano de Regulación: J15, K-15



TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN:

F-09-1

Superficie total (m²):

56.210,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA):

0,00

Superficie aportada:

56.210,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

- Fachada Este del barrio de Las Fuentes, entre la prolongación del Pº Echegaray y Caballero, Ronda de la Hispanidad y calle San Adrián de Sasabe.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Aminorar el impacto ambiental de los ruidos generados por el tráfico del Tercer Cinturón en las viviendas del barrio, mediante la barrera que significa la nueva edificación.
- No producir tráfico inducidos en el interior del barrio por efecto del nuevo uso terciario y comercial. Por ello habrá que facilitar su accesibilidad desde el Cinturón.
- Constituir una ordenación que elimine el impacto visual que supondrán los taludes de la arteria.
- Creación de un parque lineal de borde del barrio entre el de Torre Ramona y el de la Ribera.
- Disminuir en lo posible el efecto barrera, que supondrá el Cinturón, entre la ciudad y el campo colindante.

CONDICIONES VINCULANTES

- Condiciones de uso: grupos 3 y 4 de zonificación H-2.
- Creación de una gran zona verde junto al barrio próxima a la ribera, dejando la nueva edificación junto a la Ronda Hispanidad.
- Facilitar la accesibilidad de los usos terciarios al Cinturón con nuevos enlaces.
- Prolongación de la c/ San Adrián de Sasabe hasta el Paseo Echegaray y Caballero, a ser posible de acceso directo, respetando un espacio a lo largo de las viviendas tuteladas de la fundación Benito Ardid, entre la calle y dichas viviendas, con una distancia mínima de 15 m.
- Destinar las parcelas colindantes con la Fundación Benito Ardid al uso Equipamiento Asistencial.

GRADO:

10

Usos y tipología de la edificación:

H2

Edificabilidad real s/ suelo bruto (m²/m²):

0,50

Densidad (viv/Ha):

Aprovechamiento medio sector (m²/m²):

0,75

Altura máxima:

% aprovechamiento municipal:

10

Plazo para presentar planeamiento de desarrollo:

4 años

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal):

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

12

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG):

60

Viarios:

24

(incluido vías colectoras)

Sistemas Generales adscritos:

Zonas Verdes:

24

(mínimo vinculante)

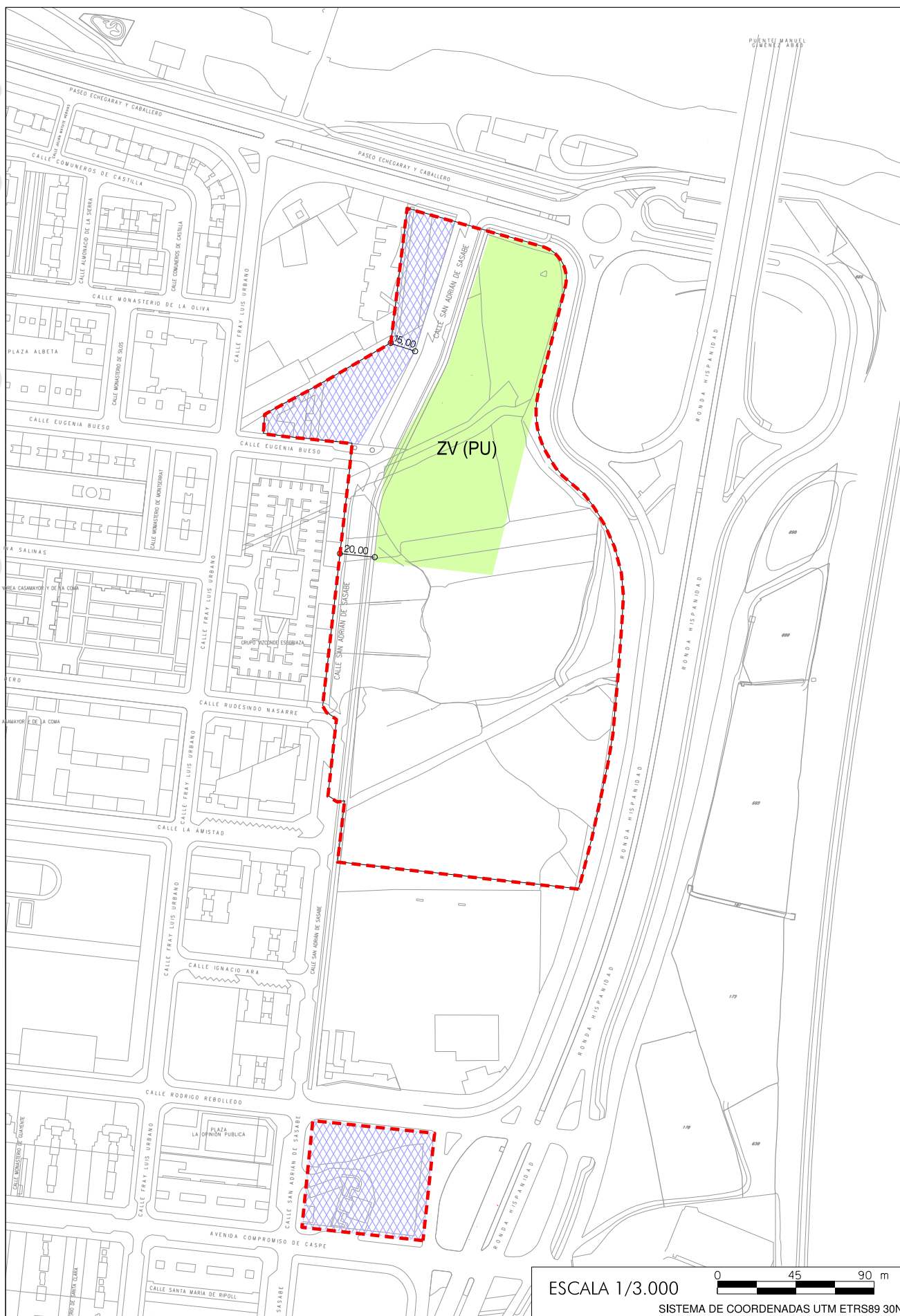
Hoja del Plano de Regulación:

L-15



ÁREA DE INTERVENCIÓN:

F-9-1



ÁREA DE INTERVENCIÓN: F-35-1

Superficie total (m²): 1.610,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 566,00

Superficie aportada: 1.044,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

- Interior de manzana Avenida San José - c/ Lapuyade.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Resolver la situación actual con solares y edificaciones de la manzana, teniendo en cuenta las edificaciones existentes en su alrededor, y liberando un espacio libre interior.

CONDICIONES VINCULANTES

- La edificación se adosará a los edificios existentes, dejando libre el espacio central.

GRADO: 9

Usos y tipología de la edificación: A1/2

Edificabilidad real s/ suelo bruto (m²/m²): 1,90

Densidad (viv/Ha): 160

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 1,90

Altura máxima: B+3

% aprovechamiento municipal: 0

Plazo para presentar planeamiento de desarrollo: 4 años

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 0

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 25

Viarios: 25 (incluido vías colectoras)

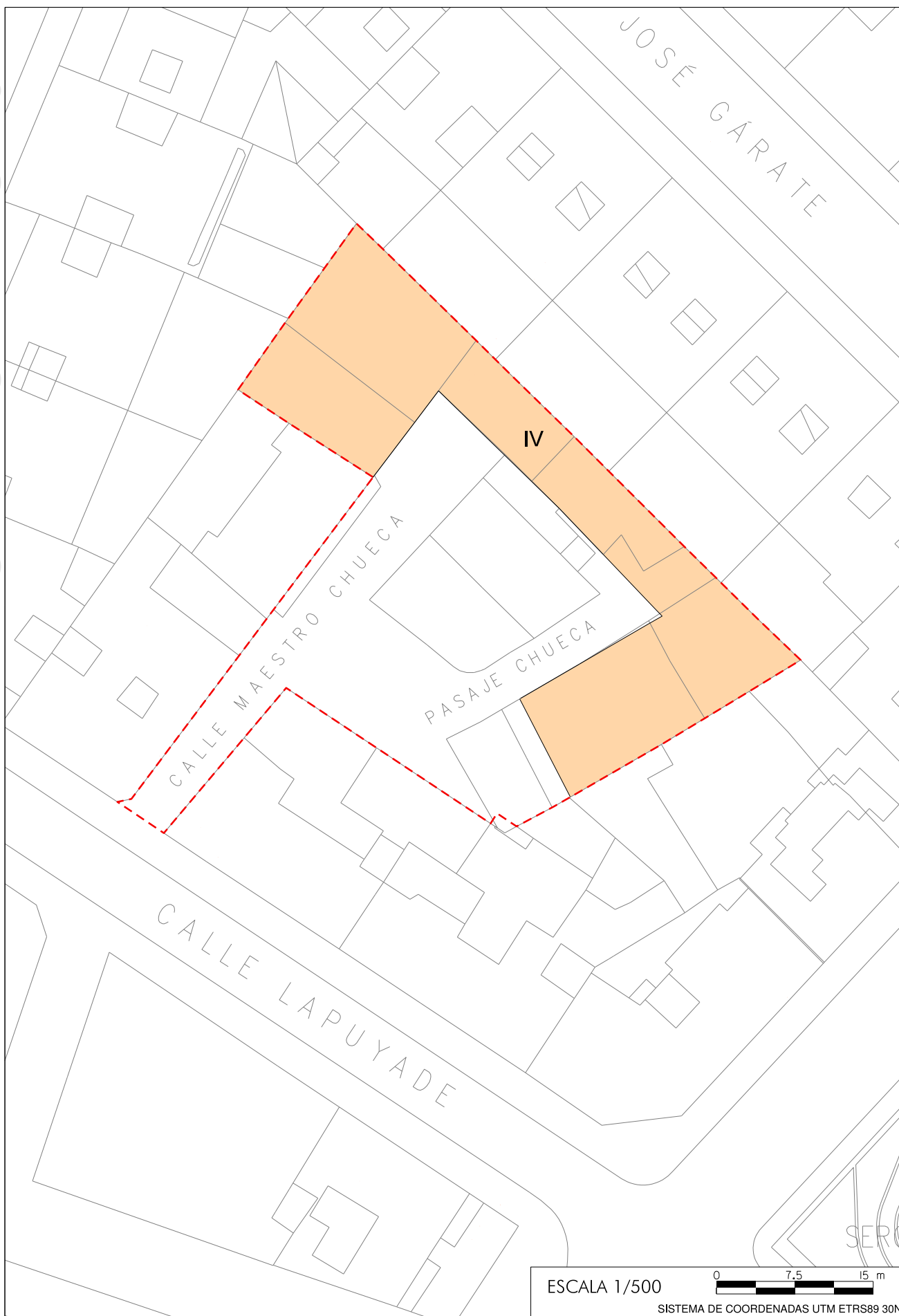
Sistemas Generales adscritos:

Zonas Verdes: (mínimo vinculante)

Hoja del Plano de Regulación: K-17



TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN: F-36-1

Superficie total (m²): 16.560,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 0,00

Superficie aportada: 16.560,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

- Terrenos entre Paseo del Canal, c/ Capitán Oroquieta y traseras de edificaciones de c/ Santa Gema.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Apertura de nuevo vial entre c/ Capitán Oroquieta y Paseo del Canal.
- Ordenar la edificación según los nuevos viales.

CONDICIONES VINCULANTES

- Tapar las traseras de las edificaciones de la c/ Santa Gema.
- Dimensiones y cotas del nuevo vial del Canal.
- Dimensiones y posición de las calles de nueva apertura.
- El viario y una franja de 10 m de zona verde en el Sistema General del Corredor del Canal se consideran vía colectora y por tanto computan como edificabilidad. Están comprendidos en la superficie de 16.560 m².
- El resto de zona verde del Corredor, se considera Sistema General Asignado.

GRADO: 8

Edificabilidad real s/ suelo bruto (m²/m²): 1,35

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 1,096

% aprovechamiento municipal: 10

Usos y tipología de la edificación: A1/2

Densidad (viv/Ha): 115

Altura máxima: B+4

Plazo para presentar planeamiento de desarrollo: 4 años

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 18,18

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

Viarios: 30 (incluido vías colectoras)

Zonas Verdes: 14 (mínimo vinculante)

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 44

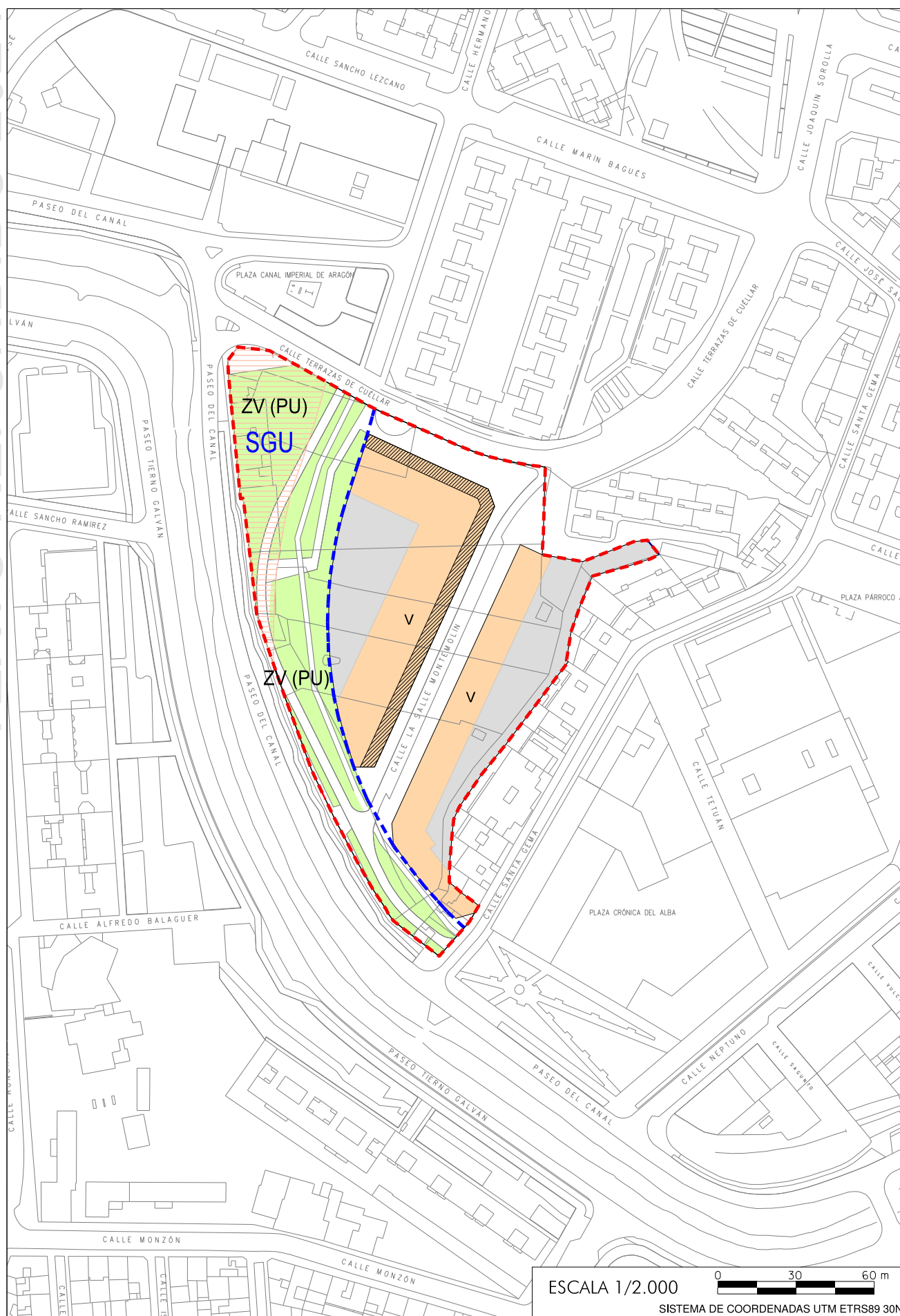
Sistemas Generales adscritos: 12

Hoja del Plano de Regulación: K-17



ÁREA DE INTERVENCIÓN:

F-36-1



ÁREA DE INTERVENCIÓN: F-38-1

Superficie total (m²): 54.005,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 0,00

Superficie aportada: 54.005,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

- Entorno del Cabezo Cortado al Sur del Camino de Miraflores.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Liberar la zona verde junto al Cabezo Cortado, sirviendo además como elemento de enlace entre el Corredor Verde del Canal y las zonas verdes de Tenor Fleta y el parque de la Granja.

- La edificación que se establezca en el ámbito de actuación no deberá alterar el paisaje existente, ocupando las zonas más bajas.

CONDICIONES VINCULANTES:

- Creación de un vial situado en el límite Este, que enlace la prolongación de la avenida Tenor Fleta y el Paseo del Canal. A este nuevo vial conectarán el Camino de Miraflores, y c/ Melilla (prolongación).

- El viario público interior del área quedará integrado con el existente, incorporando la prolongación de las calles Hermanos Machado y Argentina.

- La altura de la edificación permitirá la visibilidad desde el Cabezo Cortado.

- Se resolverá el remate de la manzana colindante al área con fachada a c/ Larache con tipología A1/3 y con altura máxima B+3. Asimismo se estudiarán los de las manzanas del Camino de Miraflores y de la c/ Blasco Ibáñez. Estas edificaciones tendrán acceso a los zaguanes desde viario público.

- Zona verde paralela al nuevo viario, conectando con un corredor verde el Canal con la prolongación de Tenor Fleta.

- La superficie de propiedad municipal, destinada a Sistema General de zona verde, no computa edificabilidad.

GRADO: 5

Edificabilidad real s/suelo bruto m²/m²: 0,85

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 0,68

% aprovechamiento municipal: 10

Usos y tipología de la edificación: A2

Densidad (viv/Ha): 75

Altura máxima: B+5

Plazo para presentar planeamiento de desarrollo: 4 años

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 18,18

CESIONES DE SUELO. (%sobre suelo bruto):

Dotaciones: 9

Viarios: 29 (incluido vías colectoras)

Zonas Verde 27 (mínimo vinculante)

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 65

Sistemas Generales adscritos: 13,33

Hojas del Plano de Regulación: K-17, L-17

ÁREA DE INTERVENCIÓN: F-38-2

Superficie total (m²): 30.840,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 0,00

Superficie aportada: 30.840,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

- Carretera de Castellón junto a la Ronda de la Hispanidad, antiguas Piscinas Montemolín.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Situar junto al Tercer Cinturón usos de oficinas, comercio y servicios.
- Posible desarrollo de la Facultad colindante.

CONDICIONES VINCULANTES

- Facilitar el acceso a la Facultad de Veterinaria desde el Tercer Cinturón por el lado Norte.
- Posible ampliación del uso de equipamiento junto a la facultad.
- Solo se permiten usos de los grupos 2, 3 y 4.

GRADO: 11

Edificabilidad real s/ suelo bruto (m²/m²): 0,80

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 0,80

% aprovechamiento municipal: 10

Usos y tipología de la edificación: H2

Densidad (viv/Ha):

Altura máxima:

Plazo para presentar planeamiento de desarrollo: 4 años

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal):

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

Viarios: (incluido vías colectoras)

Zonas Verdes: (mínimo vinculante)

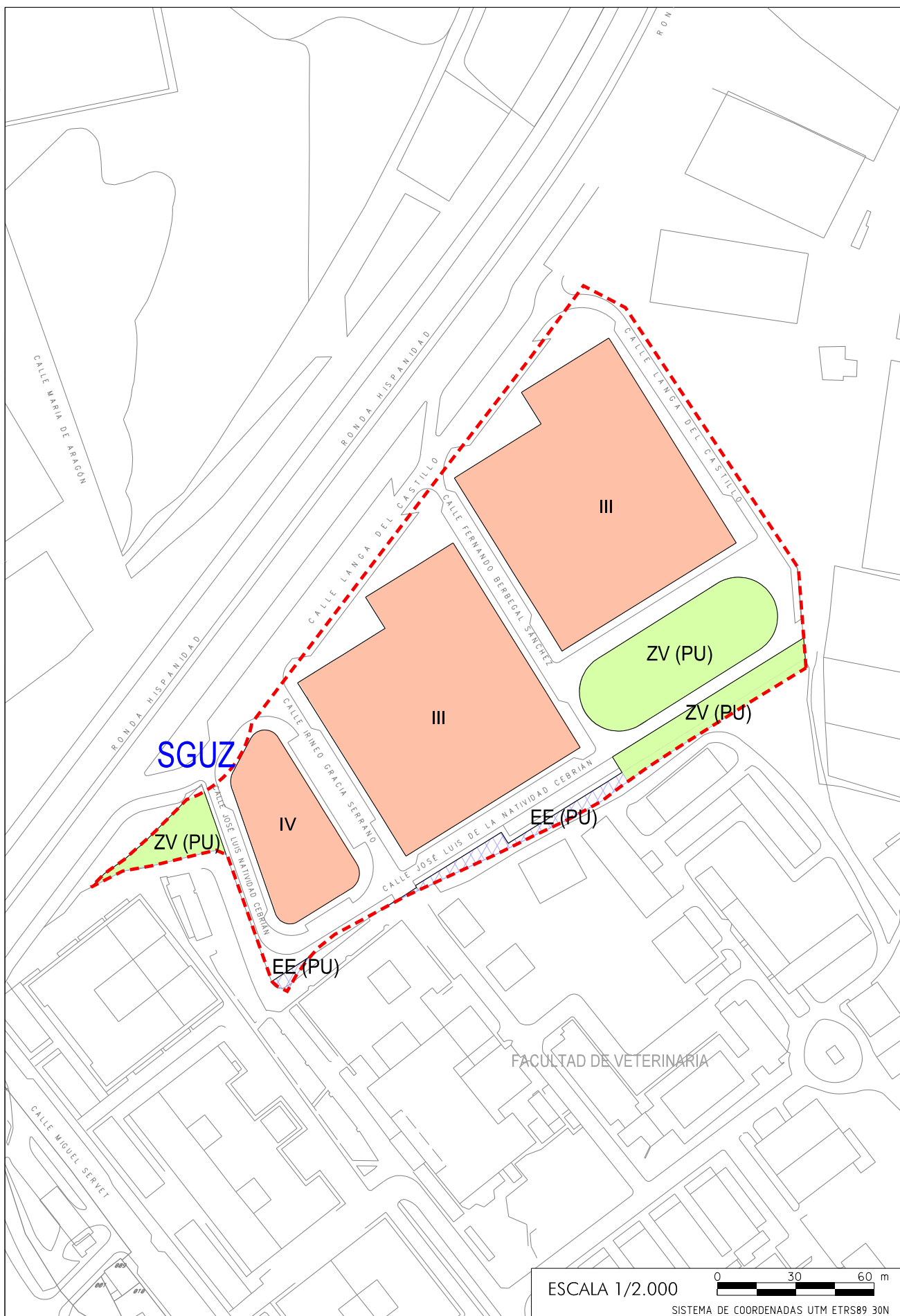
Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 50

Sistemas Generales adscritos:

Hoja del Plano de Regulación: L-16, L-17



TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN: F-43-1

Superficie total (m²):18.597,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA):7.007,00

Superficie aportada:11.590,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

- Terrenos entre c/ Somport, c/ Antonio Tramullas y terreno industrial.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Renovar el tejido urbano, situando una zona verde, ampliable y el viario para que actúen de filtro con los usos industriales.
- Resolver la paralización existente en el Área.
- Poner en valor una parcela municipal con destino a equipamientos y espacio libre.

CONDICIONES VINCULANTES

- La edificabilidad y la densidad se aplicará a los terrenos de titularidad privada. La parcela de equipamientos y zona verde es una cesión anticipada de la zona E que no computa para la edificabilidad ni para densidad del Área F.
- Cargas de urbanización: viario, zona verde, urbanización de la plaza en la parte del terreno municipal no ocupado por equipamientos, retirada de la Línea de Alta Tensión, pantalla acústica vegetal en lindero con la fábrica, derribo de las edificaciones en la parcela municipal.
- Los edificios más altos, de 8 plantas, se situarán al sur del área, en la zona más alejada de la industria.

GRADO:7

Usos y tipología de la edificación:A2

Edificabilidad real s/ suelo bruto (m²/m²):1,15

Densidad (viv/Ha):100

Aprovechamiento medio sector (m²/m²):1,045

Altura máxima:B+7

% aprovechamiento municipal:10

Plazo para presentar planeamiento de desarrollo:4 años

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal):18,18

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG):56,50

Viarios:25 (incluido vías colectoras)

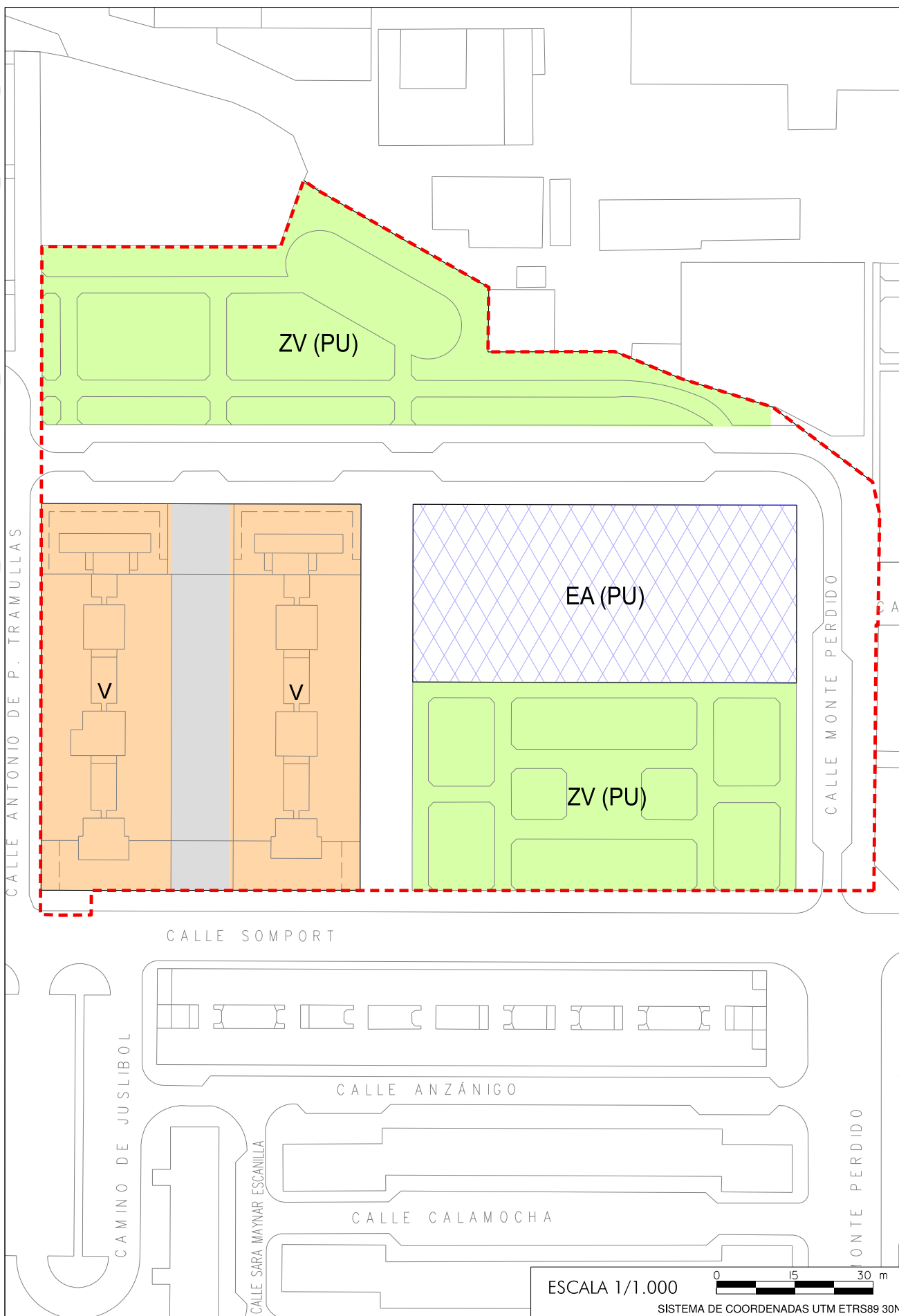
Sistemas Generales adscritos:

Zonas Verdes:31,50 (mínimo vinculante)

Hoja del Plano de Regulación: K-12



TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN: F-48-1

Superficie total (m²): 7.116,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 0,00

Superficie aportada: 7.116,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

- Area 15 del Actur: calles Gertrudis Gómez de Avellaneda, Francisco Martínez Soria y Av. Ranillas.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Ordenación integrada en la de las Riberas del Ebro.

CONDICIONES VINCULANTES

- Prolongación c/ Francisco Martínez Soria.
- Construcción de un máximo de tres torres de planta cuadrada, según Anteproyecto para las Riberas del Ebro. Máximo 22x22 m en planta cada una y altura libre.
- Ejecutar reurbanización Avda. Ranillas, entre Puente Almozara y Puente de Santiago.

GRADO: 9

Edificabilidad real s/ suelo bruto (m²/m²): 1,50

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 1,50

% aprovechamiento municipal: 10

Usos y tipología de la edificación: A2

Densidad (viv/Ha):

Altura máxima: Libre

Plazo para presentar planeamiento de desarrollo: 4 años

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal):

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

Viarios: (incluido vías colectoras)

Zonas Verdes: (mínimo vinculante)

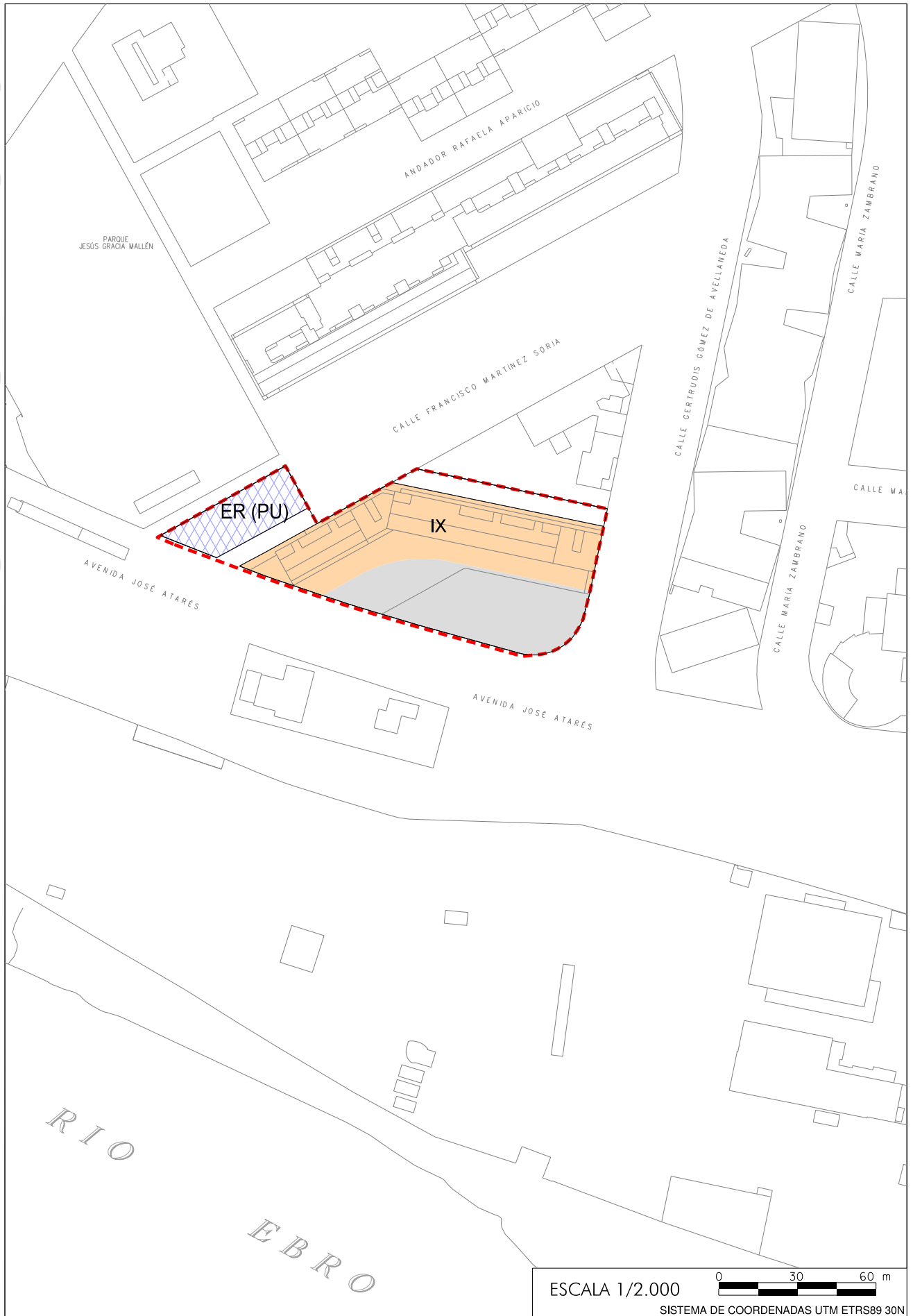
Cesión total (mínimo vinculante, sin SG):

Sistemas Generales adscritos:

Hoja del Plano de Regulación: K-14



TEXTO REFUNDIDO 2024



ESCALA 1/2.000

0 30 60 m

SISTEMA DE COORDENADAS UTM ETRS89 30N

ÁREA DE INTERVENCIÓN:

F-51-3

Superficie total (m²):

78.260,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA):

0,00

Superficie aportada:

78.260,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

- Terrenos entre Paseo de Ribera, Marqués de la Cadena y calle Cosuenda.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Sustituir del tejido industrial existente por residencial.
- Resolver el frente edificado del Ebro.
- Obtener zona verde en paralelo a Marqués de la Cadena.

CONDICIONES VINCULANTES

- Paseo arbolado de la calle Cosuenda.
- Vial paralelo a Marqués de la Cadena.
- Sistemas Generales adscritos en la Ribera del Ebro, desde Marqués de la Cadena hasta el Puente de Hierro.
- Se permitirá la división en distintas unidades de ejecución con la intención de mantener en una de ellas los usos industriales existentes y grafiados en plano adjunto hasta su transformación.
- Urbanizar el Sistema General Urbano contiguo a la ribera del Ebro, obligación ya incluida en el Proyecto de Compensación del Polígono 51/1.

GRADO:

8

Usos y tipología de la edificación:

A1/2, A2

Edificabilidad real s/ suelo bruto (m²/m²):

1,35

Densidad (viv/Ha):

115

Aprovechamiento medio sector (m²/m²):

1,227

Altura máxima:

B+9

% aprovechamiento municipal:

10

Plazo para presentar planeamiento de desarrollo:

6 años

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal):

18,18

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG):

50

Viarios:

(incluido vías colectoras)

Sistemas Generales adscritos:

Zonas Verdes:

25

(mínimo vinculante)

Hoja del Plano de Regulación:

L-14



ÁREA DE INTERVENCIÓN: F-52-1

Superficie total (m²): 111.150,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 0,00

Superficie aportada: 111.150,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

- Terrenos entre el Tercer Cinturón, la urbanización Vadorrey y avenida de La Jota.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Resolver la articulación entre tejidos urbanos heterogéneos.
- Resolver el frente edificado del Tercer Cinturón.
- Abrir un paseo arbolado paralelo al Tercer Cinturón que lleve al río Ebro.

CONDICIONES VINCULANTES

- Obtención como Sistema General de suelos afectados por el Tercer Cinturón y del espacio libre entre el río Ebro y la prolongación de la calle Carmelo Betore Bergua.
- El paseo que se configura entre el parque del Remolcador y el espacio libre.
- Máxima edificabilidad vivienda: 0,85 m²/m².

GRADO: 6

Edificabilidad real s/ suelo bruto (m²/m²): 1,00

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 0,5045

% aprovechamiento municipal: 10

Usos y tipología de la edificación: A2/1

Densidad (viv/Ha): 85

Altura máxima: B+9

Plazo para presentar planeamiento de desarrollo: 4 años

Observación:

- El aprovechamiento medio se calcula ponderando el suelo de Sistema General Urbanizable asignado con el coeficiente 0,7730.

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 25,50

CESIONES DE SUELO (% sobre suelo bruto):

Dotaciones: 10

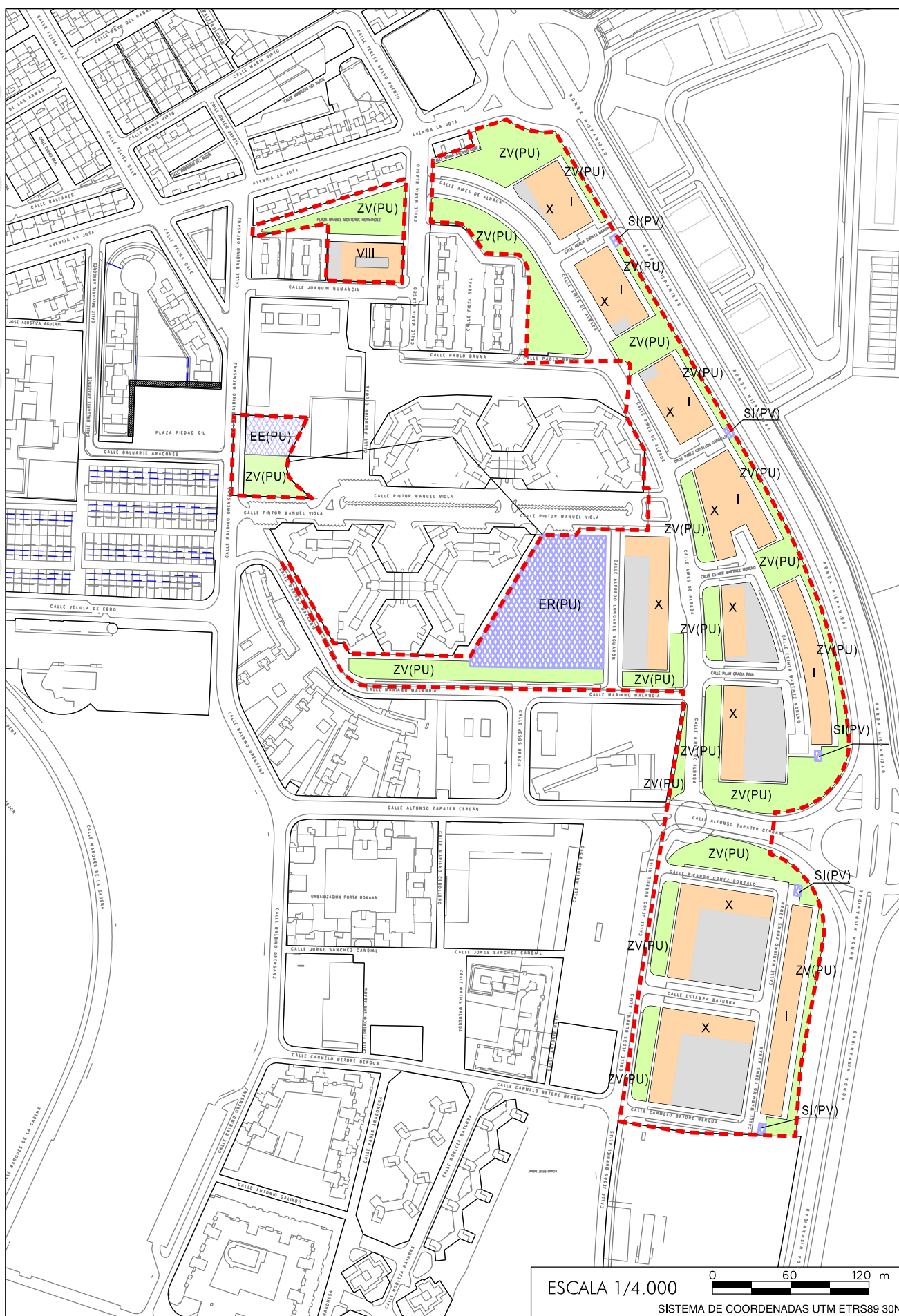
Viarios: 25 (incluido vías colectoras)

Zonas Verdes: 25 (mínimo vinculante)

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 60

Sistemas Generales adscritos: 94,36

Hoja del Plano de Regulación: L-14



ÁREA DE INTERVENCIÓN: F-53-1

Superficie total (m²): 13.735,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 0,00

Superficie aportada: 13.735,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

- Avenida de Cataluña, c/ Sierra de Alcubierre y c/ Esquedas.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Obtener una vía colectora para la ampliación de la avenida de Cataluña.
- Renovación de los usos industriales.

CONDICIONES VINCULANTES

- Prolongar en línea recta la calle Aurora hasta la avenida de Cataluña.
- Cesión para la ampliación de la avenida de Cataluña, 2.000 m² en vía colectora.
- Zonas verdes para separar los terrenos industriales en el Polígono Cogullada.
- Concentrar la edificación en la avenida de Cataluña.

GRADO: 8

Edificabilidad real s/ suelo bruto (m²/m²): 1,35

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 1,227

% aprovechamiento municipal: 10

Usos y tipología de la edificación: A1/2

Densidad (viv/Ha): 115

Altura máxima: B+7

Plazo para presentar planeamiento de desarrollo: 4 años

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 18,18

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

Viarios: 30 (incluido vías colectoras)

Zonas Verdes: 25 (mínimo vinculante)

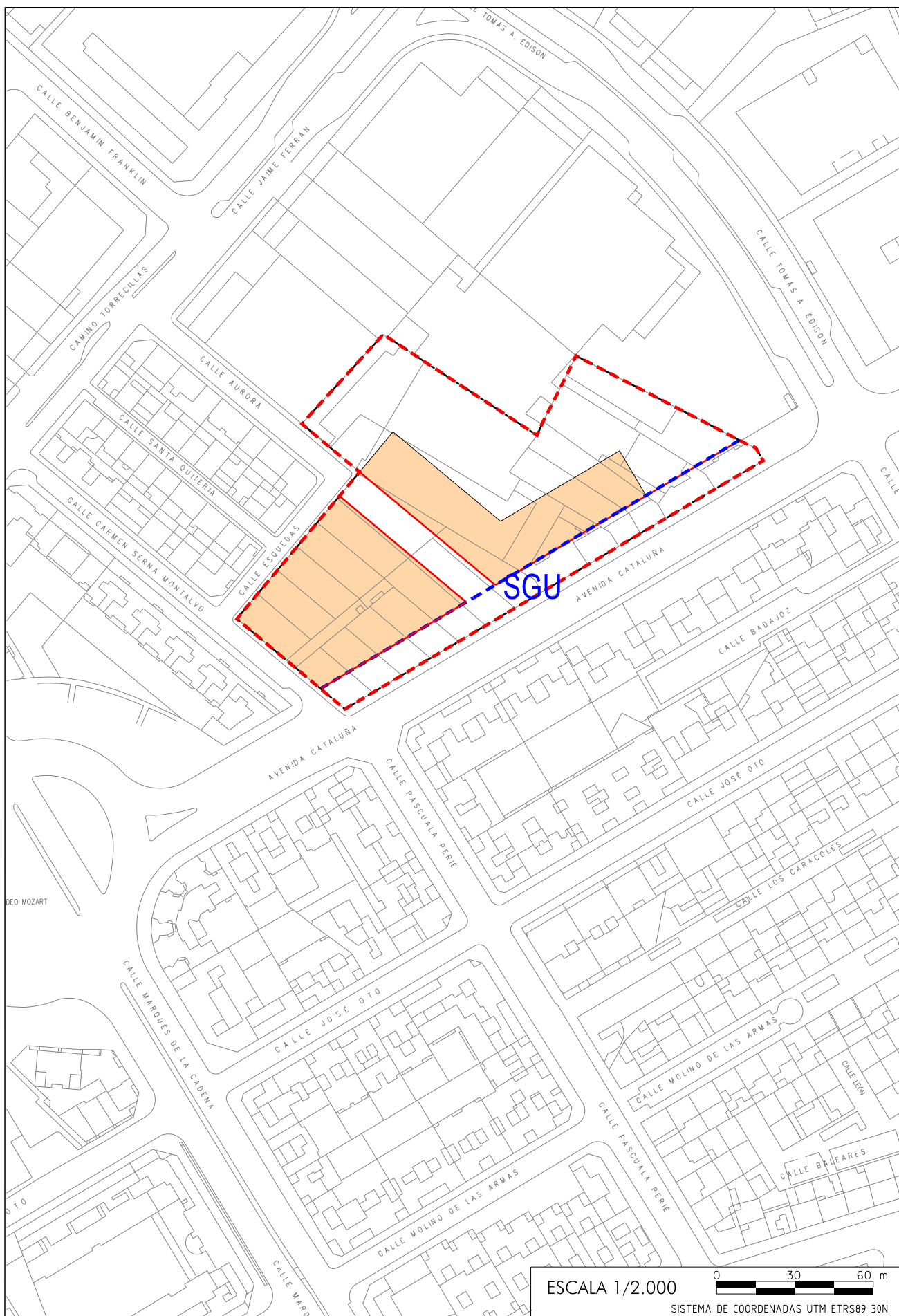
Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 55

Sistemas Generales adscritos:

Hoja del Plano de Regulación: L-13



TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN: F-53-3

Superficie total (m²): 36.072,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 0,00

Superficie aportada: 36.072,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

- Avenida Alcalde Caballero, Avenida Academia General Militar, Camino de los Molinos y Autopista.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Producción de Viviendas Protegidas y locales. Consolidación del espacio de transición entre la zona residencial y el entorno industrial.

CONDICIONES VINCULANTES

- Uso residencial: La totalidad de la edificabilidad residencial se ocupará en la construcción de viviendas protegidas.
- Otros usos: El resto de la edificabilidad se destinará a otros usos tolerados por el planeamiento general, diferentes al residencial, y se concretarán en el Plan Especial.
- La superficie neta destinada a locales para uso comercial tendrá el tope numérico correspondiente a la proyección sobre el plano horizontal de la edificación residencial, sin que en ningún caso pueda generarse una gran superficie comercial.
- Deberán resolverse las zonas de contacto con suelos industriales, de forma que se garantice una adecuada conexión y coexistencia de los usos que se prevean con los mismos.
- Edificabilidad viviendas: 0,85 m²/m² mínimo.
- Edificabilidad otros usos: 0,25 m²/m² máximo.
- Hasta que se apruebe el Plan Especial, se considerarán usos tolerados restringidos los existentes en la actualidad, cuando estén implantados amparados por Planes Generales anteriores y por las correspondientes licencias.

GRADO:

Edificabilidad real s/ suelo bruto (m²/m²): 1,10

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 0,675

% aprovechamiento municipal: 10

Usos y tipología de la edificación: A2/1

Densidad (viv/Ha): 75

Altura máxima: B+7

Plazo para presentar planeamiento de desarrollo: 4 años

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 77,27

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones: 15

Viarios: 15 (incluido vías colectoras)

Zonas Verdes: 20 (mínimo vinculante)

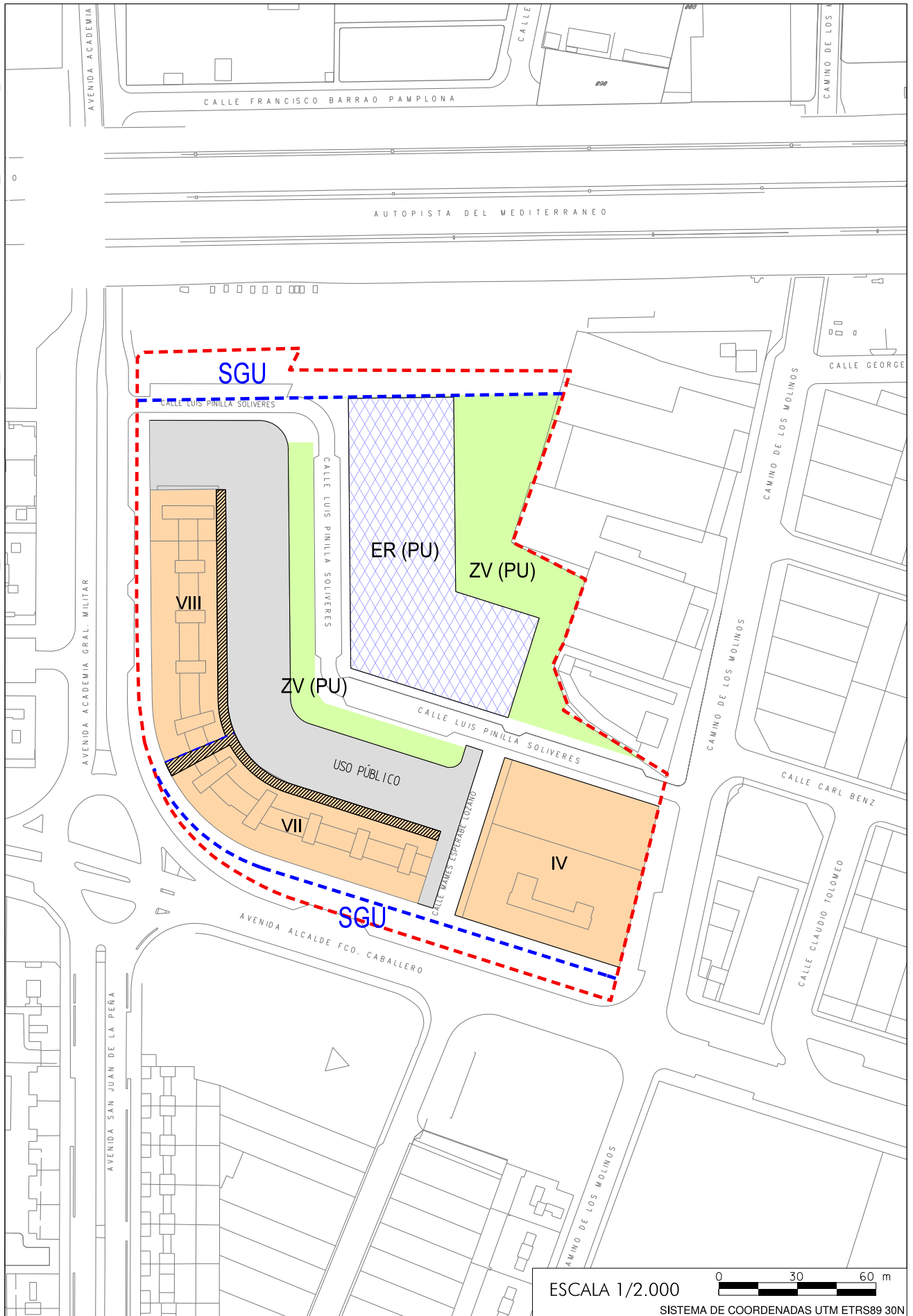
Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 50

Sistemas Generales adscritos:

Hoja del Plano de Regulación: K-12, L-12



TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN: F-54-1

Superficie total (m²): 44.500,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 2.000,00

Superficie aportada: 42.500,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

- Avenida de Cataluña, Avenida Alcalde Caballero, enlace Ronda Hispanidad con Autopista.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Configurar una segunda fachada residencial a la avenida de Cataluña, tras los edificios existentes.
- Crear un centro urbano comercial y de servicios relacionado con la industria, como transición entre zona residencial y productiva.
- Potencias un elemento singular en la esquina entre ambas avenidas, como uso de servicios para el barrio.

CONDICIONES VINCULANTES

- Prolongación de la c/ Isla de Mallorca hasta la conexión con el Enlace de la Ronda Norte.
- Vial de conexión desde la rotonda en la avenida Alcalde Caballero.
- Canalización y cubrición de la acequia existente.
- Las zonas verdes de la ordenación se situarán en el borde norte del área, como elemento de separación con la zona industrial vecina.

GRADO: 8

Usos y tipología de la edificación: A2/2

Edificabilidad real s/ suelo bruto (m²/m²): 1,35

Densidad (viv/Ha): 115

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 1,227

Altura máxima: B+5

% aprovechamiento municipal: 10

Plazo para presentar planeamiento de desarrollo: 4 años

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 18,18

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones: 10

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 50

Viarios: 25 (incluido vías colectoras)

Sistemas Generales adscritos:

Zonas Verdes: 15 (mínimo vinculante)

Hoja del Plano de Regulación: L-13

ÁREA DE INTERVENCIÓN: F-54-2

Superficie total (m²): 31.100,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 0,00

Superficie aportada: 31.100,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

- Terrenos entre la avenida de Cataluña, el enlace ferroviario y la zona industrial.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Sustitución de uso industrial existente por uso residencial y comercial.
- Apertura de nuevos viales y ampliación de la avenida de Cataluña.
- Mantenimiento de la edificación residencial.
- Obtención de espacio público para equipamiento.

CONDICIONES VINCULANTES

- Ordenación de bloques residenciales colectivos con predominio de orientación transversal a la avenida de Cataluña.
- Creación de viario longitudinal, separando los usos residencial de otros usos de transición al industrial.
- Creación de frente al Sur del área industrial existente (Norte del Área F).
- Reserva de parcela dotacional.

GRADO: 8

Edificabilidad real s/ suelo bruto (m²/m²): 1,35

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 1,227

% aprovechamiento municipal: 10

Usos y tipología de la edificación: A2/2

Densidad (viv/Ha): 115

Altura máxima: B+7

Plazo para presentar planeamiento de desarrollo: 4 años

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 18,18

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones: 10

Viarios: 25 (incluido vías colectoras)

Zonas Verdes: 10 (mínimo vinculante)

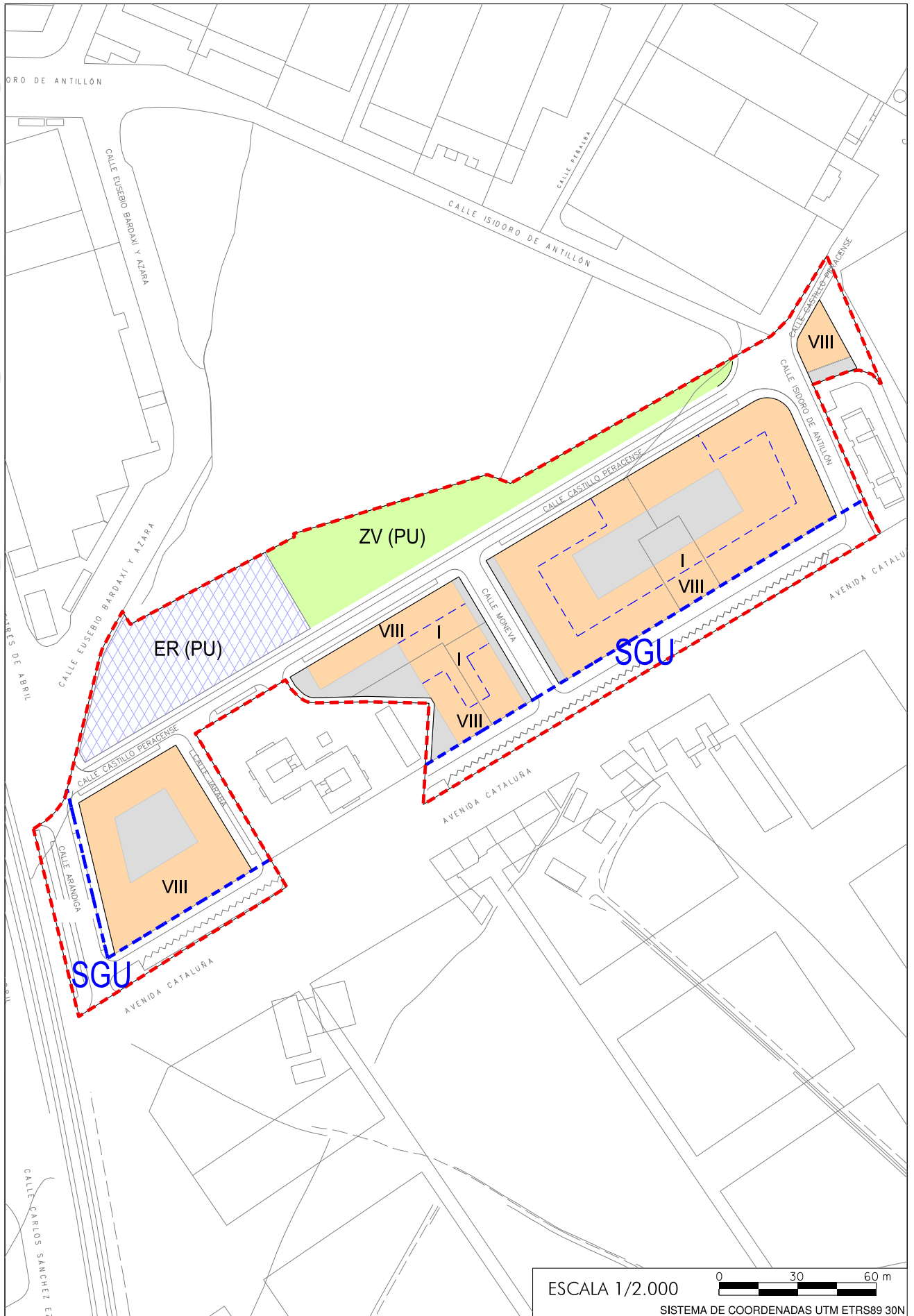
Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 45

Sistemas Generales adscritos:

Hoja del Plano de Regulación: M-13



TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN: F-55-2

Superficie total (m²): 15.890,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 0,00

Superficie aportada: 15.890,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

- Avenida de Cataluña. C/ Santa Fe.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Ordenación con bloques aislados de la misma altura y posición que los situados enfrente.

CONDICIONES VINCULANTES

- Cesión el suelo afectado por la ampliación de la Avenida de Cataluña.
- Continuar la calle de nueva apertura creada en el área de intervención colindante G-55-1.
- Realizar la ordenación en coordinación con la de los terrenos colindante de la fábrica de Filtros Mann.

GRADO: 8

Usos y tipología de la edificación: A2

Edificabilidad real s/ suelo bruto (m²/m²): 1,35

Densidad (viv/Ha): 115

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 1,227

Altura máxima: B+7

% aprovechamiento municipal: 10

Plazo para presentar planeamiento de desarrollo: 4 años

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 18,18

CESIONES DE SUELO.(% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 41,50

Viarios: 41,50 (incluido vías colectoras)

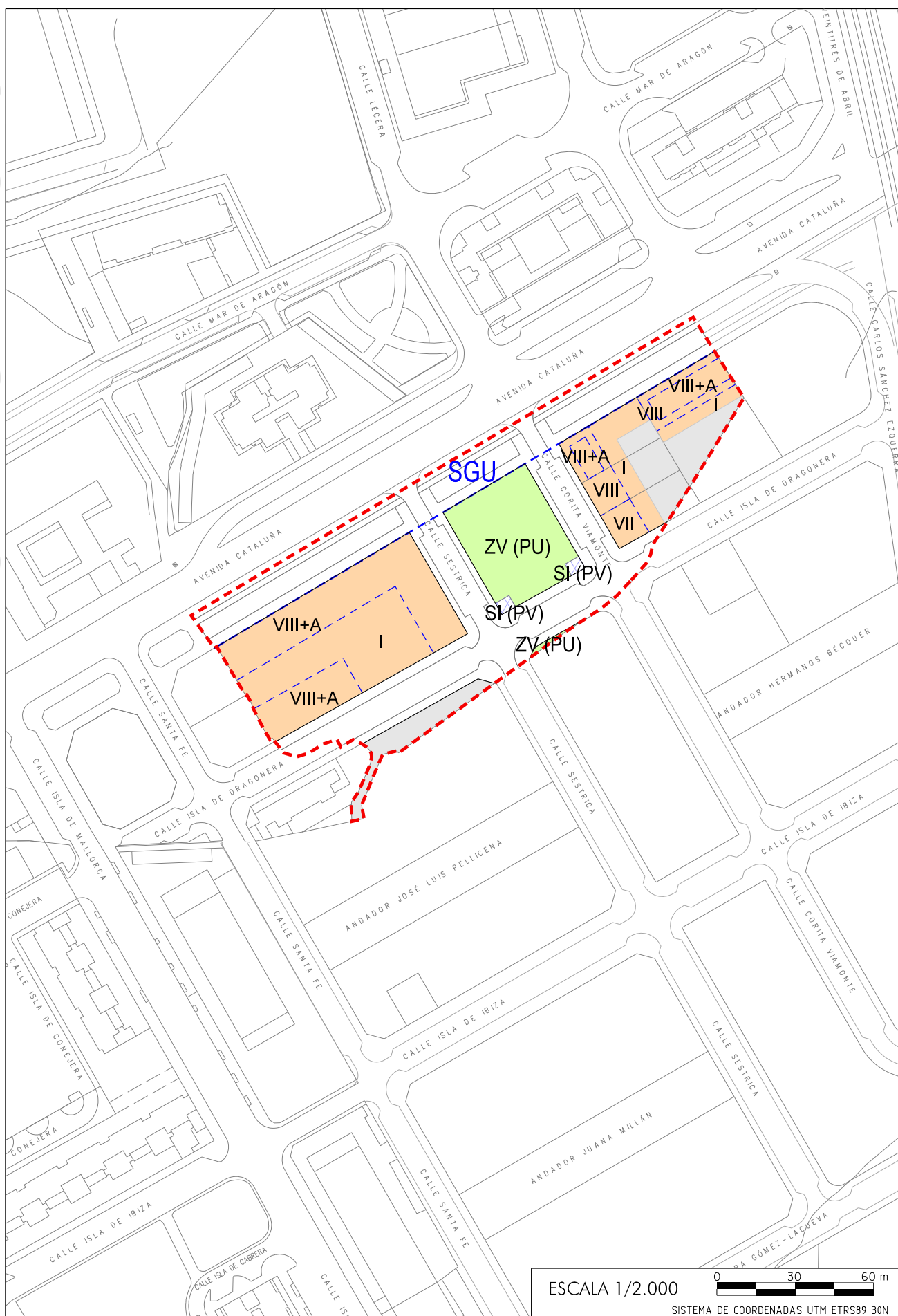
Sistemas Generales adscritos:

Zonas Verdes: (mínimo vinculante)

Hoja del Plano de Regulación: L-13

OBSERVACIÓN:

Se deberán regularizar las parcelas resultantes con las colindantes del ámbito de Filtros Man.



ÁREA DE INTERVENCIÓN: F-55-3

Superficie total (m²): 14.131,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 0,00

Superficie aportada: 14.131,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

- Avenida de Cataluña, c/ Río Ara (Oeste).

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Crear una ordenación acorde con el entorno cuando se trasladen las industrias.

CONDICIONES VINCULANTES

- Ceder el suelo afectado por la ampliación de la avenida de Cataluña.
- Obtener suelo para equipamiento público y para espacio libre o plaza.

GRADO: 8

Usos y tipología de la edificación: A2

Edificabilidad real s/ suelo bruto (m²/m²): 1,35

Densidad (viv/Ha): 115

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 1,227

Altura máxima: B+7

% aprovechamiento municipal: 10

Plazo para presentar planeamiento de desarrollo: 4 años

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 18,18

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 40

Viarios: 30 (incluido vías colectoras)

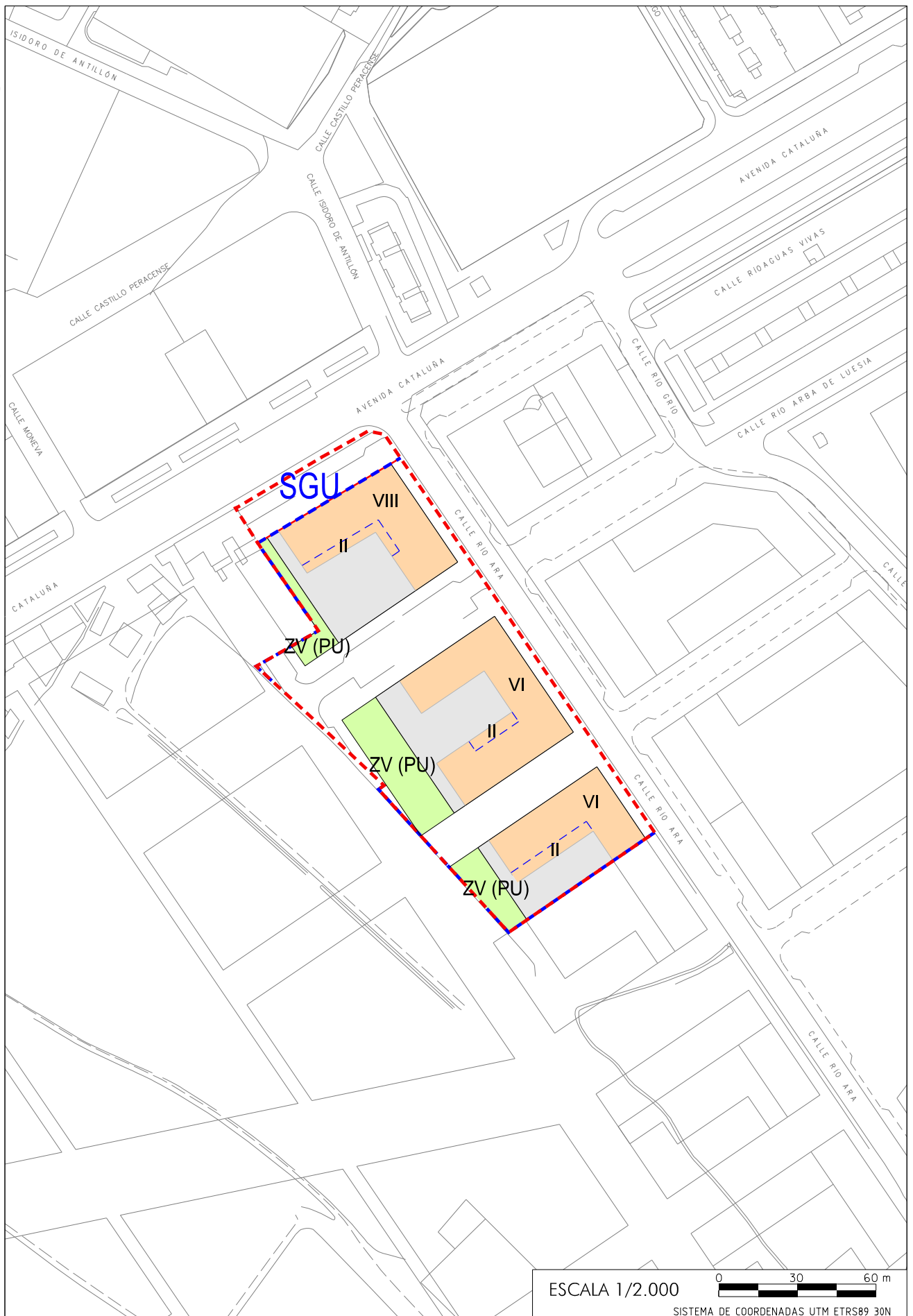
Sistemas Generales adscritos:

Zonas Verdes: 10 (mínimo vinculante)

Hoja del Plano de Regulación: M-13



TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN: F-55-4

Superficie total (m²): 40.077,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 0,00

Superficie aportada: 40.077,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

- Avenida de Cataluña, c/ Río Ara (Este).

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Continuar el trazado viario existente en el entorno, cuando se trasladen las instalaciones industriales.

CONDICIONES VINCULANTES

- Ceder el suelo afectado por la ampliación de la avenida de Cataluña.
- Obtener suelo para equipamiento público y para espacio libre o plaza.

GRADO: 8

Usos y tipología de la edificación: A2

Edificabilidad real s/ suelo bruto (m²/m²): 1,35

Densidad (viv/Ha): 115

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 1,227

Altura máxima: B+7

% aprovechamiento municipal: 10

Plazo para presentar planeamiento de desarrollo: 4 años

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 18,18

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 40

Viarios: 30 (incluido vías colectoras)

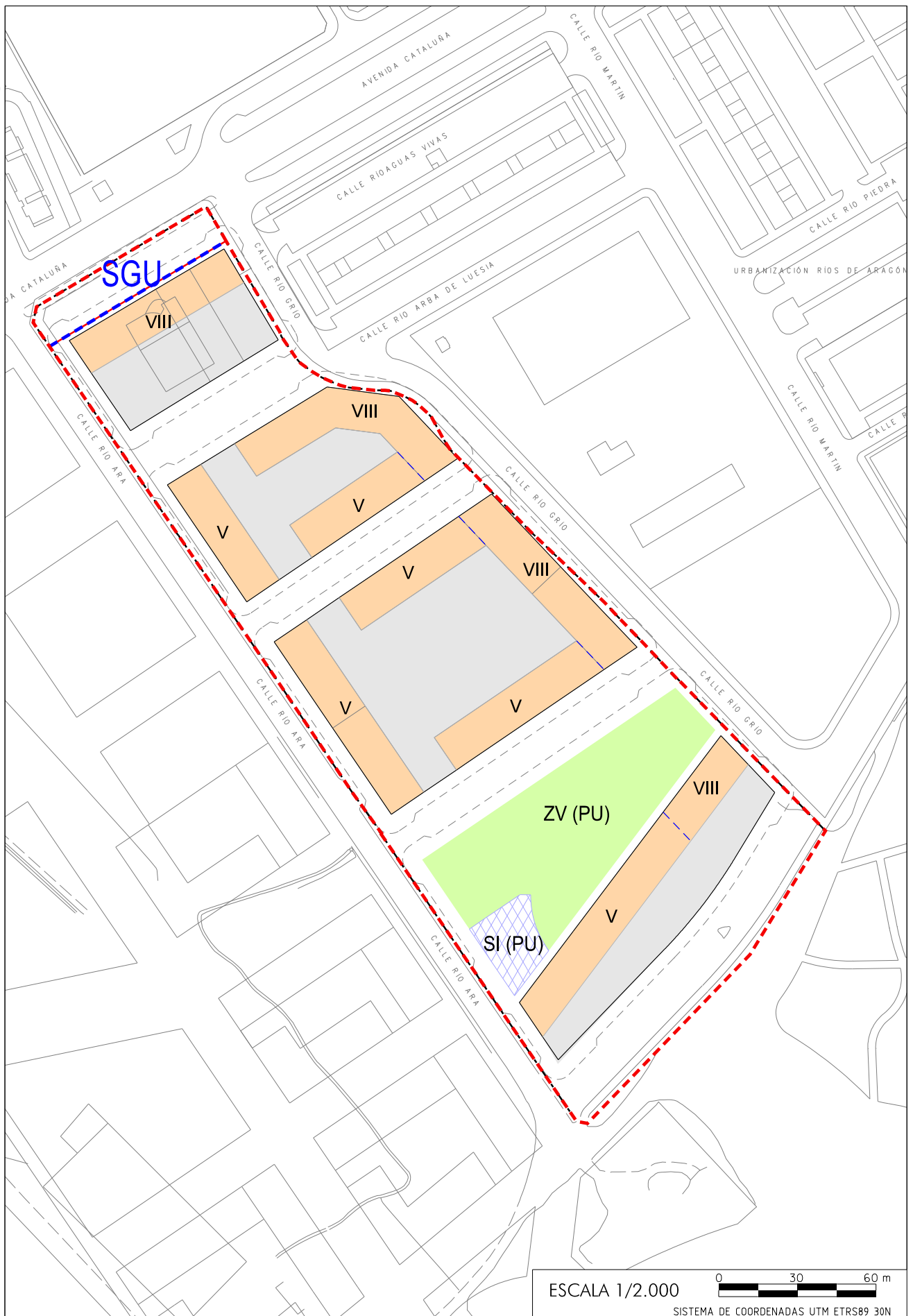
Sistemas Generales adscritos:

Zonas Verdes: 10 (mínimo vinculante)

Hoja del Plano de Regulación: M-13



TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN: F-55-5

Superficie total (m²): 68.500,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 0,00

Superficie aportada: 68.500,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

ESTE: Límite con el SISTEMA GENERAL URBANIZABLE adscrito al sector de suelo urbanizable delimitado SUZ(D)55-1.
NORTE: Límite con las áreas de intervención G-55-1 y F-55-2 y hasta la línea del dominio público de la AVDA. de CATALUÑA.
OESTE: Límite la C/SANTA FE, incluso terrenos del CONVENIO con FILTROS MANN, S.A. donde estos rebasen el trazado de la calle.
SUR: Límite la alineación del trazado viario del SISTEMA GENERAL URBANIZABLE de comunicaciones, viario prolongación de la AVDA. de la JOTA.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Favorecer la renovación del uso de los terrenos, una vez extinguido el mismo, destinándose a viviendas como uso principal, así como un desarrollo armónico y racional de la zona de referencia.

CONDICIONES VINCULANTES:

- Continuar el trazado del viario del entorno, y en particular la calle de nueva apertura del área G-55-1 (que se continuará en la F-55-2), la calle Isla de Ibiza y la calle de Lécera (que se continuará en la F-55-2).
- Ensanchamiento de la calle de Santa Fe, conforme a la anchura prevista en G-55-1, o mayor, según la ordenación del P.E.R.I.
- Urbanizar el Sistema General de comunicaciones, formado por las dos bandas laterales al trazado ferroviario y debajo del puente del ferrocarril, con diseño propio de viario y espacio libre. Estos suelos han sido adscritos para su obtención al sector de suelo urbanizable delimitado SUZ (D) 55-1.
- Continuar la zona verde lineal que desde el área de referencia 54, (ZV-PU-54.01) ha de enlazar con el suelo no urbanizable, SNU (ET) que bordea el río Gállego, a través de los sectores F-54-1, F-55-2 este mismo (F-55-5) y el sector de suelo urbanizable delimitado SUZ (D) 55/1.
- Resolución del encuentro con las áreas colindantes G-55-1 y F-55-2, tanto en lo referente a la regularización de los linderos de las parcelas edificables, como a la ordenación de las edificaciones de parcelas colindantes.
- Regularizar la manzana calificada de A-6/2, limitada por las calles de Mallorca, Ibiza, Santa Fe y futura conexión el 3º con el 4º cinturón, mediante suelo calificado como A-6/2, que se cederá al Ayuntamiento libre de cargas.
- De la edificabilidad residencial y usos compatibles se dedicará, al menos, el 10% a usos distintos del de vivienda situándose en las plantas bajas de los edificios de viviendas enfrentados a viales públicos de circulación rodada.
- En el futuro plan especial se realizará un estudio de avenidas, realizado sobre la base de un estudio hidrológico en el que se consideren los caudales y calados que se corresponden con periodos de retorno de 100 y 500 años. Con estos datos se simulará, mediante programa informático, las distintas áreas inundables para cada uno de los periodos de retorno considerados.

GRADO:

Edificabilidad real s/ suelo bruto (m²/m²): 1,4982

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 1,4985

% aprovechamiento municipal: 10

Usos y tipología de la edificación: A 1/2

Densidad (viv/Ha): 133

Altura máxima: B+7

Plazo para presentar planeamiento de desarrollo: 3 meses

Observaciones:

- Se incluyen 321,60 m² edificables reales de uso industrial para la porción de suelo que mantiene la calificación A6/2.
- El aprovechamiento medio se calcula ponderando el suelo de sistema general urbanizable adscrito (450 m²) con el coeficiente 0,2327.

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal):

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones: 10

Viarios: 25 (incluido vías colectoras)

Zonas Verdes: 25 (mínimo vinculante)

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 60

Sistemas Generales adscritos: 0,66

Hoja del Plano de Regulación: M13, L13



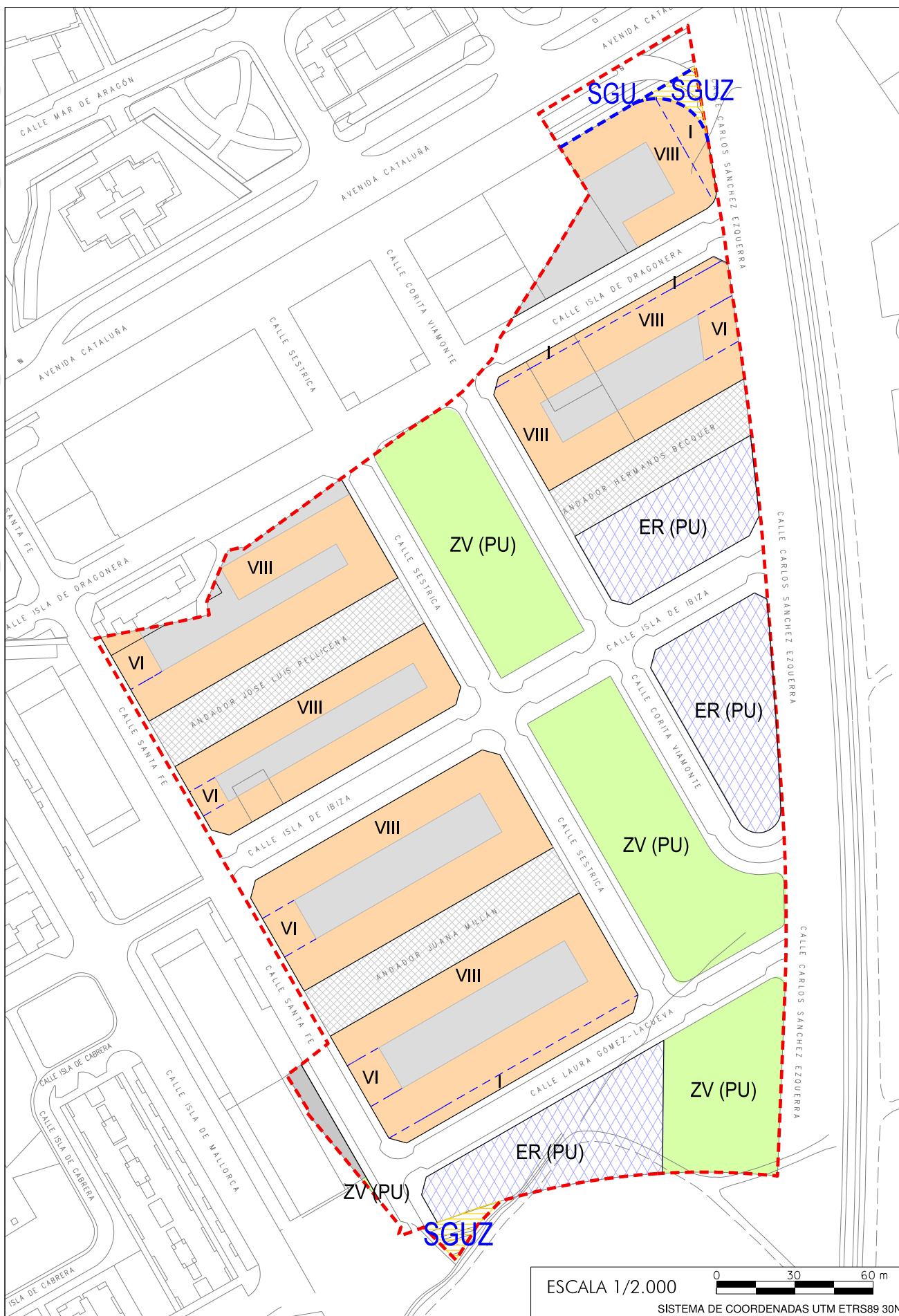
Zaragoza
AYUNTAMIENTO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

ÁREA DE INTERVENCIÓN:

F-55-5

TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN:

F-56-1

Superficie total (m²):

10.028,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA):

0,00

Superficie aportada:

10.028,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

- Miralbueno. Camino del Pílon. Autopista.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Crear la rotonda y viales de acceso a la autopista.
- Adscribir para su obtención y urbanización el suelo de Sistema General Urbano de la rotonda, ramales de conexión del enlace A-2 con N-125 y con la nueva traza de la carretera del aeropuerto (N-125).
- Adscribir para su obtención el suelo de Sistema General Urbanizable situado entre el área y la Ronda Norte (A-2).

CONDICIONES VINCULANTES

- Obtener el suelo afectado por los viales y la rotonda de acceso a la autopista.
- Si el suelo de Sistema General adscrito se obtiene por expropiación, la edificabilidad se reducirá proporcionalmente, manteniéndose el mismo aprovechamiento medio.
- La obligación de urbanización comprende completar y rematar las obras de los viales de conexión y rotonda.

GRADO:

Usos y tipología de la edificación:

A2

Edificabilidad real s/ suelo bruto (m²/m²):

0,8613

Densidad (viv/Ha):

70

Aprovechamiento medio sector (m²/m²):

0,50

Altura máxima:

B+4

% aprovechamiento municipal:

10

Plazo para presentar planeamiento de desarrollo:

4 años

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal):

0

CESIONES DE SUELO.(% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG):

10

Viarios:

10

(incluido vías colectoras)

Sistemas Generales Urbanos adscritos:

65,55

Zonas Verdes:

(mínimo vinculante)

Sistemas Generales Urbanizables adscritos:

9,68

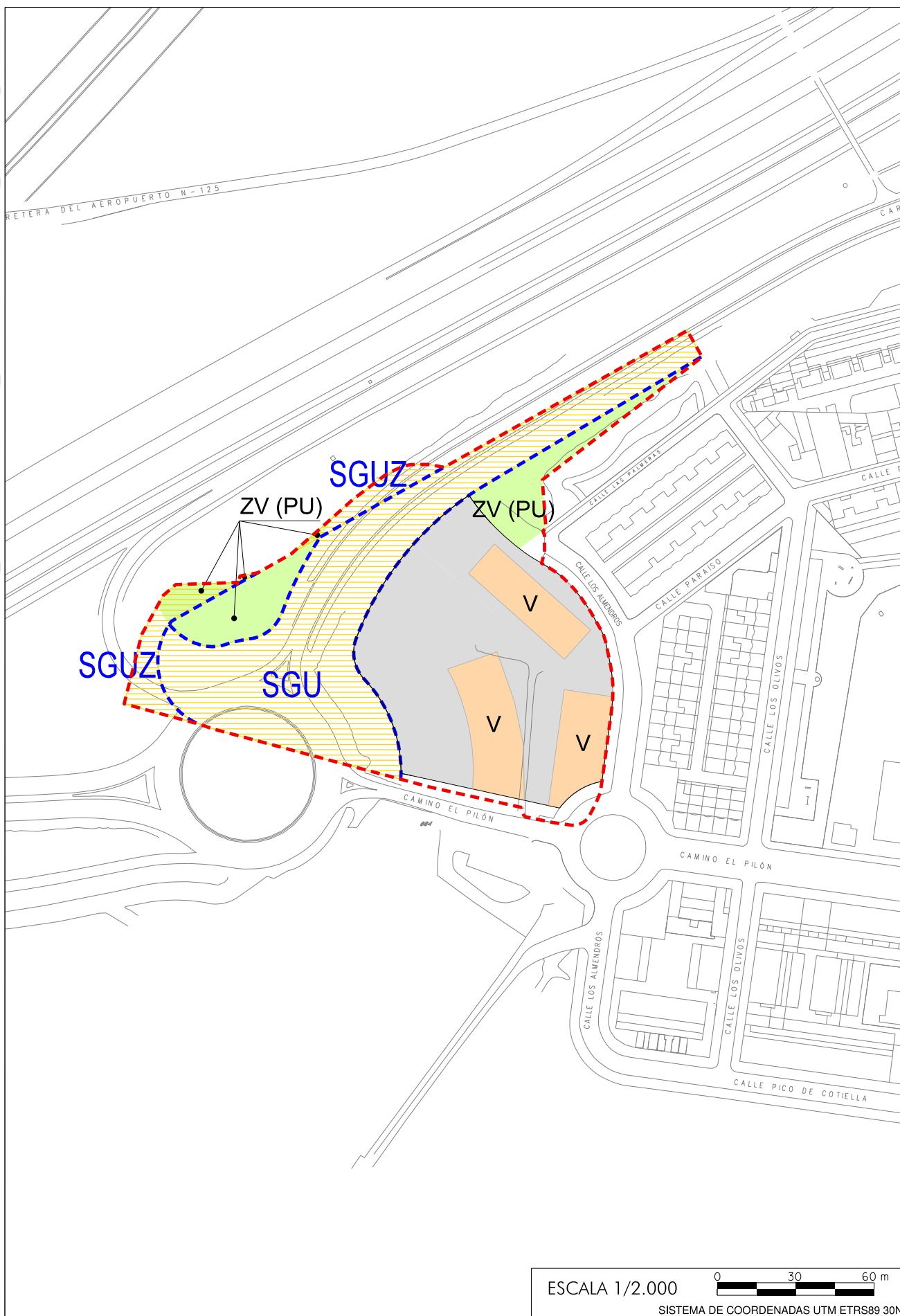
Hoja del Plano de Regulación:

G-14

OBSERVACIÓN:

- El suelo SGUZ ha incrementado la edificabilidad del área aplicando el coeficiente 0,347 m²/m² (aprovechamiento medio suelos urbanizables delimitados) a su superficie.
- El aprovechamiento medio se calcula ponderando el suelo de Sistema General Urbanizable adscrito con el coeficiente 0,6940.

TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN: F-56-2

Superficie total (m²): 15.920,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 0,00

Superficie aportada: 15.920,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

- Miralbueno. Camino de Vistabella.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Ampliación de la Carretera del Aeropuerto.
- Ampliación de la calle de Vistabella.

CONDICIONES VINCULANTES

- La ampliación de los viales por los suelos del área afectados.
- Ampliación zona deportiva.

GRADO: 5

Edificabilidad real s/ suelo bruto (m²/m²): 0,85

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 0,773

% aprovechamiento municipal: 10

Usos y tipología de la edificación: A1/3

Densidad (viv/Ha): 75

Altura máxima: B+3

Plazo para presentar planeamiento de desarrollo: 4 años

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 18,18

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones: 10

Viarios: 30 (incluido vías colectoras)

Zonas Verdes: 10 (mínimo vinculante)

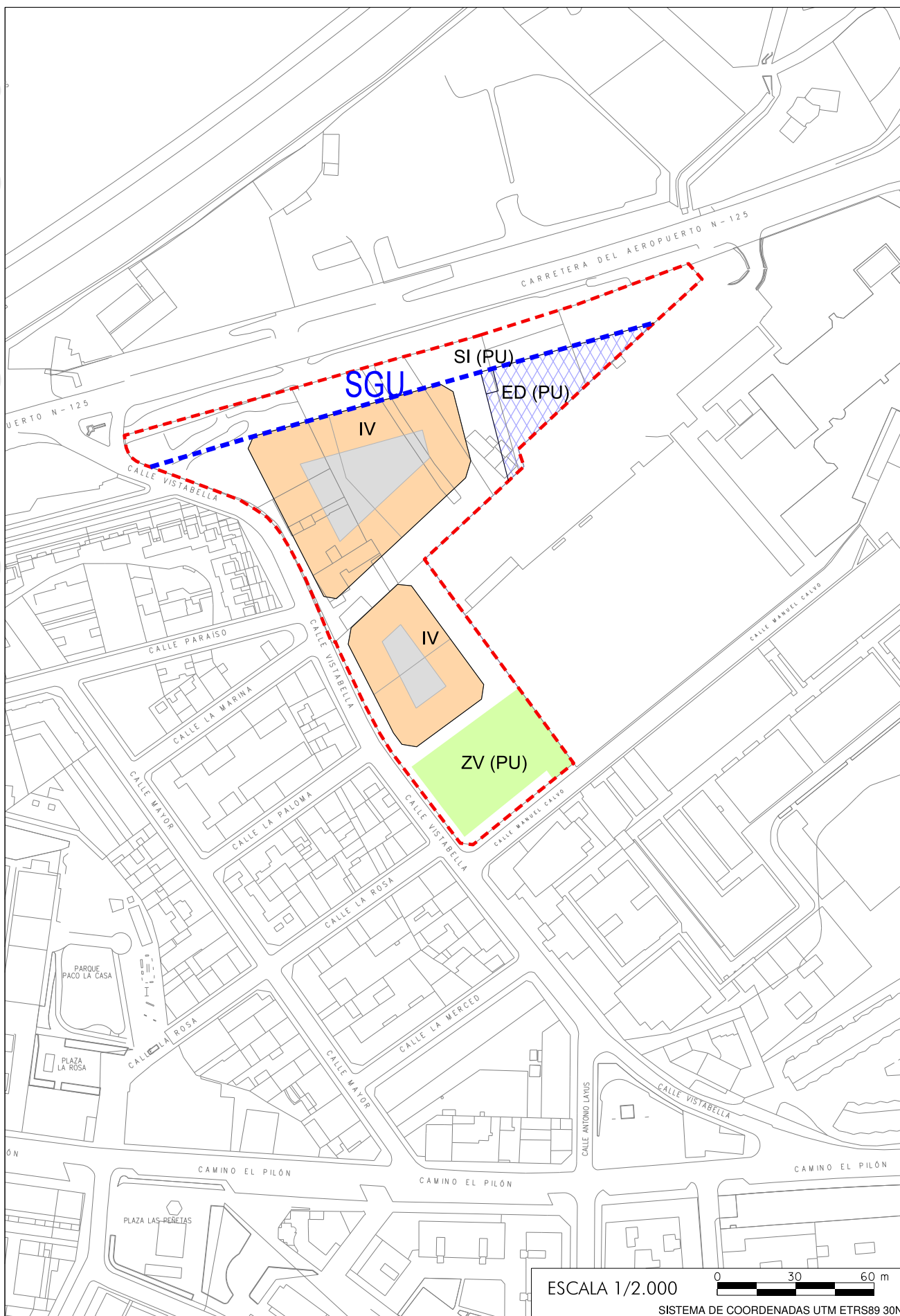
Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 50

Sistemas Generales adscritos:

Hoja del Plano de Regulación: H-14



TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN: F-56-7

Superficie total (m²): 34.968,00
Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 3.400,00
Superficie aportada: 31.568,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:
- Miralbueno. Camino de Épila.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:
- Renovación del uso industrial por residencial.

CONDICIONES VINCULANTES:
- Trazado viario conectado con el del entorno.
- Obtención de suelo para equipamiento público.
- Prolongación de c/lbón de Astún hasta c/ Fernando Orozco.

GRADO: 6
Edificabilidad real s/suelo bruto m²/m²: 1,00
Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 0,909
% aprovechamiento municipal: 10

Usos y tipología de la edificación: A2
Densidad (viv/Ha): 85
Altura máxima:
Plazo para presentar planeamiento de desarrollo: 4 años

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:
% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 18,18

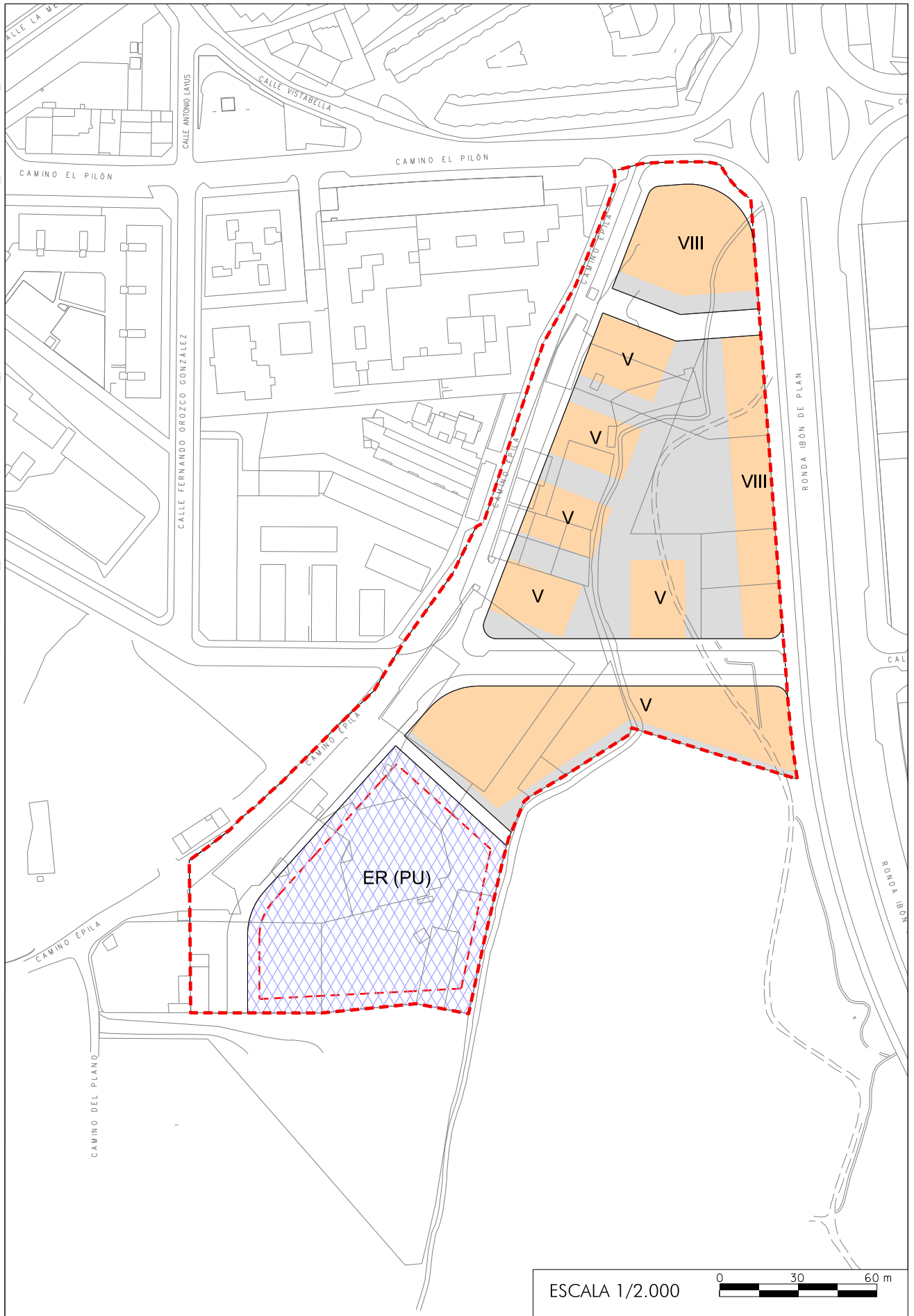
CESIONES DE SUELO. (%sobre suelo bruto):
Dotaciones: 20
Viarios: 30 (incluido vías colectoras)
Zonas Verde: (mínimo vinculante)

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 50
Sistemas Generales adscritos:

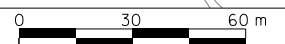
Hoja del Plano de Regulación: H-14



TEXTO REFUNDIDO 2024



ESCALA 1/2.000



ÁREA DE INTERVENCIÓN: F-56-8

Superficie total (m²): 40.070,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 0,00

Superficie aportada: 40.070,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

- Carretera de Madrid. Parque de Oliver (usos productivos).

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Definir la fachada Sur del Parque de Oliver.
- Ordenación de usos productivos en manzana cerrada.
- Facilitar la conexión viaria directa entre el barrio de Valdefierro y el vía Sur de Parque Oliver.

CONDICIONES VINCULANTE

- Trazado viario conectado a la Carretera de Madrid, al borde Sur del Parque de Oliver y al corredor ferroviario en rotonda frente a la nueva calle del Área F-56-14.
- Viario en sentido Norte-Sur según trazado definido en Planos, enfrentado con nuevo viario en Área G-57-6 de Valdefierro.
- Coeficiente homogeneización grupos de uso zonas H: grupos 1 y 2 = 1; grupo 3 = 1, 2; grupo 4 = 1,8.

GRADO: 11

Usos y tipología de la edificación H-2

Edificabilidad real s/ suelo bruto (m²/m²): 0,80

Densidad (viv/Ha):

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 0,6808

Altura máxima:

% aprovechamiento municipal: 10

Plazo para presentar planeamiento de desarrollo: 4 años

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal)

CESIONES DE SUELO (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 26

Viarios: 26 (incluido vías colectoras)

Sistemas Generales adscritos: 17,50

Zonas Verdes: (mínimo vinculante)

Hoja del Plano de Regulación H-15, I-15, H-16

ÁREA DE INTERVENCIÓN: F-56-10

Superficie total (m²): 48.500,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 0,00

Superficie aportada: 48.500,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

- Carretera del Aeropuerto. Autopista.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Resolver el trazado viario y las infraestructuras.

CONDICIONES VINCULANTES

- Ordenar el trazado viario interior y su conexión con los viales circundantes.
- Trazado de redes de servicios.
- Las bandas de sistema general forman parte del área de intervención, como vías colectoras. Generan edificabilidad y corresponde al área su cesión y urbanización.

GRADO: 2

Edificabilidad real s/ suelo bruto (m²/m²): 0,30

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 0,30

% aprovechamiento municipal: 10

Usos y tipología de la edificación: A3/2

Densidad (viv/Ha): 20

Altura máxima: B+1

Plazo para presentar planeamiento de desarrollo: 4 años

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 0

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

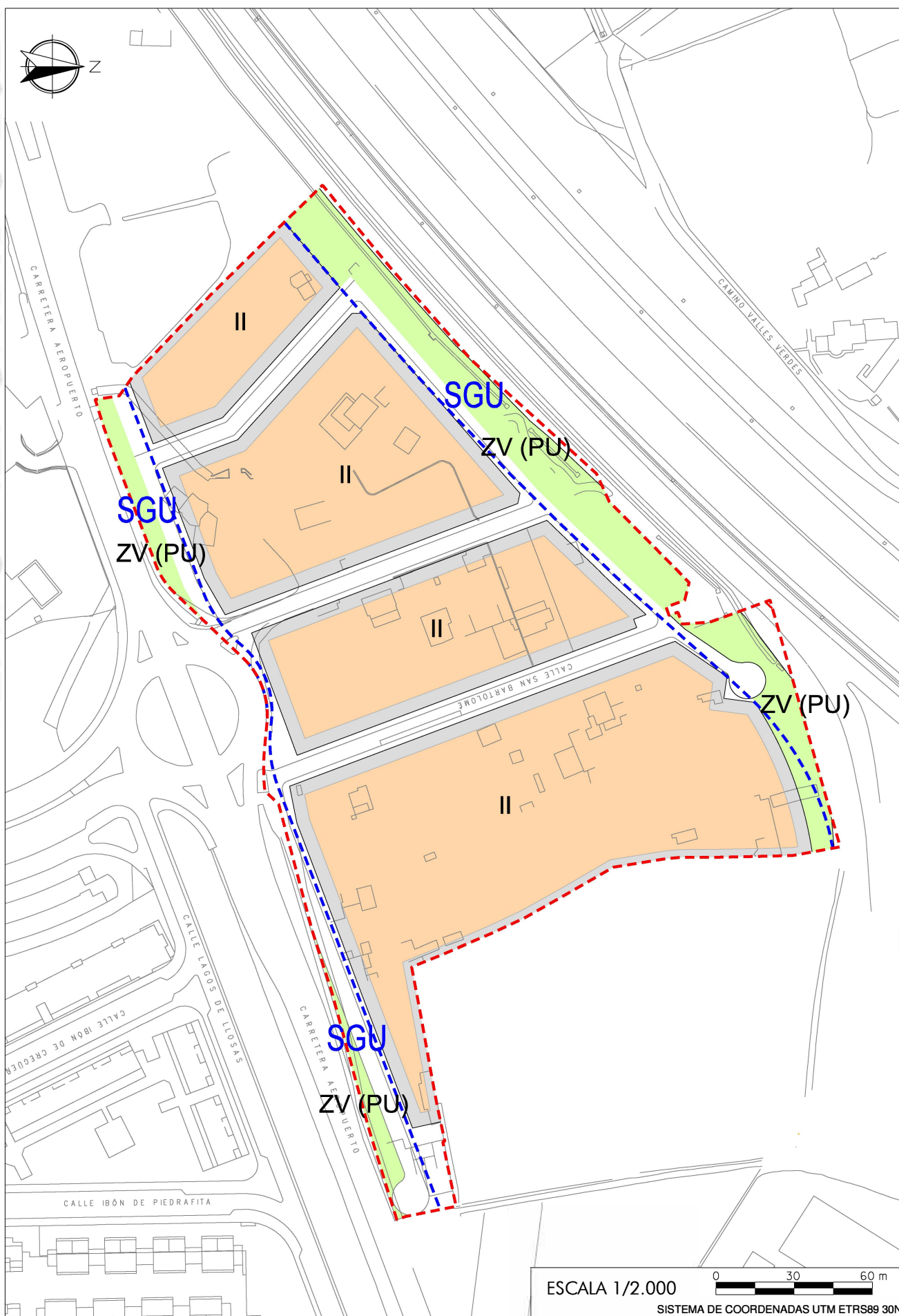
Viarios: 20 (incluido vías colectoras)

Zonas Verdes: 10 (mínimo vinculante)

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 30

Sistemas Generales adscritos:

Hoja del Plano de Regulación: H-13, H-14



ÁREA DE INTERVENCIÓN: F-56-11

Superficie total (m²): 9.120,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 767,00

Superficie aportada: 8.353,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

- Barrio de Oliver. Al Este del corredor ferroviario.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Dar continuidad al viario actual hasta el corredor.

CONDICIONES VINCULANTES

- Alineaciones de manzanas obligatorias.
- Uso comercial en planta baja frente al corredor.
- Criterios de urbanización de las calles coherentes con el corredor verde Oliver-Valdefierro.

GRADO: 8

Edificabilidad real s/ suelo bruto (m²/m²): 1,35

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 1,227

% aprovechamiento municipal: 10

Usos y tipología de la edificación: A1/3.1

Densidad (viv/Ha): 100

Altura máxima: B+5

Plazo para presentar planeamiento de desarrollo: 6 años

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 18,18

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

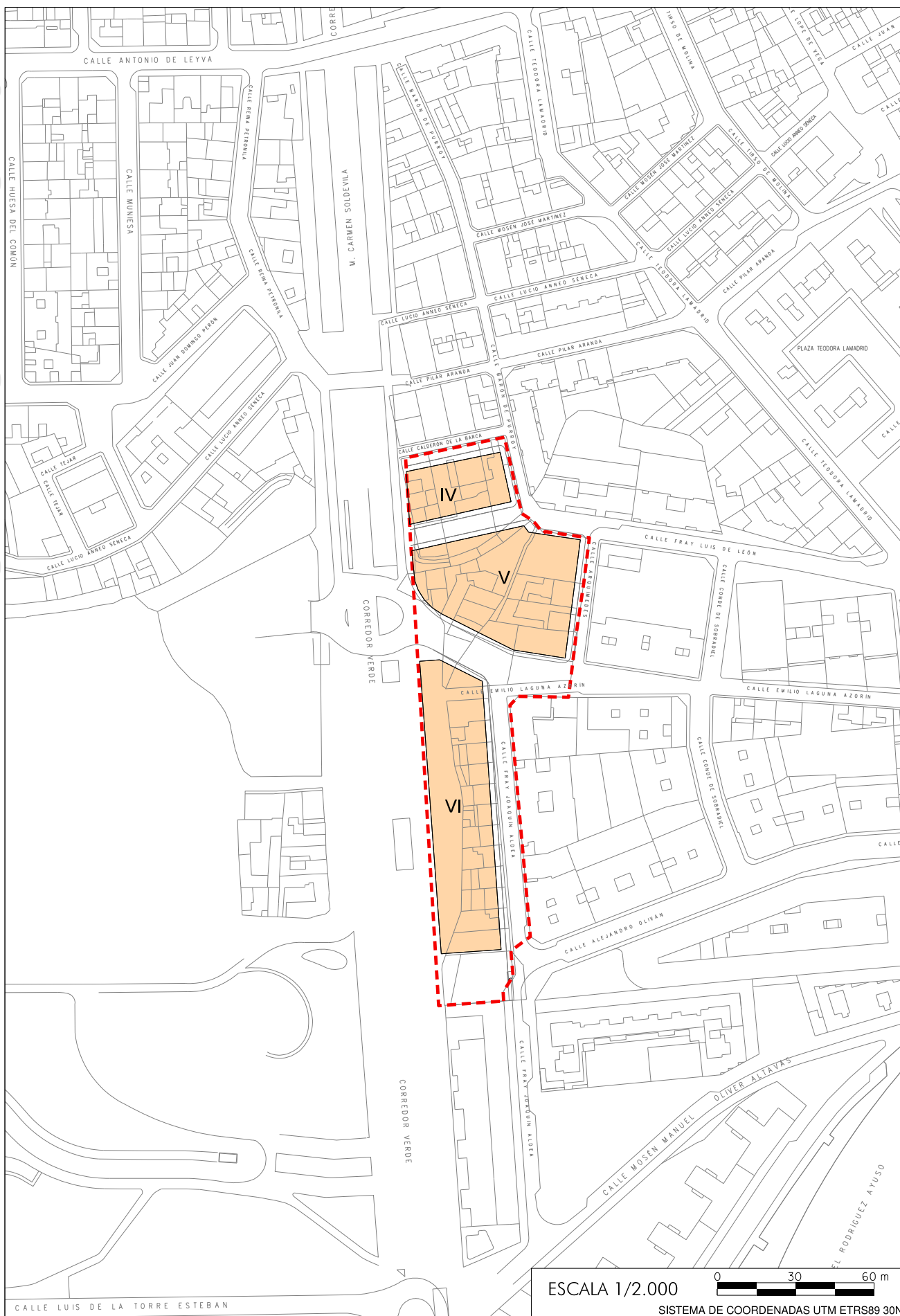
Viarios: 35 (incluido vías colectoras)

Zonas Verdes: (mínimo vinculante)

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 35

Sistemas Generales adscritos:

Hoja del Plano de Regulación: I-15



ÁREA DE INTERVENCIÓN: F-56-12

Superficie total (m²): 21.890,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 720,00

Superficie aportada: 21.170,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

- Corredor ferroviario al Norte del Parque de Oliver.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Obtener los suelos para la ampliación del Parque de Oliver.

- Formalizar la fachada Norte del parque y conexión del mismo con la trama urbana del barrio.

CONDICIONES VINCULANTES:

- Apertura de la calle del borde Norte del parque y su conexión con el corredor.

- Criterios de urbanización de las calles coherentes con el corredor verde Oliver-Valdefierro.

- Las manzanas recayentes al parque se desarrollarán con manzana cerrada con alineación a vial, y las situadas al Norte de la calle Séneca con tipología de vivienda unifamiliar en parcela.

- Altura máxima de B+1 en manzanas al Norte de la calle Séneca.

- Es vinculante la ruptura de la continuidad en la fachada de la ladera al parque, generando una plaza a nivel de la calle Séneca con acceso peatonal, garantizando la visual desde el Parque al equipamiento existente.

GRADO: 8

Edificabilidad real s/suelo bruto m²/m²: 1,35

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 1,227

% aprovechamiento municipal: 10

Usos y tipología de la edificación: A1/3

Densidad (viv/Ha): 115

Altura máxima: B+5

Plazo para presentar planeamiento de desarrollo: 4 años

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 18,18

CESIONES DE SUELO. (%sobre suelo bruto):

Dotaciones:

Viarios: 30 (incluido vías colectoras)

Zonas Verde: 20 (mínimo vinculante)

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 50

Sistemas Generales adscritos:

Hojas del Plano de Regulación: H-15, I-15

ÁREA DE INTERVENCIÓN: F-56-14

Superficie total (m²): 12.343,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 0,00

Superficie aportada: 12.343,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

- Barrio de Oliver. Entre c/ Alejandro Oliván y Carretera de Madrid.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Diseñar una fachada al corredor y al parque.

CONDICIONES VINCULANTES

- Dar continuidad al viario nuevo en las dos márgenes del corredor ferroviario.
- Criterios de urbanización de las calles coherentes con el corredor verde Oliver-Valdefierro.

GRADO: 8

Usos y tipología de la edificación: A2/2

Edificabilidad real s/ suelo bruto (m²/m²): 1,35

Densidad (viv/Ha): 115

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 1,227

Altura máxima: B+5

% aprovechamiento municipal: 10

Plazo para presentar planeamiento de desarrollo: 6 años

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 18,18

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones: 10

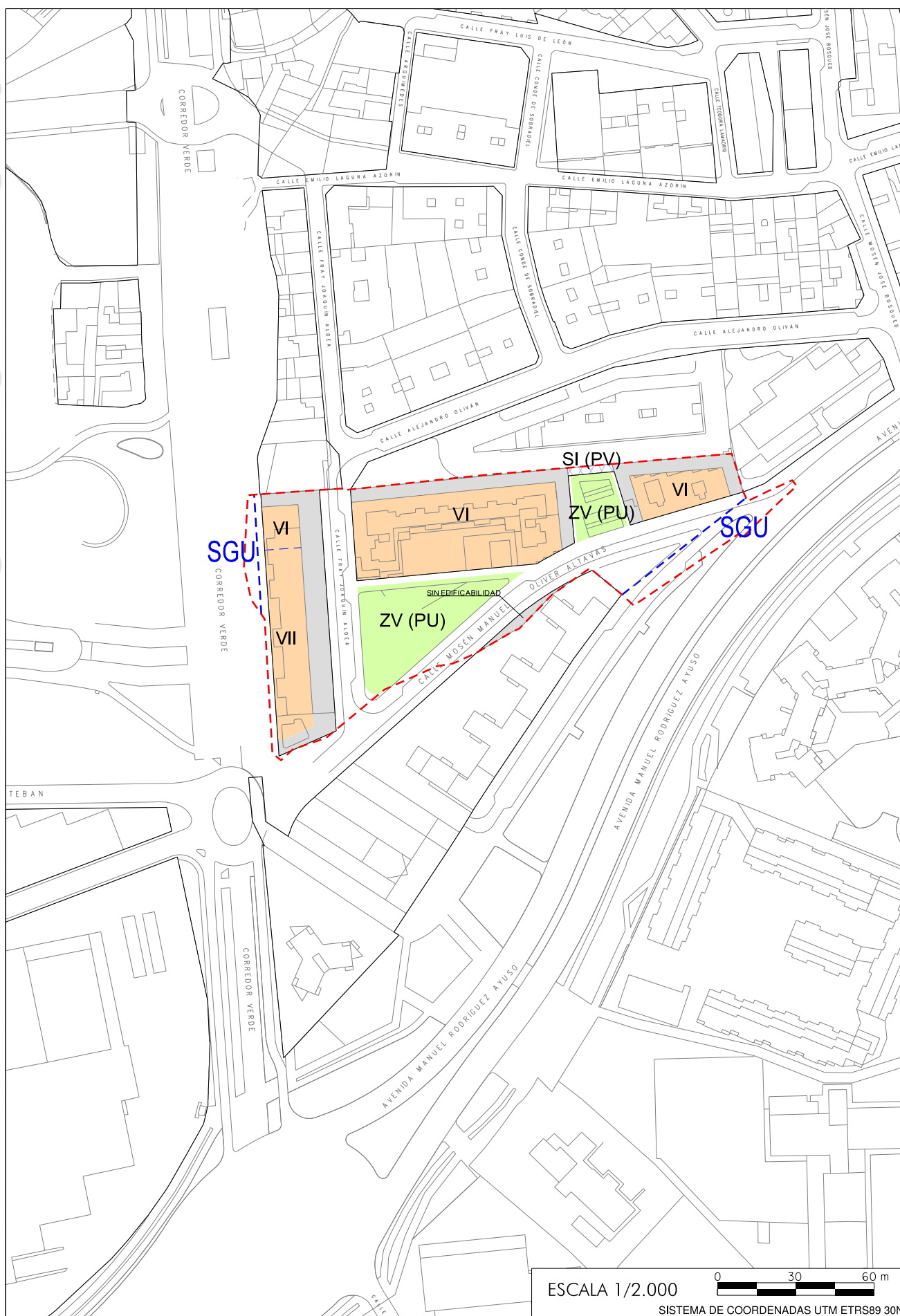
Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 50

Viarios: 25 (incluido vías colectoras)

Sistemas Generales adscritos:

Zonas Verdes: 15 (mínimo vinculante)

Hoja del Plano de Regulación: I-15



ÁREA DE INTERVENCIÓN: F-56-15

Superficie total (m²): 81.260,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 0,00

Superficie aportada: 81.260,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

- Trasera de zonas industriales en Carretera de Madrid.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Completar zona industrial hasta nuevo viario.
- Completar red viaria y urbanización.

CONDICIONES VINCULANTES

- Red viaria de acuerdo con el plano de Calificación y Regulación de Suelo Urbano.
- Coeficientes homogeneización grupos de uso zonas H.

GRADO: 11

Edificabilidad real s/ suelo bruto (m²/m²): 0,80

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 0,80

% aprovechamiento municipal: 10

Usos y tipología de la edificación: H-2

Densidad (viv/Ha):

Altura máxima:

Plazo para presentar planeamiento de desarrollo: 4 años

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal):

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

Viarios: (incluido vías colectoras)

Zonas Verdes: (mínimo vinculante)

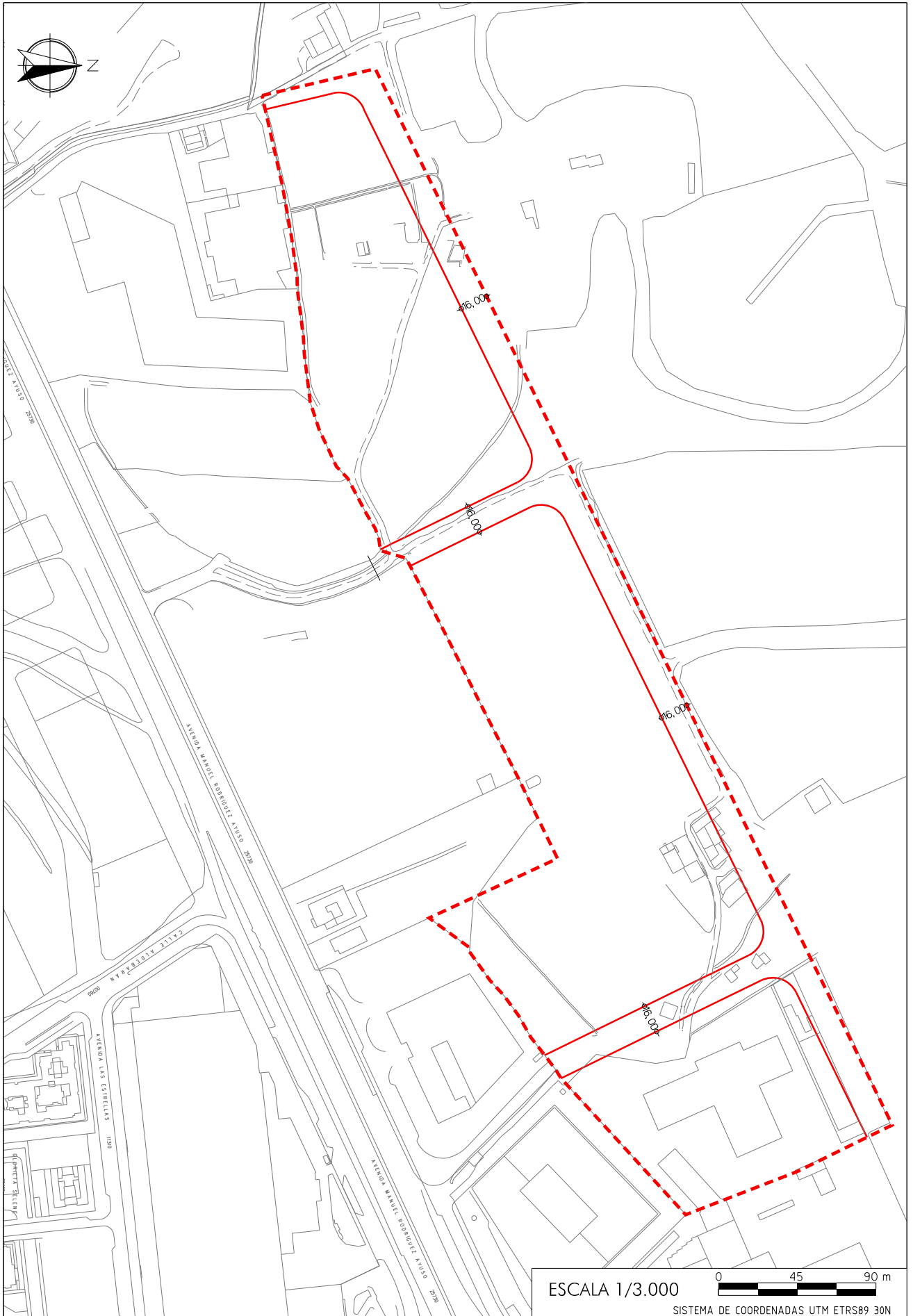
Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 25

Sistemas Generales adscritos:

Hoja del Plano de Regulación: H15, H16



TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN:

F-56-16

Superficie total (m²):

30.581,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA):

0,00

Superficie aportada (m²):

30.581,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

- Carretera del aeropuerto y la autopista. Sector discontinuo, con el área F-56-10 intermedia.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Resolver la ordenación con tipología similar a la del entorno.

- Dar continuidad al vial existente que sirva de unión del área F-56-10 con el H-56-4, y su ensanchamiento.

CONDICIONES VINCULANTES:

- La malla viaria interior dará continuidad a la proyectada en el área colindante F-56-10.

- Los usos terciarios se situarán, en su caso, solamente en el borde de la carretera del aeropuerto.

- Las bandas de sistema general forman parte del área de intervención, como vías colectoras que generan edificabilidad, correspondiendo al área su cesión y urbanización.

- El vial que bordea el área colindante H-56-4 será ensanchado, dentro del área F-56-16 en 8 metros.

GRADO:

2

Usos y tipología de la edificación:

A3/2

Edificabilidad real s/ suelo bruto (m²/m²):

0,30

Densidad (viv/Ha):

30

Aprovechamiento medio sector (m²/m²):

0,255

Altura máxima:

B+2

% Aprovechamiento municipal:

10

Plazo para presentar planeamiento de desarrollo:

4 años

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal):

30

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

11

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG):

50

Viarios:

25

(incluido vías colectoras)

Sistemas Generales adscritos:

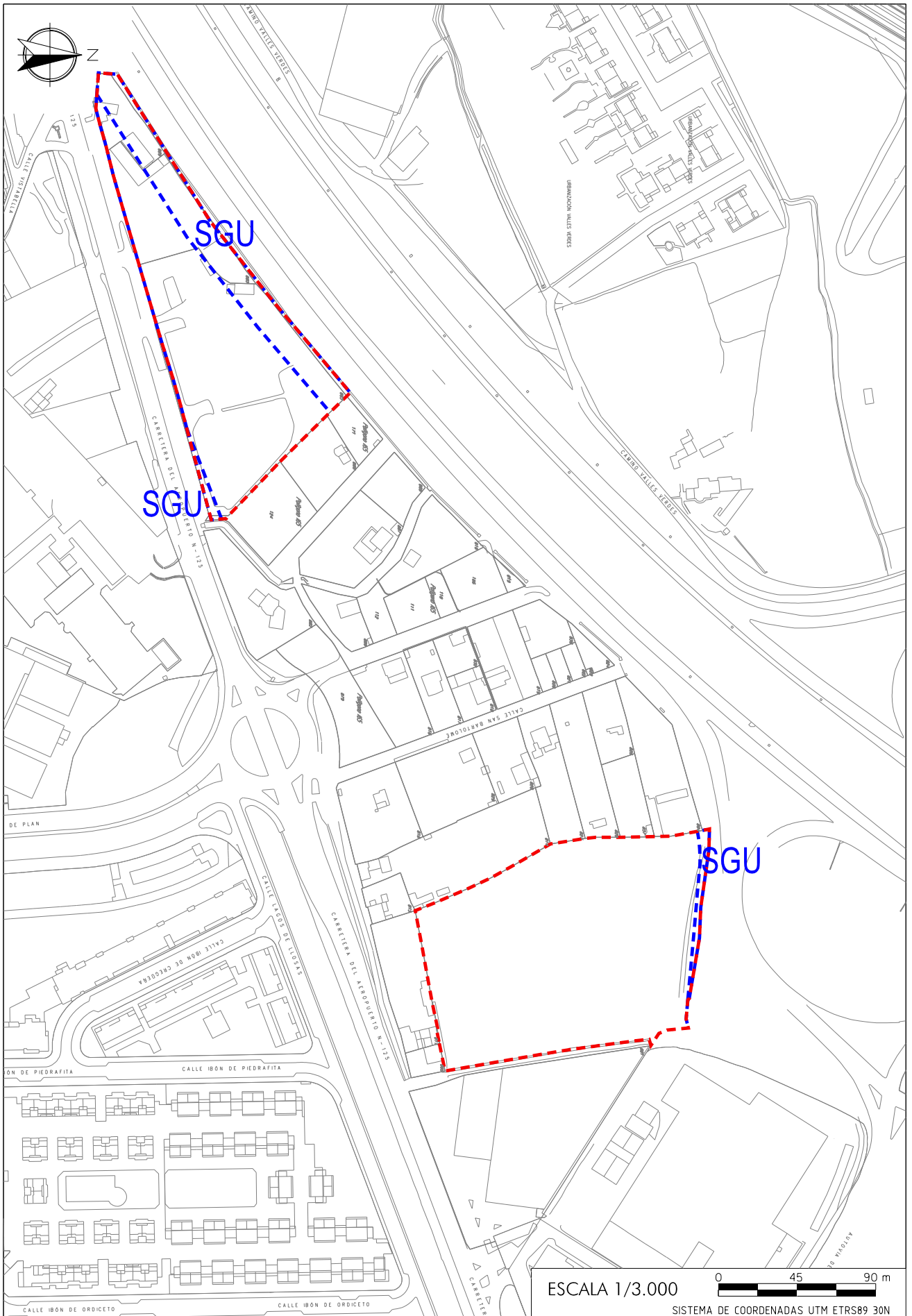
Zonas Verdes:

14

(mínimo vinculante)

Hoja del Plano de Regulación:

H-13, G-14, H-14



ÁREA DE INTERVENCIÓN: F-57-3

Superficie total (m²): 43.680,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 0,00

Superficie aportada: 43.680,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

- Terrenos entre la c/ Biel y el Corredor Ferroviario (Este de la c/ Biel).

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Conexión del barrio de Valdefierro con el Corredor Verde y la Ciudad Escolar.
- Obtención de espacios verdes situados al Norte del ámbito.
- Obtención de suelo de Sistema General en el Corredor Ferroviario.

CONDICIONES VINCULANTES:

- Prolongación hasta el Corredor Verde de las calles Camelia, Azucena, Lucero del Alba y Alfarería.
- Alineaciones definidas a la calle Biel y al Corredor Verde.
- Criterios de urbanización de las calles coherentes con el Corredor Verde Oliver-Valdefierro.
- Se adscriben como Sistemas Generales los terrenos de los propietarios del Área que han quedado incluidos en el SGU del Corredor.

GRADO: 8

Usos y tipología de la edificación: A1/2

Edificabilidad real s/suelo bruto m²/m²: 1,35

Densidad (viv/Ha): 115

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 1,086

Altura máxima: B+4

% aprovechamiento municipal: 10

Plazo para presentar planeamiento de desarrollo: 6 años

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 18,18

CESIONES DE SUELO. (%sobre suelo bruto):

Dotaciones:

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 54

Viarios: 35 (incluido vías colectoras)

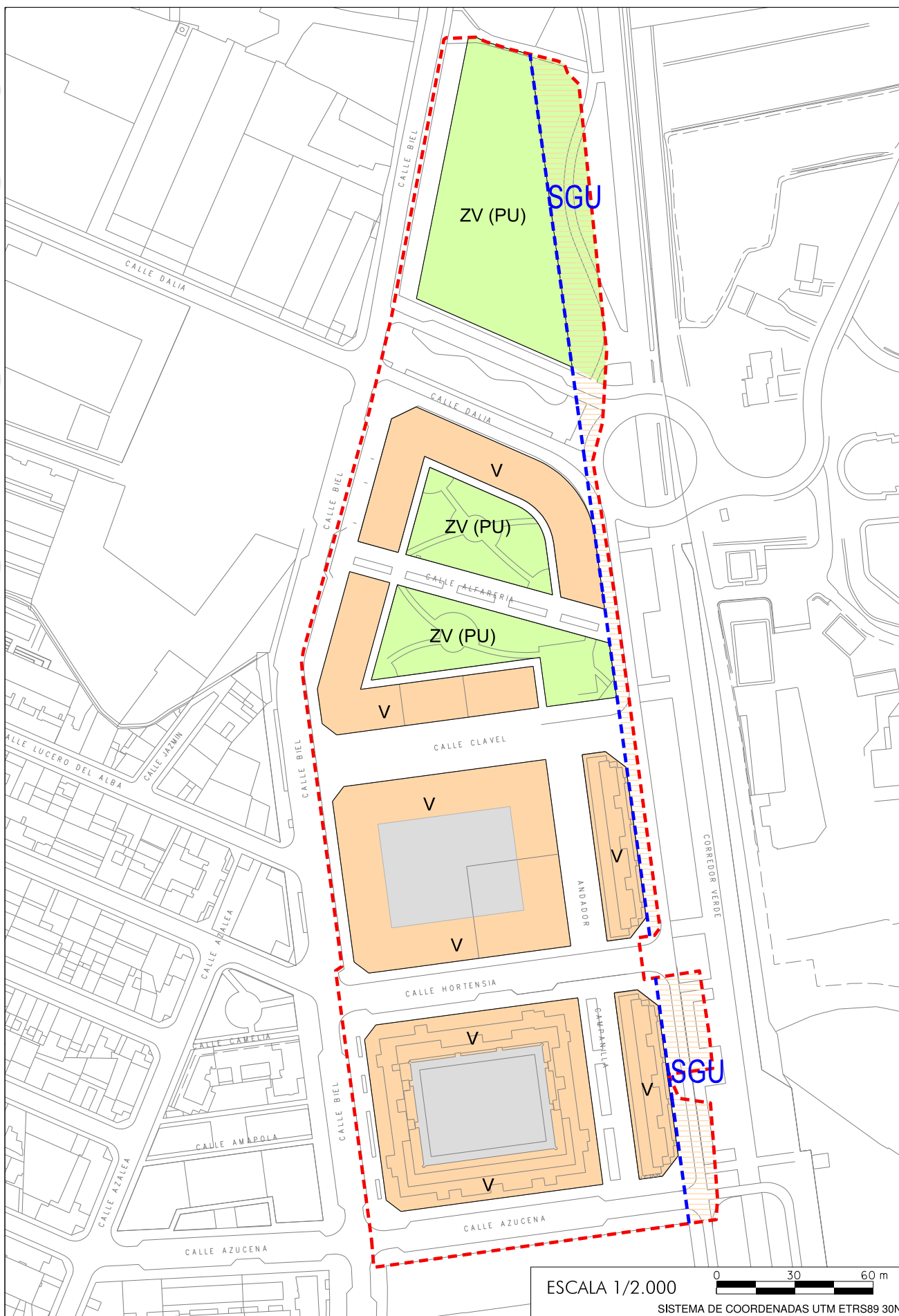
Sistemas Generales adscritos: 13

Zonas Verde 19 (mínimo vinculante)

Hojas del Plano de Regulación: I-16



TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN: F-57-7a

Superficie total (m²): 21.950,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 1.880,00

Superficie aportada: 20.070,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

- Acceso a Valdefierro desde la carretera de Madrid, entre c/ Radio Juventud y c/ Biel.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Sustitución de los usos industriales y de almacenaje existentes por residenciales.
- Ensanchamiento de la c/ Dalia hasta el Corredor Verde para enlazar con la prolongación de Nuestra Señora de los Ángeles.

CONDICIONES VINCULANTES

- Desdoblamiento de la c/ Dalia en un bulevar arbolado con el trazado propuesto.
- Criterios de urbanización de las calles coherentes con el corredor Verde Oliver-Valdefierro.

GRADO: 8

Edificabilidad real s/ suelo bruto (m²/m²): 1,35

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 1,227

% aprovechamiento municipal: 10

Usos y tipología de la edificación: A1/2

Densidad (viv/Ha): 115

Altura máxima: B+4

Plazo para presentar planeamiento de desarrollo: 6 años

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 18,18

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

Viarios: 30 (incluido vías colectoras)

Zonas Verdes: 20 (mínimo vinculante)

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 50

Sistemas Generales adscritos:

Hoja del Plano de Regulación: H-16, I-16

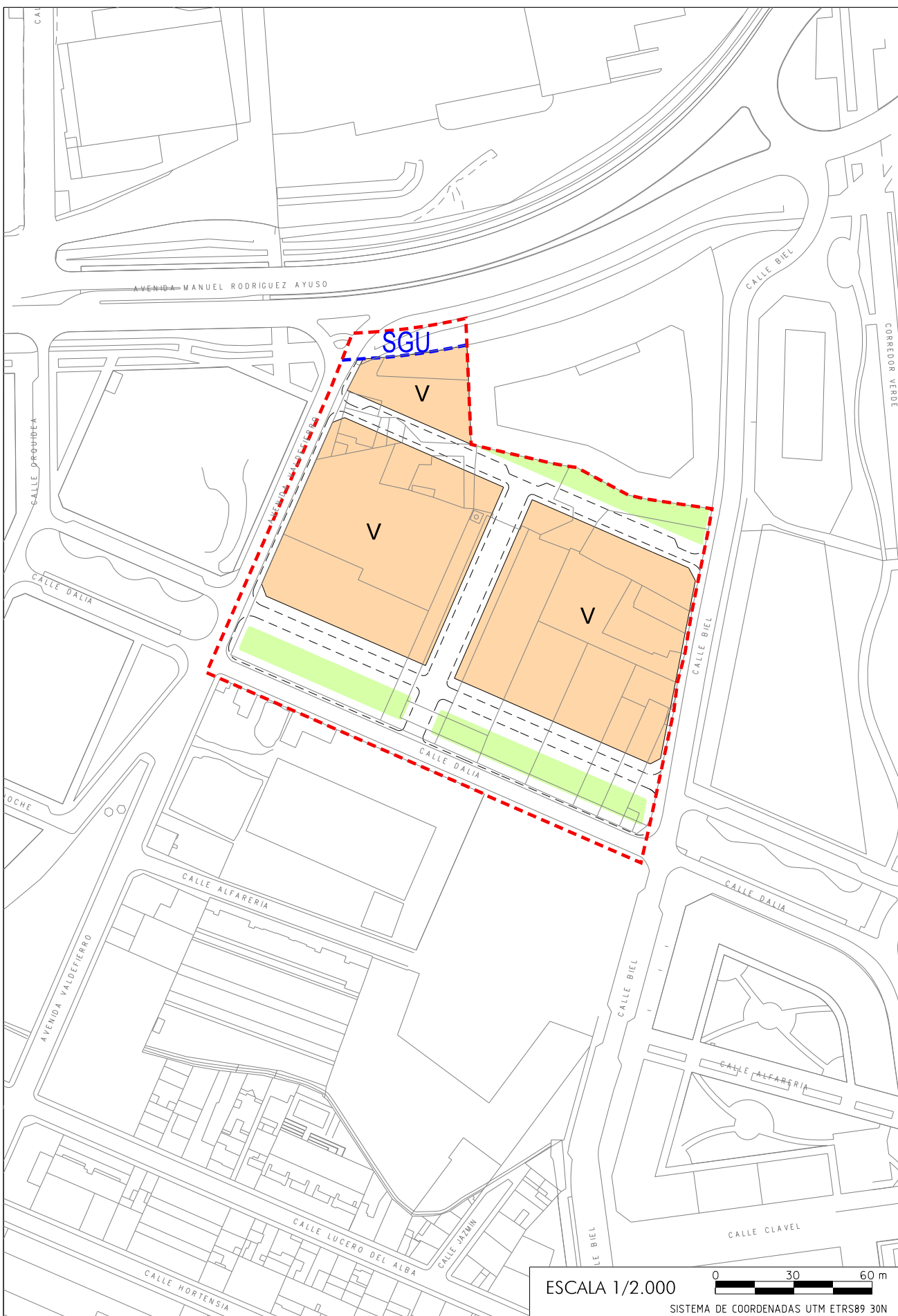


Zaragoza
AYUNTAMIENTO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

ÁREA DE INTERVENCIÓN: **F-57-7A**

TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN: F-57-7b

Superficie total (m²): 16.495,43

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 3.250,00

Superficie aportada: 13.245,43

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

- Acceso a Valdefierro desde la CªMadrid, entre c/ Francisca M. Serrano y c/ Biel.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Completar manzanas existentes.
- Urbanización c/ Alfarería, enlazando con el Plan Especial del Área U-57-6b.

CONDICIONES VINCULANTES:

- Criterios de urbanización de las calles coherentes con el corredor Verde Oliver-Valdefierro.

GRADO: 8

Usos y tipología de la edificación: A1/2

Edificabilidad real s/ suelo bruto (m²/m²): 1,35

Densidad (viv/Ha): 115

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 1,227

Altura máxima: B+3

% aprovechamiento municipal: 10

Plazo para presentar planeamiento de desarrollo: 4 años

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 18,18

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 50

Viarios: 30 (incluido vías colectoras)

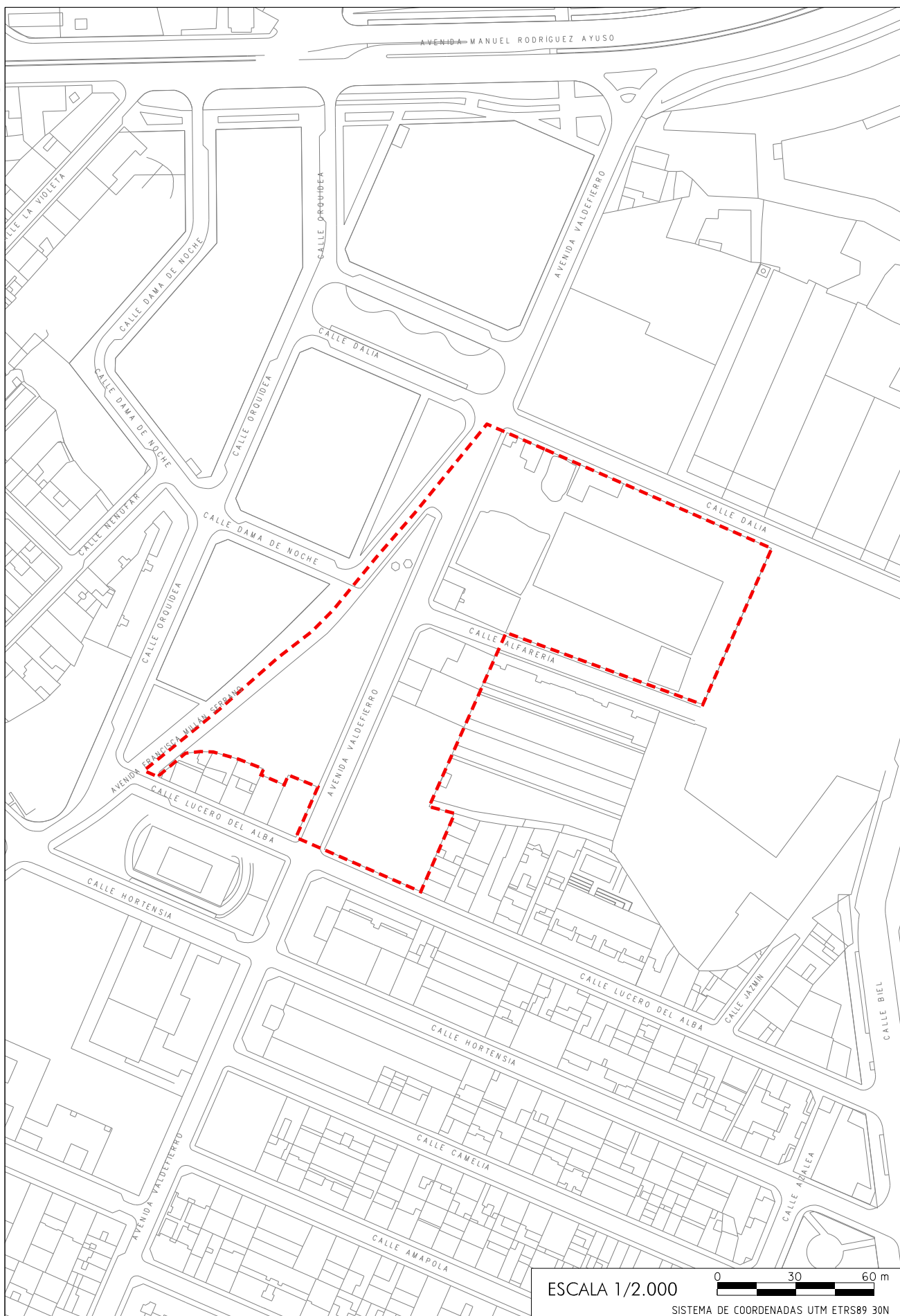
Sistemas Generales adscritos:

Zonas Verdes: 20 (mínimo vinculante)

Hoja del Plano de Regulación: H-16



TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN: F-57-8

Superficie total (m²): 101.220,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 15.900,00

Superficie aportada: 85.320,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

-BordeSurdeValdefierro,juntoalCanalImperial.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Crear una fachada ordenada del barrio al Canal Imperial.
- Completar la trama urbana.
- Ordenación orientativa en los planos.
- Accesos a Valdefierro desde la Vía-parque.
- Zona verde junto al Canal.
- Aprovechamiento para los terrenos municipales.

CONDICIONES VINCULANTES

- A desarrollar en el Plan Especial del Canal.
- Trazado de los accesos. Trazado ortogonal de las calles.
- Situar la zona verde junto al Canal.
- La superficie descontada corresponde a la cesión efectuada en su día por la U-57-1.

GRADO: 5

Edificabilidad real s/ suelo bruto (m²/m²): 0,85

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 0,773

% aprovechamiento municipal: 10

Usos y tipología de la edificación: A1/3

Densidad (viv/Ha): 75

Altura máxima: B+3

Plazo para presentar planeamiento de desarrollo: 4 años

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 18,18

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

Viarios: 25 (incluido vías colectoras)

Zonas Verdes: 40 (mínimo vinculante)

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 65

Sistemas Generales adscritos:

Hoja del Plano de Regulación: H-16, H-17



ÁREA DE INTERVENCIÓN: F-57-9

Superficie total (m²): 7.800,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 0,00

Superficie aportada: 7.800,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

- Avda. Volcanes, Avda. Radio Juventud, c/ Aldeberán.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Separar terrenos particulares del Área de Convenio.
- Completar fachadas calles.
- Obtención espacios libres.

CONDICIONES VINCULANTES

- La red viaria interna deberá enlazar con la futura de los terrenos del Buen Pastor. Las rasantes se estudiarán conjuntamente.
- Zona verde en cruce Avda. Volcanes y Radio Juventud, junto a equipamientos existentes.

GRADO: 5

Edificabilidad real s/ suelo bruto (m²/m²): 0,85

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 0,85

% aprovechamiento municipal: 10

Usos y tipología de la edificación:

Densidad (viv/Ha): 75

Altura máxima: B+3

Plazo para presentar planeamiento de desarrollo: 4 años

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 0

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

Viarios: 25 (incluido vías colectoras)

Zonas Verdes: 30 (mínimo vinculante)

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 55

Sistemas Generales adscritos:

Hoja del Plano de Regulación: H-16



Zaragoza
AYUNTAMIENTO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

ÁREA DE INTERVENCIÓN:

F-57-9

TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN: F-57-10

Superficie total (m²): 37.200,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 0,00

Superficie aportada: 37.200,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

- Valdefierro. Terrenos del Centro Tutelar del Buen Pastor.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Conectar las viviendas nuevas junto con el centro comercial con el eje principal del barrio mediante una malla paralela a la c/ Aldebarán.

- Obtención de terrenos para equipamientos.

CONDICIONES VINCULANTES

- La totalidad de las viviendas serán de protección oficial.

- Hasta que se apruebe el Plan Especial, se considerarán usos tolerados restringidos los existentes en la actualidad, cuando estén implantados amparados por Planes Generales anteriores y por las correspondientes licencias.

GRADO: 6

Edificabilidad real s/ suelo bruto (m²/m²): 1

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 0,575

% aprovechamiento municipal: 10

Usos y tipología de la edificación: A2, A1/3

Densidad (viv/Ha): 85

Altura máxima: B+3

Plazo para presentar planeamiento de desarrollo: 4 años

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 85

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones: 20

Viarios: 10 (incluido vías colectoras)

Zonas Verdes: 20 (mínimo vinculante)

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 50

Sistemas Generales adscritos:

Hoja del Plano de Regulación: H-16

ÁREA DE INTERVENCIÓN: F-57-11

Superficie total (m²): 12.648,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 0,00

Superficie aportada: 12.648,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

- Carretera de Madrid, junto a la Casa Tutelar "Buen Pastor" y C/ Vesubio.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Sustitución del suelo industrial existente por uso residencial y compatibles.
- Obtención de suelo de Sistema General junto a la Carretera de Madrid.
- Obtención de espacios libres y viarios locales.

CONDICIONES VINCULANTES

- El Plan Especial estudiará la ampliación de la red viaria que enlace con la existente en el entorno. La urbanización de la vía colectora del Sistema General frente a la carretera de Madrid será realizada y costeada por este área.
- Los terrenos del Sistema General no aportan edificabilidad al área.
- Hasta que se apruebe el Plan Especial, se consideran usos tolerados restringidos los existentes en la actualidad, cuando estén implantados amparados por Planes Generales anteriores y por las correspondientes licencias.
- Combinar aparcamientos y línea de vegetación en el frente a la carretera.
- Frente a la zona consolidada del barrio se edificará con tipología A1/3; frente a la carretera de Madrid con tipología A2.

GRADO: 8

Edificabilidad real s/ suelo bruto (m²/m²): 1,35

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 1,0223

% aprovechamiento municipal: 10

Usos y tipología de la edificación: A2, A1/3

Densidad (viv/Ha): 115

Altura máxima: B+4 / B+3

Plazo para presentar planeamiento de desarrollo: 4 años

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 30

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

Viarios: 28 (incluido vías colectoras)

Zonas Verdes: 21 (mínimo vinculante)

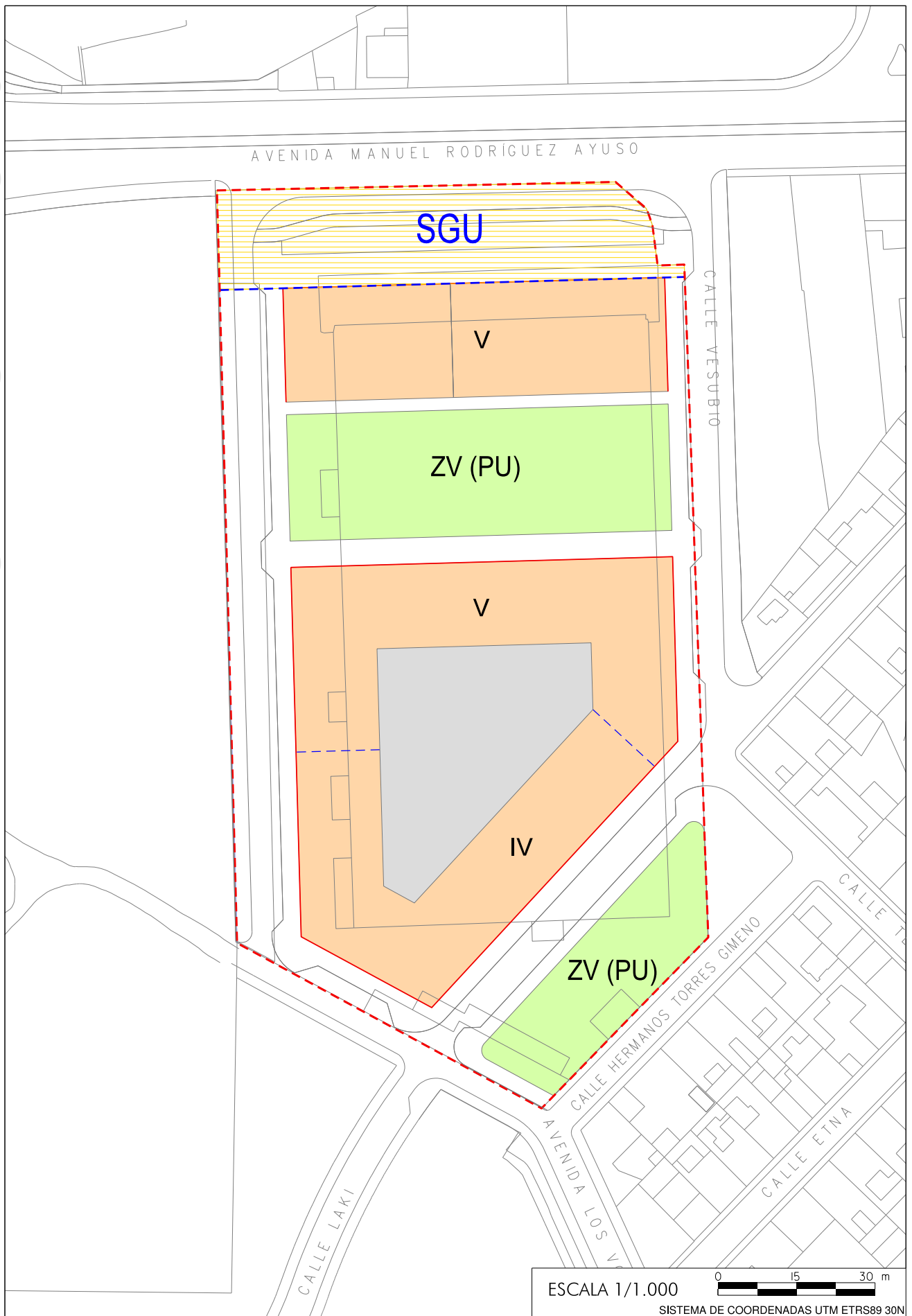
Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 49

Sistemas Generales adscritos: 12,25

Hoja del Plano de Regulación: H-16



TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN: F-57/58-5

Superficie total (m²): 12.930,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 0,00

Superficie aportada: 12.930,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

- Corredor verde Valdefierro-viaducto.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Definición de la alineación del corredor verde mediante edificaciones.
- Completar la trama urbana en los bordes del actual trazado ferroviario una vez desaparezca el acceso a desnivel a Valdefierro.

CONDICIONES VINCULANTES

- Criterios de urbanización de las calles coherentes con el corredor verde Oliver-Valdefierro.
- El desarrollo del ámbito se condiciona a la construcción previa del nuevo acceso a nivel de Valdefierro y el desmontaje del acceso a desnivel existente.
- Fondo máximo de la edificación: 12 m.
- Construcción de un andador peatonal en el lado Este, en la parte posterior de las edificaciones que las separe de La Floresta.
- Toda la edificación residencial serán viviendas protegidas.

GRADO: 7

Usos y tipología de la edificación: A2/2

Edificabilidad real s/ suelo bruto (m²/m²): 1,15

Densidad (viv/Ha): 100

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 0,661

Altura máxima: B+4

% aprovechamiento municipal: 10

Plazo para presentar planeamiento de desarrollo: 6 años

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 85

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 75

Viarios: 67 (incluido vías colectoras)

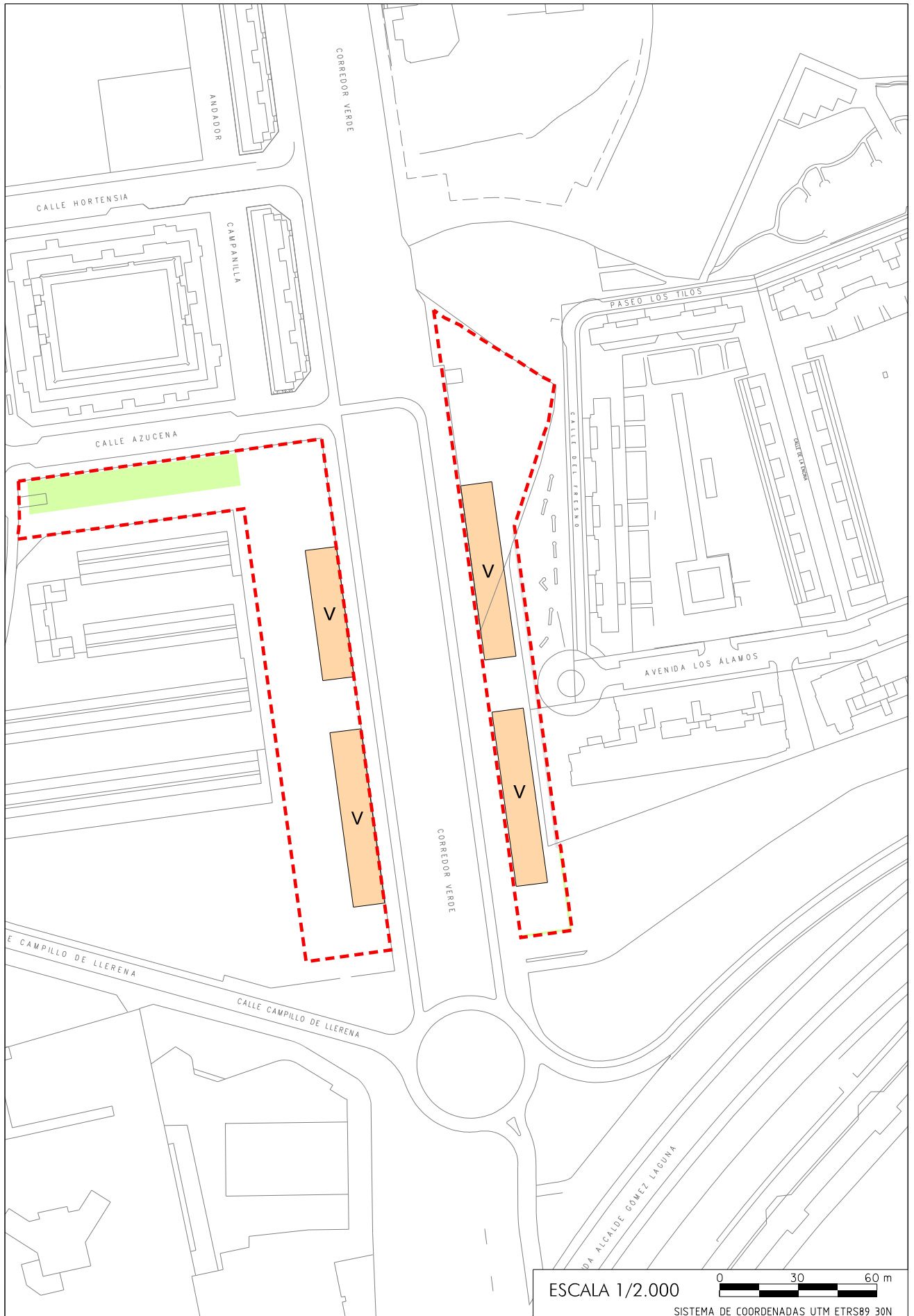
Sistemas Generales adscritos:

Zonas Verdes: 8 (mínimo vinculante)

Hoja del Plano de Regulación: I-16



TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN:

F-61-1

Superficie total (m²):

29.880,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA):

0,00

Superficie aportada:

29.880,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

- Barrio de Venta del Olivar.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Apertura del trazado viario interior.

CONDICIONES VINCULANTES

- Ampliación del Camino del tomillar a 15 m en el primer tramo y a 10 m en el resto.
- Ampliación del equipamiento escolar.

GRADO:

3

Edificabilidad real s/ suelo bruto (m²/m²):

0,50

Aprovechamiento medio sector (m²/m²):

0,454

% aprovechamiento municipal:

10

Usos y tipología de la edificación:

A1/4

Densidad (viv/Ha):

40

Altura máxima:

B+2

Plazo para presentar planeamiento de desarrollo:

4 años

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal):

18,18

CESIONES DE SUELO.(% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

13

Viarios:

35

Zonas Verdes:

7

(incluido vías colectoras)

(mínimo vinculante)

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG):

55

Sistemas Generales adscritos:

Hoja del Plano de Regulación:

F-12

ÁREA DE INTERVENCIÓN: F-61-2

Superficie total (m²): 225.126,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 8.664,00

Superficie aportada: 216.462,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

- Carretera de Logroño. Camino de Pinseque.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Crear una ordenación de baja densidad y vivienda unifamiliar con apertura de nuevos viales y ampliación de los existentes.

CONDICIONES VINCULANTES:

- Ceder el suelo afectado por la Carretera de Logroño. Se considera vía colectora.

- Ampliar los viales existentes.

- Obtener suelo para equipamiento público.

- Sistema General adscrito para la creación de una zona verde.

GRADO: 2

Edificabilidad real s/suelo bruto m²/m²): 0,30

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 0,2475

% aprovechamiento municipal: 10

Usos y tipología de la edificación: A3/2

Densidad (viv/Ha): 20

Altura máxima: B+2

Plazo para presentar planeamiento de desarrollo: 4 años

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 0

CESIONES DE SUELO. (%sobre suelo bruto):

Dotaciones: 10

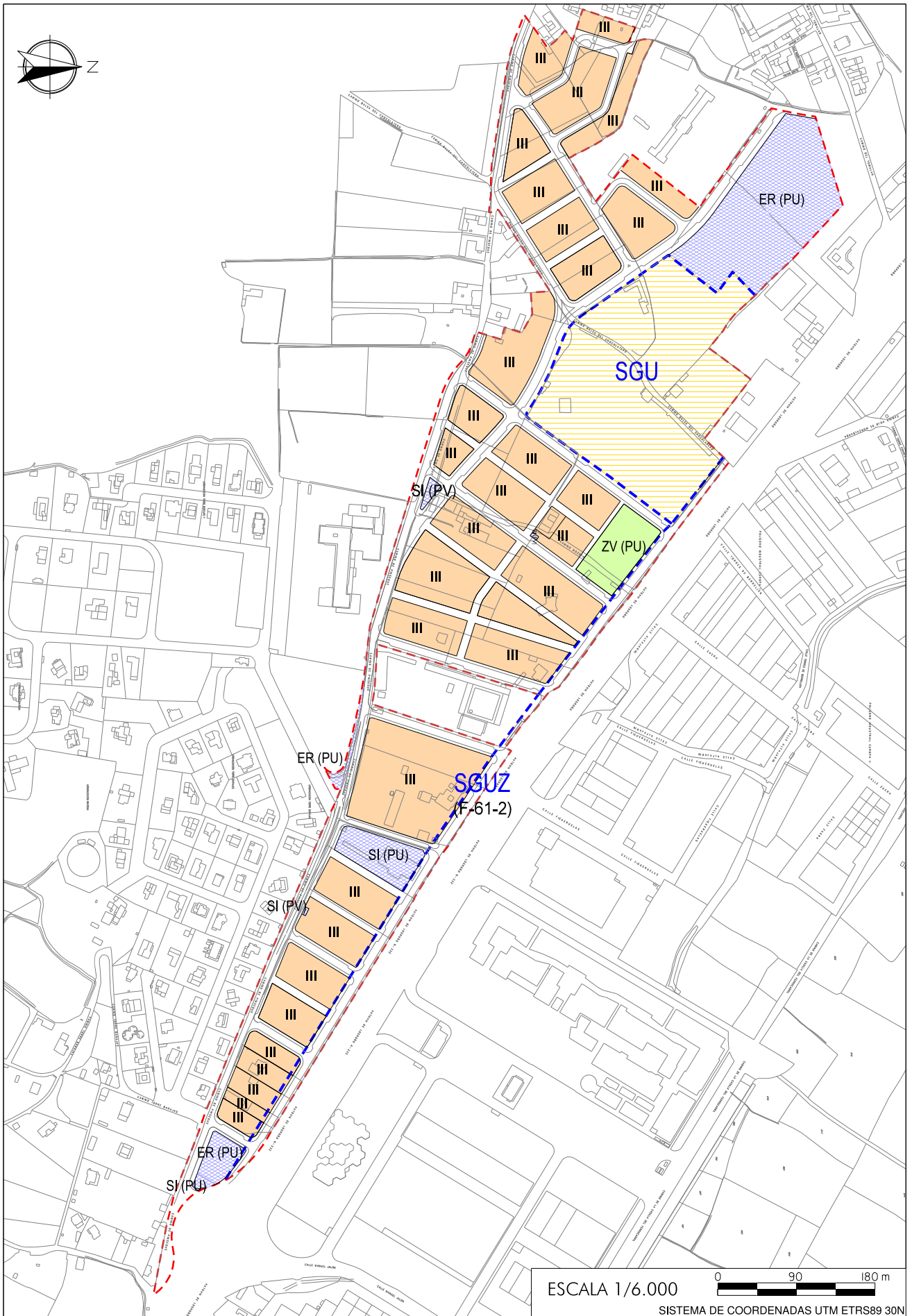
Viarios: 20 (incluido vías colectoras)

Zonas Verde (mínimo vinculante)

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 30

Sistemas Generales adscritos: 21,20

Hojas del Plano de Regulación: F-12, G-12, G-13



ÁREA DE INTERVENCIÓN: F-61-3

Superficie total (m²): 140.350,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 0,00

Superficie aportada: 140.350,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

- Al Sur de la Urbanización Torre Barajas.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Ampliar la trama viaria existente y completarla con nuevos trazados.

CONDICIONES VINCULANTES

- Ampliar los viales existentes.
- Obtener suelo para equipamiento público.

GRADO: 1

Usos y tipología de la edificación: A4/2

Edificabilidad real s/ suelo bruto (m²/m²): 0,30

Densidad (viv/Ha): 12

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 0,30

Altura máxima: B+2

% aprovechamiento municipal: 10

Plazo para presentar planeamiento de desarrollo: 4 años

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 0

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones: 10

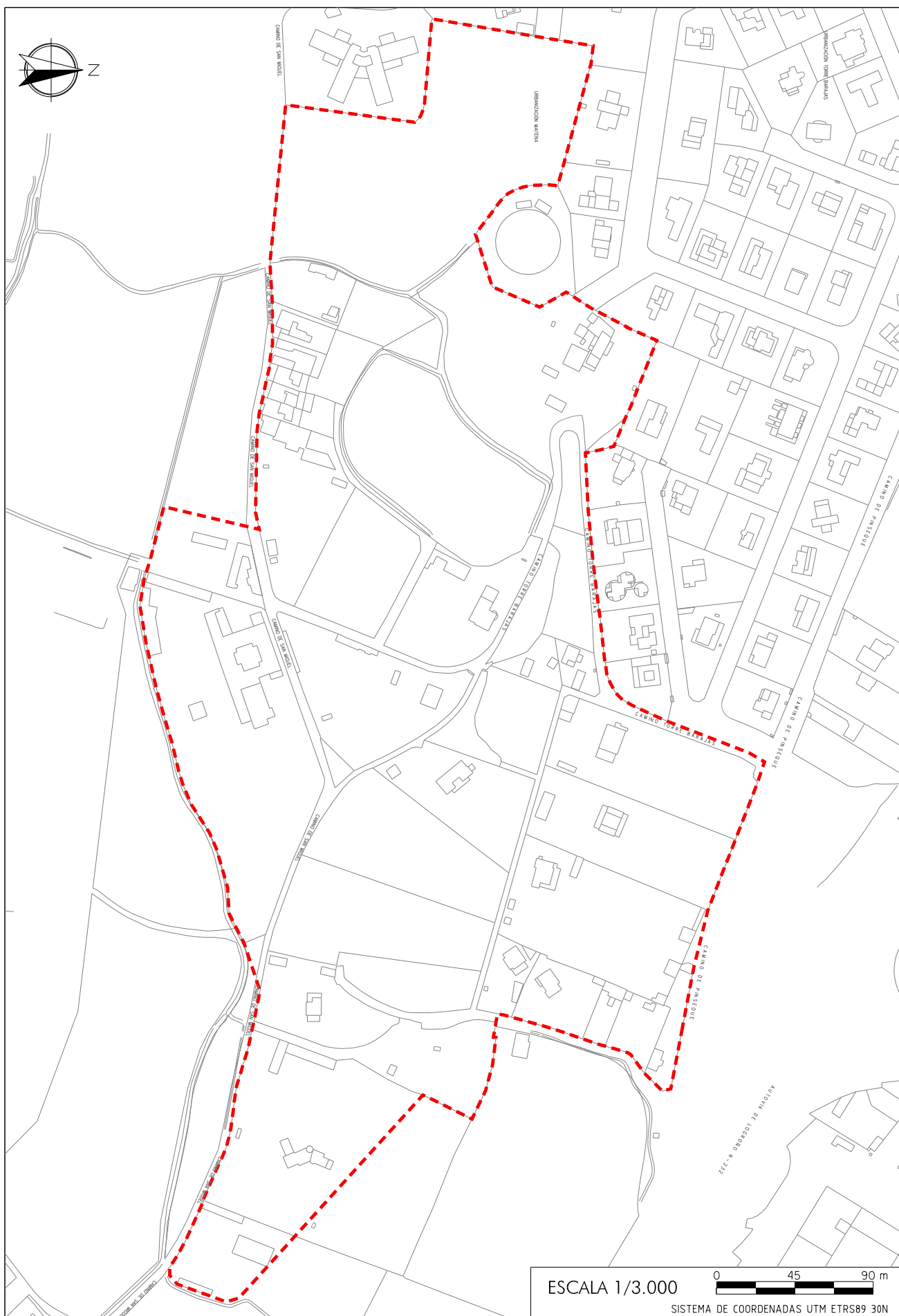
Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 50

Viarios: 30 (incluido vías colectoras)

Sistemas Generales adscritos:

Zonas Verdes: 10 (mínimo vinculante)

Hoja del Plano de Regulación: G-13



ÁREA DE INTERVENCIÓN: F-61-4

Superficie total (m²): 23.985,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 805,00

Superficie aportada: 23.100,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

- Carretera de Logroño. Colonia de San Lamberto.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Ampliar el trazado viario actual.

CONDICIONES VINCULANTES

- Ceder el suelo afectado por la Carretera de Logroño.
- Obtener el suelo para la ampliación del vial que va hacia el interior.

GRADO: 1

Usos y tipología de la edificación: A4/2

Edificabilidad real s/ suelo bruto (m²/m²): 0,30

Densidad (viv/Ha): 12

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 0,30

Altura máxima: B+2

% aprovechamiento municipal: 10

Plazo para presentar planeamiento de desarrollo: 4 años

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 0

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones: 10

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 50

Viarios: 30 (incluido vías colectoras)

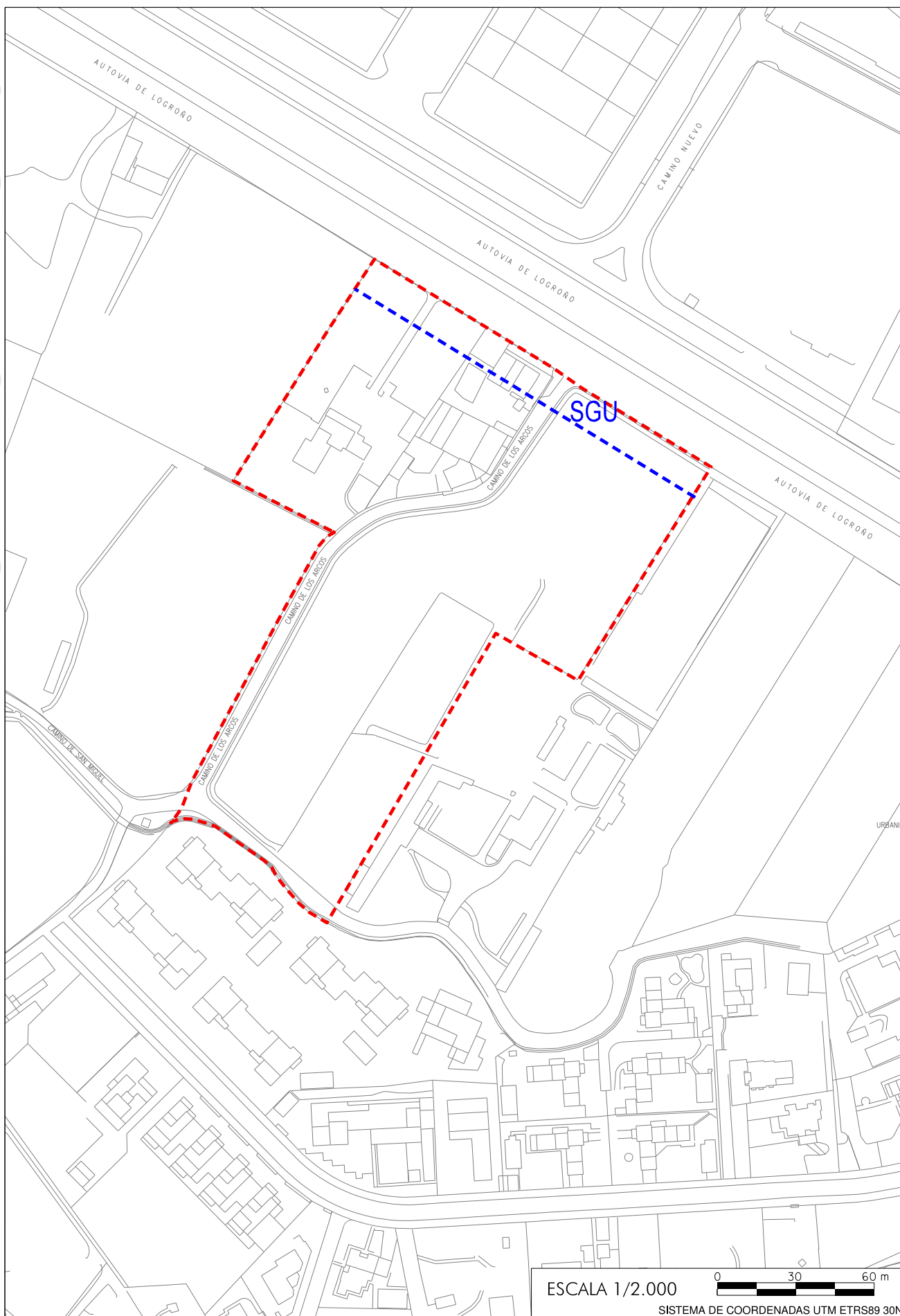
Sistemas Generales adscritos:

Zonas Verdes: 10 (mínimo vinculante)

Hoja del Plano de Regulación: G-13



TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN: F-61-5

Superficie total (m²): 184.175,00

DECLARADA NULA POR SENTENCIA TSJA 28/2/2025 (no firme)

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 0,00

Superficie aportada: 184.175,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

- Lindante con la Autovía de Logroño y el Polígono Industrial “El Portazgo”, se corresponde con la anterior Área de Intervención H-61-5, en la que se ubicaban las instalaciones de la fábrica de Pikolín.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Consolidación de la urbanización y edificación ejecutada.
- La reordenación prevista y ejecutada del Área permite incorporar determinadas tipologías de usos productivos, comerciales y terciarios recreativos, que sustituyen el uso industrial preexistente.
- Obtención de nuevos espacios públicos viarios y de zona verde.
- Mantenimiento de algún elemento característico de la edificación industrial originaria.

CONDICIONES VINCULANTES

- Renovación integral de la urbanización y dotación de nuevos servicios.
- Mejora del tramo de accesos al Área de la vía colectora de la N-232.
- Desvío del trazado de la acequia que discurre por el interior del Área.
- Se conservarán de las instalaciones de Pikolín la edificación que integra la torre y parte de las oficinas (al menos tres hexágonos de su morfología).
- Tras la recepción municipal de las obras de urbanización del área, se constituirá por la propiedad una Entidad Urbanística de Conservación para el mantenimiento y conservación de los espacios públicos del Área.

GRADO:

Tipología de la edificación en ordenación abierta: Usos

1.- Materiales de construcción, maquinaria y bricolage. 2.- Automoción y motor. 3.- Muebles en general y equipamientos del hogar. 4.- Deportes y artículos asociados. 5.- Locales de negocios y servicios personales. 6.- Hostelería. 7.- Ocio, esparcimiento y espectáculos. 8.- Equipamiento personal. 9.- Imagen, sonido e informática. 10.- Juguetes.

Edificabilidad real s/ suelo bruto (m²/m²): 0,4561

Densidad (viv/Ha):

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 0,4561

Altura máxima: 20 metros

% aprovechamiento municipal: 10

Plazo para presentar planeamiento de desarrollo: 6 meses

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 0

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 30,31

Viarios: 23,40 (incluido vías colectoras)

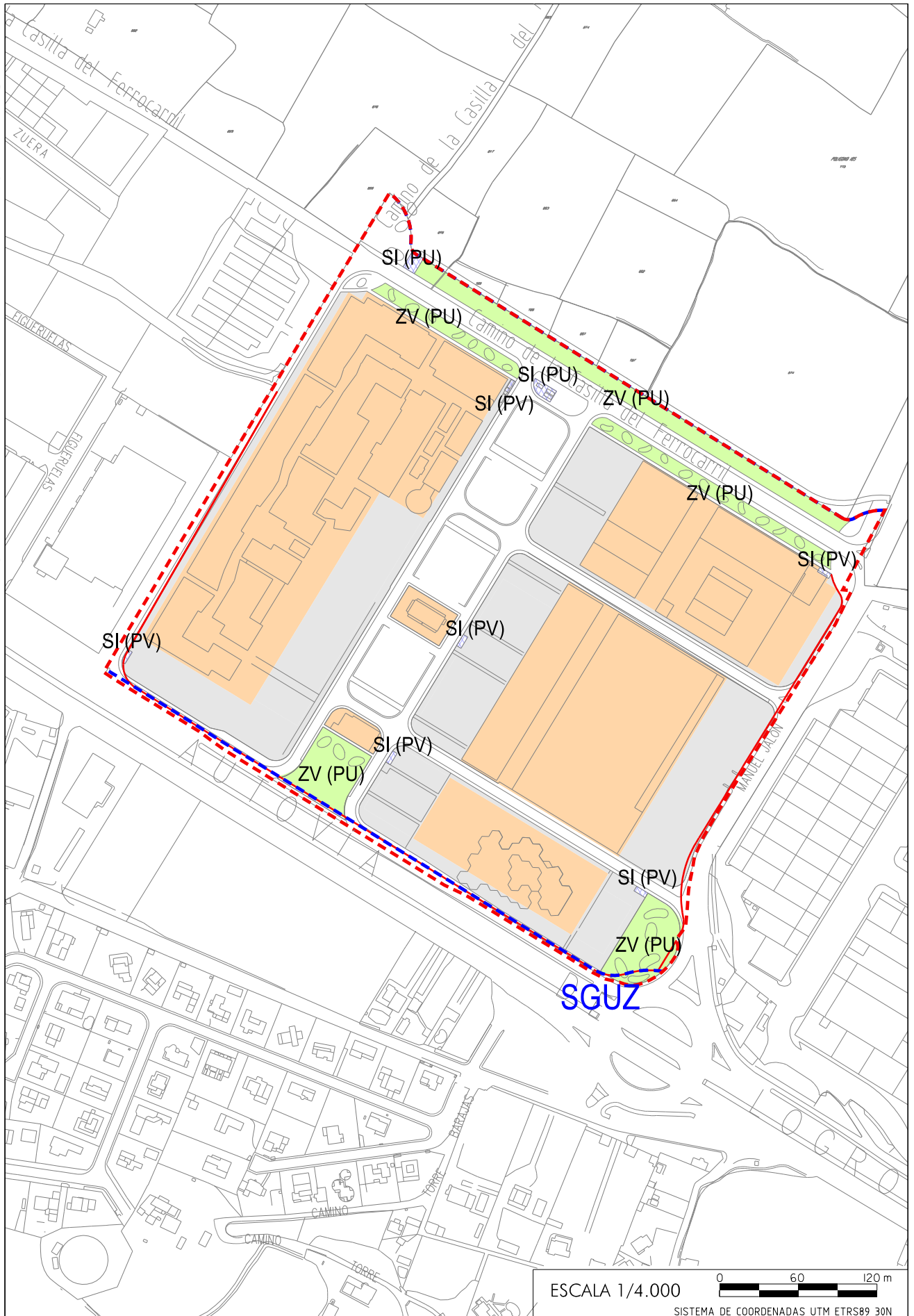
Sistemas Generales adscritos:

Zonas Verdes: 6,91 (mínimo vinculante)

Hoja del Plano de Regulación: G-12



TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN: F-63-3

Superficie total (m²): 24.750,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 2.310,00

Superficie aportada: 22.440,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

- Avenida de la Constitución (Este de Casetas).

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Cambio de usos industriales.
- Transición entre suelo urbano y nuevos urbanizables residenciales.
- Mejora de accesos.

CONDICIONES VINCULANTES

GRADO: 3

Edificabilidad real s/ suelo bruto (m²/m²): 0,50

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 0,454

% aprovechamiento municipal: 10

Usos y tipología de la edificación: A3/1

Densidad (viv/Ha): 40

Altura máxima: B+2

Plazo para presentar planeamiento de desarrollo: 4 años

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 18,18

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

Viarios: (incluido vías colectoras)

Zonas Verdes: (mínimo vinculante)

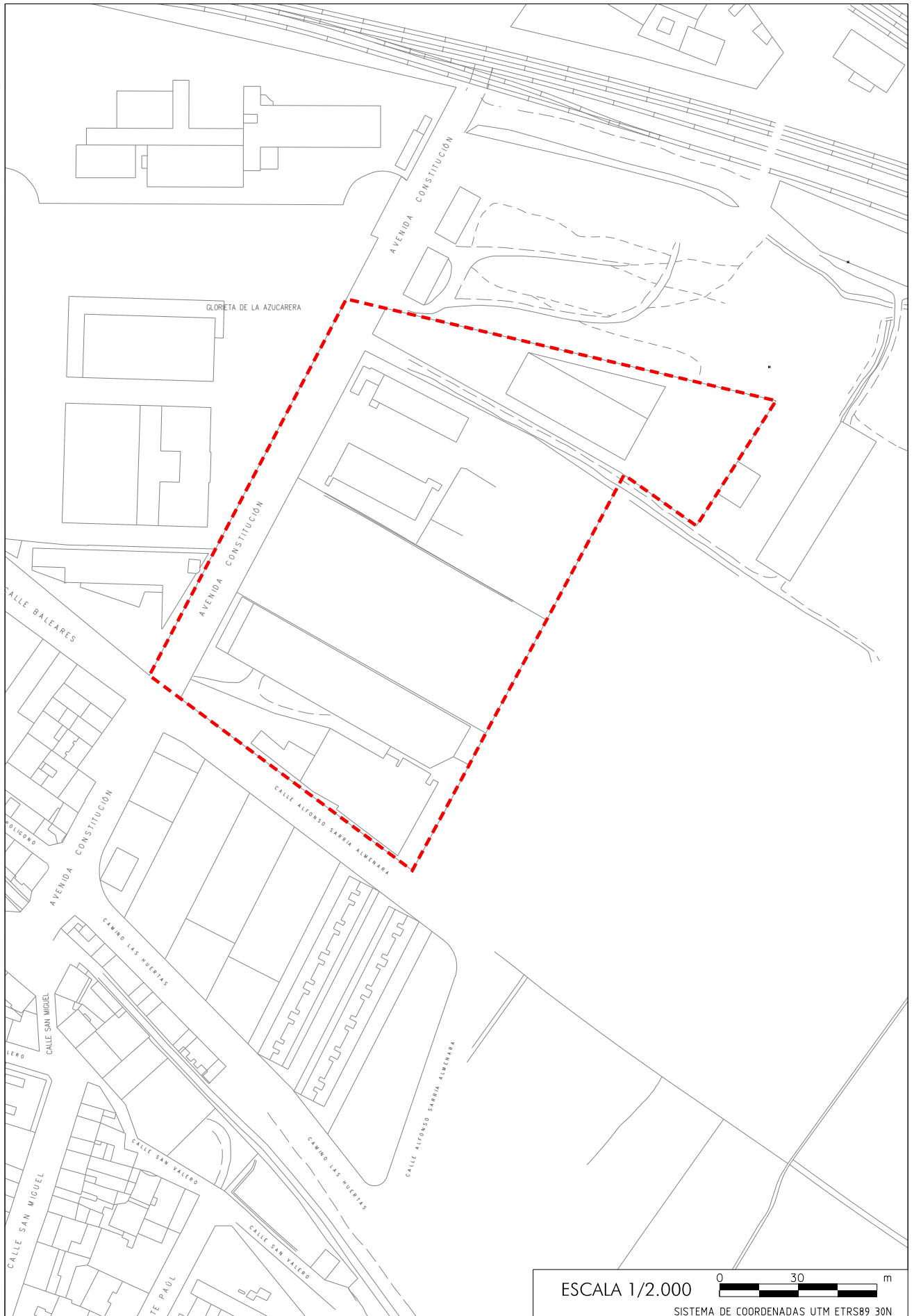
Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 50

Sistemas Generales adscritos:

Hoja del Plano de Regulación: C-7



TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN: F-63-4

Superficie total (m²): 4.620,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 290,00

Superficie aportada: 4.330,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

- Casetas. C/ Argentina.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Ordenación suelo urbano.
- Apertura de viarios.
- Obtención de zona verde.

CONDICIONES VINCULANTES

- Prolongación de calles existentes.
- Situar zonas verdes al Sur, en terrenos afectados por problemas geotécnicos.
- Realizar estudios geotécnicos.

GRADO: 5

Edificabilidad real s/ suelo bruto (m²/m²): 0,85

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 0,85

% aprovechamiento municipal: 10

Usos y tipología de la edificación: A1/3

Densidad (viv/Ha): 75

Altura máxima: B+3

Plazo para presentar planeamiento de desarrollo: 4 años

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 0

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

Viarios: 20 (incluido vías colectoras)

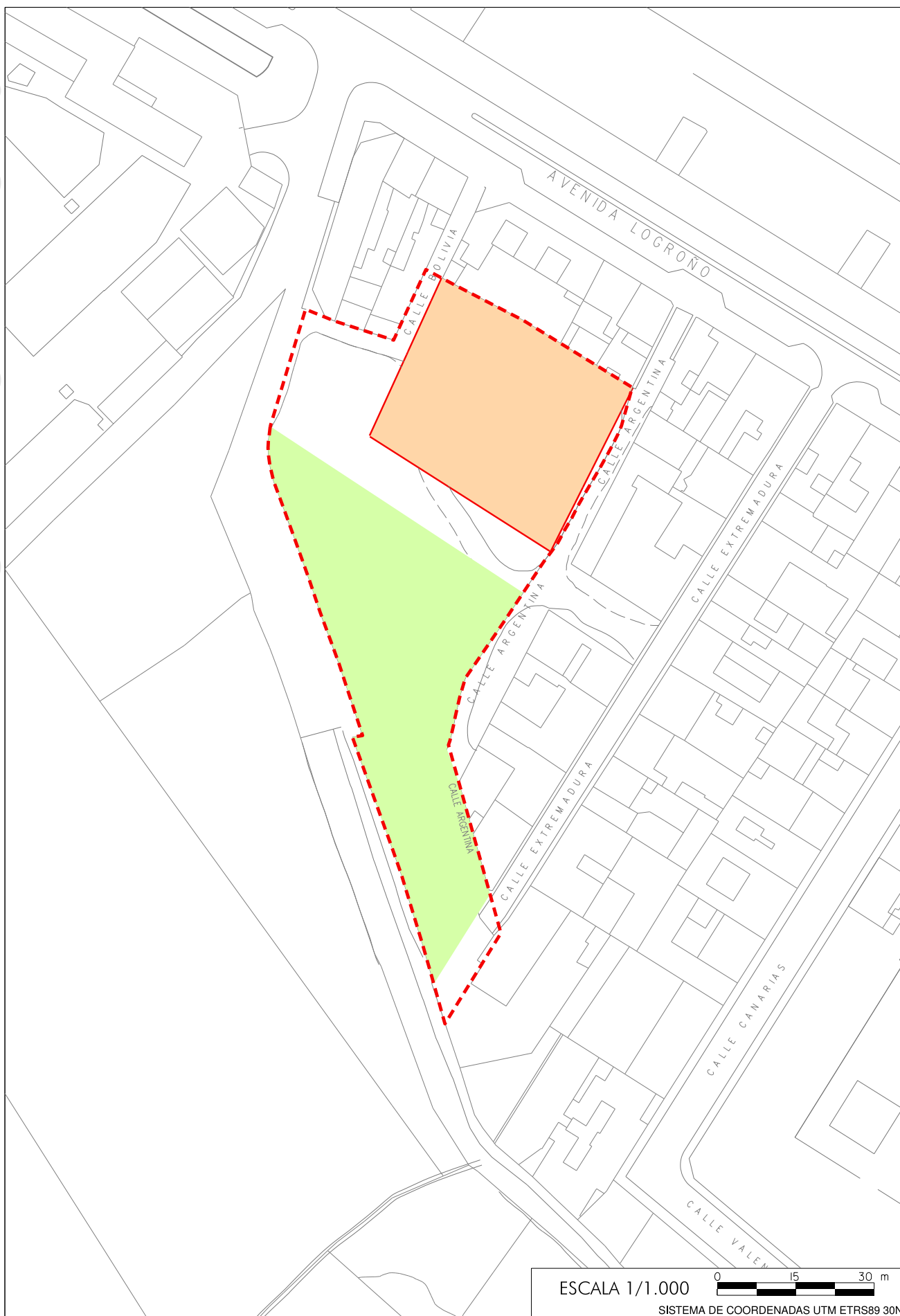
Zonas Verdes: 40 (mínimo vinculante)

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 60

Sistemas Generales adscritos:

Hoja del Plano de Regulación: B-7

TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN: F-63-5

Superficie total (m²): 52.000,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 700,00

Superficie aportada: 51.300,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

- Área Sur de Casetas. Desde c/ Canarias hasta límite del termino municipal. Carretera y c/ Límite.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Rematar la trama urbana al Sur del barrio de Casetas.
- Apertura de nuevos viales y mejora de los accesos al cementerio.
- Obtención de zonas verdes y equipamiento (ampliación del cementerio).
- Dar aprovechamiento a terrenos en calle Límite.

CONDICIONES VINCULANTES

- Realización de estudios geotécnicos detallados previos al desarrollo del Área.
- Prolongación de viarios existentes.
- Zonas verdes en terrenos con más problemas geotécnicos.
- Equipamiento junto al cementerio.

GRADO: 4

Edificabilidad real s/ suelo bruto (m²/m²): 0,65

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 0,591

% aprovechamiento municipal: 10

Usos y tipología de la edificación: A1/3

Densidad (viv/Ha): 55

Altura máxima: B+3

Plazo para presentar planeamiento de desarrollo: 4 años

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 18,18

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones: 6

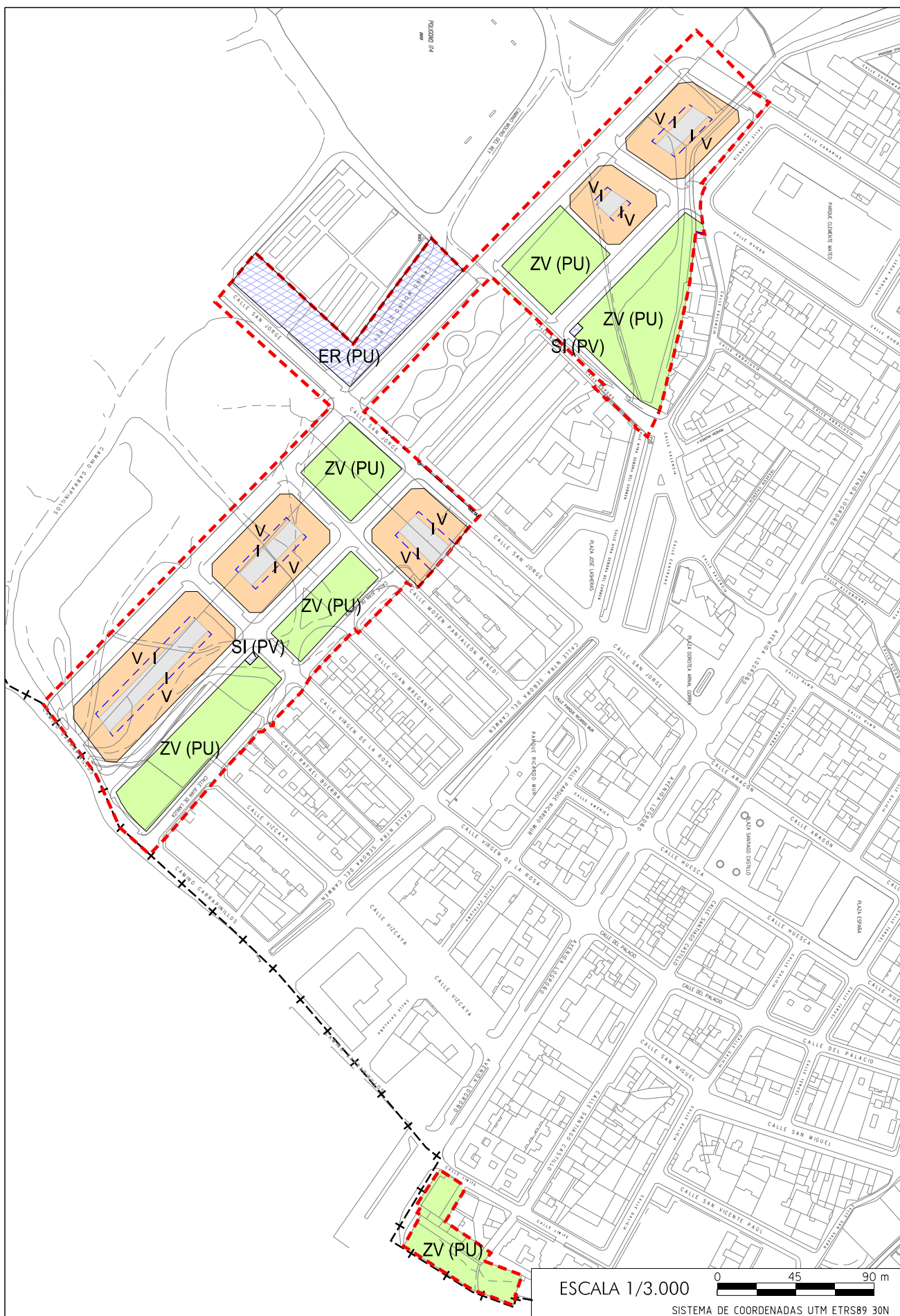
Viarios: 30 (incluido vías colectoras)

Zonas Verdes: 17,5 (mínimo vinculante)

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 53,5

Sistemas Generales adscritos:

Hoja del Plano de Regulación: B-8, C-8



ÁREA DE INTERVENCIÓN:

F-64-4

Superficie total (m²):

12.805,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA):

2.695,00

Superficie aportada:

10.110,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

- Terrenos junto a la Ermita Nuestra Señora de la Sagrada, en Monzalbarba.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Rematar la edificación del Camino de la Sagrada.

CONDICIONES VINCULANTES

- Prever la futura conexión con el SUZ MZ/2.
- Obtención de zona verde en la parte trasera de la Ermita.

GRADO:

4

Usos y tipología de la edificación:

A1/4.1

Edificabilidad real s/ suelo bruto (m²/m²):

0,65

Densidad (viv/Ha):

55

Aprovechamiento medio sector (m²/m²):

0,591

Altura máxima:

B+2

% aprovechamiento municipal:

10

Plazo para presentar planeamiento de desarrollo:

4 años

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal):

18,18

CESIONES DE SUELO.(% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG):

50

Viarios:

(incluido vías colectoras)

Sistemas Generales adscritos:

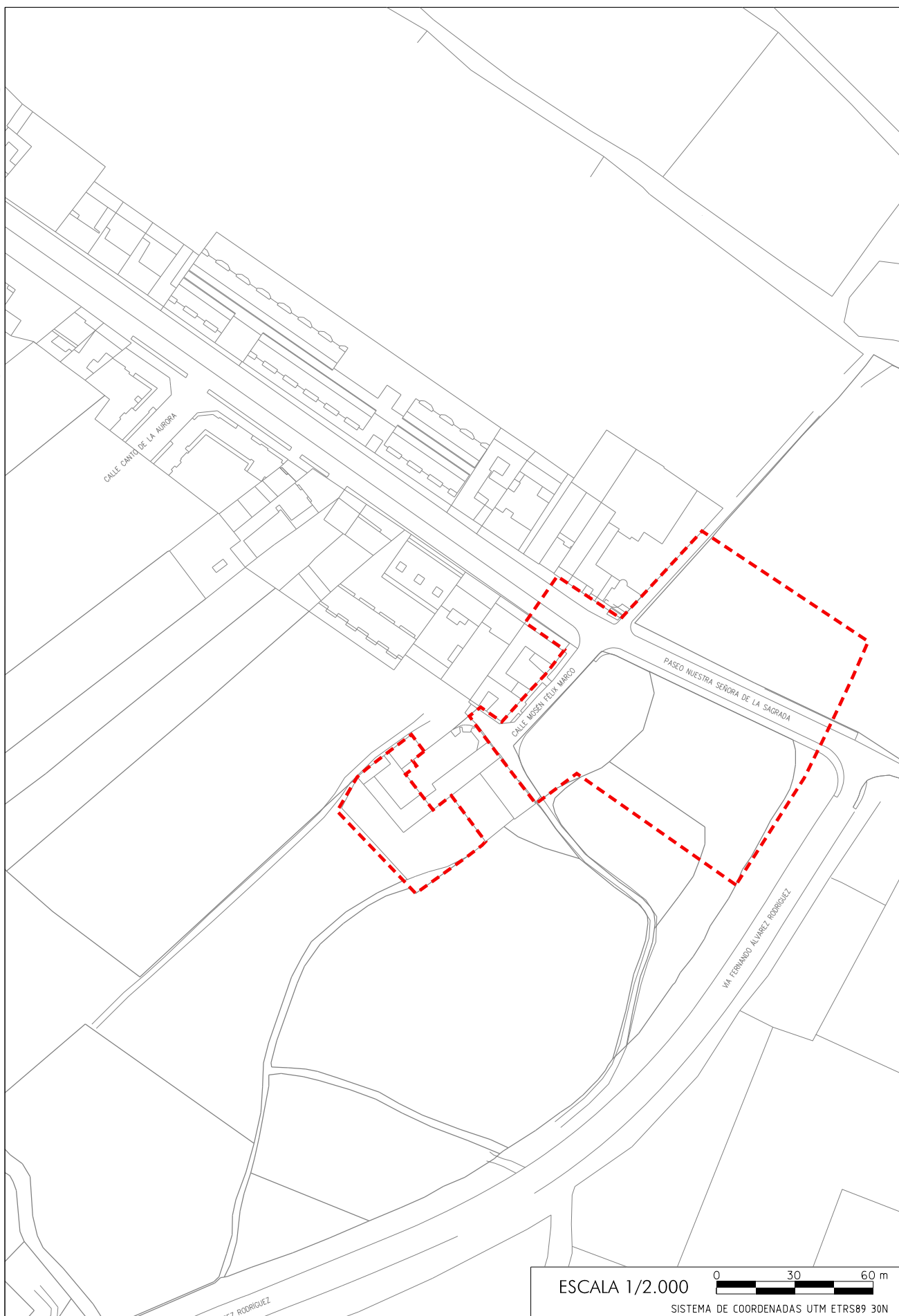
Zonas Verdes:

(mínimo vinculante)

Hoja del Plano de Regulación:

F-9, F-10

TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN: F-64-5

Superficie total (m²): 30.817,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 0,00

Superficie aportada: 30.817,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

- Terreno entre Camino de la Estación y traseras de la calle Argensola, en Monzalbarba.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Conexión diaria de Camino de la Estación con Avda. San José.

CONDICIONES VINCULANTES

- Ampliación de la calle Mediano con una anchura de 15 m y prolongación de la misma hasta el Camino de la Estación.

GRADO: 4

Edificabilidad real s/ suelo bruto (m²/m²): 0,65

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 0,591

% aprovechamiento municipal: 10

Usos y tipología de la edificación: A1/4.1

Densidad (viv/Ha): 55

Altura máxima: B+2

Plazo para presentar planeamiento de desarrollo: 4 años

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 18,18

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

Viarios: (incluido vías colectoras)

Zonas Verdes: (mínimo vinculante)

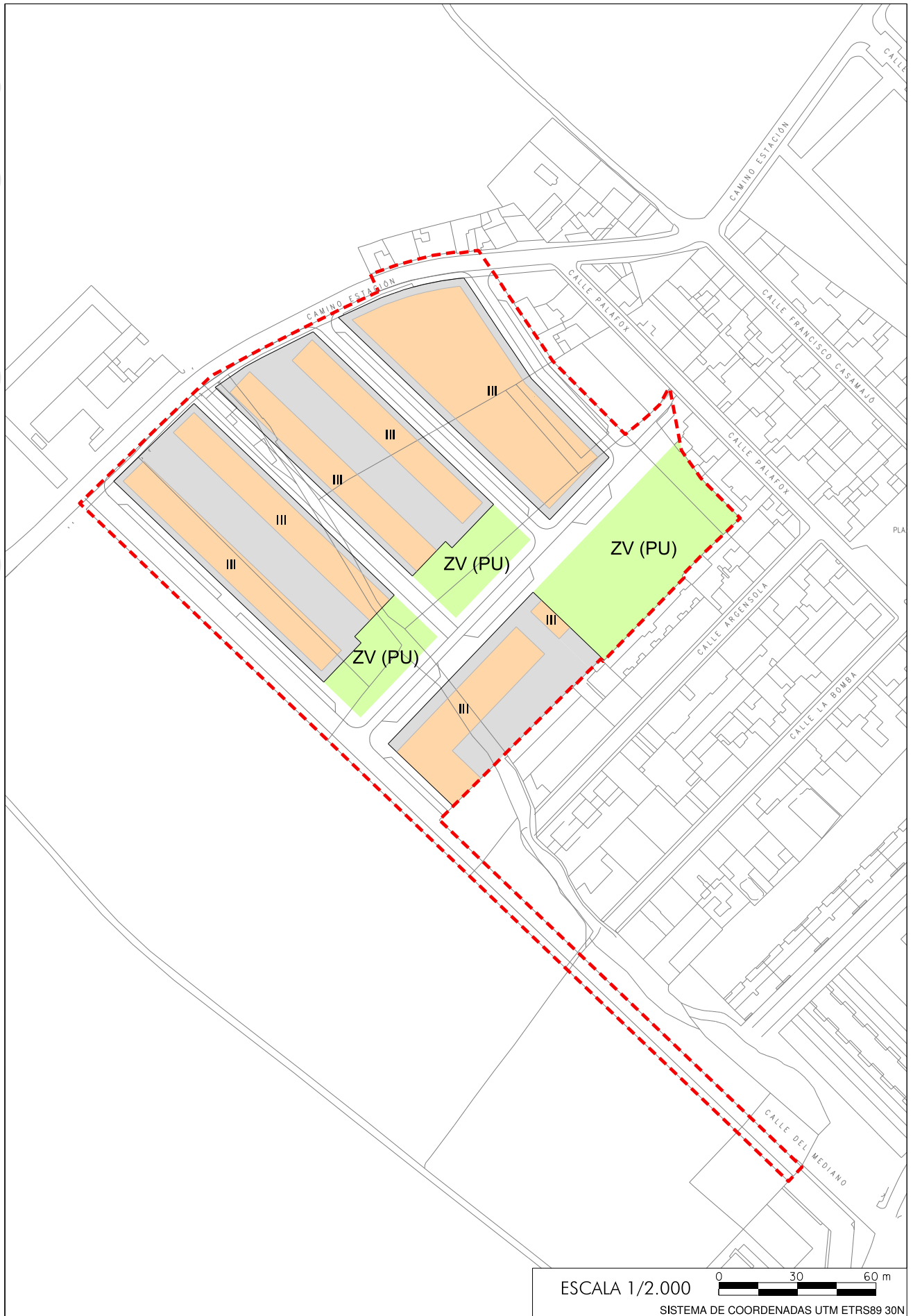
Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 50

Sistemas Generales adscritos:

Hoja del Plano de Regulación: F-9, F-10



TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN:

F-65-1

Superficie total (m²):

31.152,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA):

0,00

Superficie aportada:

31.152,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

- Garrapinillos: Este del Barrio, Calle Joaquín Blasco Gay, Av. La Jota.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Ordenación ampliación suelo urbano.
- Obtención suelo para equipamiento: ampliación zona deportiva.

CONDICIONES VINCULANTES

- Realización de estudios geotécnicos previos al desarrollo del área, según las condiciones del anejo 3 de la Memoria para suelos de categoría IV.

GRADO:

4

Usos y tipología de la edificación:

A1/4.1

Edificabilidad real s/ suelo bruto (m²/m²):

0,65

Densidad (viv/Ha):

55

Aprovechamiento medio sector (m²/m²):

0,591

Altura máxima:

B+2

% aprovechamiento municipal:

10

Plazo para presentar planeamiento de desarrollo:

4 años

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal):

18,18

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

22

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG):

44

Viarios:

22

(incluido vías colectoras)

Sistemas Generales adscritos:

Zonas Verdes:

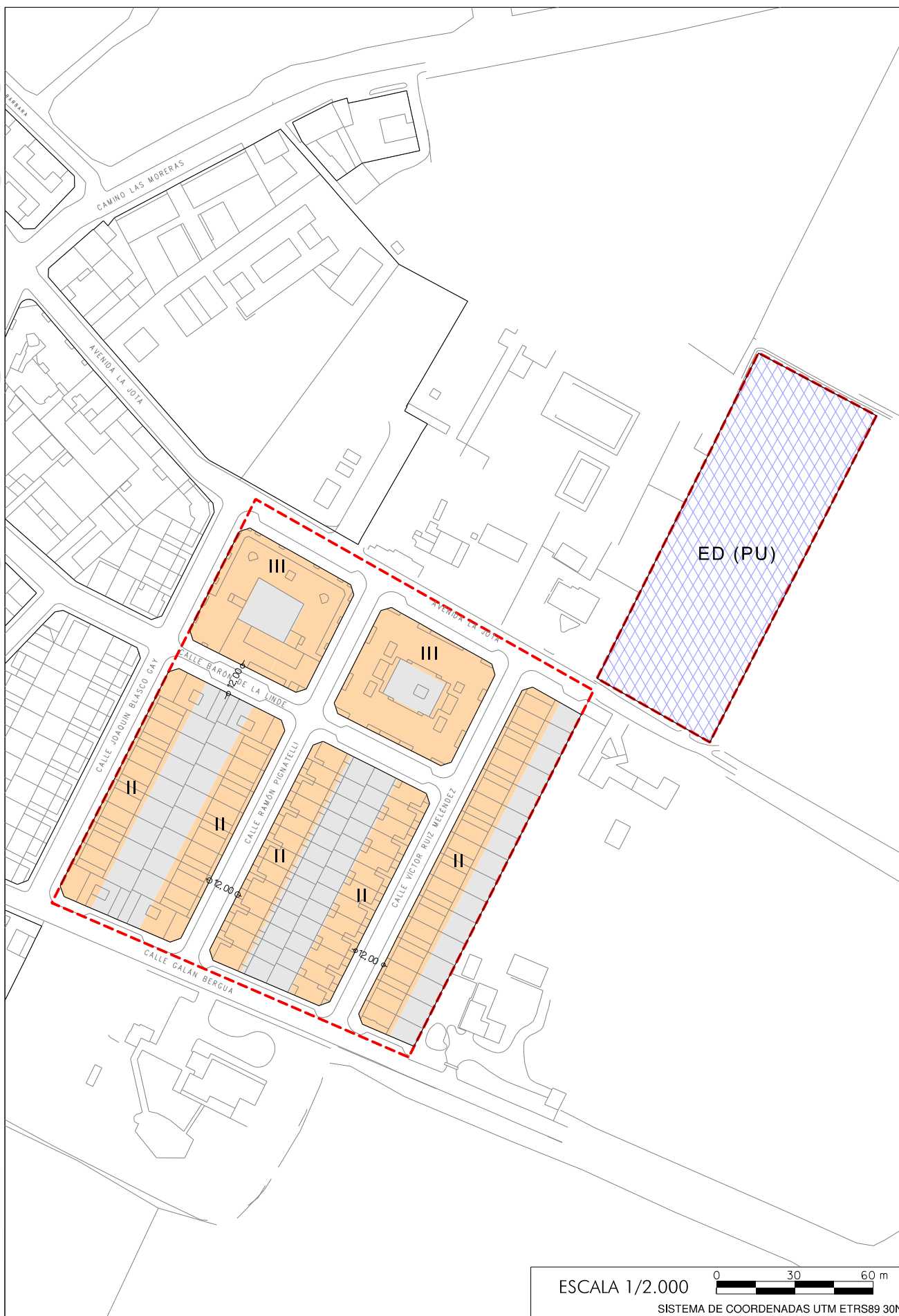
(mínimo vinculante)

Hoja del Plano de Regulación:

C-12



TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN:

F-67-1

Superficie total (m²):

19.070,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA):

2.640,00

Superficie aportada:

16.430,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

- Oeste del barrio de Juslibol.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Ordenación del suelo urbano.

CONDICIONES VINCULANTES

- Obtención de un equipamiento de 2.600 m² de superficie como mínimo.
- Anchura mínima de la carretera de acceso al Galacho de 10 m.

GRADO:

4

Usos y tipología de la edificación:

A1/4.1

Edificabilidad real s/ suelo bruto (m²/m²):

0,65

Densidad (viv/Ha):

55

Aprovechamiento medio sector (m²/m²):

0,591

Altura máxima:

B+2

% aprovechamiento municipal:

10

Plazo para presentar planeamiento de desarrollo:

4 años

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal):

18,18

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

14

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG):

45

Viarios:

20

(incluido vías colectoras)

Sistemas Generales adscritos:

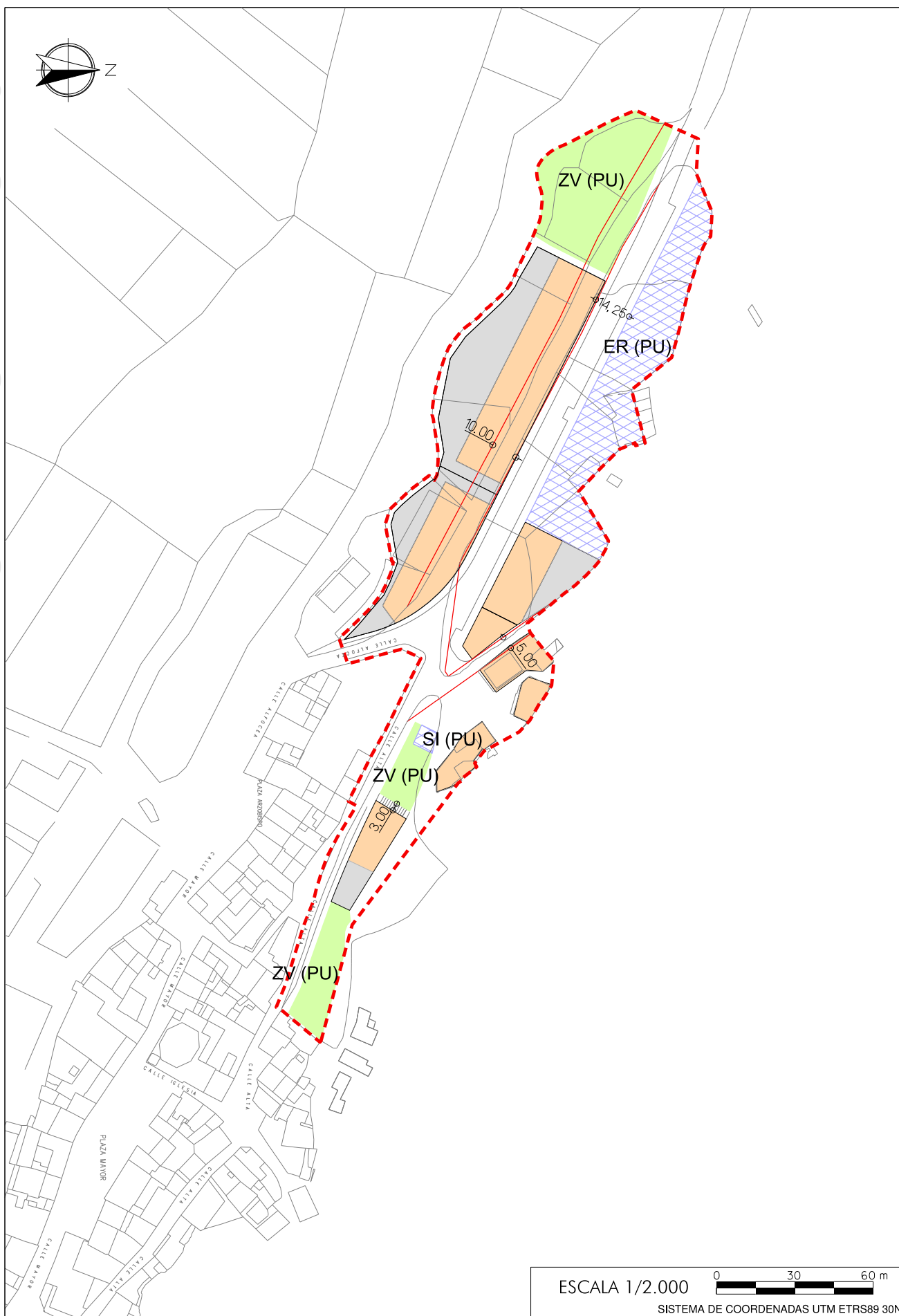
Zonas Verdes:

11

(mínimo vinculante)

Hoja del Plano de Regulación:

J-10



ÁREA DE INTERVENCIÓN:

F-69-3

Superficie total (m²):

19.820,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA):

0,00

Superficie aportada:

19.820,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

- San Juan de Mozarrifar. Junto al ferrocarril.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Apertura de la trama viaria conectada a la existente.

CONDICIONES VINCULANTES

- Obtención de equipamiento y plaza o espacio libre.
- Apertura viaria.
- Se dejará una franja de espacio libre de separación del ferrocarril.

GRADO:

4

Usos y tipología de la edificación:

A1/4.1

Edificabilidad real s/ suelo bruto (m²/m²):

0,65

Densidad (viv/Ha):

55

Aprovechamiento medio sector (m²/m²):

0,591

Altura máxima:

B+2

% aprovechamiento municipal:

10

Plazo para presentar planeamiento de desarrollo:

4 años

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal):

18,18

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG):

50

Viarios:

(incluido vías colectoras)

Sistemas Generales adscritos:

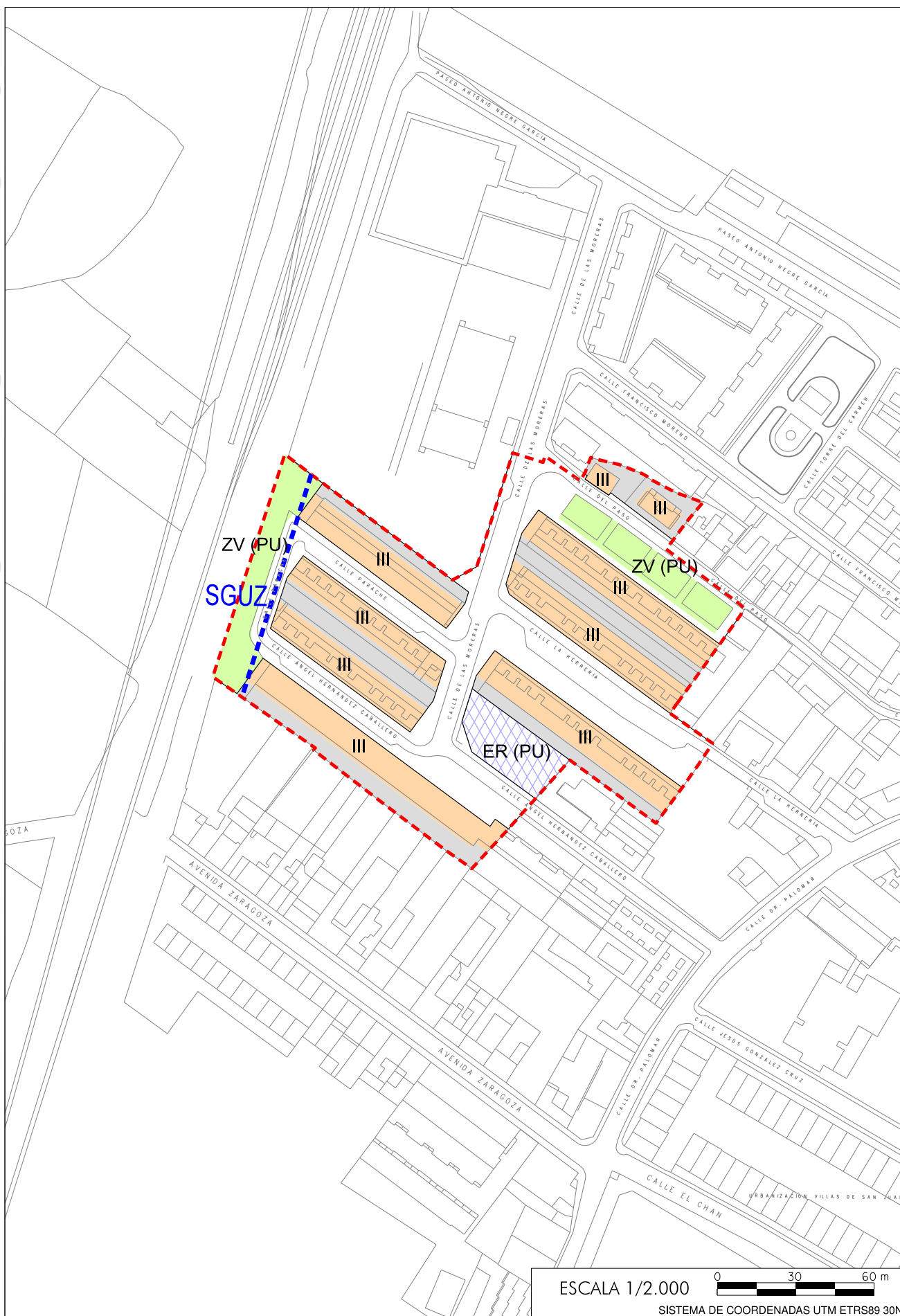
Zonas Verdes:

(mínimo vinculante)

Hoja del Plano de Regulación:

M-7

TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN:

F-69-4

Superficie total (m²):

5.869,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA):

336,00

Superficie aportada:

5.533,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

- San Juan de Mozarrifar. C/ Miralcampo.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Completar la red viaria.

CONDICIONES VINCULANTES

- Obtención de plaza o espacio libre.

GRADO:

4

Edificabilidad real s/ suelo bruto (m²/m²):

0,65

Aprovechamiento medio sector (m²/m²):

0,65

% aprovechamiento municipal:

10

Usos y tipología de la edificación:

A1/4.1

Densidad (viv/Ha):

55

Altura máxima:

B+2

Plazo para presentar planeamiento de desarrollo:

4 años

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal):

0

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

15

Viarios:

25

(incluido vías colectoras)

Zonas Verdes:

10

(mínimo vinculante)

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG):

50

Sistemas Generales adscritos:

Hoja del Plano de Regulación:

M-8



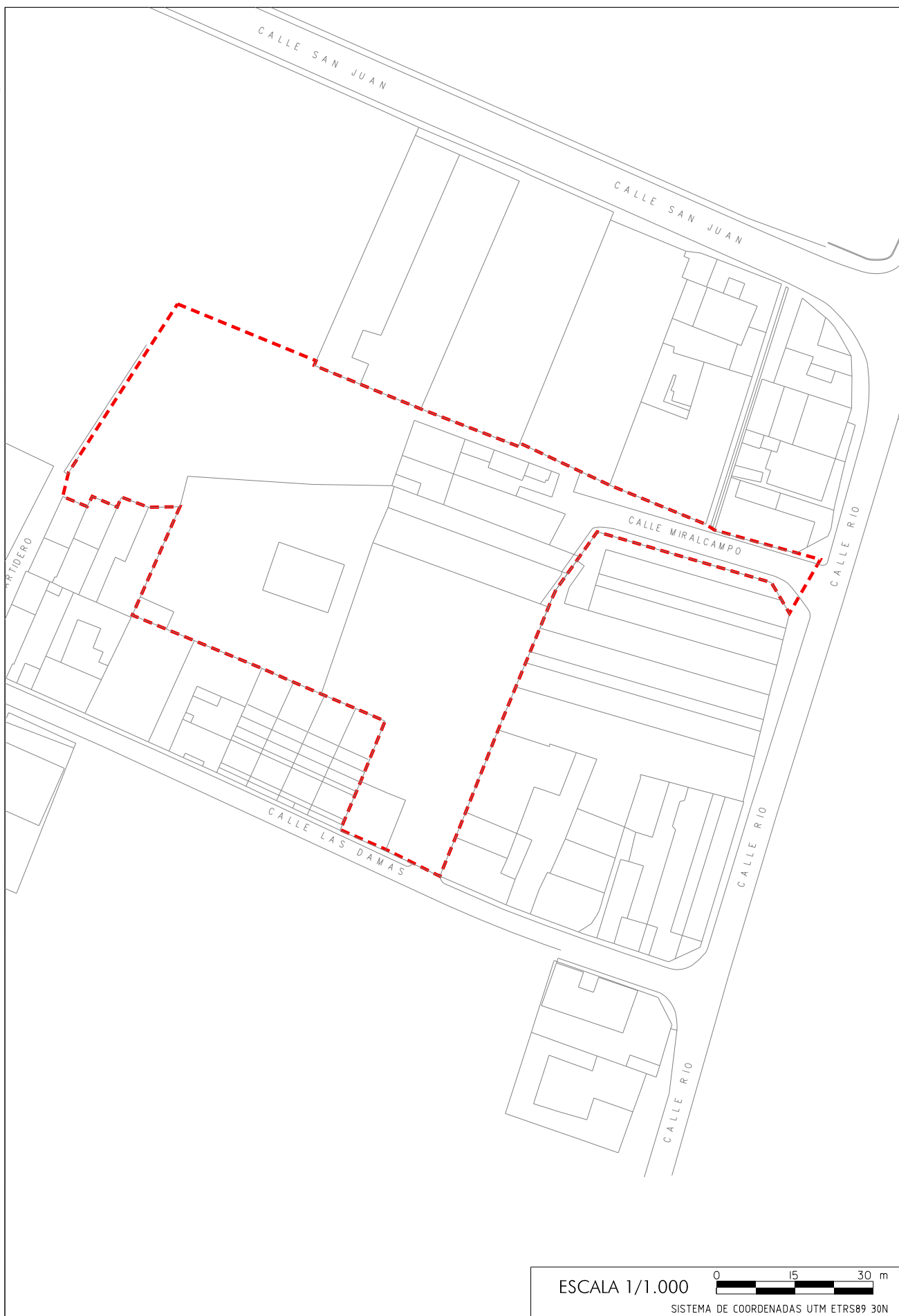
Zaragoza
AYUNTAMIENTO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

ÁREA DE INTERVENCIÓN:

F-69-4

TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN:

F-71-1

Superficie total (m²):

10.782,38

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA):

0,00

Superficie aportada:

10.782,38

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

- Terrenos entre el Camino de Jarandín, la avenida de la Industria y la fábrica de Balay.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Renovación de usos. Fachada a carreteras. Traslado industrias existentes.
- Ampliación de zonas verdes.
- Obtención de equipamientos.

CONDICIONES VINCULANTES:

- La cesión mínima de suelo para dotaciones será del 10% sobre suelo bruto.
- En la zona Oeste, recayente a Camino de Jarandín, la altura máxima es de B+2, permitiéndose optar para el uso y tipología de la edificación entre A1/4 y A2/2.
- En la zona Este, recayente a Avd. de la Industria, la altura máxima es de B+4 y el uso y tipología de la edificación A1/4.

GRADO:

7

Usos y tipología de la edificación:

A1/4, A2/2

Edificabilidad real s/ suelo bruto (m²/m²):

1,15

Densidad (viv/Ha):

100

Aprovechamiento medio sector (m²/m²):

1,045

Altura máxima:

B+4

% aprovechamiento municipal:

10

Plazo para presentar planeamiento de desarrollo:

6 años

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal):

18,18

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

10

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG):

35

Viarios:

(incluido vías colectoras)

Sistemas Generales adscritos:

Zonas Verdes:

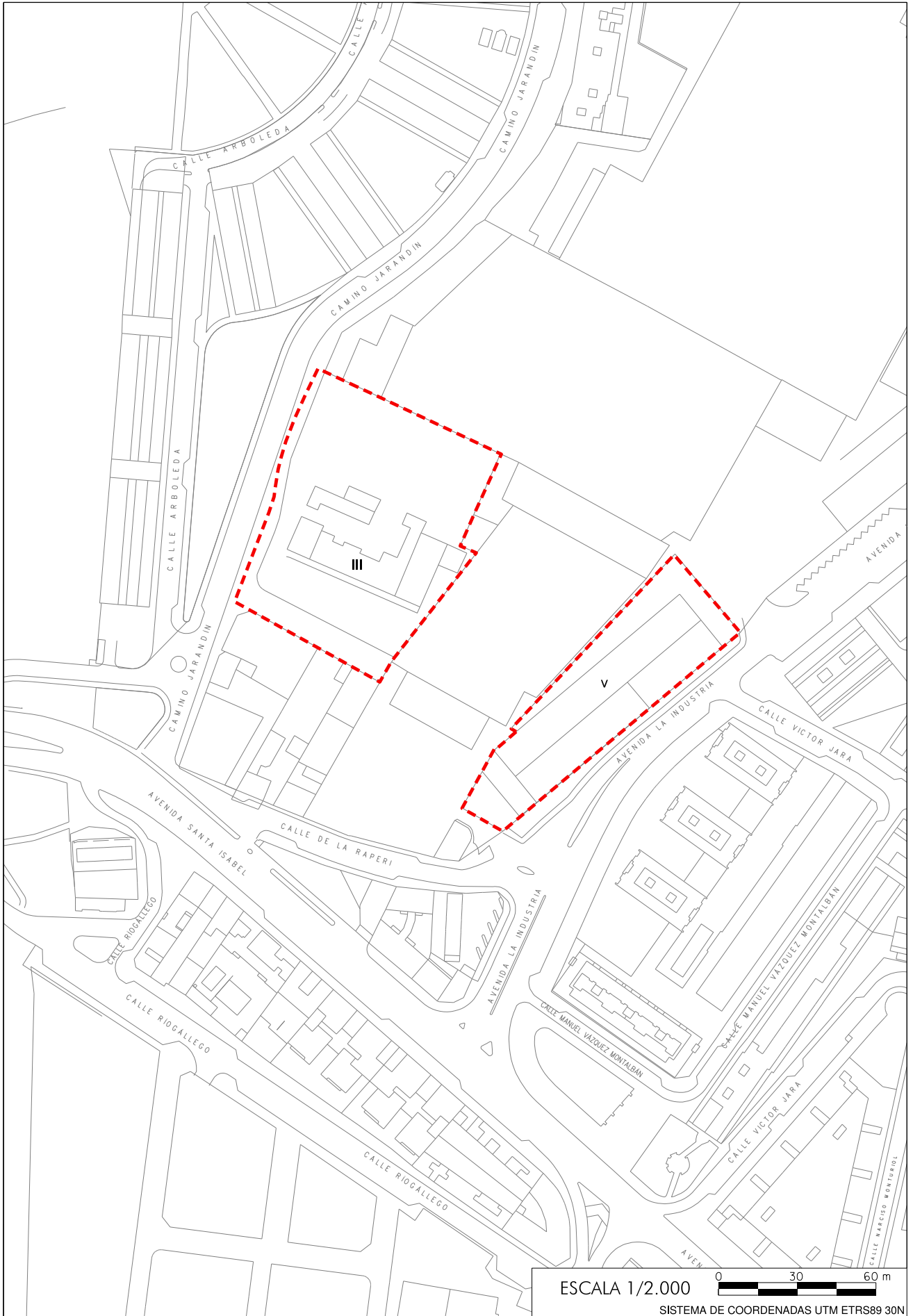
25 (mínimo vinculante)

Hoja del Plano de Regulación:

M-12, M-13



TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN: F-71-6

Superficie total (m²): 27.350,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 0,00

Superficie aportada: 27.350,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

- Extremo Este de Santa Isabel, entre Carretera a Barcelona y Acequia al Sur.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Ordenar la edificación de la fachada a la carretera.
- Dar salida a la nueva calle por el Sur del barrio.
- Obtención de zonas verdes y equipamientos.
- Vía colectora en la carretera.

CONDICIONES VINCULANTES

- Zona verde junto a la acequia.
- Respetar las infraestructuras existentes.

GRADO: 5

Edificabilidad real s/ suelo bruto (m²/m²): 0,85

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 0,773

% aprovechamiento municipal: 10

Usos y tipología de la edificación: A1/4

Densidad (viv/Ha): 75

Altura máxima: B+2

Plazo para presentar planeamiento de desarrollo: 4 años

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 18,18

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones: 5

Viarios: 20 (incluido vías colectoras)

Zonas Verdes: 30 (mínimo vinculante)

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 55

Sistemas Generales adscritos:

Hoja del Plano de Regulación: N-13

ÁREA DE INTERVENCIÓN:

F-71-7

Superficie total (m²):

80.000,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA):

0,00

Superficie aportada:

80.000,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

- Barrio de Santa Isabel. Río Gállego. Carretera de Movera.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Dar solución a la carretera de Movera que queda cortada por los nuevos cinturones.
 - Dar salida peatonal desde el barrio de Santa Isabel al río Gállego con posible pasarela uniendo ambas márgenes del río.
 - Recoger planeamiento aprobado en colindancia, Área U-71-7.
 - Evitar una vía de ribera que carece de continuidad hacia el Norte y sin futuro hacia el Sur.
 - Escalar la edificación y favorecer la permeabilidad hacia el río.
 - Preservar algunos elementos testimonio de la arquitectura y arqueología industrial de la zona:
- 1.- Una tolva de descarga de la antigua azucarera como parterre de zona verde.
- 2.- Dos estructuras industriales de maquinaria de lavado, trituración y clasificación de áridos. Como esculturas urbanas o posible equipamiento privado con apasarela elevada de conexión.

CONDICIONES VINCULANTES:

- Retranqueo obligatorio de 5 m en calle de acceso a viviendas unifamiliares (jardín de acceso).
- Posible equipamiento privado, mirador sobre el río, etc.
- Preservación del actual camino térreo de ribera (en tanto no se haga una intervención de las márgenes del río Gállego) y conexiones con este Área 71-7.
- En el desarrollo del área se comprobará la inundabilidad de forma que las construcciones no se sitúen en zonas de riesgo natural y permitan la continuidad del corredor de la Ribera del Gállego.
- Tratamiento de las zonas verdes situadas junto al Gállego dando continuidad al corredor ecológico y paisajístico formado por el cauce fluvial y sus riberas.
- Unir con paseo peatonal la zona verde anterior con el centro del barrio a través de la futura rotonda en Avda. Santa Isabel.
- La edificación se situará fuera de áreas de riesgo natural, en niveles topográficos que permitan la evacuación de aguas residuales.

GRADO:

3

Usos y tipología de la edificación:

A3/1

Edificabilidad real s/suelo bruto m²/m²):

0,50

Densidad (viv/Ha):

40

Aprovechamiento medio sector (m²/m²):

0,455

Altura máxima:

B+3

% aprovechamiento municipal:

10

Plazo para presentar planeamiento de desarrollo:

4 años

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal):

18,18

CESIONES DE SUELO. (%sobre suelo bruto):

Dotaciones:

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG):

61

Viarios:

19

(incluido vías colectoras)

Sistemas Generales adscritos:

Zonas Verde:

42

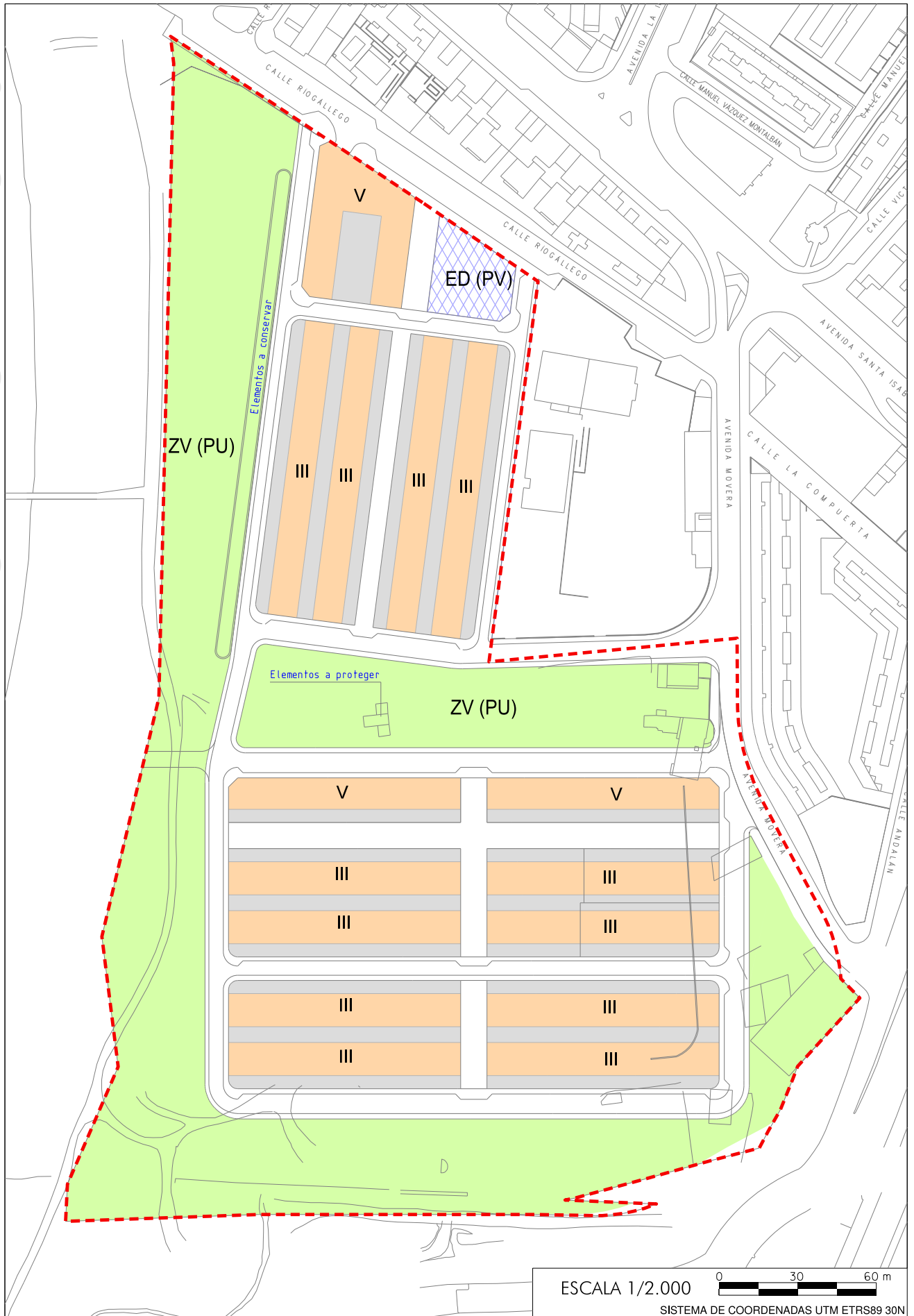
(mínimo vinculante)

Hojas del Plano de Regulación:

M-13



TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN: F-71-8

Superficie total (m²): 3.600,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 0,00

Superficie aportada: 3.600,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

- Silos entre Avenida Santa Isabel, c/ Juventud y c/ El Riego.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Eliminar los silos existentes y obtener terrenos para espacio libre y equipamientos.

CONDICIONES VINCULANTES

- Hasta que se apruebe el Plan Especial, se considerarán usos tolerados restringidos los existentes en la actualidad, cuando estén implantados amparados por Planes Generales anteriores y por las correspondientes licencias.

GRADO: 7

Usos y tipología de la edificación: A2/2

Edificabilidad real s/ suelo bruto (m²/m²): 1,15

Densidad (viv/Ha): 100

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 1,15

Altura máxima: B+4

% aprovechamiento municipal: 10

Plazo para presentar planeamiento de desarrollo: 4 años

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 0

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones: 10

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 50

Viarios: 20 (incluido vías colectoras)

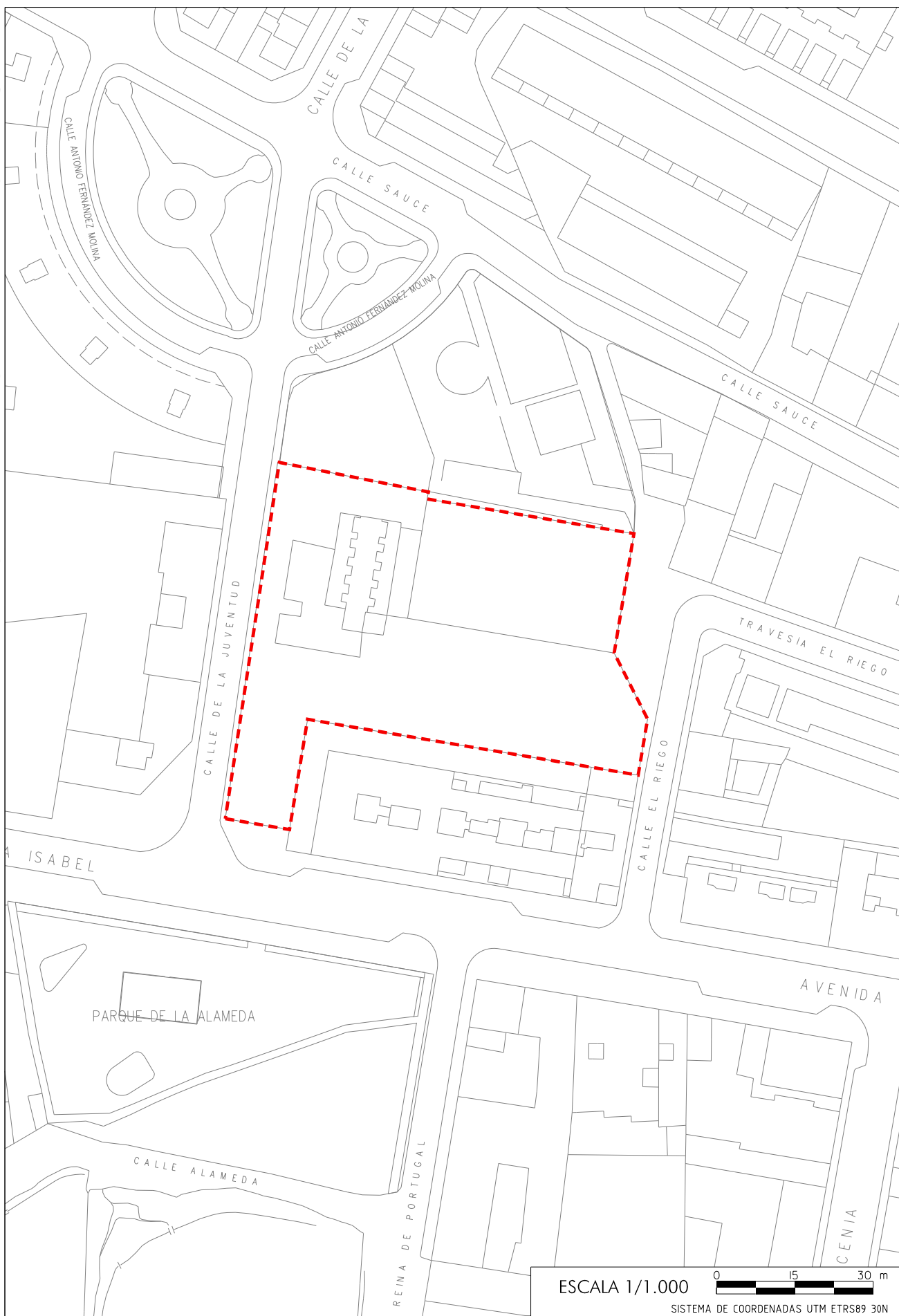
Sistemas Generales adscritos:

Zonas Verdes: 20 (mínimo vinculante)

Hoja del Plano de Regulación: N-13



TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN:

F-72-1

Superficie total (m²):

19.188,28

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA):

0,00

Superficie aportada:

19.188,28

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

Núcleo Camino de la Loma. Área SI/2 Santa Isabel.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Ordenación y dotación de servicios de las parcelas y edificaciones existentes.

CONDICIONES VINCULANTES:

- Conexiones con el área SI/2.

- El planeamiento de desarrollo deberá contener las siguientes determinaciones:

Determinaciones generales:

- El plan fijará la regulación detallada de las condiciones de edificación, la regulación de los usos admitidos, el trazado y características de las infraestructuras y servicios, la reserva de terrenos destinados a equipamientos, vivienda protegida, dotaciones, zonas verdes y espacios libres públicos, dimensionados y diseñados en consonancia con las necesidades específicas de la estructura de la propiedad y las construcciones del núcleo existente, así como la evaluación económica de las actuaciones y obras de urbanización e implantación de servicios previstas por el plan, y las previsiones relativas a la programación y gestión de las actuaciones previstas.

- El plan especial que se formule fijará la cuantía y ubicación de la reserva de vivienda protegida según las determinaciones legales vigentes, de modo que su implantación sea compatible con aquellas condiciones de protección que se relacionen con la estructura actual de la propiedad y de las construcciones existentes.

- Incluirá:

Trazado y características de la red viaria, con previsión de estacionamientos y expresión pormenorizada de alineaciones y rasantes, tanto en el interior del sector como en los tramos de conexión con el viario general.

Delimitación de terrenos destinados a espacios libres, zonas verdes, parques y zonas deportivas, de recreo y expansión, de equipamientos y servicios, ya sean públicas o privada.

Trazado y características de todos los servicios e instalaciones exigidos con carácter general en el suelo urbano, resolviendo el enlace con las redes generales.

Determinaciones relativas a la parcelación:

- Se establece una parcela mínima de 600 m².

- El plan especial determinará la agrupación o agregación de todas aquellas parcelas colindantes que pertenezcan al mismo propietario, con independencia de su situación civil anterior e incluso en el caso de que constituyeran fincas independientes en el Registro de la Propiedad; dicha determinación se materializará con la aprobación del proyecto de reparcelación.

Determinaciones relativas al uso:

- Se considerarán usos lucrativos admitidos la vivienda unifamiliar, los agrícolas vinculados a la explotación familiar, con posibilidad de construcción de invernaderos y viveros.

Determinaciones relativas a las características de la edificación:

- Altura máxima B+2 y 10,5 m de altura de cornisa.

Se aportará un plan detallado de obras y actuaciones de adecuación de las construcciones existentes a las mínimas condiciones de ornato y coordinación formal. En particular, se valorará el estado de los cerramientos de las parcelas, proponiéndose la sustitución de los elementos discordantes -con señalamiento de plazos- por otros que resulten adecuados.

GRADO:

1

Usos y tipología de la edificación:

A 4/1

Edificabilidad real s/ suelo bruto (m²/m²):

0,199

Densidad (viv/Ha):

12

Aprovechamiento medio sector (m²/m²):

*

Altura máxima:

B+2

% aprovechamiento municipal:

10

Plazo para presentar planeamiento de desarrollo y aprobación de proyecto urbanización:

5 años

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal):

*

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

3,31

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG):

34,31

Viarios:

21

(incluido vías colectoras)

Sistemas Generales adscritos:

Zonas Verdes:

10

(mínimo vinculante)

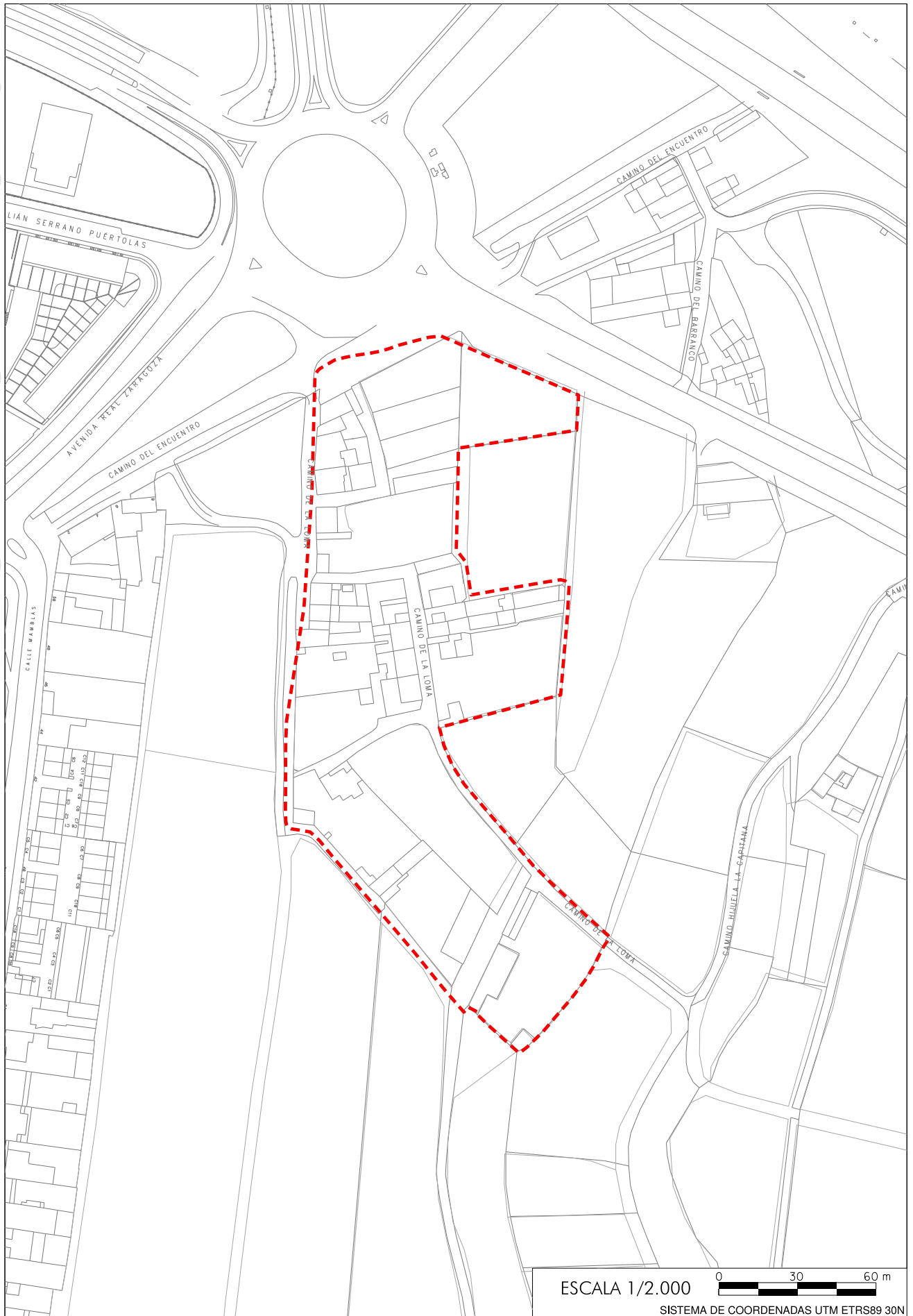
Hoja del Plano de Regulación:

N-13

OBSERVACIONES: (*) ver determinaciones generales en CONDICIONES VINCULANTES de ordenación.



TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN: F-72-2

Superficie total (m²): 25.041,11

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 0,00

Superficie aportada: 25.041,11

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

Núcleo Jardines de Ricla. Área SI/2 Santa Isabel.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Ordenación y dotación de servicios de las parcelas y edificaciones existentes.

- Conexiones con el área SI/2.

CONDICIONES VINCULANTES:

- El planeamiento de desarrollo deberá contener las siguientes determinaciones:

Determinaciones generales:

- El plan fijará la regulación detallada de las condiciones de edificación, la regulación de los usos admitidos, el trazado y características de las infraestructuras y servicios, la reserva de terrenos destinados a equipamientos, vivienda protegida, dotaciones, zonas verdes y espacios libres públicos, dimensionados y diseñados en consonancia con las necesidades específicas de la estructura de la propiedad y las construcciones del núcleo existente, así como la evaluación económica de las actuaciones y obras de urbanización e implantación de servicios previstas por el plan, y las previsiones relativas a la programación y gestión de las actuaciones previstas.

- El plan especial que se formule fijará la cuantía y ubicación de la reserva de vivienda protegida según las determinaciones legales vigentes, de modo que su implantación sea compatible con aquellas condiciones de protección que se relacionen con la estructura actual de la propiedad y de las construcciones existentes.

- Incluirá:

Trazado y características de la red viaria, con previsión de estacionamientos y expresión pormenorizada de alineaciones y rasantes, tanto en el interior del sector como en los tramos de conexión con el viario general.

Delimitación de terrenos destinados a espacios libres, zonas verdes, parques y zonas deportivas, de recreo y expansión, de equipamientos y servicios, ya sean públicas o privada.

Trazado y características de todos los servicios e instalaciones exigidos con carácter general en el suelo urbano, resolviendo el enlace con las redes generales.

Determinaciones relativas a la parcelación:

- Se establece una parcela mínima de 600 m².

- El plan especial determinará la agrupación o agregación de todas aquellas parcelas colindantes que pertenezcan al mismo propietario, con independencia de su situación civil anterior e incluso en el caso de que constituyeran fincas independientes en el Registro de la Propiedad; dicha determinación se materializará con la aprobación del proyecto de reparcelación.

Determinaciones relativas al uso:

- Se considerarán usos lucrativos admitidos la vivienda unifamiliar, los agrícolas vinculados a la explotación familiar, con posibilidad de construcción de invernaderos y viveros.

Determinaciones relativas a las características de la edificación:

- Altura máxima B+2 y 10,5 m de altura de cornisa.

Se aportará un plan detallado de obras y actuaciones de adecuación de las construcciones existentes a las mínimas condiciones de ornato y coordinación formal. En particular, se valorará el estado de los cerramientos de las parcelas, proponiéndose la sustitución de los elementos discordantes -con señalamiento de plazos- por otros que resulten adecuados.

GRADO: 1

Usos y tipología de la edificación: A 4/1

Edificabilidad real s/ suelo bruto (m²/m²): 0,195

Densidad (viv/Ha): 15

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): *

Altura máxima: B+2

% aprovechamiento municipal: 10

Plazo para presentar planeamiento de desarrollo y aprobación de proyecto urbanización: 5 años

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): *

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones: 3,25

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 35,75

Viarios: 22,50 (incluido vías colectoras)

Sistemas Generales adscritos: 20,01

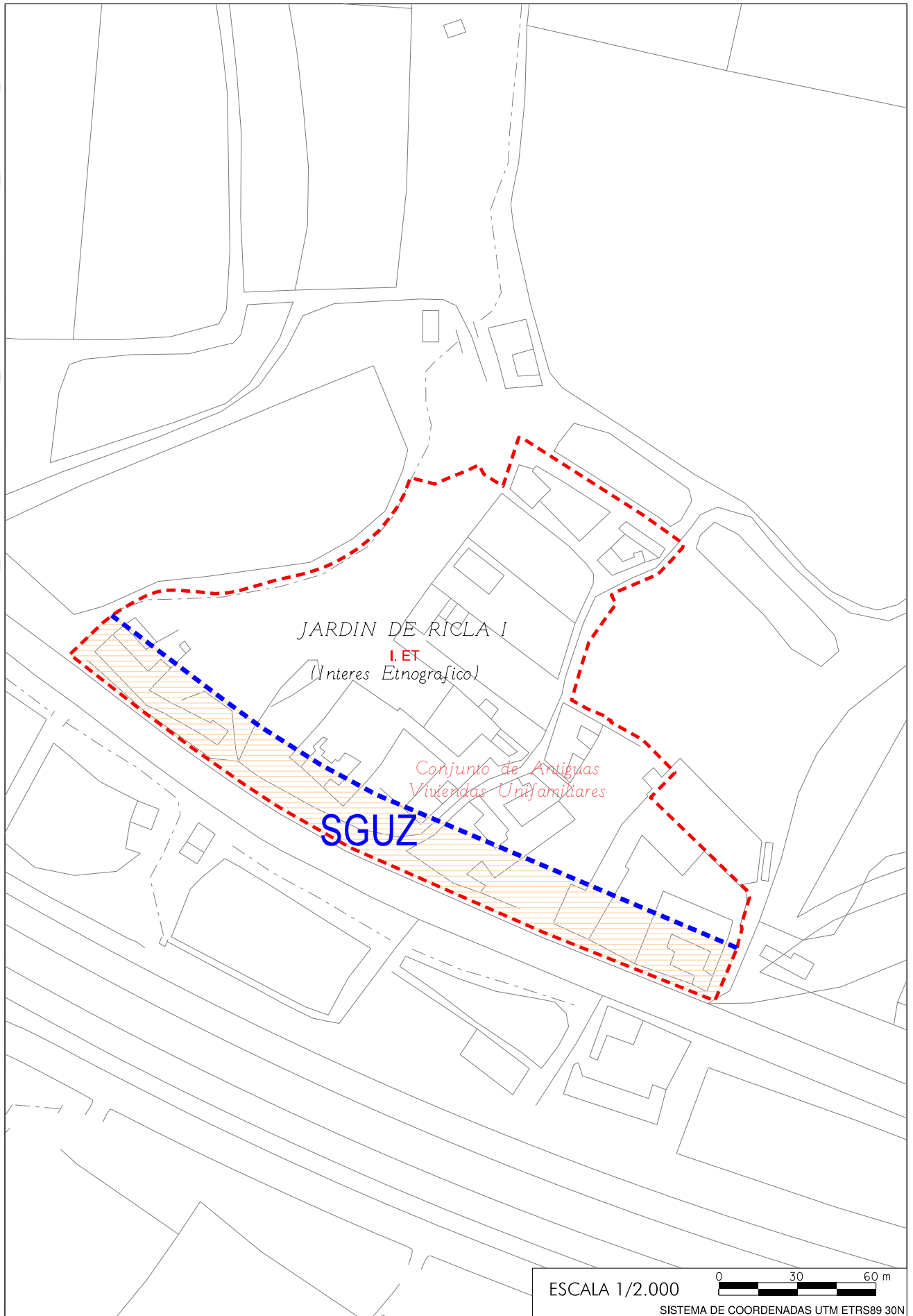
Zonas Verdes: 10 (mínimo vinculante)

Hoja del Plano de Regulación: N-13, O-13, N-14, O-14

OBSERVACIONES: (*) ver determinaciones generales en CONDICIONES VINCULANTES de ordenación.



TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN: F-75-1

Superficie total (m²): 21.850,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 0,00

Superficie aportada: 21.850,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

- Avenida de Montañana. Acequia Urdana.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Obtener el suelo para el nuevo acceso al tramo Norte del Cuarto Cinturón.

CONDICIONES VINCULANTES

- Ceder el suelo del acceso al Cinturón.
- Ceder el Sistema General de Zona Verde situado al Sur del Área y en línea con la Carretera de Montañana.

GRADO: 4

Usos y tipología de la edificación: A1/4

Edificabilidad real s/ suelo bruto (m²/m²): 0,65

Densidad (viv/Ha): 55

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 0,435

Altura máxima: B+2

% aprovechamiento municipal: 10

Plazo para presentar planeamiento de desarrollo: 4 años

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 18,18

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 30

Viarios: 30 (incluido vías colectoras)

Sistemas Generales adscritos: 35,76

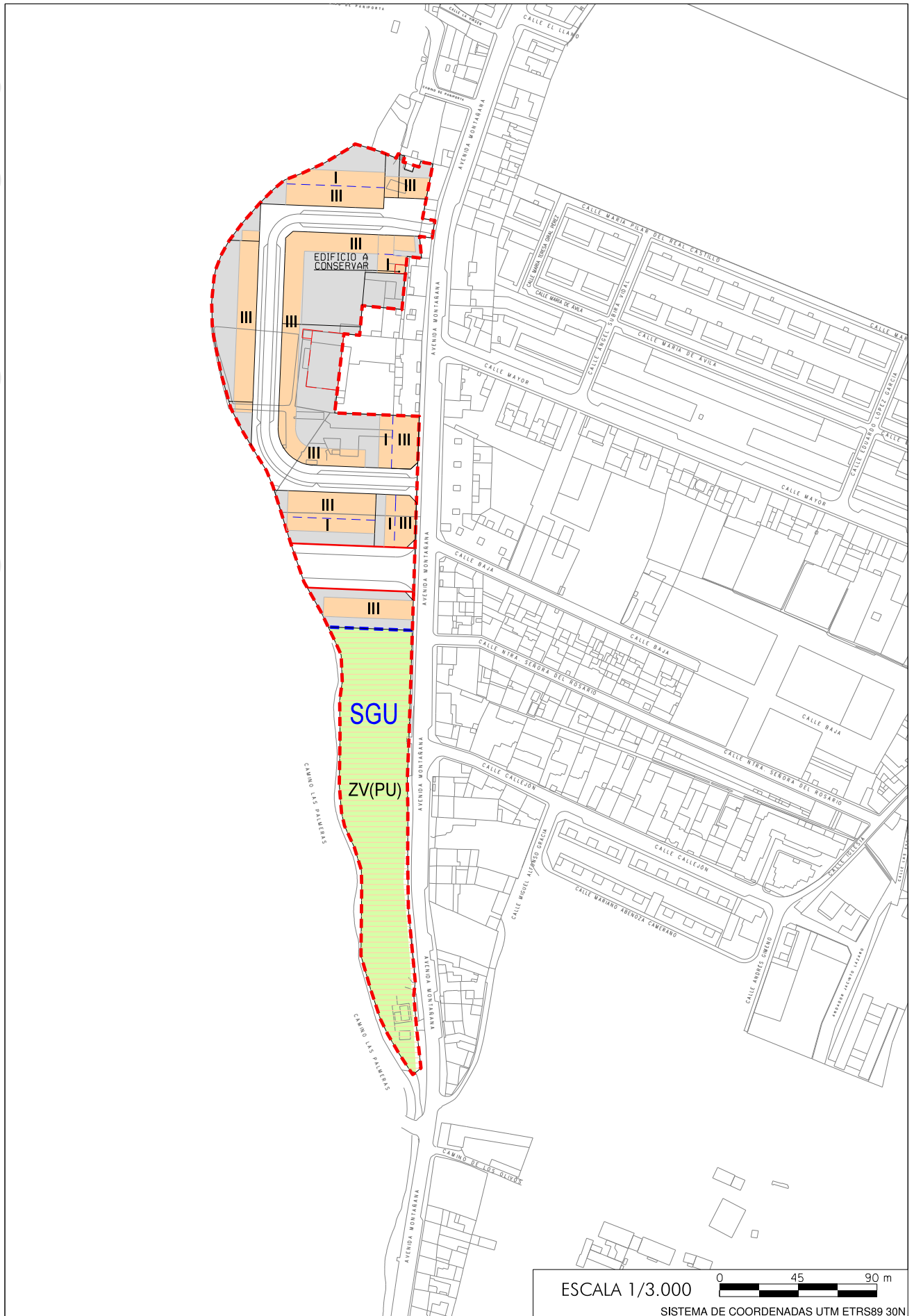
Zonas Verdes:

(mínimo vinculante)

Hoja del Plano de Regulación: N-11



TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN: F-75-2

Superficie total (m²): 17.415,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 0,00

Superficie aportada: 17.415,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

- Montañana. Borde Noreste. C/ Hiedra.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Ordenación del borde del núcleo urbano, con un trazado viario que circunvale el conjunto edificado en esta zona.

CONDICIONES VINCULANTES

- Crear una calle perimetral de 20 m de anchura que comunique la prolongación de la c/ Mayor con el Camino del Cementerio.

GRADO: 4

Edificabilidad real s/ suelo bruto (m²/m²): 0,65

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 0,591

% aprovechamiento municipal: 10

Usos y tipología de la edificación: A1/4

Densidad (viv/Ha): 55

Altura máxima: B+1

Plazo para presentar planeamiento de desarrollo: 4 años

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 18,18

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

Viarios: 40 (incluido vías colectoras)

Zonas Verdes: 10 (mínimo vinculante)

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 50

Sistemas Generales adscritos:

Hoja del Plano de Regulación: N-11



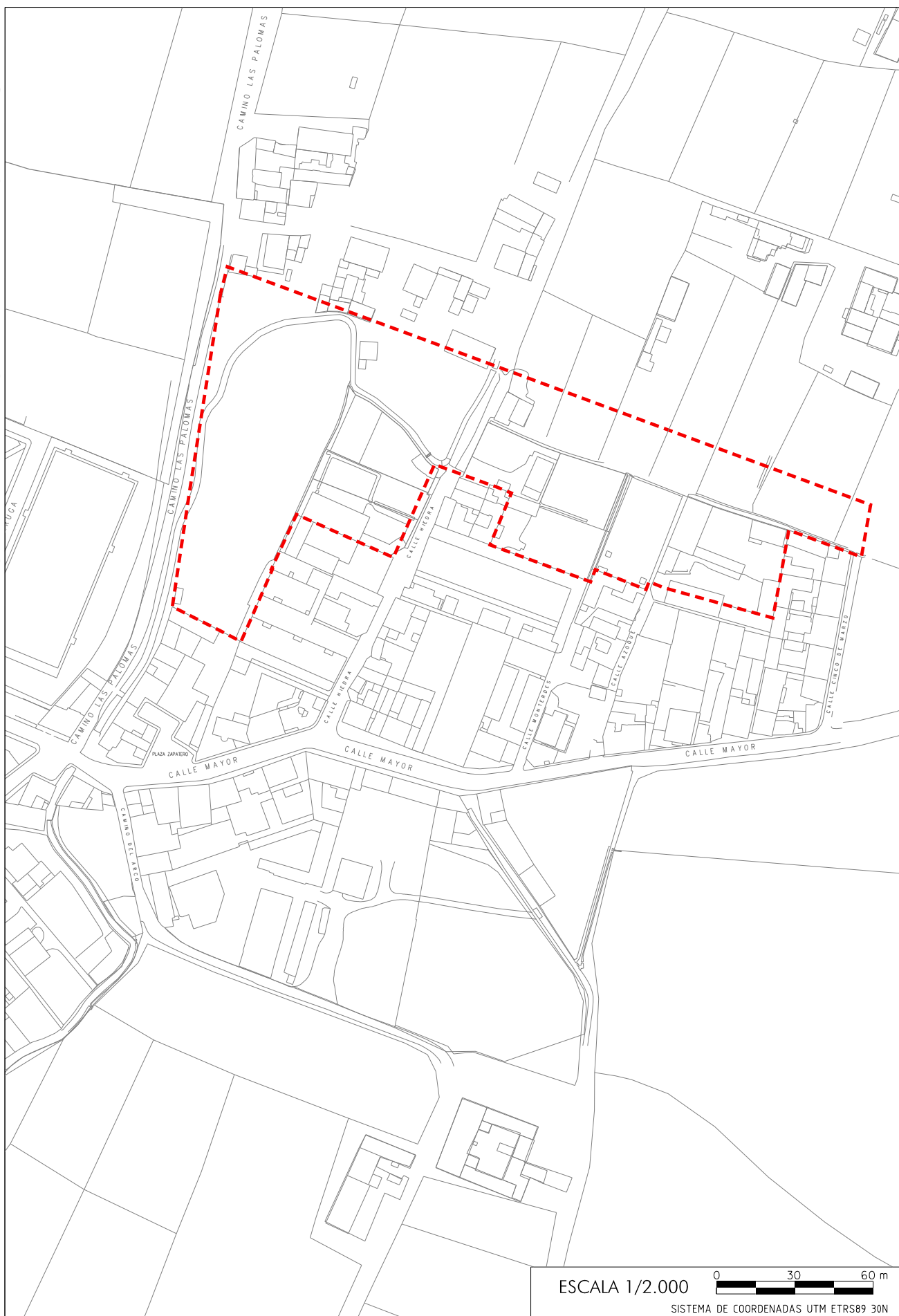
Zaragoza
AYUNTAMIENTO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

ÁREA DE INTERVENCIÓN:

F-75-2

TEXTO REFUNDIDO 2024



ESCALA 1/2.000

0 30 60 m

SISTEMA DE COORDENADAS UTM ETRS89 30N

ÁREA DE INTERVENCIÓN: F-75-3

Superficie total (m²): 21.560,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 0,00

Superficie aportada: 21.560,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

- Montañana (prolongación de la c/ Mayor y c/ del Arco).

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Apertura de viales a la prolongación de la c/ Mayor.
- Obtención de equipamiento.

CONDICIONES VINCULANTES

- Ampliación de la c/ del Arco.

GRADO: 4

Usos y tipología de la edificación: A1/4.1

Edificabilidad real s/ suelo bruto (m²/m²): 0,65

Densidad (viv/Ha): 50

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 0,591

Altura máxima: B+1

% aprovechamiento municipal: 10

Plazo para presentar planeamiento de desarrollo: 4 años

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 18,18

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones: 15

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 35

Viarios: 20 (incluido vías colectoras)

Sistemas Generales adscritos:

Zonas Verdes: (mínimo vinculante)

Hoja del Plano de Regulación: N-11



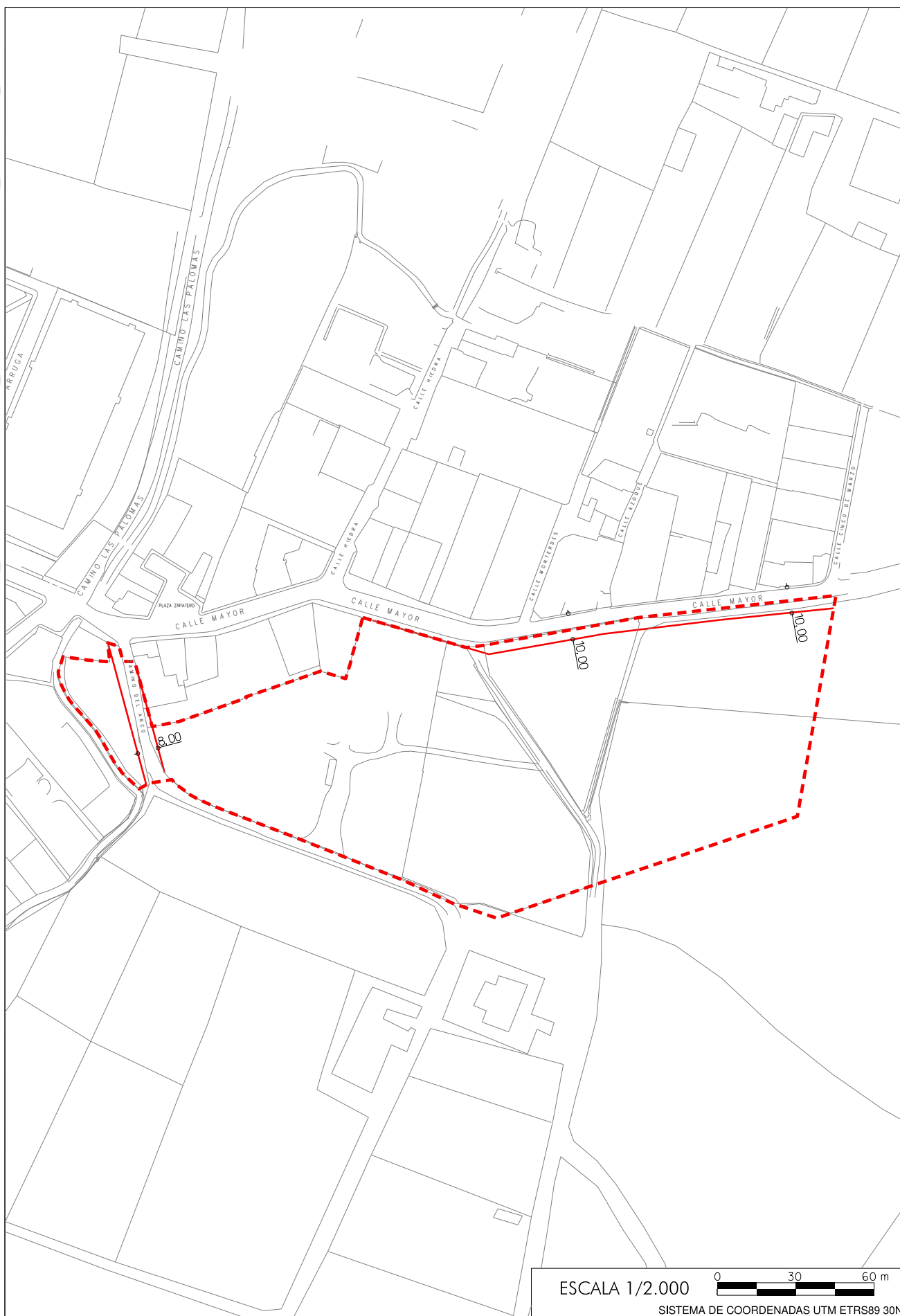
Zaragoza
AYUNTAMIENTO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

ÁREA DE INTERVENCIÓN:

F-75-3

TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN: F-75-4

Superficie total (m²): 9.400,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 800,00

Superficie aportada: 8.600,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

- Montañana. Sur.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Ampliación del equipamiento escolar.
- Ampliación de la calle.

CONDICIONES VINCULANTE

- Alienaciones de ampliación de la calle y de las calles nuevas.
- Se descuentan de la superficie aportada 800 m² procedentes de cesión de la U-75-4.

GRADO: 4

Edificabilidad real s/ suelo bruto (m²/m²): 0,65

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 0,65

% aprovechamiento municipal: 10

Usos y tipología de la edificación A1/4

Densidad (viv/Ha): 50

Altura máxima: B+1

Plazo para presentar planeamiento de desarrollo: 4 años

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal) 0

CESIONES DE SUELO (% sobre suelo bruto):

Dotaciones: 13

Viarios: 28 (incluido vías colectoras)

Zonas Verdes: (mínimo vinculante)

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 41

Sistemas Generales adscritos:

Hoja del Plano de Regulación N-11

ÁREA DE INTERVENCIÓN:

F-75-6

Superficie total (m²):

5.288,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA):

0,00

Superficie aportada:

5.288,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

- Montañana. Patios posteriores de la c/ Mayor.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Completar la trama viaria.

CONDICIONES VINCULANTE

- Apertura nuevo vial a c/ Mayor y ampliación espacio libre.
- Obtención ampliación de equipamiento.

GRADO:

4

Edificabilidad real s/ suelo bruto (m²/m²):

0,65

Aprovechamiento medio sector (m²/m²):

0,65

% aprovechamiento municipal:

10

Usos y tipología de la edificación

Unifamiliar y colectiva

Densidad (viv/Ha):

55

Altura máxima:

B+1

Plazo para presentar planeamiento de desarrollo:

4 años

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal)

0

CESIONES DE SUELO (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

Viarios:(incluido vías colectoras)

Zonas Verdes:(mínimo vinculante)

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG):

50

Sistemas Generales adscritos:

Hoja del Plano de Regulación

N-11



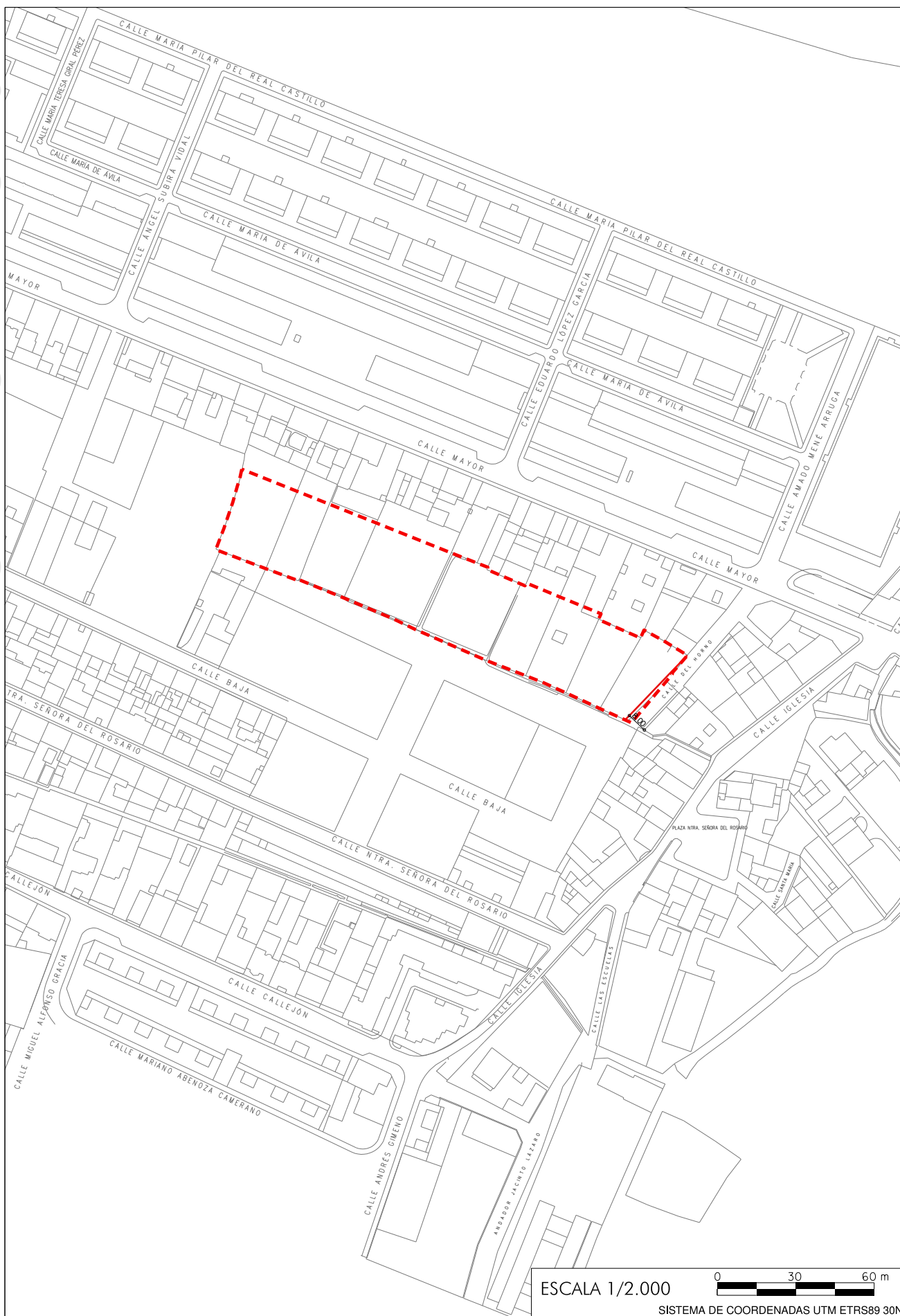
Zaragoza
AYUNTAMIENTO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

ÁREA DE INTERVENCIÓN:

F-75-6

TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN: F-82-1

Superficie total (m²): 169.416,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 0,00

Superficie aportada: 169.416,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

- Las Eras de Peñaflor.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Ordenación y dotación de servicios de las parcelas y edificaciones existentes.

CONDICIONES VINCULANTES

- Vial de 15 m que conecte con la Variante Este de Peñaflor.

GRADO: 1

Edificabilidad real s/ suelo bruto (m²/m²): 0,30

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 0,286

% aprovechamiento municipal: 10

Usos y tipología de la edificación: A4/1

Densidad (viv/Ha): 12

Altura máxima: B+2

Plazo para presentar planeamiento de desarrollo: 6 años

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 0

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

Viarios: (incluido vías colectoras)

Zonas Verdes: (mínimo vinculante)

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 25

Sistemas Generales adscritos: 5

Hoja del Plano de Regulación: P-2



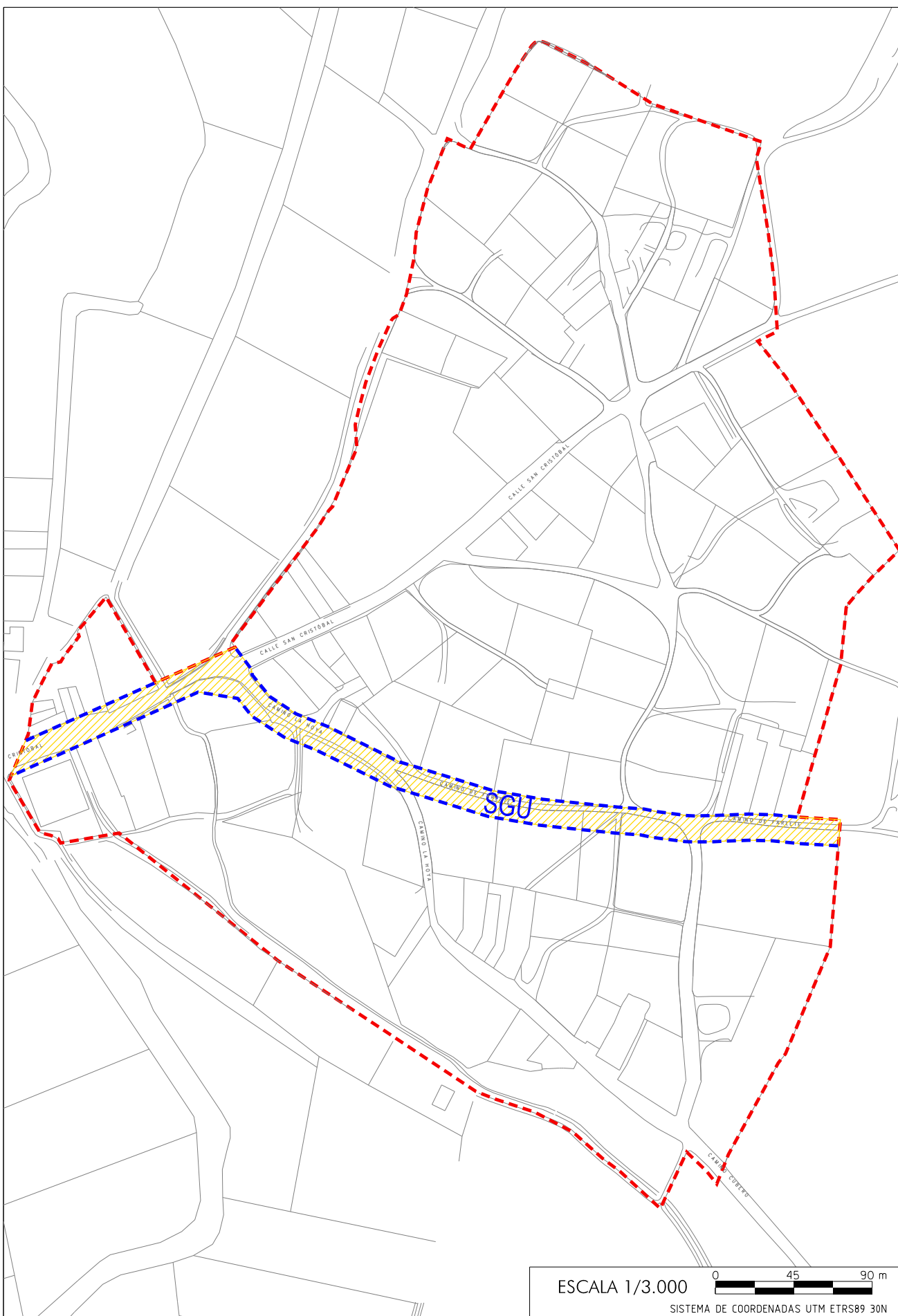
Zaragoza
AYUNTAMIENTO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

ÁREA DE INTERVENCIÓN:

F-82-1

TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN: F-83-1

Superficie total (m²): 3.363,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 0,00

Superficie aportada: 3.363,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

- San Gregorio. Borde Norte del núcleo urbano.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Apertura de un vial de conexión con el suelo urbanizable del Norte.

CONDICIONES VINCULANTES

- Nuevo vial en prolongación c/ Cerro de las Rosas.

GRADO: 4

Edificabilidad real s/ suelo bruto (m²/m²): 0,65

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 0,65

% aprovechamiento municipal: 10

Usos y tipología de la edificación: A1/4

Densidad (viv/Ha): 55

Altura máxima: B+1

Plazo para presentar planeamiento de desarrollo: 4 años

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 0

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

Viarios: 25 (incluido vías colectoras)

Zonas Verdes: (mínimo vinculante)

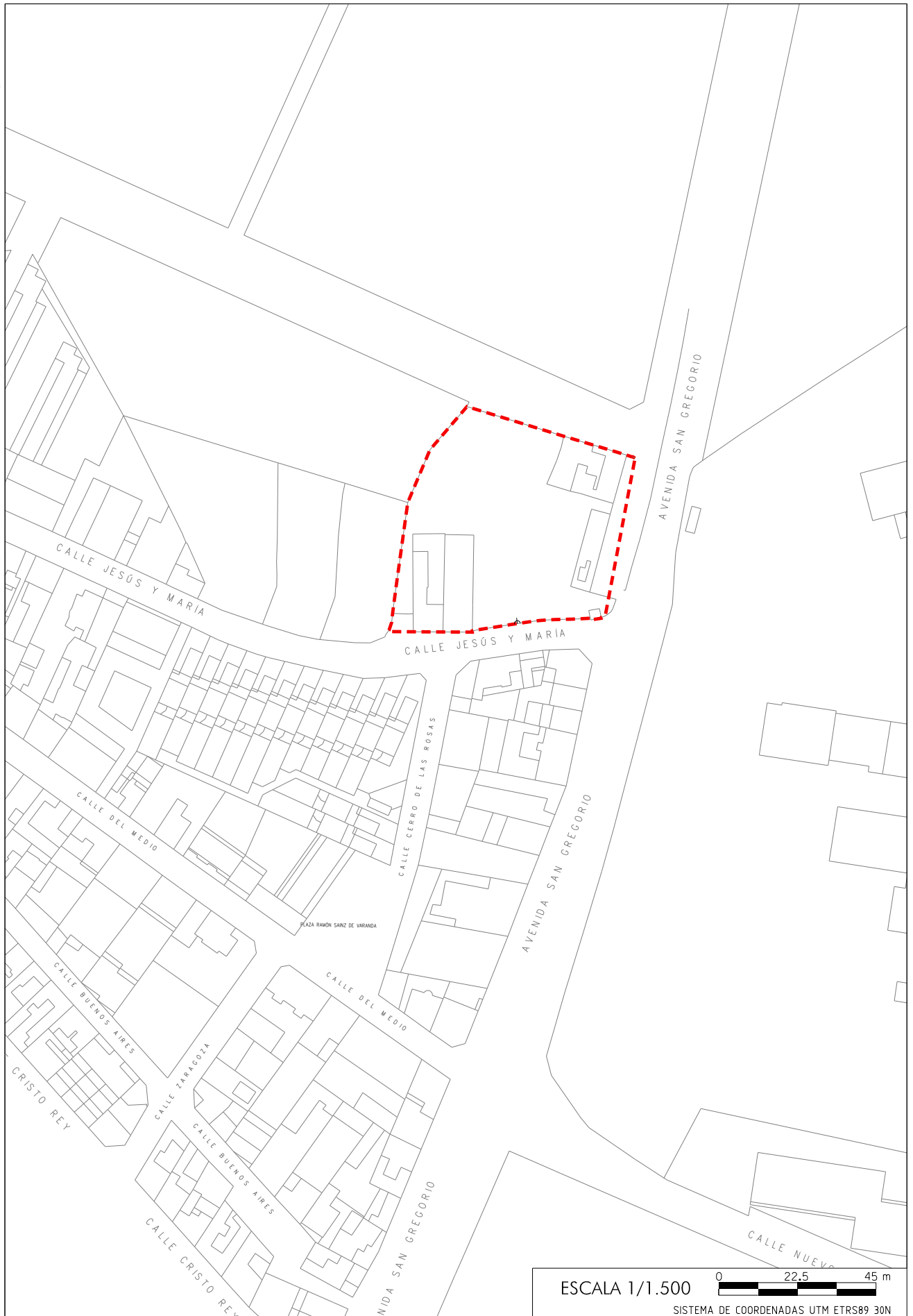
Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 25

Sistemas Generales adscritos:

Hoja del Plano de Regulación: L-10



TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN: F-83-2

Superficie total (m²): 28.484,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 0,00

Superficie aportada: 28.484,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

- Avda. de la Academia General Militar-Norte.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Completar la ordenación con tipología existente.

CONDICIONES VINCULANTES

- Alineaciones de las vías rodadas y apertura de nuevos viales a la zona industrial colindante.

GRADO: 2

Edificabilidad real s/ suelo bruto (m²/m²): 0,30

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 0,30

% aprovechamiento municipal: 10

Usos y tipología de la edificación: A3/2

Densidad (viv/Ha): 20

Altura máxima: B+1

Plazo para presentar planeamiento de desarrollo: 4 años

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 0

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

Viarios: 30 (incluido vías colectoras)

Zonas Verdes: (mínimo vinculante)

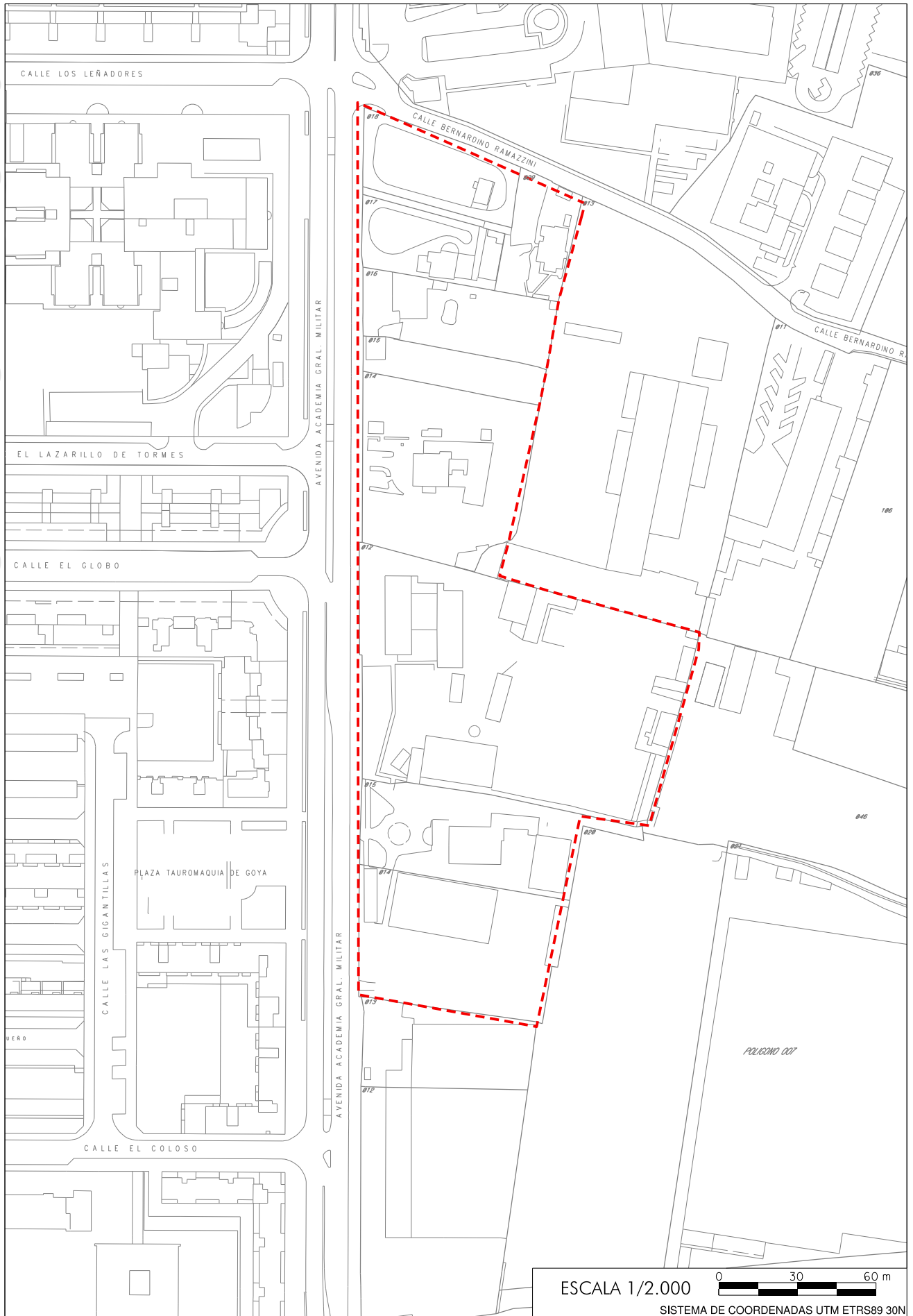
Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 30

Sistemas Generales adscritos:

Hoja del Plano de Regulación: K-11, L-11



TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN:

F-83-3

Superficie total (m²):

16.720,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA):

0,00

Superficie aportada:

16.720,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

- Avenida de la Academia General Militar-Sur.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Completar la ordenación urbana según las alienaciones.
- Obtener suelo de Sistema General.

CONDICIONES VINCULANTES

- Ordenación del aprovechamiento urbanístico.
- Sistema General adscrito franja de protección de la autopista.

GRADO:

2

Usos y tipología de la edificación:

A3/2

Edificabilidad real s/ suelo bruto (m²/m²):

0,30

Densidad (viv/Ha):

20

Aprovechamiento medio sector (m²/m²):

0,254

Altura máxima:

B+2

% aprovechamiento municipal:

10

Plazo para presentar planeamiento de desarrollo:

4 años

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal):

0

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG):

30

Viarios:

30

(incluido vías colectoras)

Sistemas Generales adscritos:

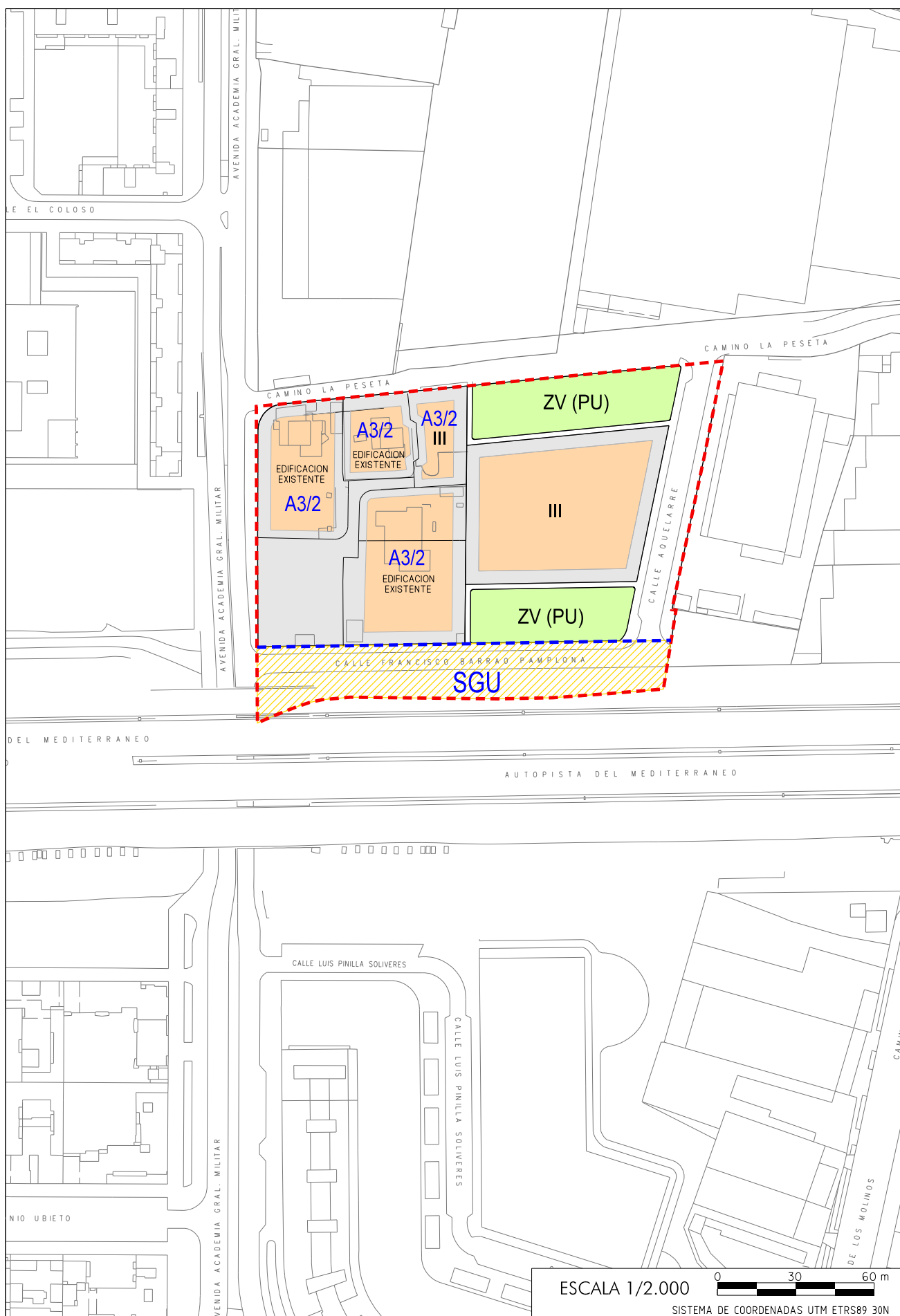
18

Zonas Verdes:

(mínimo vinculante)

Hoja del Plano de Regulación:

K-11, L-11, K-12, L-12



ÁREA DE INTERVENCIÓN: F-85-1

Superficie total (m²): 16.568,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 0,00

Superficie aportada: 16.568,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

- Lugarico de Cerdán.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Completar suelo urbano en el barrio.
- Creación nuevo vial.

CONDICIONES VINCULANTES:

- Nuevo vial de acuerdo con la ordenación que figura en planos.

GRADO: 4

Usos y tipología de la edificación: A1/4.2

Edificabilidad real s/suelo bruto m²/m²: 0,65

Densidad (viv/Ha): 55

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 0,591

Altura máxima: B+1

% aprovechamiento municipal: 10

Plazo para presentar planeamiento de desarrollo: 4 años

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 18,18

CESIONES DE SUELO. (%sobre suelo bruto):

Dotaciones:

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 27,50

Viarios: 27,50 (incluido vías colectoras)

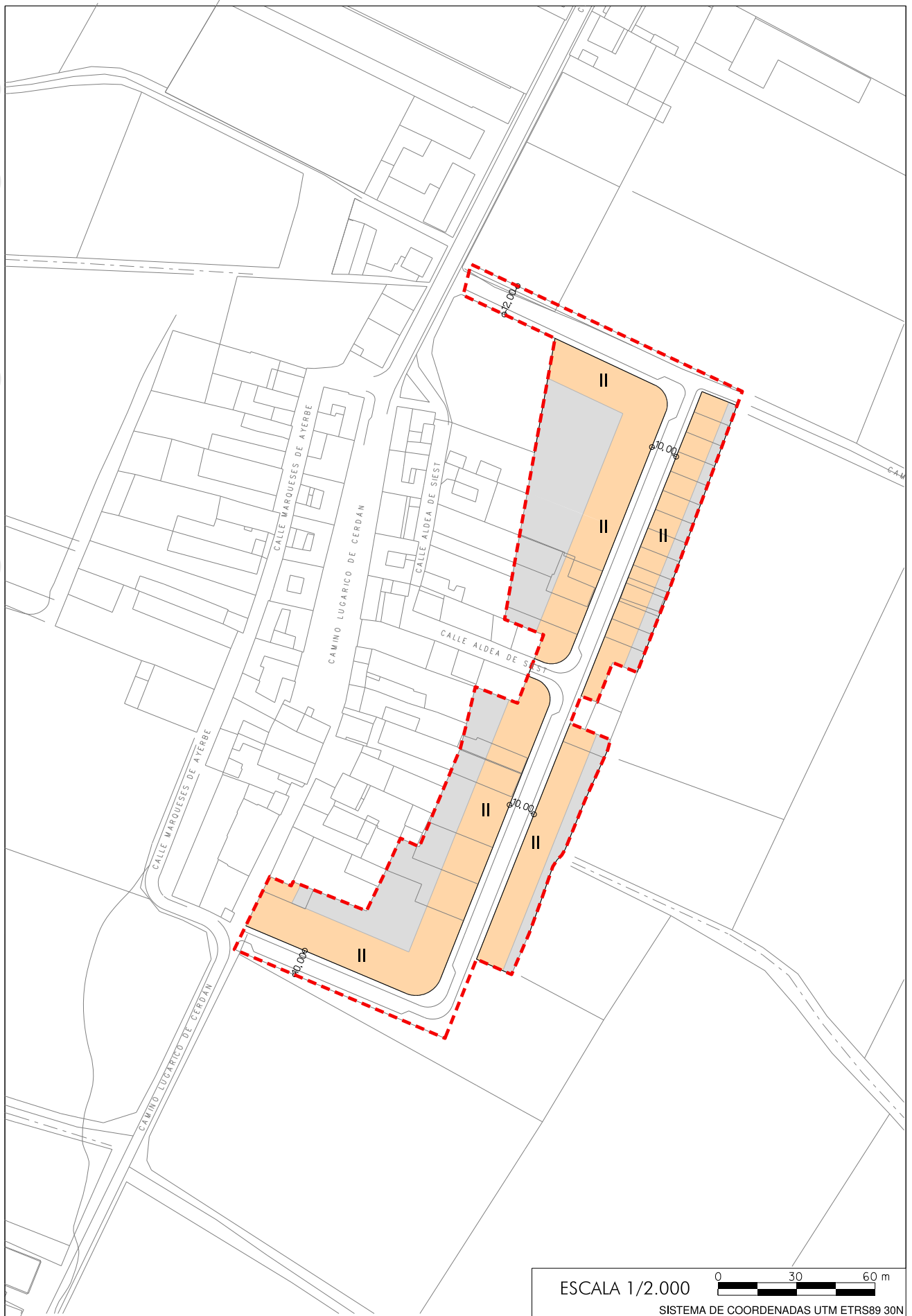
Sistemas Generales adscritos:

Zonas Verde (mínimo vinculante)

Hojas del Plano de Regulación: P-15



TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN: F-85-2

Superficie total (m²): 2.457,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA):

Superficie aportada: 2.457,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

- Movera. Terreno al Sur de la U-85-2B.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Dar aprovechamiento a terrenos de la Diputación Provincial de Zaragoza.

CONDICIONES VINCULANTES

- Nueva ordenación junto con U-85-2B para ubicar el aprovechamiento del terreno junto al pabellón, que se deja como equipamiento.

GRADO:

Edificabilidad real s/ suelo bruto (m²/m²):

Aprovechamiento medio sector (m²/m²):

% aprovechamiento municipal:

4

0,65

0,65

10

Usos y tipología de la edificación:

Densidad (viv/Ha):

Altura máxima:

Plazo para presentar planeamiento de desarrollo:

A1/4.2

55

B+1

4 años

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 0

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

Viarios:

Zonas Verdes:

20

15

(incluido vías colectoras)

(mínimo vinculante)

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG):

Sistemas Generales adscritos:

35

Hoja del Plano de Regulación: N-15



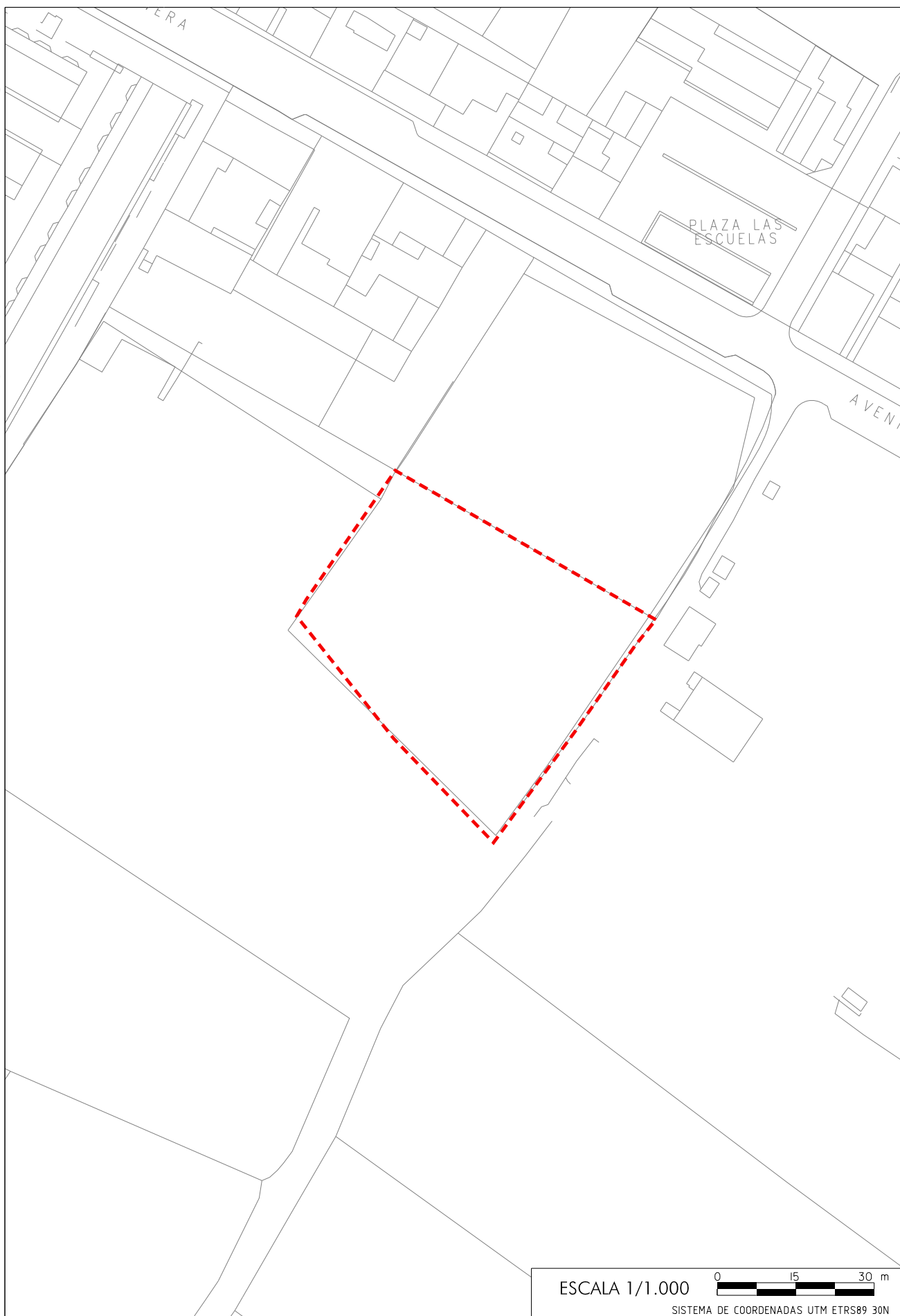
Zaragoza
AYUNTAMIENTO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

ÁREA DE INTERVENCIÓN:

F-85-2

TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN: F-86-1

Superficie total (m²): 54.360,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 0,00

Superficie aportada: 54.360,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

- Terrenos situados al Sur de la Carretera de Castellón.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Completar los viales y la urbanización de las áreas industriales colindantes.

CONDICIONES VINCULANTES

- Franjas de zona verde frente a la N-232 y el ferrocarril que puede ser atravesada por las vías de acceso y de servicio al Área.

- Vía transversal entre la N-232 y la calle posterior junto al ferrocarril.

GRADO: 11

Edificabilidad real s/ suelo bruto (m²/m²): 0,80

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 0,80

% aprovechamiento municipal: 10

Usos y tipología de la edificación: H1

Densidad (viv/Ha):

Altura máxima:

Plazo para presentar planeamiento de desarrollo: 4 años

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal):

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

Viarios: (incluido vías colectoras)

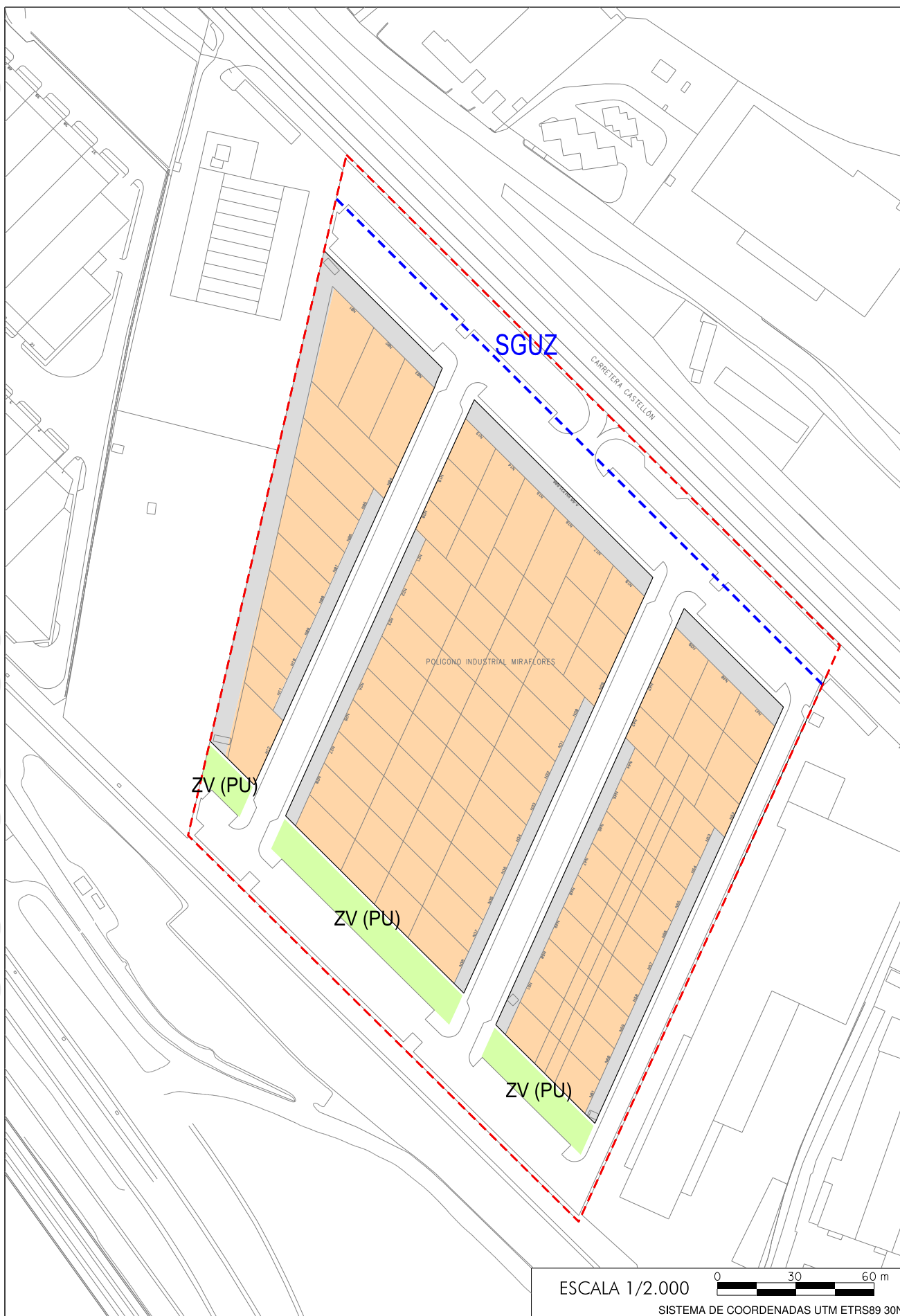
Zonas Verdes: (mínimo vinculante)

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 33

Sistemas Generales adscritos:

Hoja del Plano de Regulación: M-19

OBSERVACIONES: Afectada por el Estudio Informativo de la conexión en ancho estándar de la línea Zaragoza-Canfranc-Pau con la plataforma logística de Zaragoza PLAZA, aprobado el 26 de junio de 2024.



ÁREA DE INTERVENCIÓN: F-86-2

Superficie total (m²): 78.950,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 0,00

Superficie aportada: 78.950,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

Terrenos situados al Sur de la Carretera de Castellón.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Completar los viales y la urbanización de las áreas industriales colindantes.

CONDICIONES VINCULANTES

- Franjas de zona verde frente a la N-232 y el ferrocarril que puede ser atravesada por las vías de acceso y de servicio al Área.
- Vía transversal entre la N-232 y la calle posterior junto al ferrocarril en cada una de las dos subáreas entre H-86-8.

GRADO: 11

Edificabilidad real s/ suelo bruto (m²/m²): 0,80

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 0,80

% aprovechamiento municipal: 10

Usos y tipología de la edificación: H1

Densidad (viv/Ha):

Altura máxima:

Plazo para presentar planeamiento de desarrollo: 4 años

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal):

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

Viarios: (incluido vías colectoras)

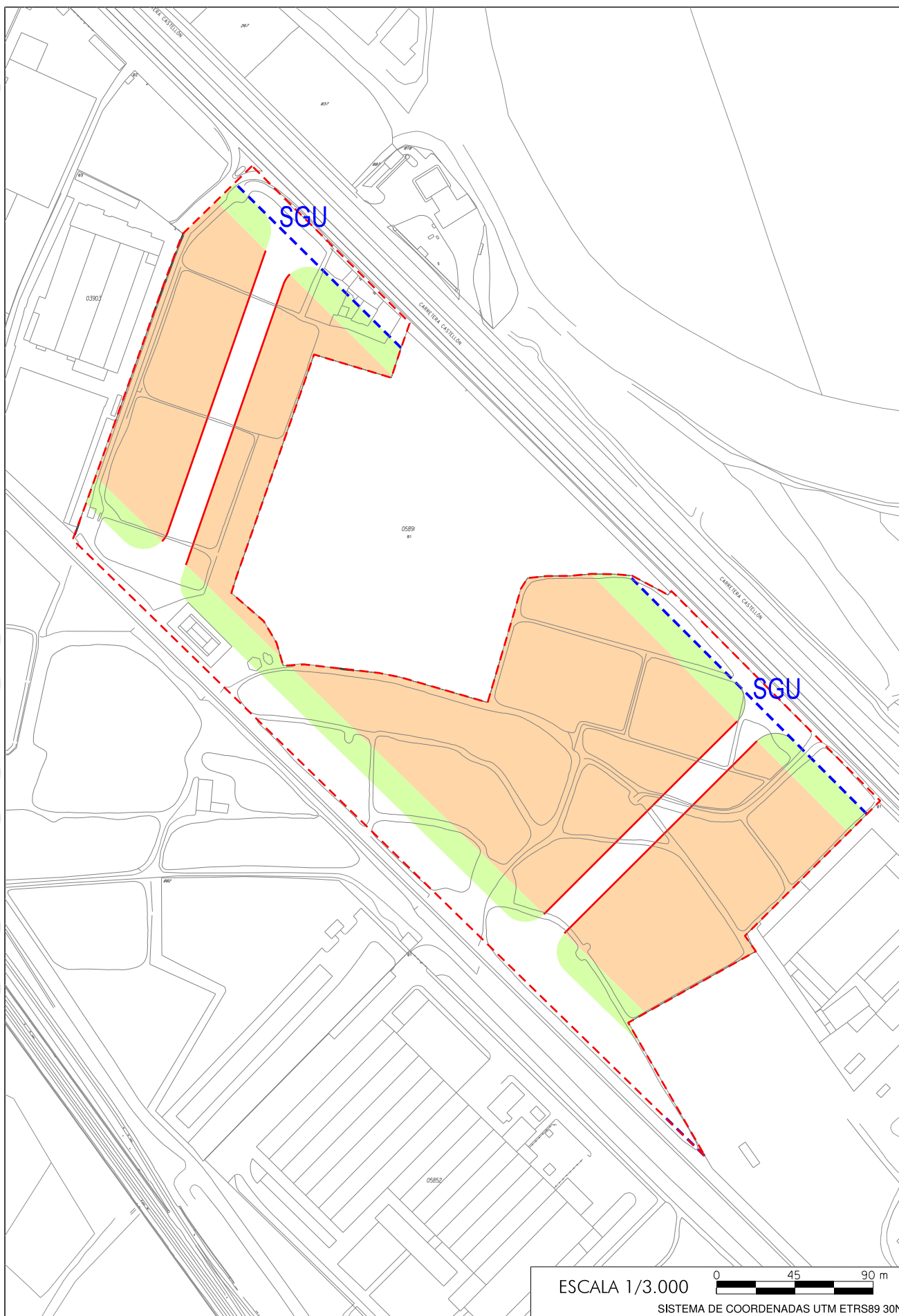
Zonas Verdes: (mínimo vinculante)

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 33

Sistemas Generales adscritos:

Hoja del Plano de Regulación: M-19, N-19, N-20

OBSERVACIONES: Afectada por el Estudio Informativo de la conexión en ancho estándar de la línea Zaragoza-Canfranc-Pau con la plataforma logística de Zaragoza PLAZA, aprobado el 26 de junio de 2024.



ÁREA DE INTERVENCIÓN: F-86-3

Superficie total (m²): 47.640,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 0,00

Superficie aportada: 47.640,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

- Terrenos situados al Sur de la Carretera de Castellón junto a la Carretera de Valmadrid.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Completar los viales y la urbanización de las áreas industriales colindantes.

CONDICIONES VINCULANTES:

- Franja de zona verde frente a la N-232 y en el cruce, pudiendo ser atravesado por los accesos al Área.

GRADO: 11

Edificabilidad real s/suelo bruto m²/m²: 0,80

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 0,80

% aprovechamiento municipal: 10

Usos y tipología de la edificación: H1

Densidad (viv/Ha):

Altura máxima:

Plazo para presentar planeamiento de desarrollo: 4 años

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 0

CESIONES DE SUELO. (%sobre suelo bruto):

Dotaciones:

Viarios: (incluido vías colectoras)

Zonas Verde: (mínimo vinculante)

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 33

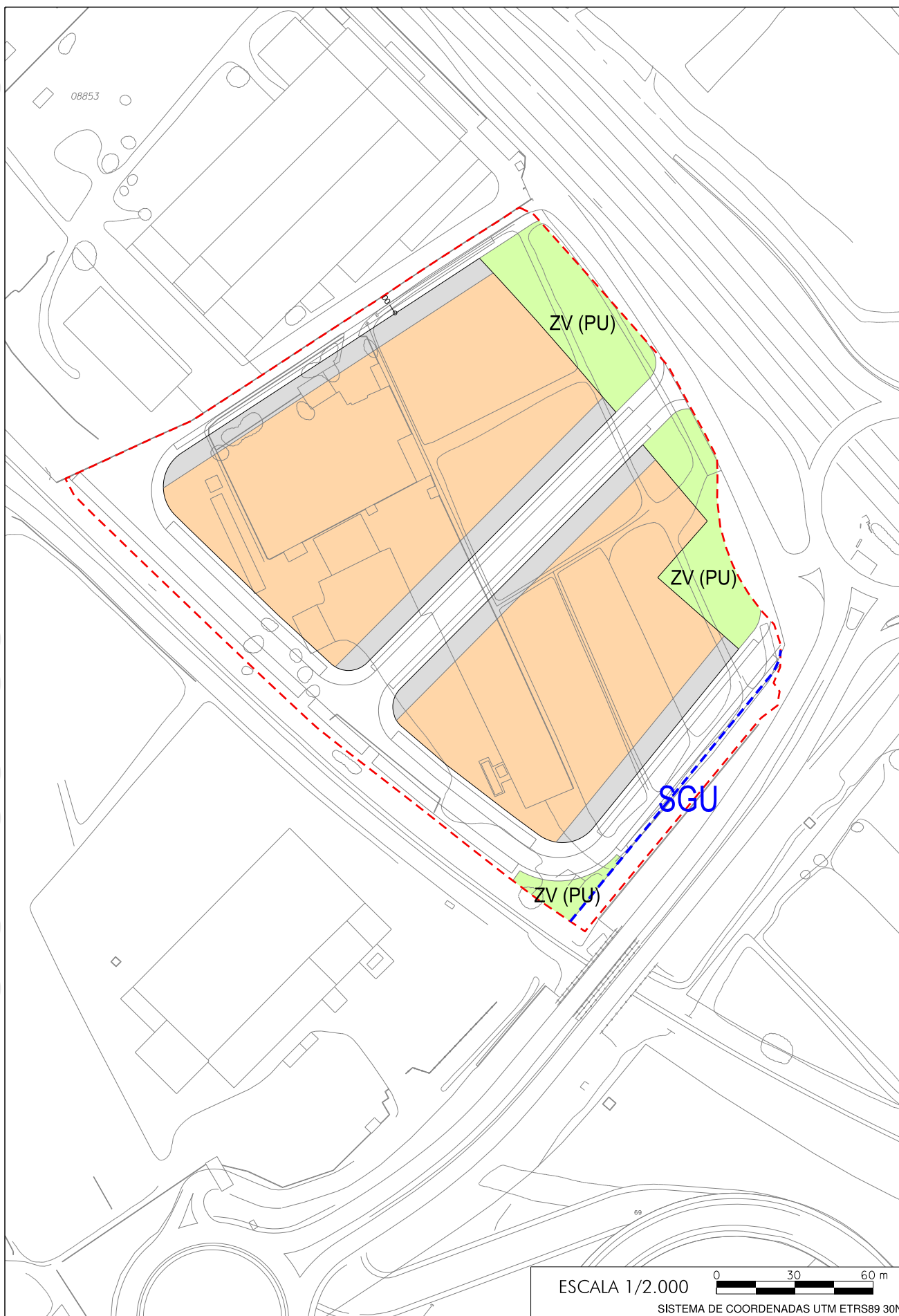
Sistemas Generales adscritos:

Hojas del Plano de Regulación: N-20

OBSERVACIONES: Afectada por el Estudio Informativo de la conexión en ancho estándar de la línea Zaragoza-Canfranc-Pau con la plataforma logística de Zaragoza PLAZA, aprobado el 26 de junio de 2024.



VERSION CONSOLIDADA DEL TR 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN: F-86-4

Superficie total (m²): 37.000,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 0,00

Superficie aportada: 37.000,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

- Terrenos situados al sur de la Carretera de Castellón junto al Polígono Insider.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Completar los viales y la urbanización de las áreas industriales colindantes.

CONDICIONES VINCULANTES:

- El Sistema General adscrito a esta área se destina íntegramente a dotaciones ferroviarias.

GRADO: 11

Edificabilidad real s/suelo bruto m²/m²: 0,80

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 0,686

% aprovechamiento municipal: 10

Usos y tipología de la edificación: H-1

Densidad (viv/Ha):

Altura máxima:

Plazo para presentar planeamiento de desarrollo: 4 años

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 0

CESIONES DE SUELO. (%sobre suelo bruto):

Dotaciones:

Viarios: (incluido vías colectoras)

Zonas Verde: (mínimo vinculante)

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 16,50

Sistemas Generales adscritos: 16,50

Hojas del Plano de Regulación: N-20, O-20, O-21



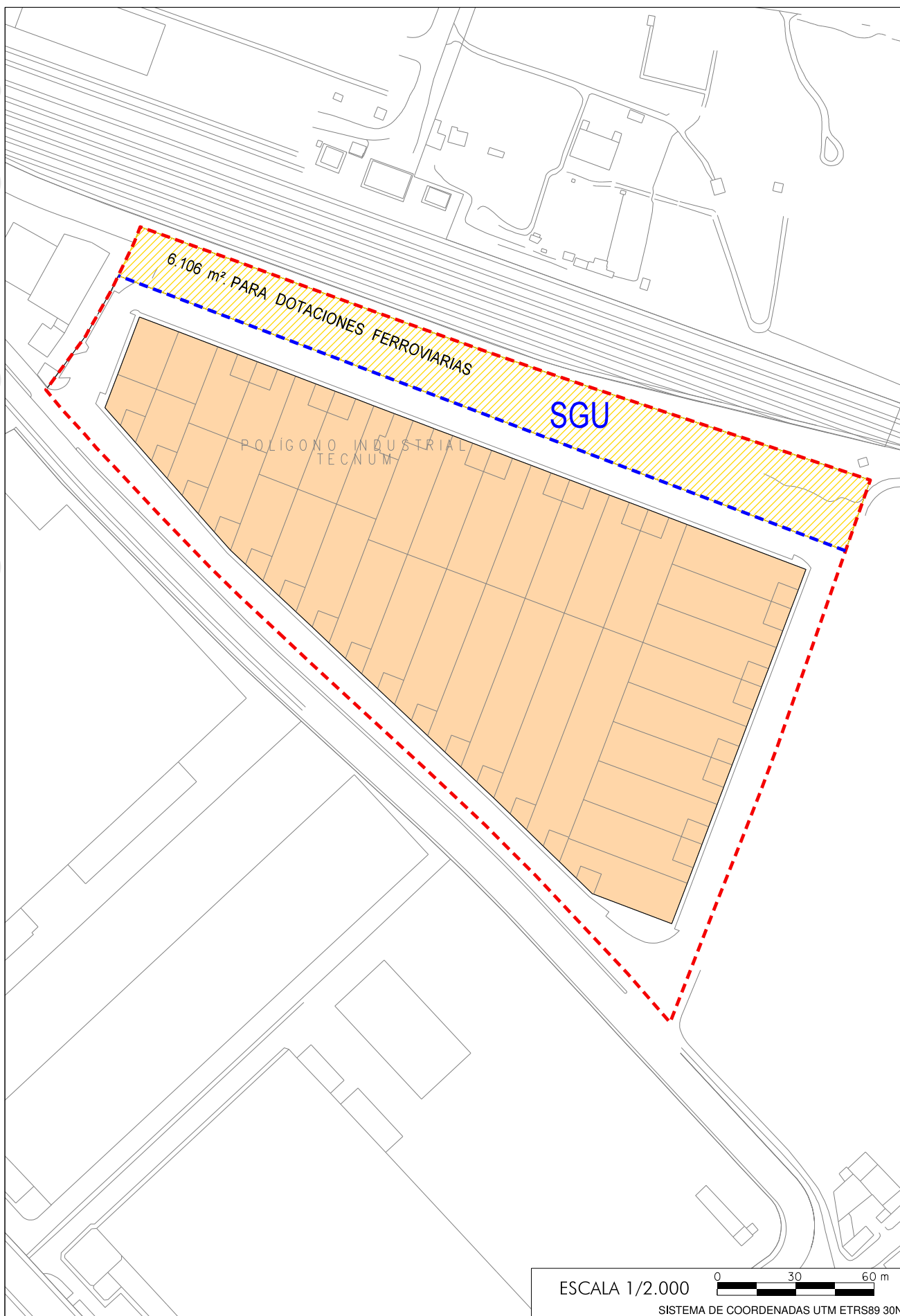
Zaragoza
AYUNTAMIENTO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

ÁREA DE INTERVENCIÓN:

F-86-4

TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN: F-86-5

Superficie total (m²):31.659,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA):0,00

Superficie aportada:31.659,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

- Terrenos situados al Su de la Carretera de Castellón junto al Polígono Prydes.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Completar los viales y la urbanización de las áreas industriales colindantes.

CONDICIONES VINCULANTES

- Franja de zona verde frente a carreteras que puee ser atravesada por vías de acceso y servicio.

GRADO:11

Edificabilidad real s/ suelo bruto (m²/m²):0,80

Aprovechamiento medio sector (m²/m²):0,80

% aprovechamiento municipal:10

Usos y tipología de la edificación:H1

Densidad (viv/Ha):

Altura máxima:

Plazo para presentar planeamiento de desarrollo:4 años

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal):0

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

Viarios:(incluido vías colectoras)

Zonas Verdes:(mínimo vinculante)

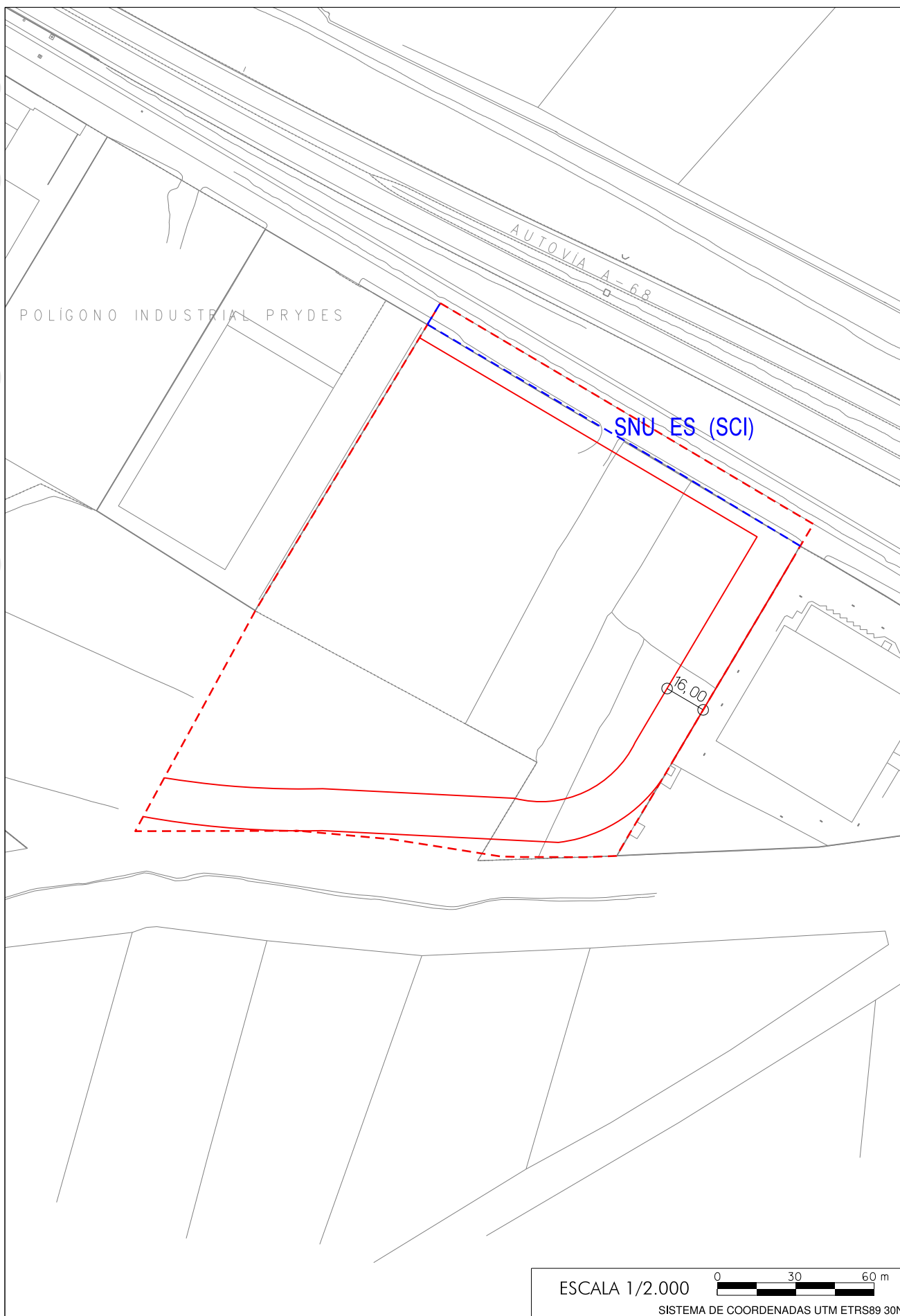
Cesión total (mínimo vinculante, sin SG):33

Sistemas Generales adscritos:

Hoja del Plano de Regulación: P-21



TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN:

F-89-1

Superficie total (m²):

41.712,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA):

0,00

Superficie aportada:

41.712,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

Terrenos colindantes con la Vía-parque del Canal Imperial junto a la Urbanización Montes del Canal.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Completar la trama urbana de la futura urbanización colindante.

CONDICIONES VINCULANTES

- El desarrollo de los servicios y accesos del área se realizará mediante la conexión del ámbito con la vía Parque y por medio de ella con la carretera de Madrid, sin perjuicio de la posible conexión aunque sea peatonal con el sector 89-1.
- Se deberá conectar con la futura urbanización del suelo urbanizable colindante.

GRADO:

3

Usos y tipología de la edificación:

A3/1

Edificabilidad real s/ suelo bruto (m²/m²):

0,50

Densidad (viv/Ha):

40

Aprovechamiento medio sector (m²/m²):

0,4546

Altura máxima:

% aprovechamiento municipal:

10

Plazo para presentar planeamiento de desarrollo:

4 años

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal):

18,18

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG):

50

Viarios:

(incluido vías colectoras)

Sistemas Generales adscritos:

Zonas Verdes:

(mínimo vinculante)

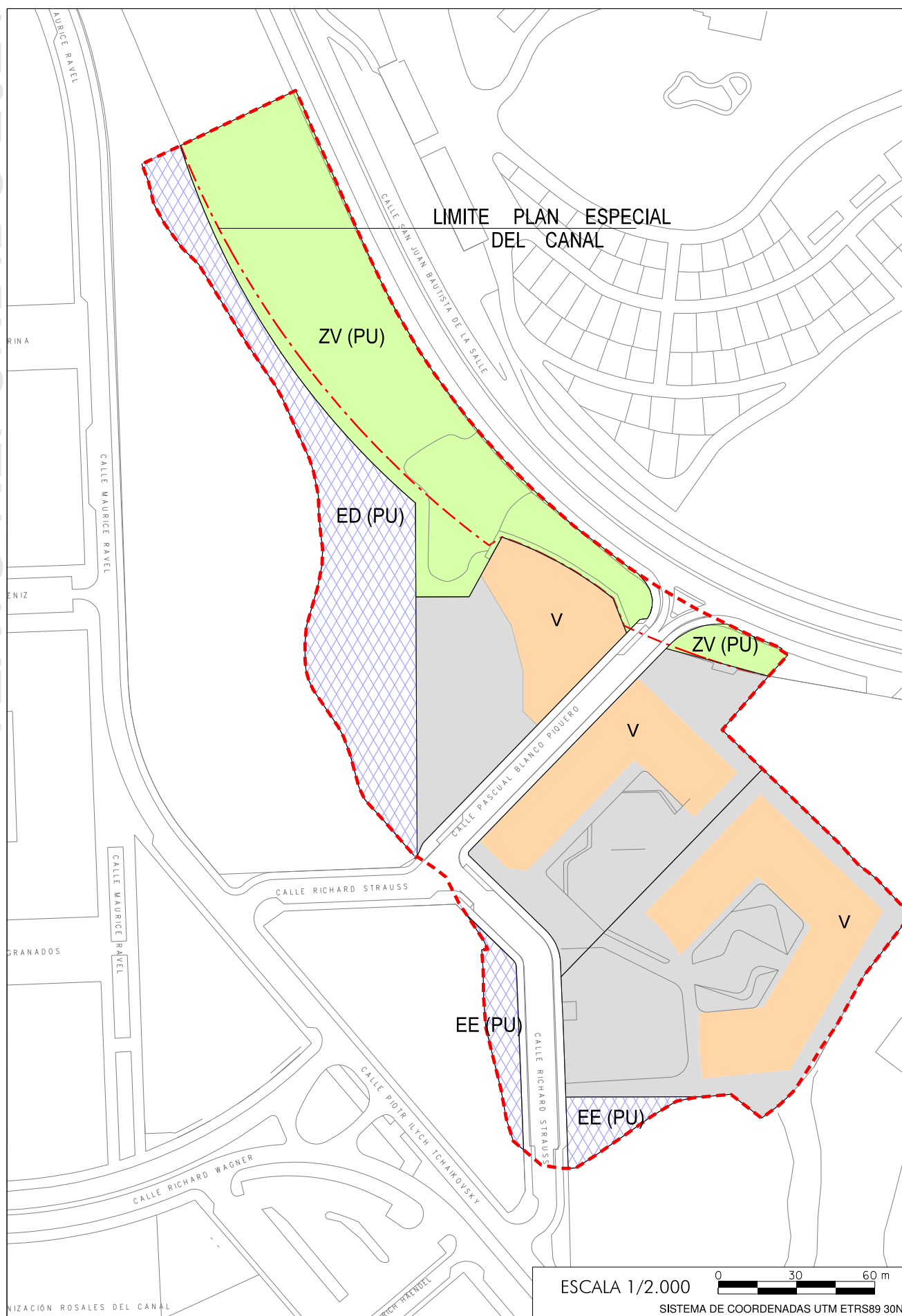
Hoja del Plano de Regulación:

G-16, H-16, H-17



ÁREA DE INTERVENCIÓN:

F-89-1



ZONAS “G”

ÁREA DE INTERVENCIÓN: G-01-1

Superficie total (m²): 499,21

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 0,00

Superficie aportada: 499,21

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

- C/ Estebanes nºs 11 a 19.

OBJETIVOS DE LA ORDENACION:

- Obtener espacio libre público dando vista y posible acceso a edificio de interés arquitectónico.

- Hacer posible la futura ampliación de la plaza mediante la obtención del patio perteneciente al citado edificio.

- Cubrir medianerías.

CONDICIONES VINCULANTES:

- El edificio a construir en la parcela 1 establece una servidumbre de luces y vistas sobre una propiedad privada.

- La ordenación vinculante figura en los planos de Ordenación del Centro Histórico.

- El área está situada en el entorno protegido del Conjunto del Centro Histórico, por lo que tendrán que seguir la tramitación señale la Ley 3/1999, de Patrimonio Cultural Aragonés. Además, habrá de estarse a lo dispuesto en el artículo 5.3.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

Superficie edificable en cada parcela (m²):

a) 449; b) 725.

Plazo para presentar proyecto de reparcelación: 2 años

Remisión a zona: B1/1

Sistema de Actuación: Cooperación

Densidad (viv/Ha):

Altura máxima: B+4

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 2,3517

% aprovechamiento municipal: 0

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 0

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 33

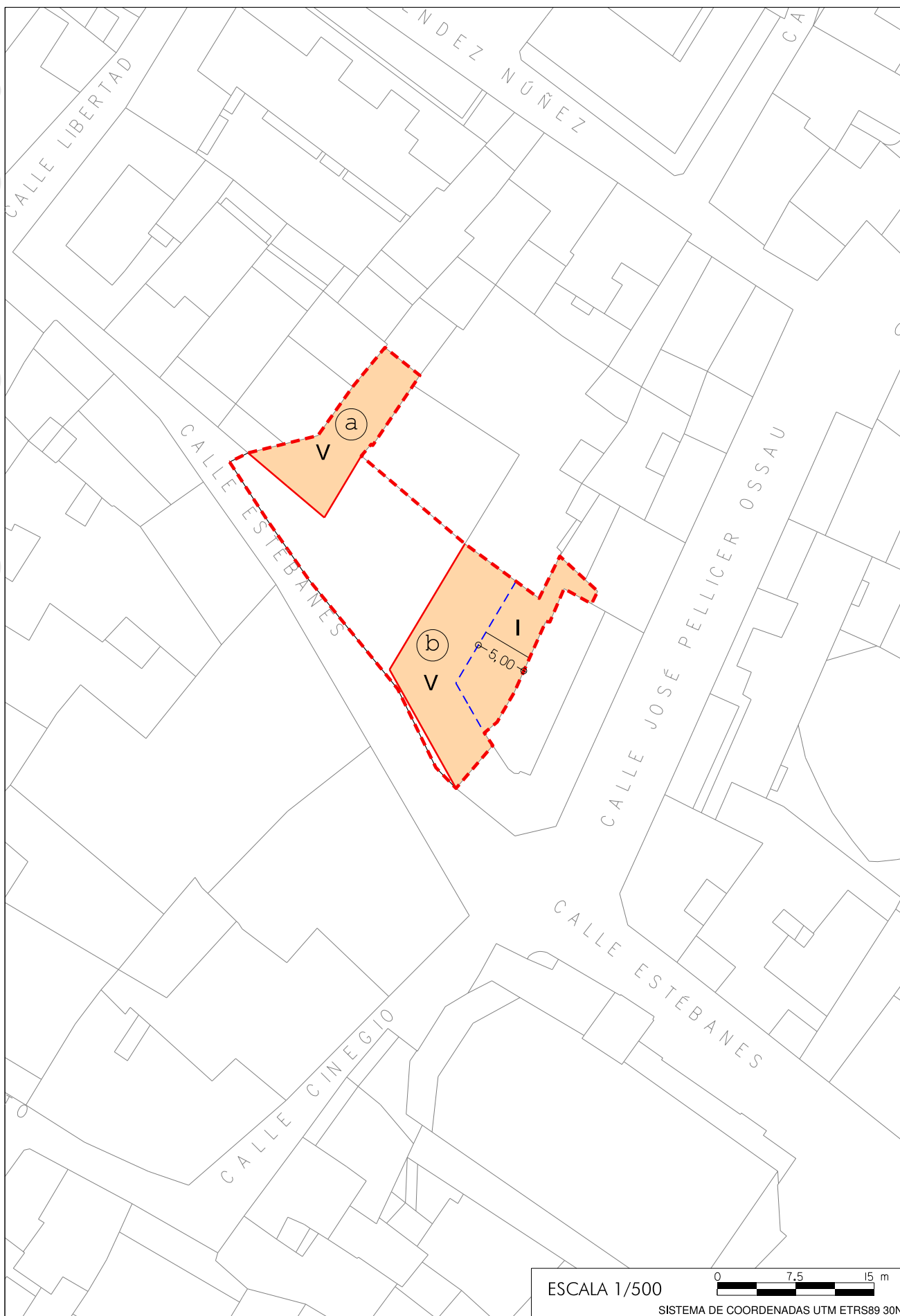
Viarios: 33 (incluido vías colectoras)

Sistemas Generales adscritos:

Zonas Verdes: (mínimo vinculante)

Hoja del Plano de Regulación: K-15, CH-6

TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN: G-02-1

Superficie total (m²): 1.713,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 0,00

Superficie aportada: 1.713,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

- Calles Conde de Aranda, Miguel de Ara, Boggiero, Ramón y Cajal.

OBJETIVOS DE LA ORDENACION:

- Obtención de espacio libre de uso público.

- Ordenar la edificación fijando las alturas y las alineaciones.

CONDICIONES VINCULANTES:

- La ordenación vinculante figura en los planos de Ordenación del Centro Histórico.

- Alturas: B+5 en Conde de Aranda, B+3 en el resto. Ático retranqueado 3 m.

- El área está situada en el entorno protegido del Conjunto del Centro Histórico, por lo que tendrán que seguir la tramitación que según la Legislación de Patrimonio específicamente se les señale.

Superficie edificable en cada parcela (m²):

a) 5.262.

Plazo para presentar proyecto de reparcelación: 2 años

Remisión a zona: B1/1, B1/2

Sistema de Actuación: Compensación

Densidad (viv/Ha):

Altura máxima: B+6

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 3,072

% aprovechamiento municipal: 0

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 0

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

Viarios: 38 (incluido vías colectoras)

Zonas Verdes: (mínimo vinculante)

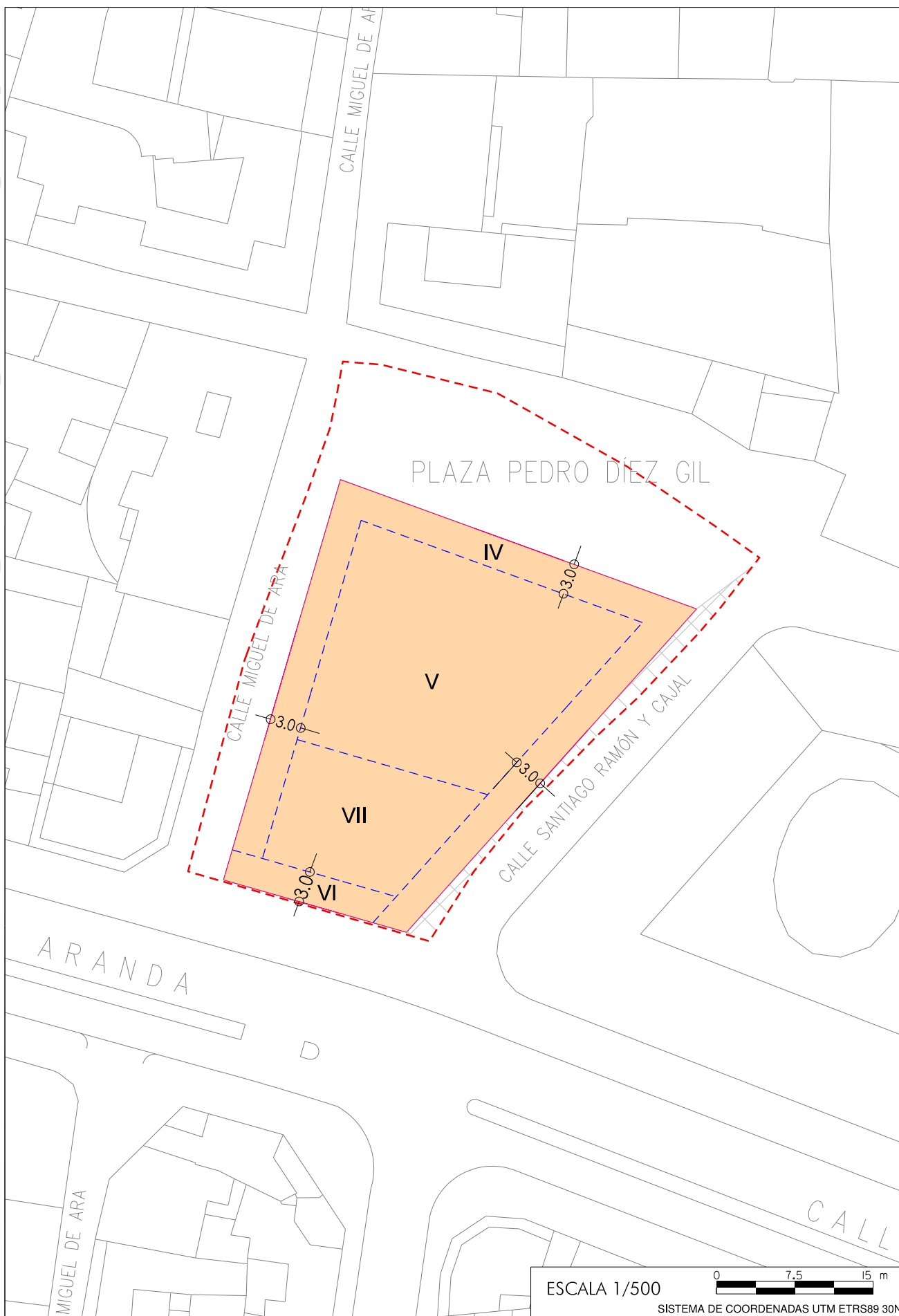
Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 38

Sistemas Generales adscritos:

Hoja del Plano de Regulación: K14, CH-5



TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN: **G-02-2**

Superficie total (m²): 1.645,48
Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 269,44
Superficie aportada: 1.376,04

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

Entorno del Oasis. Calles de Echeandía y Boggiero.

OBJETO DE LA ORDENACIÓN:

Mejora del ámbito público en la ciudad histórica con la apertura de una plaza y obtención de un local para equipamiento público.
Ordenación de la nueva edificación, fijando sus alturas y alineaciones para adecuarla al entorno y a las necesidades residenciales actuales, y promoviendo un área de actividad que contribuya a revitalizar esta parte del barrio de San Pablo.

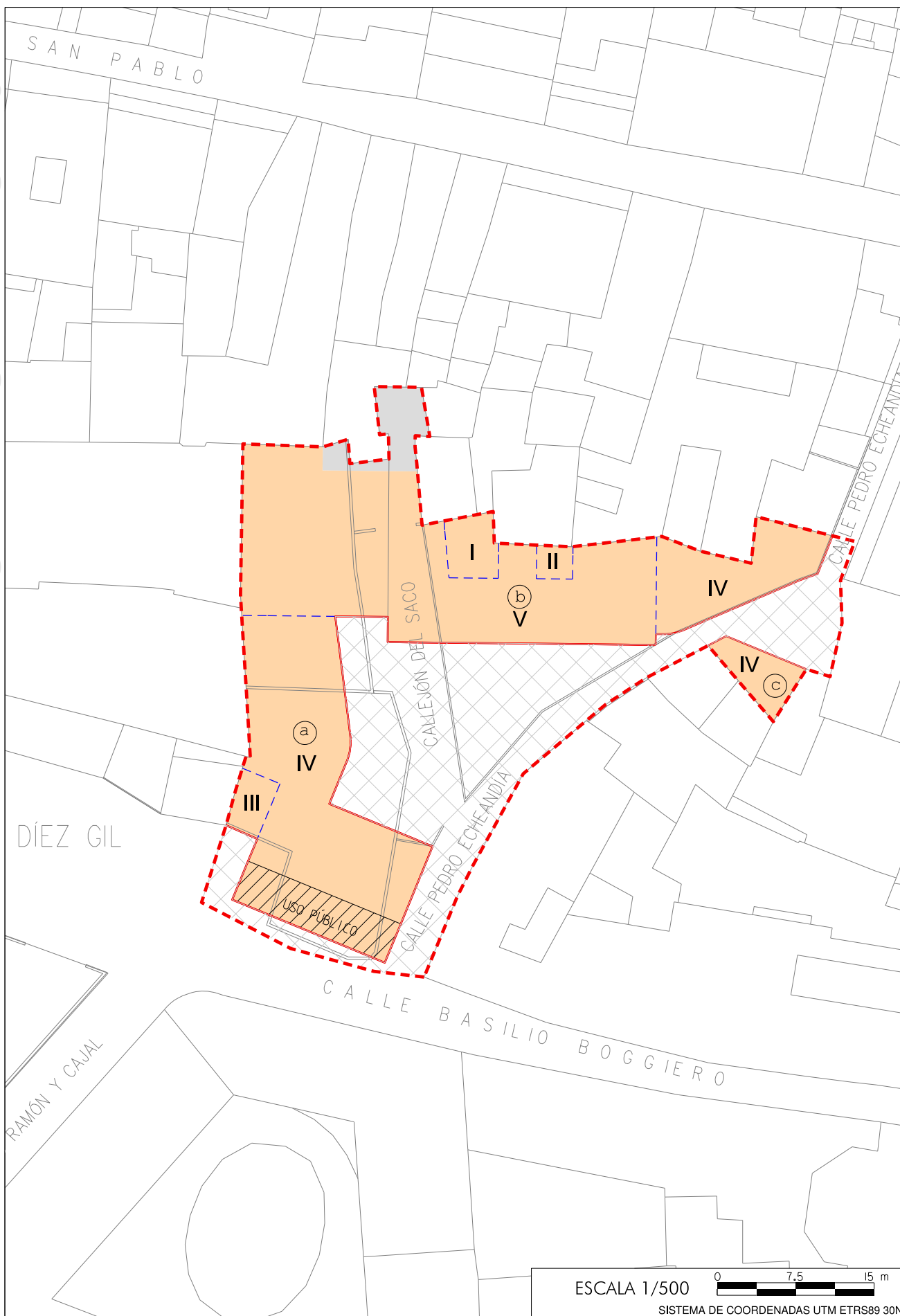
CONDICIONES VINCULANTES:

Obtención de una plaza pública que descongestione el viario y tenga un adecuado tratamiento de pavimento, vegetación y mobiliario.
Obtención de un local en el lado norte de la plaza, con superficie mínima de 400 m² (no considerada en el cálculo de aprovechamiento medio), que se destinará a equipamiento y servicios públicos relacionados con las necesidades sociales del entorno.
El perímetro general de la plaza y las alineaciones de calle tienen carácter vinculante. No obstante, en los encuentros de planos distintos de fachada podrán ajustarse ligeramente los entrantes dispuestos para romper la continuidad de los cuerpos edificados, mediante un estudio de detalle que abarque el conjunto del área y anteceda al primer proyecto de edificación; de la ordenación modificada no resultará una superficie de espacio libre público menor que la indicada en esta ficha.
El área se tratará como una entidad espacial unitaria, para lo que se establecen las siguientes condiciones de composición y ornato:
- En cuanto al espacio libre de uso público: la calle de Echeandía y la traza del antiguo callejón del Saco se pavimentarán con los mismos criterios que las calles del entorno inmediato, y en particular las de Boggiero y San Pablo. En el resto de la nueva plaza, se utilizará un pavimento diferente, por ejemplo de material cerámico, que destaque visualmente. Se sugiere colocar una fuente que introduzca en la plaza el ruido del agua y junto a la que se agrupen los elementos de mobiliario e iluminación. La traza del antiguo callejón del Saco se reforzará con una línea de árboles de hoja perenne y bajo porte, a los que podrán sumarse bancos alineados.
- En cuanto a la edificación: el cuerpo de cinco plantas de la parcela B y el cuerpo meridional de la parcela A (tramo de cuatro plantas, al menos en sus frentes a Boggiero y Echeandía) tendrán fachadas de ladrillo visto mate, en color similar al utilizado en la fachada de las Escuelas Pías y en todas sus plantas alzadas; en la baja, o baja y primera, se podrá utilizar el mismo material o un aplacado pétreo, reforzando la función compositiva de la base. En el resto de las fachadas del área, las plantas alzadas se terminarán con un revestimiento ligero, que contraste con el anterior y entone con el edificio existente en el lado oriental de la plaza.
El frente hacia la calle de Boggiero tendrá en la planta baja un pórtico alineado con la edificación del tramo de calle más próximo a la avenida de César Augusto; los ejes compositivos de los vanos en las plantas elevadas se sujetarán al ritmo de los soportales, cuyos pilares deberán tener un acabado arquitectónico acorde con el conjunto de la fachada y el entorno en que se sitúan, no aceptándose la mera utilización de los elementos estructurales exentos. Si se dispone estacionamiento en sótano, el acceso rodado será común a toda la edificación del área y se situará en el cuerpo de tres plantas de este frente.
En toda el área, la composición se estructurará verticalmente, diferenciando planta baja y alzadas; en las fachadas de ladrillo alineadas con Boggiero y el lado norte de la plaza, se diferenciará también la composición de la planta superior. Los huecos serán preferentemente verticales, con pautas compositivas acordes con los invariantes del barrio de San Pablo, que se remitirán a los edificios residenciales comunes para las fachadas de acabados ligeros y a sus casas solariegas en los cuerpos íntegramente de ladrillo; en especial, se procurará que la composición tenga una mayor monumentalidad en el cuerpo de cinco plantas que incluye el equipamiento público en la baja. En todos los casos, se tenderá a la sencillez y a la contención en los repertorios constructivos y decorativos.
El cuerpo de cuatro plantas situado al este de la calle de Echeandía podrá unirse al situado al oeste mediante un paso elevado de dos metros de anchura máxima, siempre que quede libre toda la anchura de la calle en las plantas baja y primera.
Las cubiertas serán inclinadas y se acabarán con teja árabe cerámica.
Las condiciones de edificación señaladas en los párrafos anteriores podrán modificarse mediante un estudio de detalle referido al conjunto del área y con fachadas definidas con nivel de proyecto básico y carácter vinculante, si a juicio del Ayuntamiento resuelve de modo igualmente satisfactorio la inserción del área en su entorno. El estudio de detalle podrá sustituir el cuerpo situado al este de Echeandía, en todo o en parte, por una construcción de carácter ornamental que oculte las medianeras visibles desde San Pablo; no se admitirá tratar éstas mediante acabados pictóricos o simples revestimientos, ni exceder la superficie en planta atribuida a ese cuerpo.

Superficie edificable en cada parcela (m²):	Superficie edificable en cada parcela (m²):
a) 586,50; b) 414,55; c) 33,25.	a) 2.010,14; b) 1.227,14; c) 106,50.
Plazo para presentar proyecto de reparcelación: 6 meses	Remisión a zona: B1/1
Sistema de Actuación: Cooperación	Densidad (viv/Ha): ---
Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 2,43 (No incluye el equipamiento público, que podrá ocupar toda la superficie construida comprendida entre la resultante de aprovechamiento medio y el sólido capaz definido por las áreas de movimiento y las alturas.)	Altura máxima: B+4
	% aprovechamiento municipal: 10
RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:	% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 0
CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):	
Dotaciones: ---	Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 37,14
Viarios: 37,14 (611,18 m²)	
Zonas Verdes: ---	Sistemas Generales adscritos: ---



TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN: G-05-1

Superficie total (m²): 1.072,72

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 0,00

Superficie aportada: 1.072,72

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

- Garaje Aragón. Entorno de la Iglesia de San Miguel. Calle Allué Salvador y Paseo de la Mina.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Reordenar los volúmenes en función del perfil de la Iglesia y obtención de suelo libre público.

CONDICIONES VINCULANTES

- Se mantendrá la fachada del Garaje Aragón a la calle Allué Salvador, incorporando una cubierta tras ella de unos 5,5 m de ancho medio. Esta cubierta tendrá una composición de doble y responderá a un diseño unitario en toda la longitud de fachada. En la parte que la misma se extienda sobre el espacio público de cesión, la cubierta tendrá unas características constructivas tales que permitirá la ventilación y el paso de la luz solar.
- La nueva edificación dispondrá en su planta baja hacia el Paseo de la Mina y hacia el espacio libre lateral de una franja de porche con servidumbre de uso público en profundidad de 5 m y 3,7 m respectivamente.
- La altura máxima de coronación de las fachadas de la nueva edificación coincidirá con la del edificio de Pº de la Mina nº 21 en el medianil, incluyendo el remate de fábrica de sus antepechos.
- El acceso a los garajes del nuevo edificio se realizará desde el Paseo de la Mina, junto al existente en el nº 21 y coincidiendo con el acceso legalizado al Garaje Aragón.
- El nuevo viario público tendrá carácter peatonal, salvo en la zona mínima imprescindible del Paseo de la Mina para el acceso de vehículos al aparcamiento.
- La nueva edificación no presentará vuelos sobre la alineación en su frente al Paseo de La Mina y se mantendrá dentro del área de movimiento grafiada en su frente a la C/ Allué Salvador, debiendo cumplir los vuelos en su fachada lateral a la plaza con la separación de 2/3 de la altura respecto a la fachadas de edificaciones enfrentadas.
- Se delimita la parte del viario público con rayado horizontal azul en la banda de 7 m desde la fachada de la nueva ordenación, calificándola como "Viario público con estacionamiento privado en subsuelo", cuya regulación vendrá determinada por el artículo 2.4.13 del Plan General.

Superficie edificable en cada parcela (m²):

a) 2.038 m²

Plazo para presentar Proyecto de reparcelación: 6 meses

Remisión a zona: B1/3

Sistema de Actuación: Compensación

Densidad (viv/Ha): 160

Altura máxima: B+7

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 1,90

% aprovechamiento municipal: 10

RESERVAS PARA VIVENDAS PROTEGIDAS

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 0

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 55

Viarios: 25 (incluido vías colectoras)

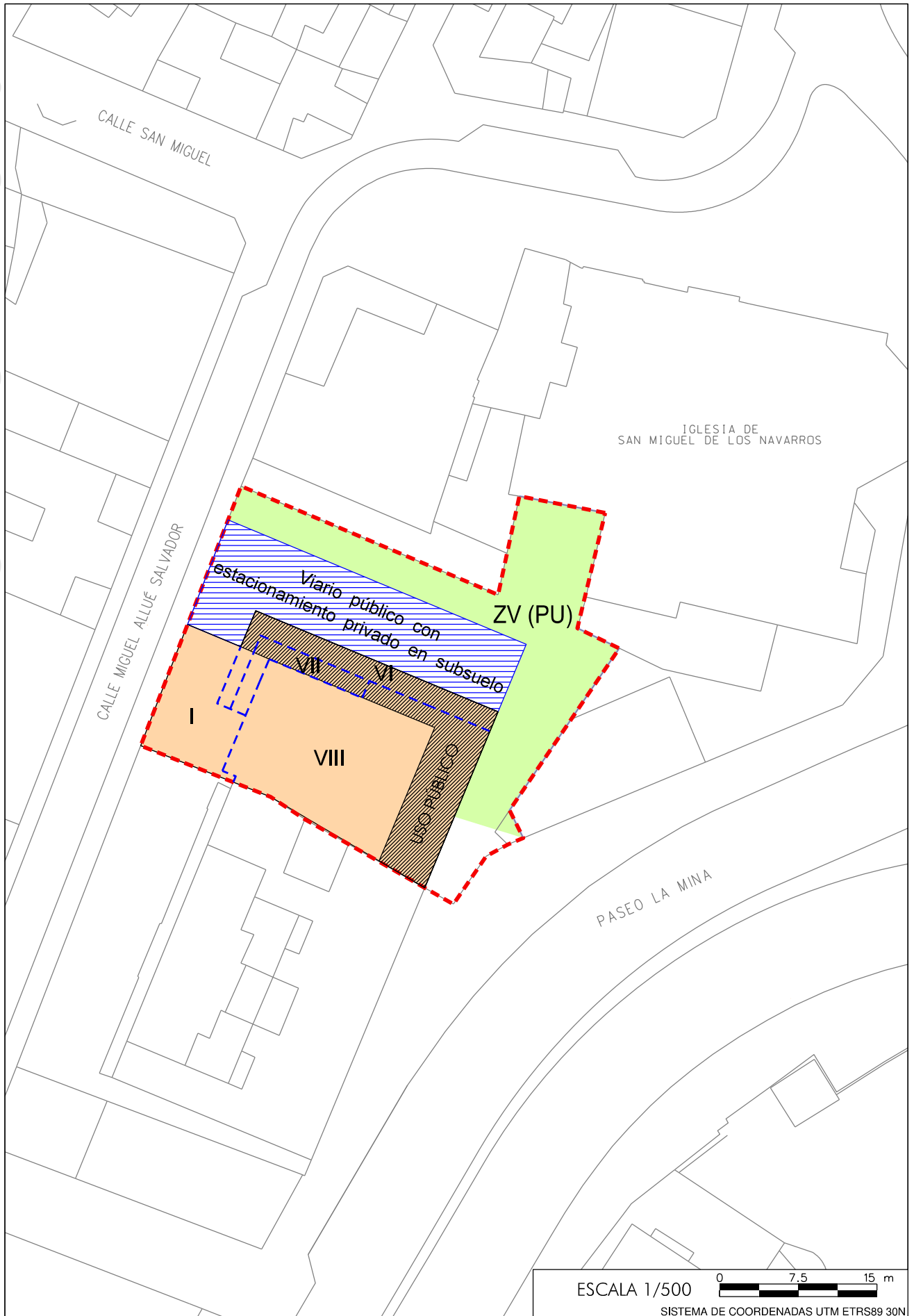
Sistemas Generales adscritos:

Zonas Verdes: 30 (mínimo vinculante)

Hoja del Plano de Regulación: K-15



TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN: G-10-1

Superficie total (m²): 22.695,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 2.916,00

Superficie aportada: 19.779,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

- Antiguo reformatorio del Buen pastor y suelos limítrofes.

OBJETIVOS DE LA ORDENACION:

- Ordenar el ámbito de forma que se incorpore al tejido urbano y permita la creación de dotaciones de barrio y la edificación de viviendas libres y protegidas y de usos terciarios y de equipamiento privado, de acuerdo con los derechos adquiridos por el Ayuntamiento y la Comunidad Autónoma de Aragón, expresados en el convenio firmado por ambas instituciones el 4 de marzo de 2020.

- Creación de equipamientos y de espacios libres públicos que incorporen las construcciones y el huerto del antiguo reformatorio del Buen Pastor incluidos en el catálogo municipal de edificios de interés, y se relacionen con las grandes zonas verdes del entorno.

CONDICIONES VINCULANTES:

- La edificación residencial, terciaria y de equipamiento privado se dispondrá en la mitad occidental del área, con frentes hacia las calles del Castillo de Javier, Belchite, Doctor Irazo y Tomás Higuera.

- Todos los elementos catalogados del antiguo reformatorio del Buen Pastor se integrarán en una parcela de equipamiento público que mantendrá el huerto protegido como espacio libre, y desde la que se tendrá acceso a las antiguas bodegas.

- Al norte del citado equipamiento público, entre las calles de Belchite y Tomás Higuera, se dispondrá una plaza pública bajo la que se construirá un estacionamiento público enterrado.

SUPERFICIE EDIFICABLE Y VIVIENDAS (m²):

- Manzana A: Superficie de parcela: 4.554'63 m².
Superficie edificable máxima con uso de vivienda: 12.759'48 m²t (98 viviendas de régimen libre).
Superficie edificable mínima de usos lucrativos distintos de la vivienda: 9.057'71 m²t (al menos 6.885'11 m²t serán de equipamiento privado).
Superficie edificable total: 21.817'19 m²t.

- Manzana B: Parcela B.1: Superficie de parcela: 1.042'01 m².
Superficie edificable máxima con uso de vivienda: 4.750 m²t (37 viviendas de régimen libre).
Superficie edificable mínima de usos lucrativos distintos de la vivienda: 1.000 m²t.
Superficie edificable total: 5.750 m²t.

- Manzana B: Parcela B.2: Superficie de parcela: 1.701'55 m².
Superficie edificable máxima con uso de vivienda: 3.890'52 m²t (30 viviendas de protección pública).
Superficie edificable mínima de usos lucrativos distintos de la vivienda: 2.532'61 m²t (al menos 1.472'55 m²t serán de equipamiento privado).
Superficie edificable total: 6.423'13 m²t.

Mediante un estudio detalle referido a las manzanas A y B, podrán efectuarse trasvases entre dos o más parcelas de la superficie edificable en cualquiera de los usos previstos y del número máximo de viviendas, siempre que el volumen resultante siga satisfaciendo los parámetros de ocupación, fondo y altura determinados en esta ficha y se mantenga la coherencia arquitectónica entre las parcelas B.1 y B.2. Dicho estudio de detalle deberá tramitarse antes del otorgamiento de licencia de edificación a cualquiera de las parcelas cuyos parámetros de aprovechamiento se quiera modificar.

Plazo para presentar proyecto de reparcelación: 2 años

Remisión a zona: En las parcelas residenciales, A1, grado 2.º, para lo no regulado en esta ficha.

Sistema de Actuación: Compensación

Densidad: 83'42 viv/ha (165 viviendas)

Parcela mínima: Las parcelas A, B1 y B2 señaladas en los planos de ordenación son indivisibles.

Posición:

- Manzana A: Edificación alineada con las calles (obligatorio). En el cuerpo de mayor altura de la esquina nordeste, los fondos indicados en el plano de ordenación tienen carácter de máximos. En el resto de la edificación, el fondo es libre.

- Parcela B1: Alineaciones exteriores indicadas en el plano de ordenación: obligatorias. Fondo máximo en plantas sobre la baja: 14 m desde las alineaciones exteriores de fachada.

- Parcela B2: Alineaciones exteriores indicadas en el plano de ordenación: obligatorias. Fondo máximo en plantas sobre la baja: 14 m desde las alineaciones exteriores de fachada.

Altura máxima:

El número de plantas indicado en planos de ordenación tendrá carácter de máximo en la parcela A.

En la parcela B será obligatorio, salvo que se reduzca mediante un estudio de detalle referido a sus dos parcelas.

La altura de cornisa en la manzana A será libre, dentro del cumplimiento de las normas genéricas del plan general en la zona A1, grado 2.º.

En la manzana B, las cotas de los forjados serán continuas en todas las plantas por encima del techo de planta baja, para lo que el primero que se construya acreditará en el proyecto que las que prevea pueden proseguirse en toda la manzana con cumplimiento de la normativa genérica en la zona A1, grado 2.º.

Ocupación máxima:

- Manzana A: En plantas bajo rasante, baja y 1.ª: 100%. En plantas 2.ª a 5.ª: 70% (3.188 m2). En planta 6.ª (alternativa B): 55% (2.505'05 m2). Plantas 6.ª a 15.ª (alternativa A) u 7.ª a 10.ª (alternativa B): 9'2214% (420 m²).
 - Parcela B1: Plantas bajo rasante y baja: 100% (1.042'01 m2). Plantas 1.ª a 5.ª: 94'45% (984'18 m²).
 - Parcela B2: Plantas bajo rasante y baja: 100% (1.701'55 m²). Plantas 1.ª a 5.ª: 60'92% (1.036'58 m²).
- Los salientes dibujados en las esquinas de la parcela B.2, a modo de miradores, serán opcionales y podrán tener menos plantas que el resto de la edificación.

Servidumbres:

- En la parcela única de la manzana A, el proyecto de reparcelación podrá establecer una servidumbre de acceso y paso al estacionamien-to público previsto bajo la rasante de la plaza con la que linda por el este, siempre que el Ayuntamiento y la propiedad estén de acuerdo. Aun no siendo así, si el propietario de esta manzana solicita en su día autorización para ampliar las plazas de estacionamiento en más de un 50% de las exigidas, el Ayuntamiento podrá hacer uso de la facultad discrecional que le reconoce el artículo 2.4.11 de las normas del plan general y condicionarla a la dotación de acceso al estacionamiento público contiguo. Si, de un modo u otro, se establece la comunidad de accesos, el incremento de superficie construida necesario para dar entrada al estacionamiento público no se considerará a efectos del cálculo de la superficie edificable máxima en la manzana.
- La parcela B2 estará sujeta a una servidumbre de luces y vistas en favor de la B1 en todo el lindero con el patio interior mínimo señalado en el plano de ordenación, desde la planta 1.ª a la 6.ª.

Recomendaciones arquitectonicas:

- En la manzana A, se recomienda el cubrimiento mediante terraza verde y la utilización de la vegetación en las fachadas enfrentadas a las zonas verdes ZV(PU)10.11 y ZV(PU)10.05.

Edificabilidad lucrativa real sobre superficie bruta de sector (m²t/m²):

1,4977 (33.990,32 m²t)

Aprovechamiento medio sector (m²th/m²):

1,6202

% aprovechamiento municipal:

13,97 (4.477,87 m²t)

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal):

11'45% (3.890'52 m²t; 30 viviendas)

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:	22,46	Cesión total (mínimo vinculante, sin SG):	67,87
Viarios:	23,93 (incluido vías colectoras)	Sistemas Generales adscritos:	
Zonas Verdes:	21,45 (mínimo vinculante)		

Hoja del Plano de Regulación:

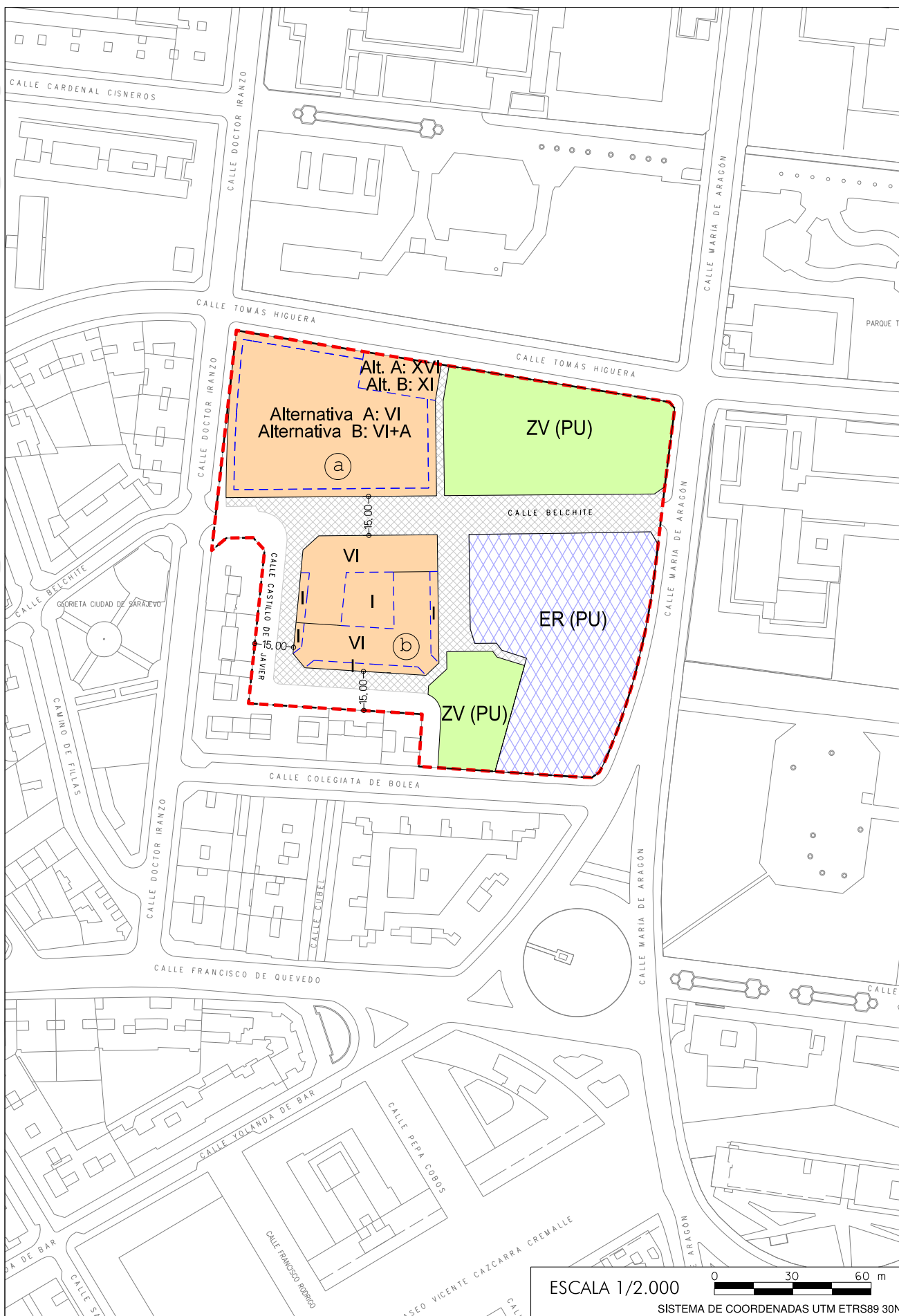
L-16

OBSERVACIONES:

- El equipamiento de reserva ER(PU)10.20 incluirá un pabellón deportivo cubierto al servicio de los establecimientos públicos de enseñanza próximos y de los vecinos de su entorno.
- En la plaza calificada como ZV(PU)10.11 se dispondrá un amplio espacio libre pavimentado y sin obstáculos permanentes, donde puedan desarrollarse las más variadas actividades colectivas.
- El tratamiento de la plaza calificada como ZV(PU)10.21 será compatible con el mantenimiento de las bodegas del antiguo reformatorio del Buen Pastor situadas bajo su rasante, a las que se accederá desde el equipamiento público ER(PU)10.20. El proyecto de urbanización dispondrá entre el espacio público transitable y el cuerpo conservado de la antigua capilla una separación que impida la aproximación a la galería acristalada de su planta primera.
- En el proyecto de urbanización del área se incluirá el tratamiento pictórico o vegetal de la medianería limítrofe del número 7 de la calle del Castillo de Javier, de acuerdo con lo establecido en los artículos 2.5.4 y 2.5.4-b de las normas del plan general.
- La inscripción en el Registro de la Propiedad de las fincas resultantes del proyecto de reparcelación del área G10/1 requerirá la inscripción previa o simultánea, a nombre del Ayuntamiento de Zaragoza, de los terrenos ocupados para la ejecución de viales y zonas verdes ordenados por el plan parcial de Las Fuentes (1973), cuya permuta contempló el convenio con el Estado aprobado por el pleno municipal el 15 de marzo de 1984.



TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN: G-10-2

Superficie total (m²): 6.790,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 895,00

Superficie aportada: 5.895,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

- Manzanas existentes entre las calles Miguel Servet, Yolanda de Bar, San Joaquín y Juan I.

OBJETIVOS DE LA ORDENACION:

- Obtención de un espacio de zona verde junto al Palacio de Larrinaga.

- Posibilidad de adecuar la nueva edificación a los espacios existentes y a la percepción de las edificaciones singulares actuales.

- Completar las manzanas con uso residencial.

CONDICIONES VINCULANTES:

- Zona verde junto al Palacio de Larrinaga.

- Se mantendrán las mismas alturas que los edificios colindantes al Área, es decir, B+4 como máximo.

- Respetar vistas de torre y puerta de fábrica (antigua Giesa).

Superficie edificable en cada parcela (m²):

a) 6.900; b) 2.630.

Plazo para presentar proyecto de reparcelación: 2 años

Remisión a zona: A1/1

Sistema de Actuación: Compensación

Densidad (viv/Ha): 130,00

Altura máxima: B+4

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 1,47

% aprovechamiento municipal: 0

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 18,18

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

Viarios: 3,50 (incluido vías colectoras)

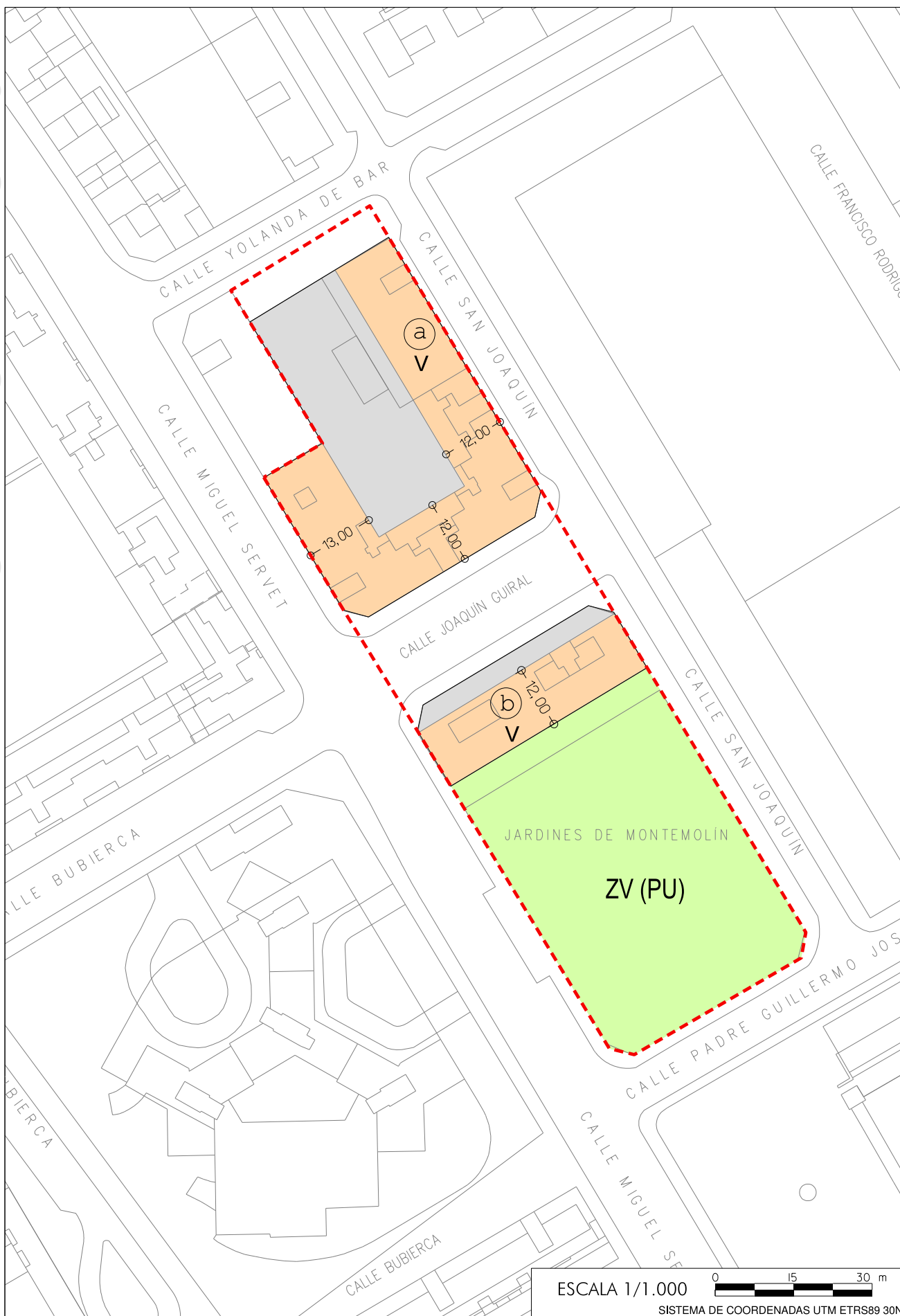
Zonas Verdes: 46 (mínimo vinculante)

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 49,50

Sistemas Generales adscritos:

Hoja del Plano de Regulación: L16

TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN: G-10-3

Superficie total (m²): 5.660,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 0,00

Superficie aportada: 5.660,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

- Calles Paulino Subirón, Miguel Servet, Diego de Espés.

OBJETIVOS DE LA ORDENACION:

- Ordenar edificación, cerrando manzanas.

- Apertura de calles perpendiculares a Miguel Servet.

CONDICIONES VINCULANTES:

- Cubrir medianeras y traseras en edificio de c/ Paulino Subirón.

- Apertura de dos viales.

Superficie edificable en cada parcela (m²):

a) 3.415; b) 5.705.

Plazo para presentar proyecto de reparcelación: 2 años

Remisión a zona: A1/1

Sistema de Actuación: Compensación

Densidad (viv/Ha): 130,00

Altura máxima: B+4

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 1,465

% aprovechamiento municipal: 0

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 18,18

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 30,65

Viarios: 30,65 (incluido vías colectoras)

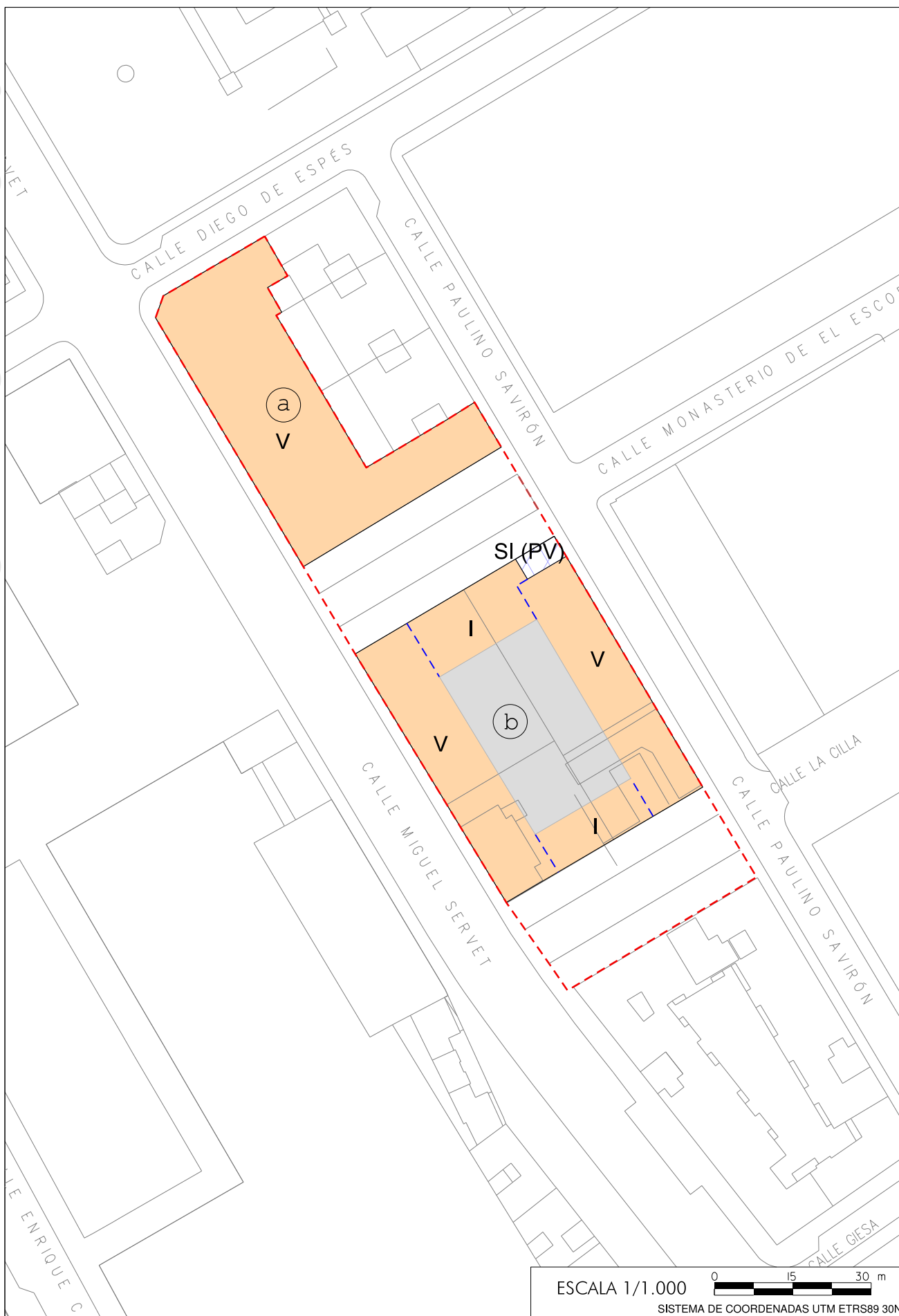
Sistemas Generales adscritos:

Zonas Verdes: (mínimo vinculante)

Hoja del Plano de Regulación: L-16



TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN:

G-10-4

Superficie total (m²):

38.035,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA):

0,00

Superficie aportada:

38.035,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

- Terrenos entre c/ Diego de Espés y Ronda Hispanidad.

OBJETIVOS DE LA ORDENACION:

- Ordenar la nueva edificación renovando los usos.

CONDICIONES VINCULANTES:

- Deberá tratarse la trasera del edificio existente en Paulino Subirón como fachada.
- Parcela d) en c/ Miguel Servet tipología A1/1 con 5 plantas. Resto tipología A2.

Superficie edificable en cada parcela (m²):

43.740.

Plazo para presentar proyecto de reparcelación:

2 años

Remisión a zona:

A2, A1/1

Sistema de Actuación:

Compensación

Densidad (viv/Ha):

100,00

Altura máxima:

B+7

Aprovechamiento medio sector (m²/m²):

1,045

% aprovechamiento municipal:

10

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal):

18,18

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

13,24

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG):

45

Viarios:

24,53

 (incluido vías colectoras)

Sistemas Generales adscritos:

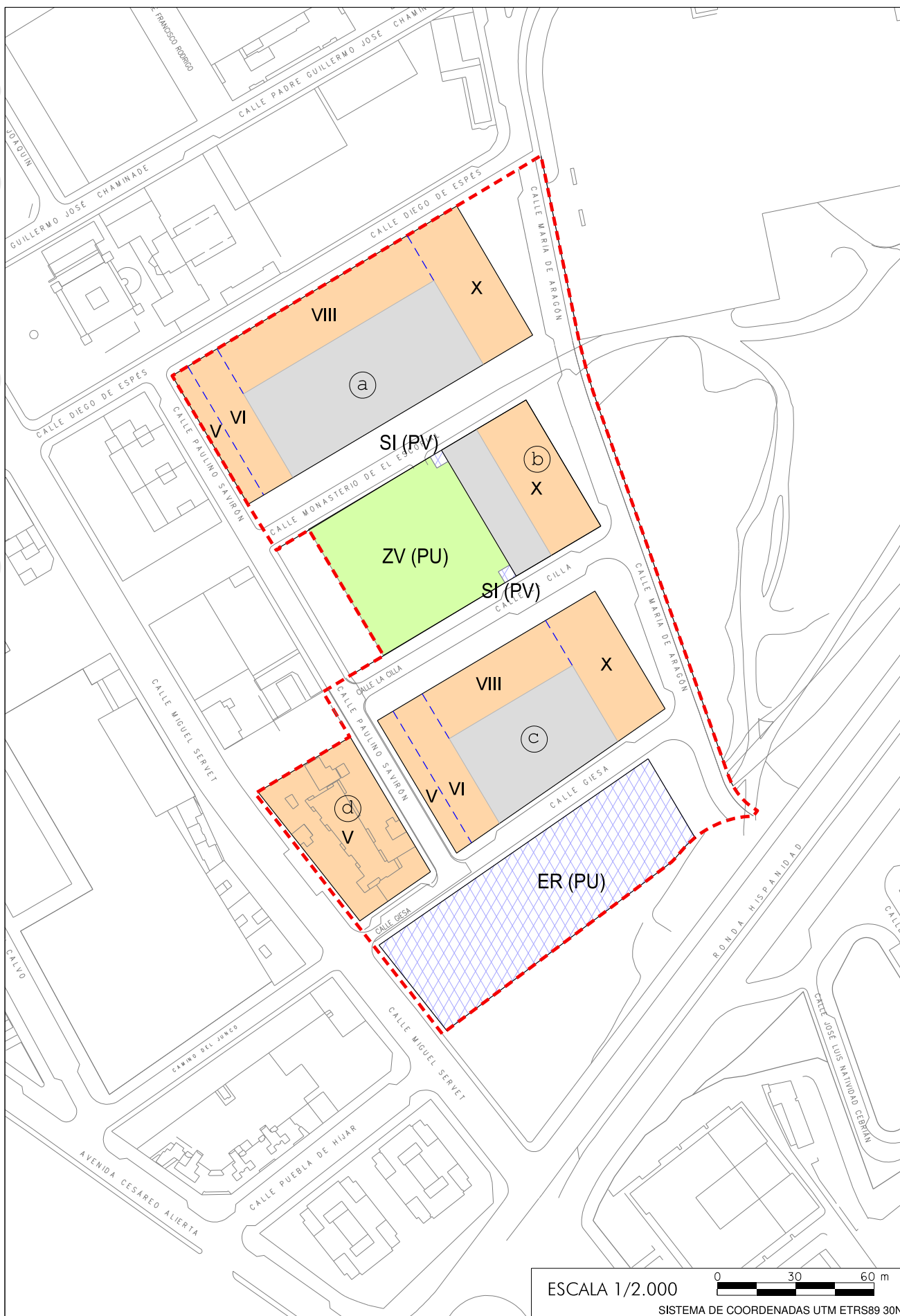
Zonas Verdes:

7,23

 (mínimo vinculante)

Hoja del Plano de Regulación:

L-16



ÁREA DE INTERVENCIÓN: **G-10-5**

Superficie total (m²):..... 32.405,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA):.....0,00

Superficie aportada:..... 32.405,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

- Fábrica Schindler, entre las calles San Joaquín, Yolanda de Bar, María de Aragón y Padre Chaminade.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Completar la ordenación de la zona con tipología residencial acorde con el entorno, cuando se trasladen las instalaciones industriales.
- Obtener la zona antigua de la fábrica para equipamiento público.

CONDICIONES VINCULANTES:

- Obtener la edificación primitiva de la factoría de Giesa (calle de San Joaquín) para equipamiento público del barrio. Se dispondrá un paso abierto al uso público en planta baja, al menos en horario de día.
- Crear un paseo peatonal público porticado y con la zona central ajardinada y arbolada, desde Torre Ramona al equipamiento.
- La anchura de este paseo, entre fachadas será, al menos, de 40 metros.
- Condiciones de composición y ornato: La fachada se tratará como un paramento continuo y plano, sin vuelos cerrados. Se permiten miradores de las características definidas en los cuatro primeros apartados del grado 3 definido en el artículo 4.3.11.1 a) de las normas urbanísticas del plan general, en las fachadas de la edificación de ocho plantas de altura (frente al paseo central y a las calles Quevedo y María de Aragón).
- Todas las parcelas de las manzanas a, b, c, y d disfrutarán de derecho de luces y vistas sobre los patios de manzana. El fondo de la parcela d.2 será de 15,75 metros.
- En los bloques de mayor altura, el número de plantas no es máximo, si no obligatorio, salvo que un estudio de detalle, referido a las cuatro manzanas, lo disminuya con la debida coherencia.
- El material dominante en las fachadas exteriores de los bloques de mayor altura serán de ladrillo cara vista, sin vitrificar, en tono "salmón" mate, salvo que se disponga un material alternativo en un proyecto básico o un estudio de detalle referido a las cuatro manzanas.
- Los soportales de las fachadas al paseo tendrán una profundidad de 4,50 metros, medidos desde la alineación de fachada, estarán sujetos a servidumbre permanente de uso público y abiertos a la calle y satisfarán las determinaciones del artículo 2.2.26 de las normas urbanísticas del plan general. Se realizarán mediante pilares de hormigón visto y planta circular de igual diámetro en toda la manzana, y en número no menor de 10 y mayor de 14. Los pilares llegarán hasta el forjado de techo de la planta baja que tendrá cota uniforme en toda la longitud de la fachada. Mediante proyecto básico o estudio de detalle, referido a las cuatro manzanas podrá variarse la solución formal de los soportales.
- El proyecto de urbanización, deberá prever el cierre con obra de la fachada posterior del equipamiento con la calle de nueva apertura de la ordenación.

Superficie edificable en cada parcela (m²):

	a	b	c	d 1	d 2	Total
Viviendas (máximo)	12.123 m²	11.151 m²	12.564 m²	8.573 m²	2.748 m²	47.159 m²
Otros usos (mínimo)	1.347 m²	1.239 m²	1.396 m²	953 m²	305 m²	5.240 m²
Total	13.470 m²	12.390 m²	13.960 m²	9.526 m²	3.053 m²	52.399 m²
Número de viviendas (máximo).	108	100	112	77 V.P.O.	24	77 V.P.O. 344 libres
Superficie neta de suelo	2.576 m²	3.344 m²	2.673 m²	2.547 m²	850 m²	11.990 m².

Plazo para presentar proyecto de reparcelación:..... 6 meses

Remisión a zona:..... A 1/2

Densidad (viv/Ha):..... 130,00

Sistema de Actuación:.....Compensación

Altura máxima:..... B+7 y B+4

Aprovechamiento medio sector (m²/m²):.....1,47

% aprovechamiento municipal:.....10

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 18,18

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:..... 30,00

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 63,00

Viarios:..... 9,50 (incluido vías colectoras).

Sistemas Generales adscritos:.....0,00

Zonas Verdes:..... 23,50 (mínimo vinculante).

Hoja del Plano de Regulación:..... L-16.

Observaciones:

- La edificabilidad lucrativa real sobre parcela bruta es 1,617 m²/m².
- La superficie edificable real total es 52.399 m².

ÁREA DE INTERVENCIÓN: G-11-1

Superficie total (m²): 16.993,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 0,00

Superficie aportada: 16.993,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

- Terrenos entre Miguel Servet, Camino del Junco, Área de Convenio y Principado de Morea.

OBJETIVOS DE LA ORDENACION:

- Transformar el obsoleto tejido industrial en residencial.

CONDICIONES VINCULANTES:

- Integrar en la ordenación los edificios existentes que dan fachada a Miguel Servet y que están fuera del Área.
- Estudiar y coordinar la ordenación con las nuevas actuaciones colindantes del Área F-10-3 y del AC.
- Ensanchar a 12 m la calle del Junco.
- Respetar servidumbres de luces y vistas de edificios existentes.

Superficie edificable en cada parcela (m²):

22.940.

Plazo para presentar proyecto de reparcelación: 2 años

Remisión a zona: A2

Sistema de Actuación: Compensación

Densidad (viv/Ha): 115,00

Altura máxima: B+6

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 1,227

% aprovechamiento municipal: 10

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 18,18

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

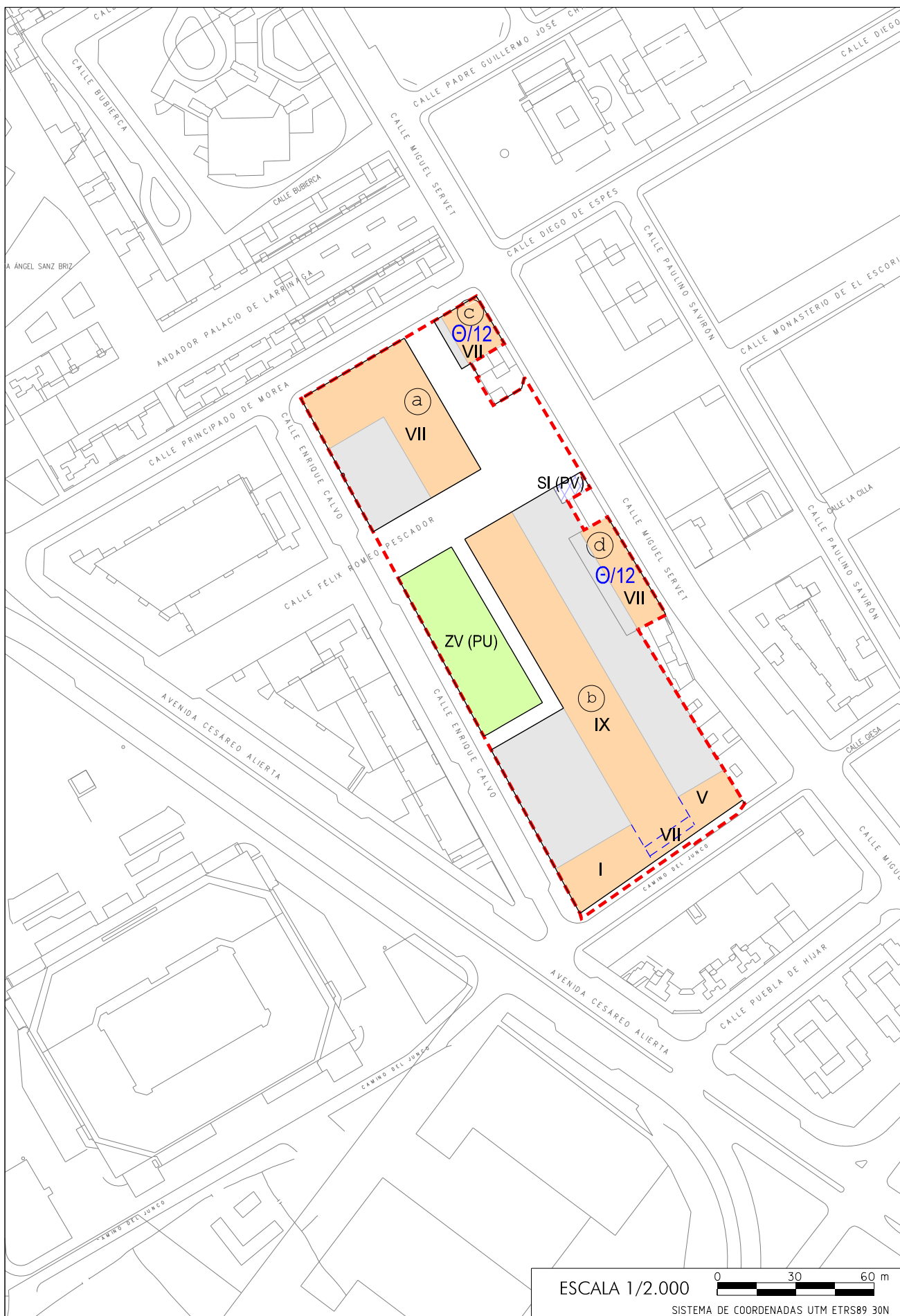
Viarios: 20 (incluido vías colectoras)

Zonas Verdes: 10 (mínimo vinculante)

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 30

Sistemas Generales adscritos:

Hoja del Plano de Regulación: L-16



ÁREA DE INTERVENCIÓN: G-11/16-1

Superficie total (m²): 111.102,10

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 0,00

Superficie aportada: 111.102,10

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

- Entorno del Pabellón Príncipe Felipe.

OBJETIVOS DE LA ORDENACION:

- Resolver el borde urbano en su encuentro con la Ronda Hispanidad y la vía ferroviaria.

CONDICIONES VINCULANTES:

- Gestión y ejecución independiente para cada subárea 11 y 16. La división del área en dos unidades de ejecución, nº 1 y nº 2, respectivamente, fue aprobada por el Pleno del Ayuntamiento el 31 de diciembre de 2003 (expte. 1056730/2001).
- Conexión de la calle prolongación de Cabezo Cortado con Ducado de Atenas con cargo a la unidad de ejecución nº 2.
- Reserva de una banda paralela a Tenor Fleta para la futura estación de cercanías de Miraflores, dentro de la U.E. nº 2.
- Liberar las plantas bajas indicadas, excepto portales de viviendas.
- El 32% de la superficie edificable residencial será de viviendas protegidas a ubicar según el Convenio Urbanístico existente.
- El Pabellón Príncipe Felipe consume edificabilidad de otros usos.
- En las parcelas b) y c) la plataforma en el nivel de Tenor Fleta será de uso público.
- La superficie edificable real será de 1 m²/m² de uso residencial y 0,5 m²/m² de otros usos.
- La altura del bloque de la parcela a) está referida a la calle Tenor Fleta.
- La altura de la edificación de las parcelas b) y c) está computada respecto a la "vía de referencia" (nueva calle paralela a Tenor Fleta).
- Con la ejecución de Tenor Fleta y/o la realización de la Estación de Cercanías, la manzana comprendida entre la calle Tenor Fleta y la denominada "vía de referencia" paralela a la anterior de la U.E nº 2, se podrá adaptar a las necesidades funcionales y específicas de ambos proyectos y ordenación del transporte colectivo mediante Estudio de Detalle.
- Obtener construido un aparcamiento público subterráneo con un mínimo de 700 plazas a cargo de los propietarios de la unidad de ejecución nº 2. La rasante de su cubierta será un metro inferior a los terrenos colindantes, rellenando ese metro con tierra vegetal para su ajardinamiento.
- Los gastos de traslado de la estación transformadora de electricidad al servicio del ferrocarril, así como las mayores cargas urbanísticas que puedan corresponder por las mayores cesiones, urbanización e indemnizaciones de bienes ajenos al suelo como consecuencia de la modificación del plan general nº 173, son a cargo de los propietarios de la unidad de ejecución nº 2.
- Cuando convivan diferentes sistemas con suelos ferroviarios, se estará a lo dispuesto en la regulación establecida en la memoria de la modificación puntual del PGOU nº 173 por cumplimiento de Sentencia TSJA 344/2017, con objeto de poder atribuir las titularidades a las administraciones correspondientes en el futuro procedimiento de gestión.

Superficie edificable en cada parcela (m²):

Residencial: a) 6.700; d1) 12.605; d2) 5.929; e1) 12.605; e2) 5.929; f1) 12.605; f2) 5.929; g) 13.852; i) 18.783; j) 17.620.
Otros usos: b) 18.241; c) 19.500; d) 300; e) 300; f) 300; g) 300; h) 15.000; i) 1.437; j) 900.

Plazo para presentar proyecto de reparcelación: 2 años

Remisión a zona: A2, A1/1

Densidad (viv/Ha): 100,00

Sistema de Actuación: Compensación

Altura máxima: Según ordenación

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 0,965

% aprovechamiento municipal: 10

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS: % s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 32

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 57,02

Viarios: Zonas 23,74 (incluido vías colectoras)

Sistemas Generales adscritos: 40,69

Verdes: 22,34 (mínimo vinculante)

Sistema General Ferroviario: 1,30

Espacios Libres: 10,94

Hoja del Plano de Regulación: L-16, L-17

OBSERVACIONES:

La **unidad de ejecución nº 1** se encuentra urbanizada y recepcionada, habiendose ejecutado las viviendas previstas.
La **unidad de ejecución nº 2** cuenta con proyecto de reparcelación aprobado definitivamente e inscrito en el registro de la propiedad, así mismo cuenta con proyecto de urbanización definitivamente aprobado.





ÁREA DE INTERVENCIÓN: G-13-1

Superficie total (m²): 6.262,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 302,00

Superficie aportada: 5.960,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

- Interior de manzana entre calles Coimbra y José Luis Pomarón.

OBJETIVOS DE LA ORDENACION:

- Ordenación de los espacios interiores y de los accesos rodados (existentes y de nueva apertura).

CONDICIONES VINCULANTES:

- Máxima ocupación 58% parcela neta.

- Creación espacio público frente equipamiento asistencial.

- Sin retranqueo al lindero con los equipamientos asistenciales (actuación medianera existente).

- Urbanización del ámbito y viarios de conexión con c/ Pomarón y Coimbra.

- Servidumbre de paso pública existente entre c/ Miguel Servet y nuevo espacio público interior de la manzana.

- Los viales colindantes a la edificación de la c/ Coimbra se incluyen en el ámbito para su urbanización como espacio público, pero no generan edificabilidad ni están incluidas en el cómputo de las cesiones.

Superficie edificable en cada parcela (m²):

a) 8.046.

Plazo para presentar proyecto de reparcelación: 2 años

Remisión a zona: A2/2

Sistema de Actuación: Compensación

Densidad (viv/Ha): 115,00

Altura máxima: B+4

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 1,35

% aprovechamiento municipal: 0

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 0

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 38,08

Viarios: 38,08 (incluido vías colectoras)

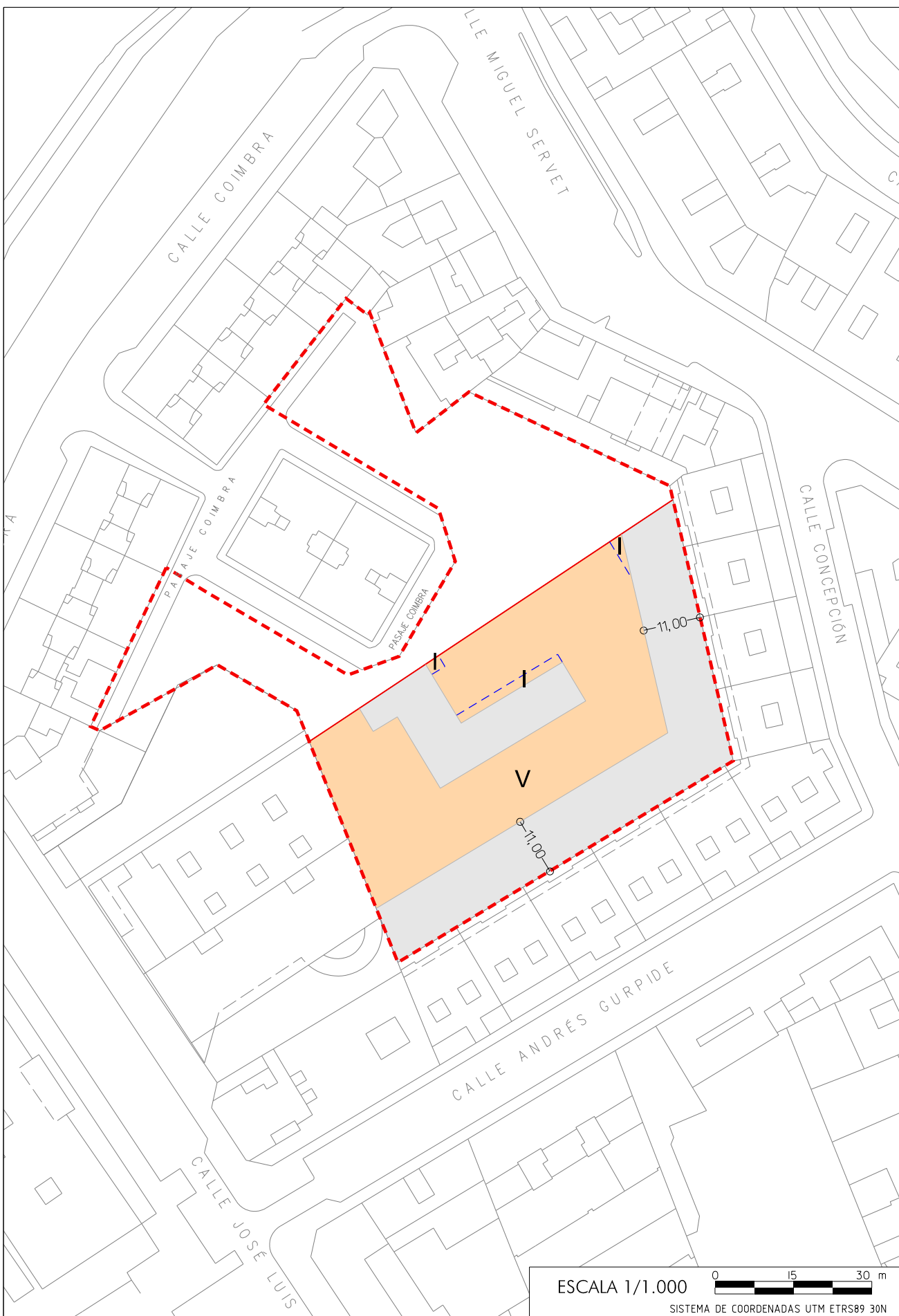
Sistemas Generales adscritos:

Zonas Verdes: (mínimo vinculante)

Hoja del Plano de Regulación: K-15



TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN:

G-19-1

Superficie total (m²):

72.198,90

Viarios y espacios que no computan edificabilidad (artículo 130 TRLUA):

0,00

Superficie aportada:

72.198,90

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

- Terrenos ocupados por la antigua estación de El Portillo.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Reordenación de los terrenos ocupados por la estación de El Portillo para configurar un área de centralidad en su entorno estratégico.

- Reordenación general del tráfico, resolviendo los flujos de entrada y salida de la ciudad desde la avenida de Goya y el paseo de María Agustín.

- Obtención de una gran zona verde en la que se integren los edificios de equipamiento, conectada con el parque equipado del área AC/44, el parque de la Aljafería y el meandro de Ranillas.

- Obtención de un gran volumen edificable destinado a usos terciarios y de una cierta densidad residencial.

- Ordenación adecuada a las necesidades expresadas en el plan director de la Milla Digital.

CONDICIONES VINCULANTES:

- Las indicadas en las ordenanzas particulares que se anejan al final del Anejo IV (texto refundido de las ordenanzas particulares correspondiente a la Modificación aislada 118 del Plan General).

Superficie edificable en cada parcela (m²):

AL-R: 24.000 m²t (máx. viv.: 22.000 m²t); AL-T: 28.000 m²t; equip.: 2,00 m²t/m²s.

Plazo para presentar proyecto de reparcelación:

6 meses

Remisión a zona:

A-2

Sistema de Actuación:

Cooperación

Densidad (viv/Ha):

30,47

Altura máxima:

B+19 (AL-R)
B+10 (AL-T)

Aprovechamiento medio sector (m²/m²):

0,5821

% aprovechamiento municipal:

0

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal):

0

CESIONES DE SUELO (% sobre suelo bruto): [*]

Dotaciones:

15,70

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG):

89,69

Viarios:

15,84

 (incluido vías colectoras)

Sistemas Generales adscritos:

23,73

Zonas verdes:

58,15

 (mínimo vinculante)

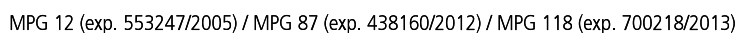
Hojas del Plano de Regulación:

J-14, J-15

OBSERVACIONES:

- [*] en caso de modificación de la ordenación mediante plan especial, se fijan mínimos sobre superficie de sector del 55% para zonas verdes, 10% para viario y el 15% para equipamientos.

- Ver regulación pormenorizada en Ordenanzas particulares del Área G-19-1 adjuntas al final del Anejo IV (texto refundido de las ordenanzas particulares correspondiente a la Modificación aislada 118 del Plan General).



ÁREA DE INTERVENCIÓN: G-28-1

Superficie total (m²): 25.515,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA):

Superficie aportada:

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

- Centro Cívico Comercial del Polígono Universidad. Zona de planeamiento recogido.

OBJETIVOS DE LA ORDENACION

- Potenciar la centralidad del centro integrado de comercio y de servicios y su condición de ámbito de relación ciudadana y de prestación de servicios.
- Facilitar la comunicación y la integración de las dos grandes piezas de verde público existentes a ambos lados del C.C.C.

CONDICIONES VINCULANTES:

- La superficie neta del solar edificable es de 13.263 m².
- El perímetro de la parcela neta define la envolvente máxima de la edificación en las plantas inferiores destinadas a usos no residenciales. La ocupación residencial no podrá superar la ocupación del 75%.
- Se establecerán pasos peatonales de uso público en la planta baja de la futura edificación, sobre el trazado de las vías peatonales suprimidas por la Revisión.
- La edificabilidad máxima, para todos los usos, es de 59.091 m² construidos.
- Número máximo de viviendas: 177.
- Otros usos, de acuerdo con la zona A-2.
- Se llevará a cabo la regularización de las titularidades públicas y privadas, como consecuencia de la modificación de alineaciones introducidas por la Revisión.
- Aparcamiento de 2.000 plazas.

Superficie edificable en cada parcela (m²):

a) 59.091 m².

Plazo para presentar proyecto de reparcelación: 6 meses

Remisión a zona: PR

Sistema de Actuación: Compensación

Densidad (viv/Ha):

Altura máxima: Libre

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 2,316

% aprovechamiento municipal: 0

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal) 0

CESIONES DE SUELO (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

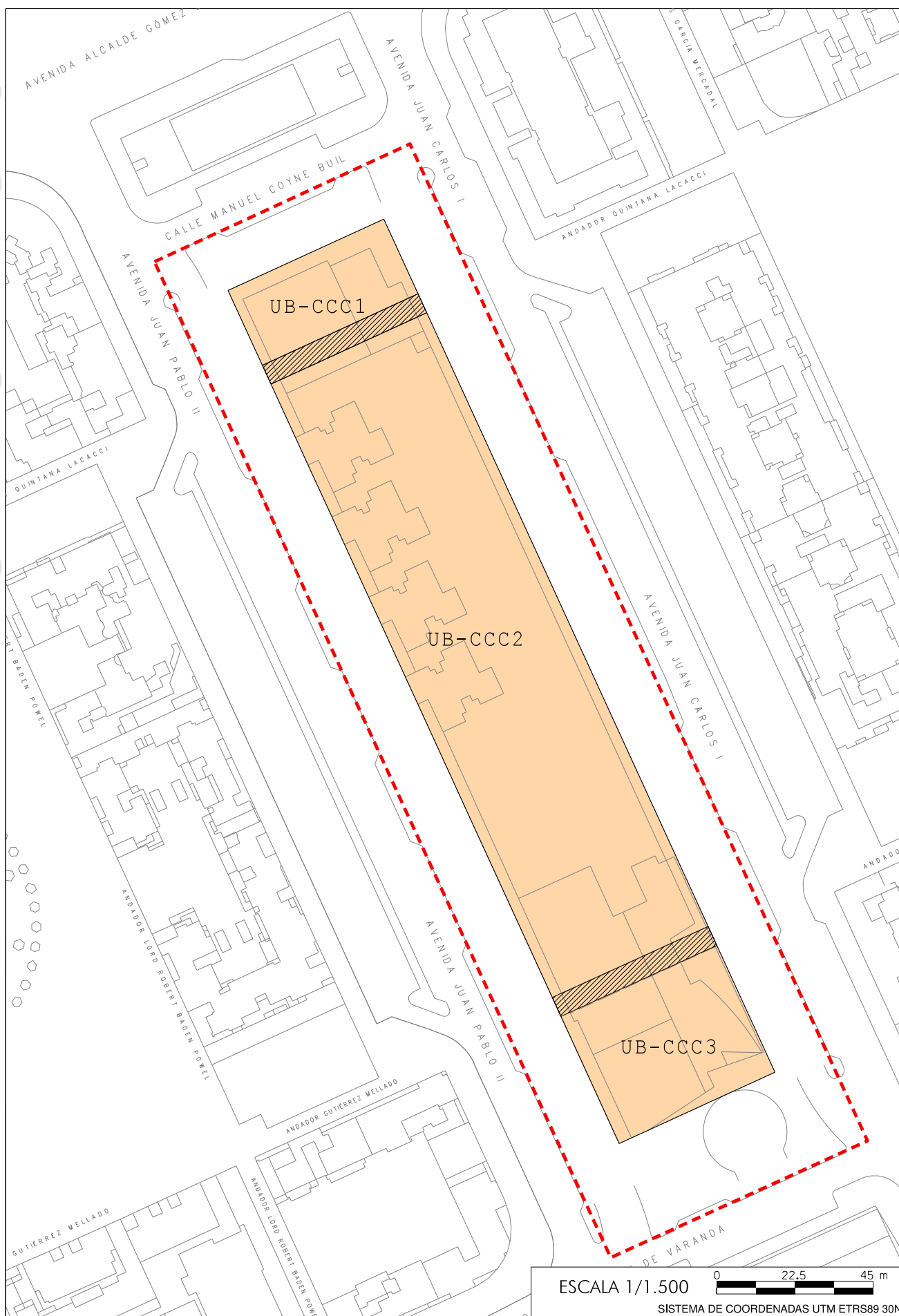
Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 48

Viarios: 48 (incluido vías colectoras)

Sistemas Generales adscritos:

Zonas Verdes: (mínimo vinculante)

Hoja del Plano de Regulación: I-16



ÁREA DE INTERVENCIÓN: G-33-1

Superficie total (m²):1.090,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA):0,00

Superficie aportada:1.090,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

- Margen derecha del río Huerva, entre calles Viva España y La Luz.

OBJETIVOS DE LA ORDENACION:

- Definición y prolongación de la zona verde lindante con el río Huerva.

CONDICIONES VINCULANTES:

- La ocupación en planta baja y alzadas será la resultante de la ordenación.

Superficie edificable en cada parcela (m²):

a) 2.071.

Plazo para presentar proyecto de reparcelación:

2 años

Remisión a zona:

A1/2

Densidad (viv/Ha):

160,00

Sistema de Actuación:

Compensación

Altura máxima:

B+3

Aprovechamiento medio sector (m²/m²):

1,90

% aprovechamiento municipal:

0

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 0

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

Viarios:

4,79

(incluido vías colectoras)

Zonas Verdes:

31,70

(mínimo vinculante)

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG):

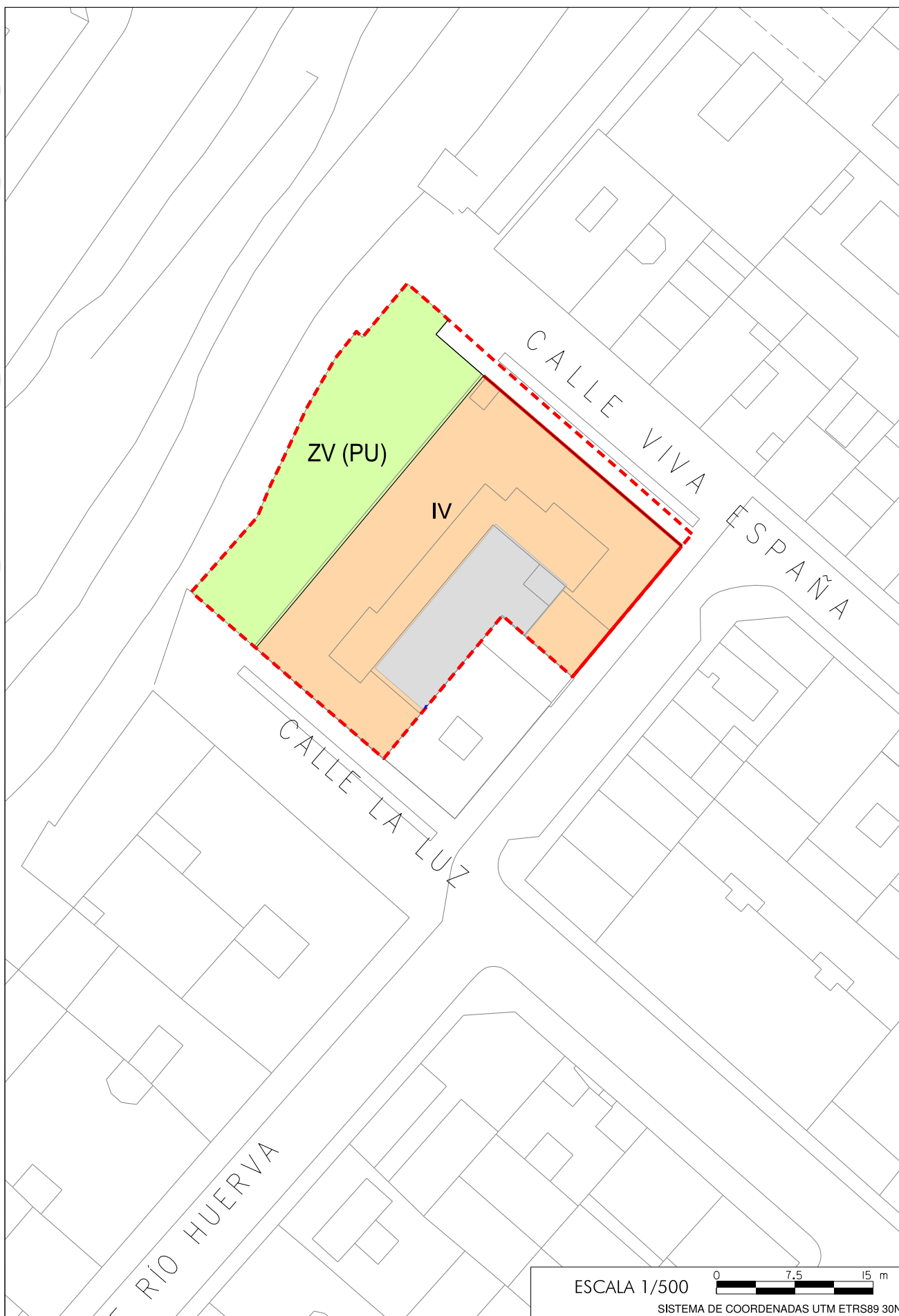
36,49

Sistemas Generales adscritos:

Hoja del Plano de Regulación:

J-16

TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN: G-33-2

Superficie total (m²): 37.720,65

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 0,00

Superficie aportada: 37.720,65

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

- Antiguos depósitos de agua de Torrero.

OBJETIVOS DE LA ORDENACION:

- Ordenar el ámbito de los antiguos depósitos de abastecimiento de agua de la ciudad, de forma que se incorpore al tejido urbano y permita la ampliación del parque de Pignatelli, la creación de dotaciones de barrio y la construcción de un grupo de viviendas municipales de alquiler social.

CONDICIONES VINCULANTES:

- La edificación residencial se dispondrá a lo largo del lindero del área de intervención con la calle de Santiago Guallar. La parte correspondiente a la parcela municipal ocupará su extremo sur, enmarcando la entrada al parque desde esta calle.
- Se dispondrá una reserva de equipamiento de barrio destinada a usos culturales, deportivos, de enseñanza y de asistencia y bienestar social. Se integrarán en ella el aljibe de aguas limpias y la casa del guarda construidos en 1876-77. La superficie libre de edificación cuyo uso no deba restringirse al uso exclusivo del equipamiento se incorporará espacial y funcionalmente al parque.
- El resto del ámbito se destinará a ampliación del parque de Pignatelli. En su diseño, el proyecto de urbanización se atenderá a las orientaciones expresadas en el apartado V.3.1 de la memoria expositiva de la Modificación 94 del Plan General, debiendo justificar expresamente todos aquellos aspectos en que se alteren esas directrices. Se incorporará como estanque ornamental o recreativo un vaso de los depósitos de 1876, con las transformaciones exigidas por la ordenación y el nuevo uso. En lo que sea posible, los demás elementos construidos en 1876-77 y 1897-98 se conservarán bajo la cota de rasante y sus trazas se mantendrán visibles en la superficie del parque. En particular, se restaurará y mantendrá la cámara de filtros construida entre los depósitos descubiertos y el aljibe enterrado de 1876.
- En la parte meridional del ámbito se dispondrá un paseo peatonal que comunicará el actual parque de Pignatelli con la calle de Santiago Guallar y se dotará de arbolado de gran porte, bancos y calzada adecuada a su función.
- La parcela de vivienda libre se cerrará en todo su perímetro con verja de hierro y zócalo de hormigón o fábrica de 0'50 m de altura máxima, que responderá a un diseño acorde con la ampliación del parque y se contendrá en el estudio de detalle que determine las condiciones de coordinación arquitectónica entre las dos parcelas residenciales.
- La construcción de vivienda protegida incluirá equipamientos municipales en la planta baja.
- La ejecución de la urbanización y de la edificación prevista no perjudicará al aillanto existente junto a la entrada al recinto de los depósitos desde el actual parque de Pignatelli.

SUPERFICIE EDIFICABLE Y VIVIENDAS EN PARCELAS RESIDENCIALES (m²):

- Parcela A: Superficie de parcela: 2.494'46 m². Superficie edificable: 7.900 m²t. 77 viviendas de régimen libre.
- Parcela B1-B2: Superficie de parcela: 1.056'91 m². Superficie edificable en plantas alzadas: 2.700 m²t; 30 viviendas protegidas de promoción pública en alquiler. Superficie edificable en planta baja: la parcela completa, salvo las bandas de porche; exceptuado el acceso a las viviendas, el resto se ocupará con la entrada general a los estacionamientos enterrados y equipamientos y servicios municipales.

Plazo para presentar proyecto de reparcelación: 2 años

Remisión a zona: En las parcelas residenciales, A3 para lo no regulado en esta ficha. Antes del otorgamiento de las licencias de edificación, deberá aprobarse un estudio de detalle que establezca condiciones de coordinación arquitectónica entre los edificios de las parcelas residenciales.

Sistema de Actuación: Cooperación

Parcela mínima: Las parcelas señaladas en los planos de ordenación son indivisibles.

Densidad: 28'37 viv/ha (107 viviendas).

Retranqueos:

- Parcela A: 0 m a sur (obligatorio); 2 m a norte; 3 m a oeste; 6 m a este (mínimos). En las entradas a los zaguanes podrán adelantarse de la línea general de la fachada hacia la calle Santiago Guallar volúmenes de anchura no mayor de 3'60 m por elemento, con toda la altura del edificio y la condición de ser iguales y quedar uniformemente espaciados. Así mismo, en las plantas 1.ª a 4.ª se podrán anteponer a la fachada definida por el retranqueo mínimo a la calle de Guallar vuelos abiertos con antepechos ligeros, acristalados o de cerrajería, y miradores completamente acristalados de 1'20 m de saliente máximo; los miradores no podrán ocupar en su conjunto más superficie que la mitad de la que tenga la fachada en cada planta alzada, descontando los salientes de los zaguanes, si existieran.
- Parcela B1-B2: 0 m a todos los linderos (obligatorio). Se antepondrán a las fachadas enfrentadas en la entrada del parque sendos porches de 4'50 m de fondo y la altura de la planta baja de la edificación, acondicionándose sus cubiertas como terrazas de las viviendas de planta primera.

Altura máxima:

- Parcela A: B+4+át (16'50+3 m). La última planta o ático se retranqueará de los linderos de la parcela al menos 9 m hacia el este, 4'50 m hacia el oeste, y 3'50 m a norte. Alternativamente, podrá incluirse en el volumen de la cubierta, que en este caso tendrá una sección semicircular, parabólica o equivalente; de esta sección podrán sobresalir volúmenes de no más de 2'10 m de anchura y 3 de altura, con frente recto íntegramente ocupado por un ventanal y alineado con el plano dominante de la fachada del piso inferior; estos cuerpos serán iguales, estarán uniformemente espaciados a lo largo de cada fachada y no ocuparán en conjunto más de la mitad de su longitud.

- Parcela B1-B2: B+4 (16'50 m). La cubierta será transitable, contará con un tratamiento vegetal y podrán utilizarla todas las viviendas como espacio libre comunitario.

Ocupación máxima:

- Ocupación máxima en planta baja y alzadas: La que resulte de las condiciones de retranqueo.

- Ocupación máxima en plantas inferiores a la baja:

- Parcela A: la que resulte de restar a su superficie la de la banda mínima de retranqueo al lindero oriental, para posibilitar la plantación de arbolado; en esta banda, el terreno mantendrá su configuración natural o se adaptará a ella en la medida de lo posible.

- Parcela B1-B2: 100%. Se permite unir las plantas alzadas de las dos subparcelas con otras tantas pasarelas superpuestas de 2'75 m de anchura máxima, abiertas o cerradas con paños totalmente acristalados; la estructura podrá apoyar en el terreno en el eje del acceso al parque. Las pasarelas podrán incluir, dentro del ancho expresado, escaleras lineales que comuniquen las distintas plantas.

Otras condiciones:

- En las parcelas residenciales, todos los accesos deberán efectuarse desde la calle de Guallar, sin posibilidad de comunicación directa con el parque. La parcela B1-B2 podrá afectarse con una servidumbre de acceso de vehículos, a través de su rampa y su estacionamiento enterrado, al estacionamiento de la parcela A y a un estacionamiento público enterrado bajo la zona verde o los equipamientos del sector.

- La edificación de las parcelas residenciales se atendrá a las condiciones de coordinación que establezca un estudio de detalle conjunto previo a la concesión de las licencias de edificación. En él se definirán, al menos, las cotas de las plantas baja y alzadas, y el tratamiento de las fachadas, cubiertas y demás elementos visibles desde el exterior; el Ayuntamiento podrá admitir en la parcela A una solución de cubierta distinta de la expuesta más arriba si entiende que se mantiene el propósito de reducir la percepción exterior de la altura del edificio.

- Salvo que el futuro estudio de detalle defina una solución que el Ayuntamiento considere más adecuada, la fachada del edificio de la parcela A se resolverá con enfoscado o revestimiento de tableros prefabricados en colores claros, salvo los cuerpos salientes de los zaguanes, que serán de ladrillo visto de color terracota; también podrá emplearse este material en las fachadas de la planta baja. La composición de la fachada oriental mitigará la percepción de su altura desde el parque, privilegiando la estratificación horizontal, proyectando vuelos abiertos continuos, reduciendo el peso visual del cerramiento conforme se eleven las plantas o suavizando la forma de su cubierta. Si la última planta se integra en ésta, se cubrirá con chapa metálica en color azul, gris o verde claro.

- Salvo que el futuro estudio de detalle defina una solución que el Ayuntamiento considere más adecuada, las fachadas del edificio de la parcela B1-B2 serán de ladrillo visto de color terracota en toda su superficie visible, al igual que los elementos verticales y horizontales de los porches antepuestos. Tanto las pasarelas sobre la entrada del parque como los antepechos de los vuelos se resolverán con carpintería y cerrajería metálica. La composición de los dos cuerpos de ladrillo será simétrica y se reforzará en las esquinas con elementos tales como miradores volados sobre la calle o terrazas rehundidas.

Edificabilidad lucrativa real sobre superficie bruta de sector (m²t/m²):

0'2810 (10.600 m²t). (No se incluye la planta baja del edificio B1-B2 ni las pasarelas sobre la entrada del parque).

Aprovechamiento medio sector (m²th/m²):

0,2238

% aprovechamiento municipal:

6,40

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal):

25'47 (2.700 m²t; 30 viviendas promoción y alquiler público)

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

27,73

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG):

90,58

Viaros:

0,26

(incluido vías colectoras)

Sistemas Generales adscritos:

Zonas Verdes:

62,59

(mínimo vinculante)

Hoja del Plano de Regulación:

K-16, K-17

OBSERVACIONES:

- La parcela de equipamiento 33.27 incluye la superficie hoy cedida al colegio de la Merced.

- En las parcelas de equipamiento no se establecen retranqueos mínimos a linderos con el viario y las zonas verdes. La separación de su edificación con respecto a las construcciones próximas se establecerá en función de la altura de sus propios edificios, sin considerar la de éstas.



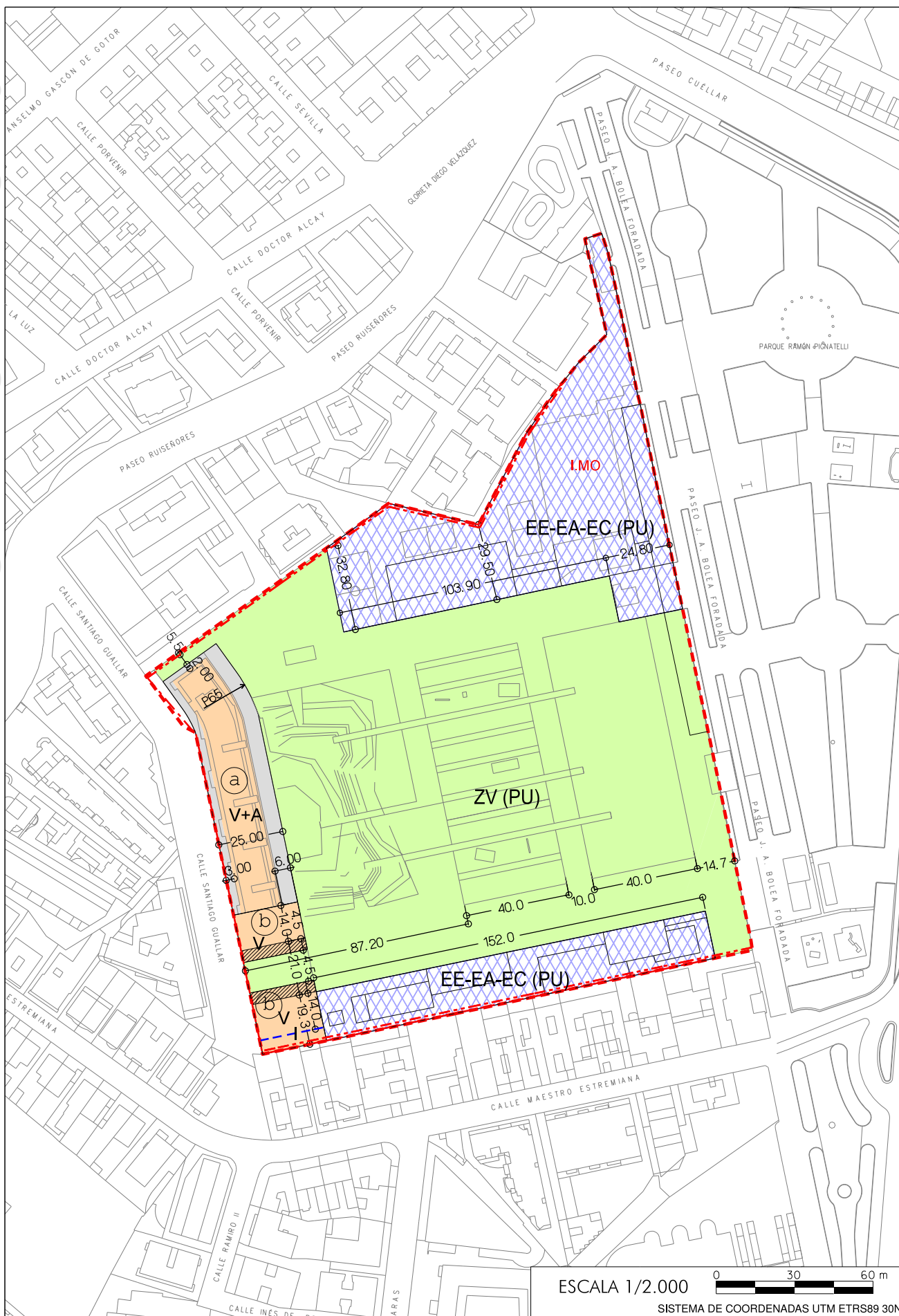
Zaragoza
AYUNTAMIENTO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

ÁREA DE INTERVENCIÓN:

G-33-2

TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN: G-34-1

Superficie total (m²): 2.340,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 0,00

Superficie aportada: 2.340,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

- Interior de manzana y fachada a la c/ Doctor Mariscal.

OBJETIVOS DE LA ORDENACION:

- Creación de un estacionamiento en planta baja y subsuelo para paliar las carencias del barrio en la materia.

CONDICIONES VINCULANTES:

- Posibilidad de estacionamiento 100% PB y sótano.
- Altura máxima B+3, según planos de ordenación.
- Separación parcela de viviendas a la existente exterior al ámbito 9 m.

Superficie edificable en cada parcela (m²):

a) 3.744.

Plazo para presentar proyecto de reparcelación: 2 años

Remisión a zona: A1/3.1

Sistema de Actuación: Compensación

Densidad (viv/Ha):

Altura máxima: B+3

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 1,60

% aprovechamiento municipal: 0

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 0

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

Viarios: (incluido vías colectoras)

Zonas Verdes: (mínimo vinculante)

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG):

Sistemas Generales adscritos:

Hoja del Plano de Regulación: K-17



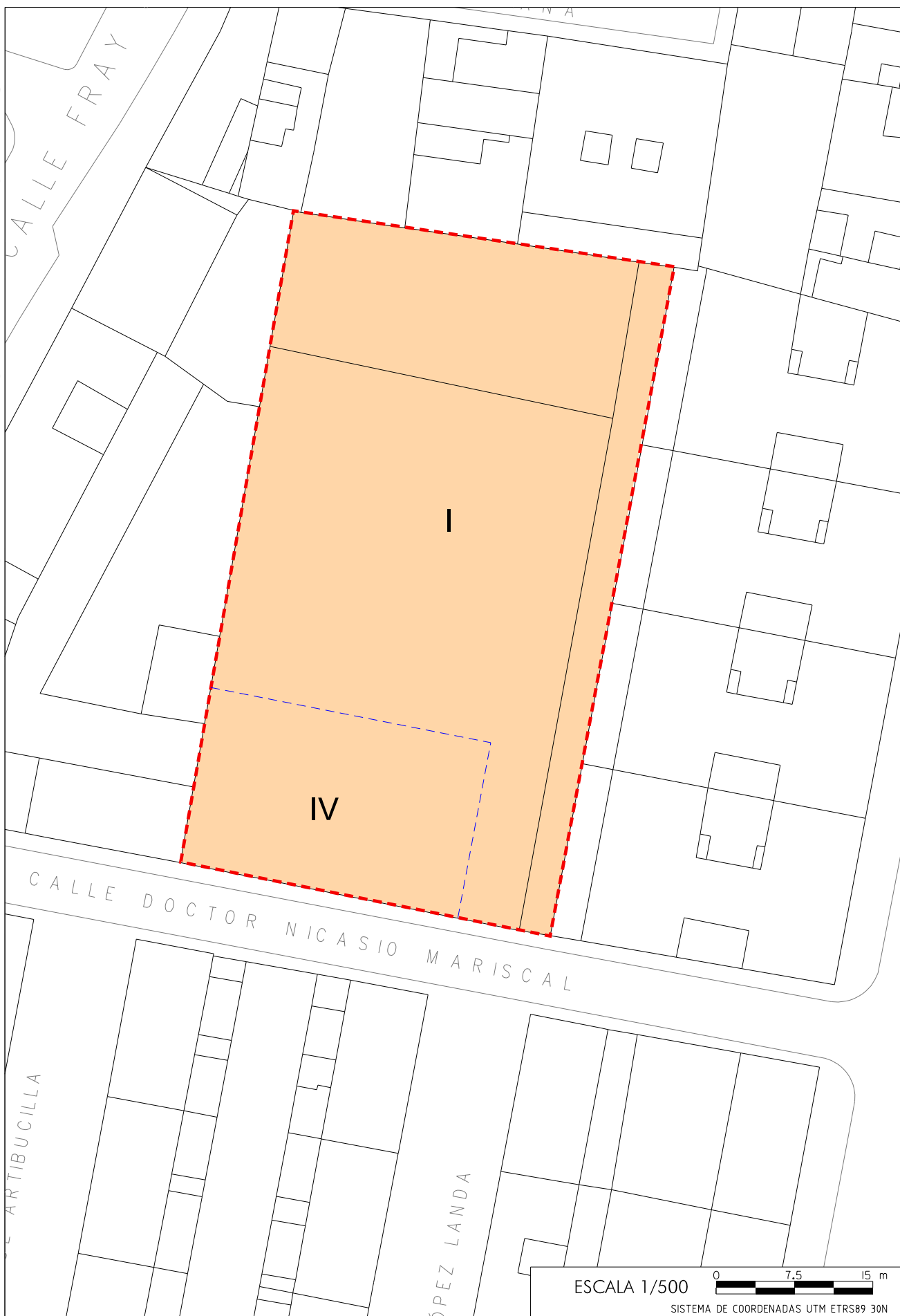
Zaragoza
AYUNTAMIENTO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

ÁREA DE INTERVENCIÓN:

G-34-1

TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN: G-34-2

Superficie total (m²): 14.582,15

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 5.264,27

Superficie aportada: 9.317,88

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

- Manzana del antiguo colegio Lestonnac situada entre las calles Padre Venancio Huarte, Biescas, camino de Cuarte y calle sin nombre, incluyendo las citadas calles perimetrales.

OBJETIVOS DE LA ORDENACION:

- Conexión del barrio de Venecia con el tercer cinturón mediante vial de nuevo trazado.
- Ordenar la manzana con nuevos usos.
- Obtención de un espacio dotacional local.
- Dotar de un espacio comercial de servicio al barrio.

CONDICIONES VINCULANTES:

- Urbanizar vial de conexión hasta el tercer cinturón en el ámbito del SGU y el viario perimetral incluido en el área con una superficie total de 6.905,21 m².
- Demolición del edificio del colegio Lestonnac y anexos.
- Mantenimiento de las alineaciones existentes en el planeamiento que se modifica, con excepción del vial de conexión al tercer cinturón.

Superficie edificable en cada parcela (m²t):

7.000 m²t.

Plazo para presentar proyecto de reparcelación:

Remisión a zona: A2/4

Densidad (viv/Ha):

Sistema de Actuación: Compensación

Altura máxima: B+1

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 0,3756

% aprovechamiento municipal: 10

Edificabilidad s/ parcela neta (m²t/m²): 0,50

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 0

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones: 20,14

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 24,87

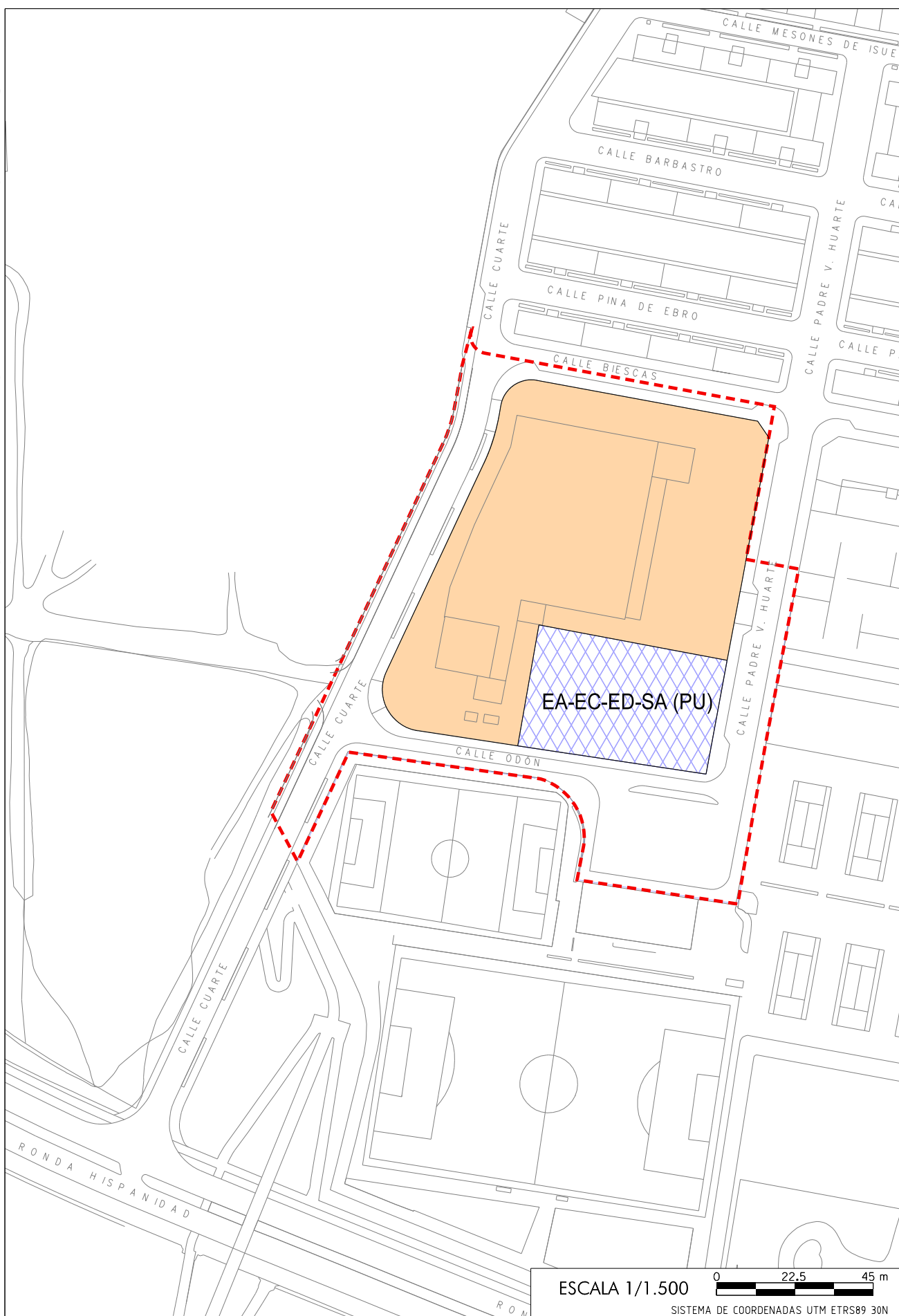
Viarios: 4,73 (incluido vías colectoras)

Sistemas Generales adscritos:

Zonas Verdes: (mínimo vinculante)

Hoja del Plano de Regulación: J-17, J-18

TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN: G-36-2

Superficie total (m²): 8.110,21

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 353,84

Superficie aportada: 7.756,37

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

- Terrenos entre calles Neptuno, Zaragoza la Vieja y Paseo del Canal.

OBJETIVOS DE LA ORDENACION:

- Terminar la ordenación de la manzana existente.

- Obtener la zona verde en la ribera del canal.

- Apertura de la nueva calle (prolongación de c/Tetuán).

- Ejecución del nuevo vial.

CONDICIONES VINCULANTES:

- El área esta situada en el entorno protegido del Canal Imperial de Aragón, por lo que tendrán que seguir la tramitación que señale la Ley 3/1999, de Patrimonio Cultural Aragones. Además, habrá de estarse a lo dispuesto en el artículo 5.3.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

- Las obras de urbanización se realizarán por cuenta del área.

- Se taparán las medianeras de las edificaciones existentes en las calles Neptuno y Zaragoza la Vieja.

- Dimensiones de viales y cotas.

Superficie edificable en cada parcela (m²t):

11.723.

Plazo para presentar proyecto de reparcelación: 1 año

Remisión a zona: A1/2

Densidad (viv/Ha): 127

Sistema de Actuación: Compensación

Altura máxima: B+8

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 1,363

% aprovechamiento municipal: 10

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 18,18

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 64

Viarios: 28 (incluido vías colectoras)

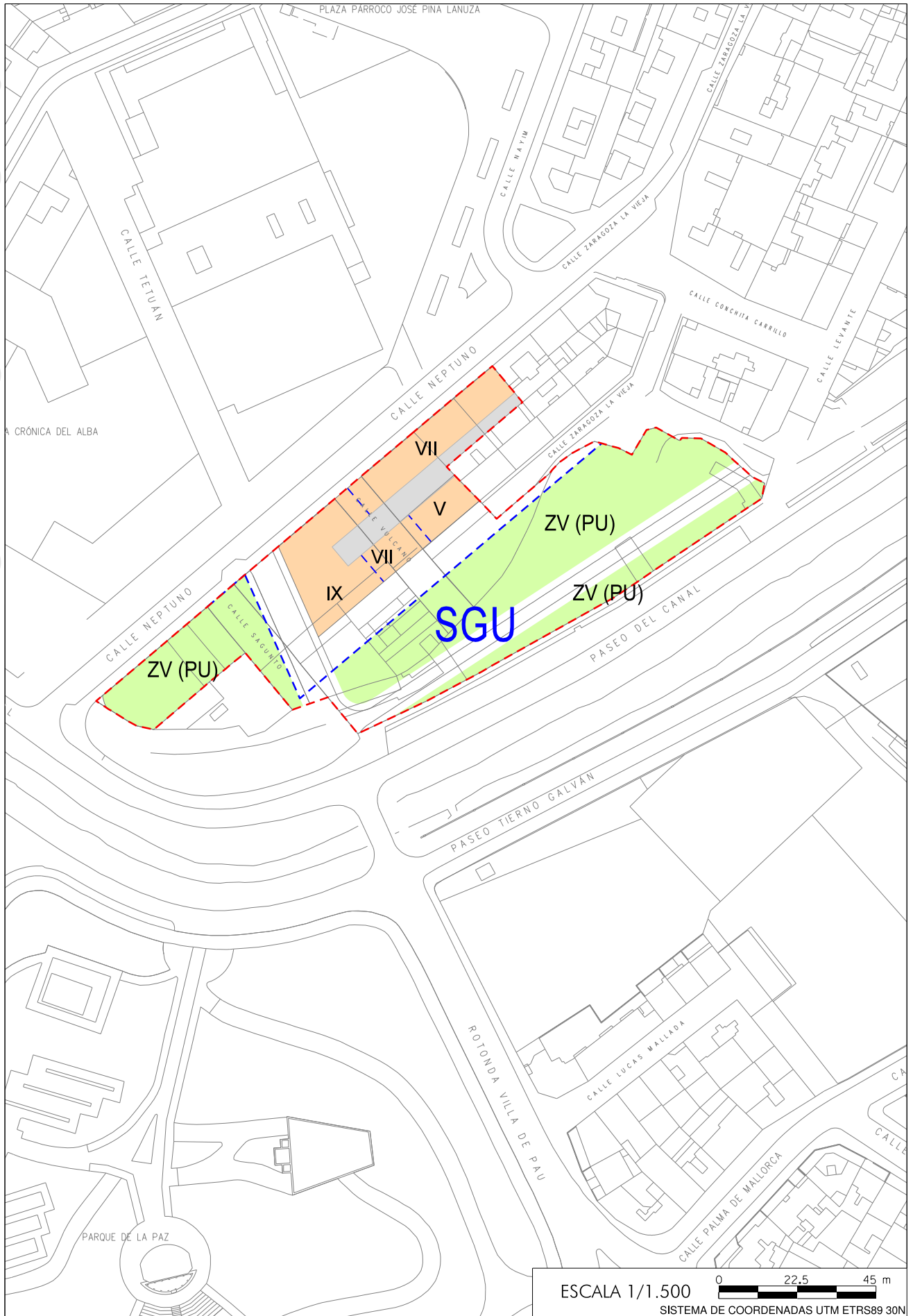
Sistemas Generales adscritos:

Zonas Verdes: 36 (mínimo vinculante)

Hoja del Plano de Regulación: K-17



TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN: G-38-3

Superficie total (m²): 19.696,54

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 9.509,13

Superficie aportada: 10.187,41

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

- Área entre la prolongación de Tenor Fleta y Camino de Miraflores.

OBJETIVOS DE LA ORDENACION:

- Permitir el desarrollo de la zona con posibilidad de instalación de un campo de fútbol y establecer las conexiones viarias entre el Camino de Miraflores y la Prolongación de Tenor Fleta.

CONDICIONES VINCULANTES:

- Nuevo vial entre el Camino de Miraflores y la prolongación de Tenor Fleta (Travesera de Tenor Fleta).

- Obtención y ejecución a cargo de los propietarios de la urbanización y del campo de fútbol.

- Asumir los costes de obtención y ejecución de la porción de vial que afecta a la parcela colindante desarrollada según la Actuación Aislada.

- Cesión de suelo no expropiado junto al lindero Norte (Prolongación Tenor Fleta).

- (1) La cesión correspondiente al 10 por ciento del aprovechamiento medio se entiende referida únicamente a los aprovechamientos procedentes a la anterior «F-38-3», es decir, el 10 por ciento de $6.918,21\text{ m}^2 \times 0,85\text{ m}^2/\text{m}^2 = 5.880,48\text{ m}^2$.

- Los proyectos de desarrollo (urbanización y edificación) de la presente modificación, establecerán el acceso a las zonas de aparcamiento por vía distinta de la Avda. de Tenor Fleta que pertenece a la malla básica.

- El proyecto de urbanización del Area G-38-3 dará cumplimiento a los informes del Dpto. de Infraestructuras de 12-9-05 y 1-2-06, dentro del ámbito del Área de Intervención citada.

Superficie edificable en cada parcela (m²):

a) 12.951,91 m².

Nº máximo de viviendas: 118

Plazo para presentar proyecto de reparcelación: 3 meses

Sistema de Actuación: Compensación

Remisión a zona: A2

Densidad (viv/Ha): 116

Altura máxima: B+9

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 1,2714

% aprovechamiento municipal: 10 (1)

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 0

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto): (2)

Dotaciones: 55,03

Viarios: 24,19 (incluido vías colectoras)

Zonas Verdes: (mínimo vinculante)

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 79,22

Sistemas Generales adscritos: 1,65 325,71 m²

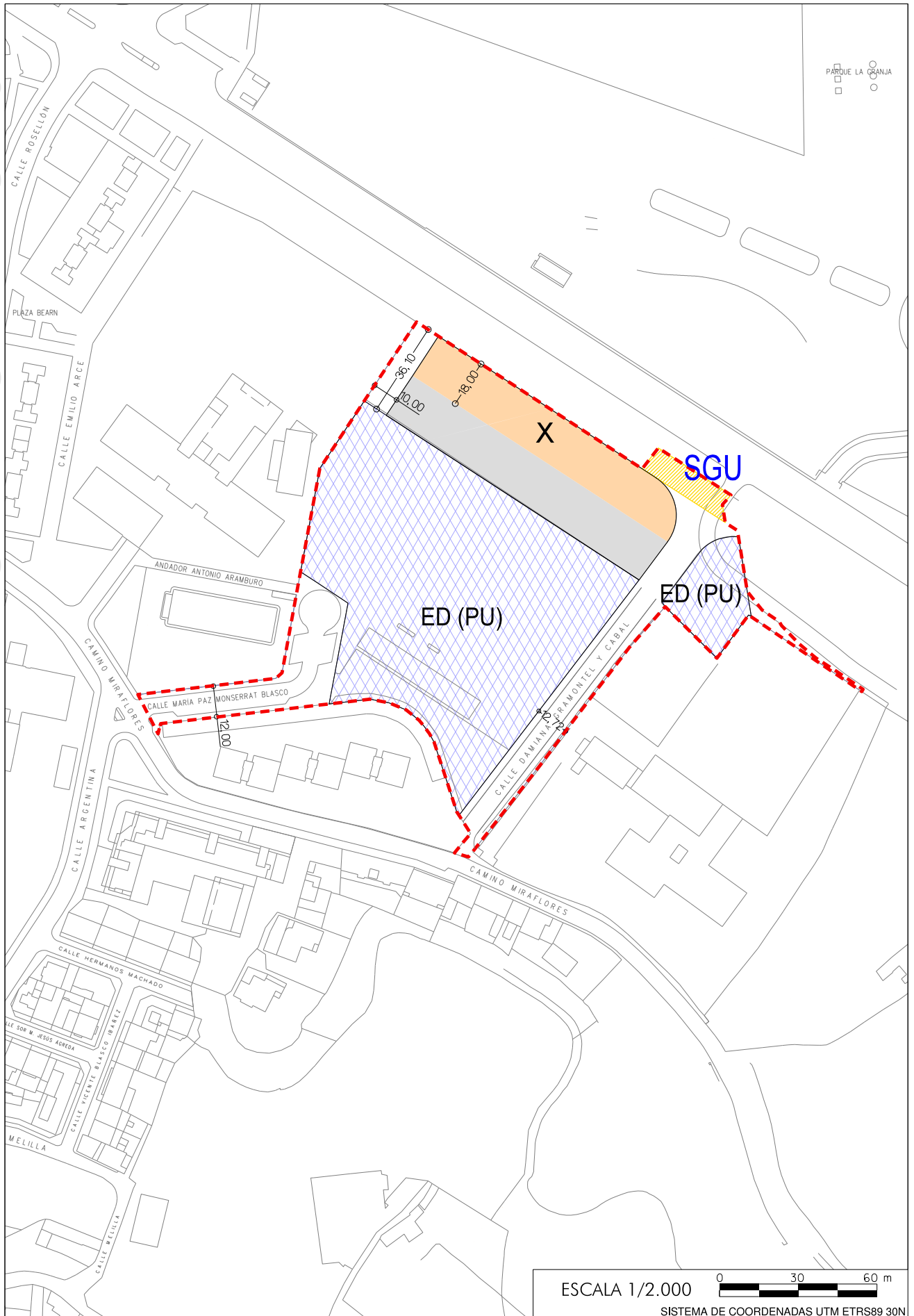
Hoja del Plano de Regulación: K-17, L-17

OBSERVACIONES:

(2) En estas cesiones se incluyen los 9.508,13 m² que figuran como viarios y espacios ya obtenidos por el ayuntamiento, que no es preciso volver a obtener.



TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN: G-43-3

Superficie total (m²): 2.100,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 0,00

Superficie aportada: 2.100,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

- Avda. San Juan de la Peña, c/ Obón.

OBJETIVOS DE LA ORDENACION:

- Completar bloques existentes.

- Obtener viario público.

CONDICIONES VINCULANTES:

- Bloques de viviendas completando los existentes.

- Ceder calle de 10 m al Sur y al Oeste. Resto espacio libre privado.

- Altura máximo 5 plantas. Ocupación la que figura en los planos.

Superficie edificable en cada parcela (m²):

a) 1.880; b) 1.880.

Plazo para presentar proyecto de reparcelación: 2 años

Remisión a zona: A2

Sistema de Actuación: Compensación

Densidad (viv/Ha):

Altura máxima: B+4

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 1,79

% aprovechamiento municipal: 0

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 0

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 38

Viarios: 38 (incluido vías colectoras)

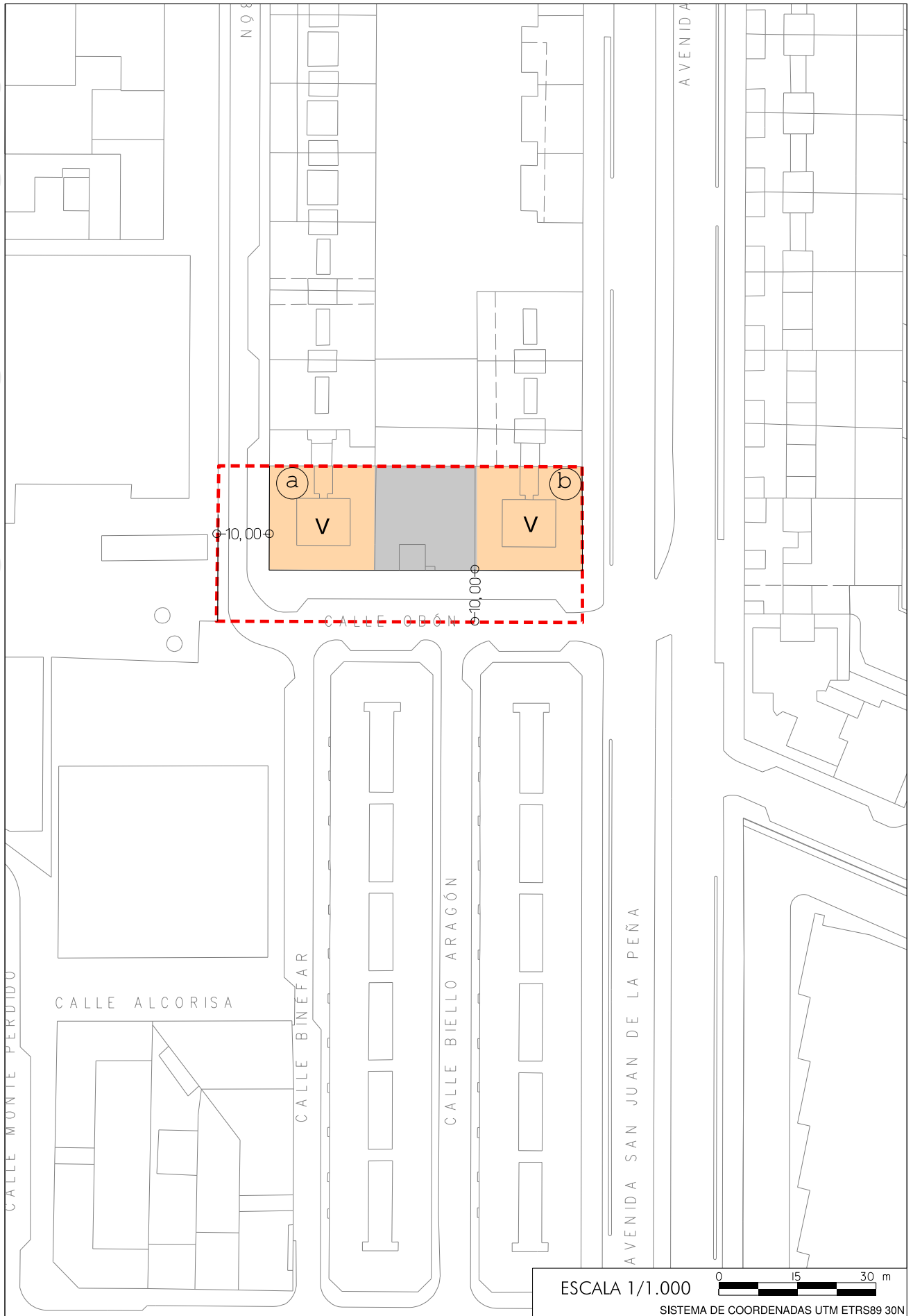
Sistemas Generales adscritos:

Zonas Verdes: (mínimo vinculante)

Hoja del Plano de Regulación: K-12



TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN:

G-43-4

Superficie total (m²):

17.211,46

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA):

11.078,77

Superficie aportada (m²):

6.132,69

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

- Parcela ED(PU) 43.04, y resto de parcelas que constituían el recinto del IFET de Cámara de Comercio, actualmente IES El Picarral, en calle Teniente Ortiz Zárate, 26. Manzana entre calle Teniente Ortiz Zárate, calle Pantano de Yesa y avenida de San Juan de la Peña.

- Parcela ER(PU) 43.01, que linda al este con calle Antonio de Tramullas, al sur con calle Somport y al oeste con urbanización unifamiliar PP A.10.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Modificar la ordenación y estructura parcelaria del área, incorporando las parcelas destinadas inicialmente a VPO y VSA, y la parcela de viario y zona verde, al equipamiento escolar de uso público.

- Modificar la ordenación de la finca nº 1 para plantear una nueva volumetría, transformado parte del aprovechamiento de otros usos en edificabilidad residencial.

- Zonificar franja de zona verde en avenida de San Juan de la Peña en sustitución de la zona verde incorporada al equipamiento educativo.

CONDICIONES VINCULANTES:

- La parcela EE(PV) 43.04 se aprovechará para la ejecución de 160 viviendas, 133 libres y 27 de protección oficial en parcela de promoción privada, con un total de 15.550 m² de residencial y 350 m² de otros usos en planta baja.

- El propietario de las fincas nº 1 y 2 deberá ejecutar la urbanización de los espacios libres incluidos en el ámbito.

- Mediante convenio de gestión urbanística derivado de la Modificación Aislada TR24/11 del Plan General (Nº 223 del texto refundido 2007), el propietario de la finca nº 2 compensará económicamente al Ayuntamiento la supresión de la obligación de ejecutar y ceder gratuitamente 42 plazas de aparcamiento subterráneo en las plantas sótano -2 y -1 de la finca nº 2 que fue establecida en la Modificación Aislada Nº 167 del Plan general.

- El propietario de las fincas nº 1 y 2 deberá poner a disposición del Ayuntamiento un local en planta baja destinado a equipamiento público con una superficie construida aproximada de 435 m².

Superficie edificable en cada bloque (m²):

	Promoción privada			Promoción pública	
	Vivienda libre	Vivienda protegida	Total	VPA	Total
Viviendas (máximo)	13.255 m²	2.295 m²	15.550 m²	0	15.550 m²
Otros usos (mínimo)	350 m²		350 m²	0	350 m²
Total:	13.605 m²		15.900 m²	0	15.900 m²
Núm. Viviendas (máximo)	133	27	160	0	160

Plazo para presentar proyecto de reparcelación:

20 meses

Sistema de Actuación:

Compensación

Remisión a zona:

A2/5

Densidad (viv/Ha):

260

Altura máxima:

B+9

% aprovechamiento municipal:

0

Aprovechamiento medio Sector (m²/m²):

2,41

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% edificabilidad real total (vivienda protegida promoción privada):

14,43

CESIONES DE SUELO (% sobre suelo bruto)

Dotaciones:

31,28

Viarios: (incluido vías colectoras)

Zonas Verdes: (mínimo vinculante)

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG):

31,28

Sistemas Generales zona verde:

Hojas del Plano de Regulación:

K-12, K-13



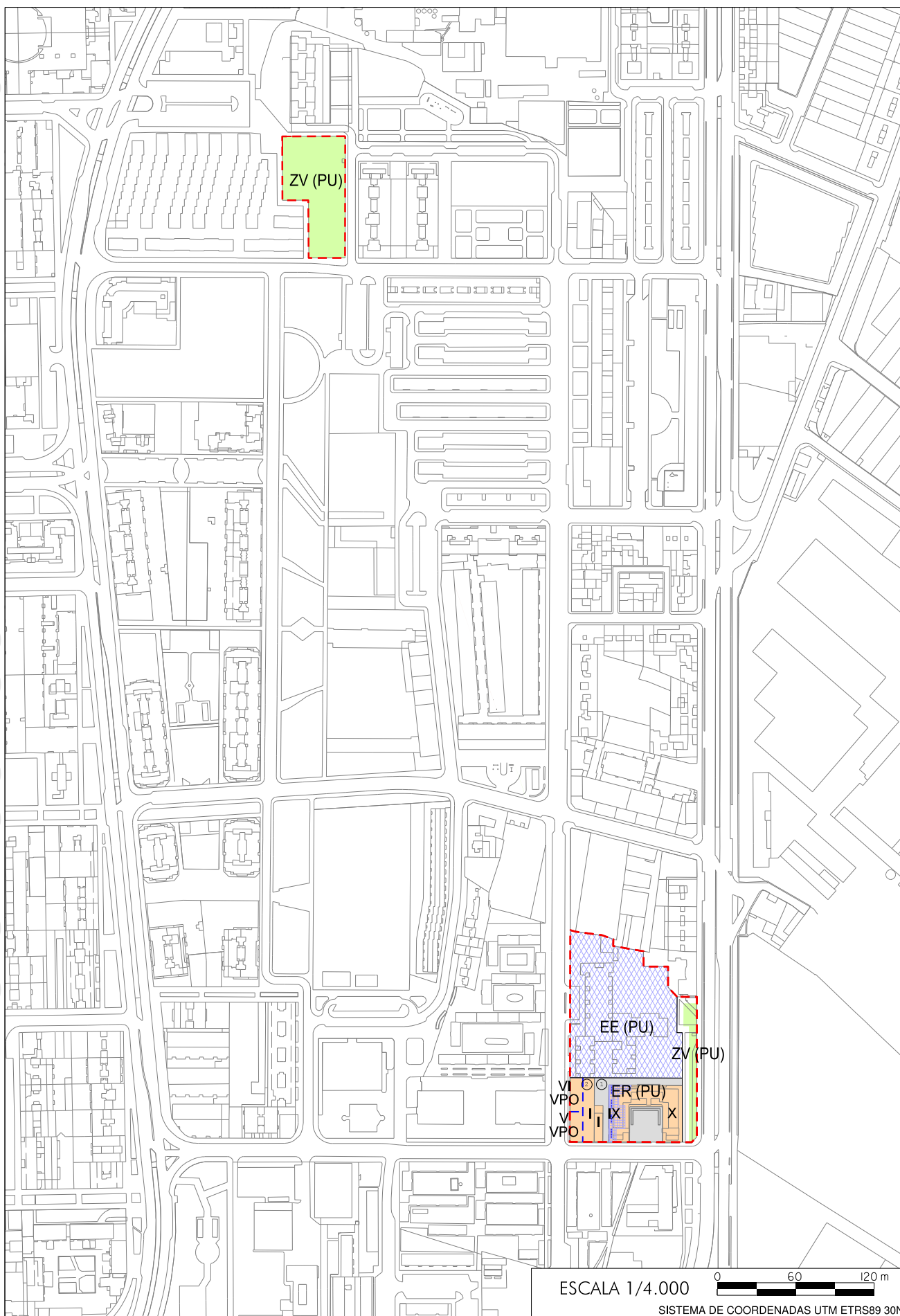
Zaragoza
AYUNTAMIENTO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

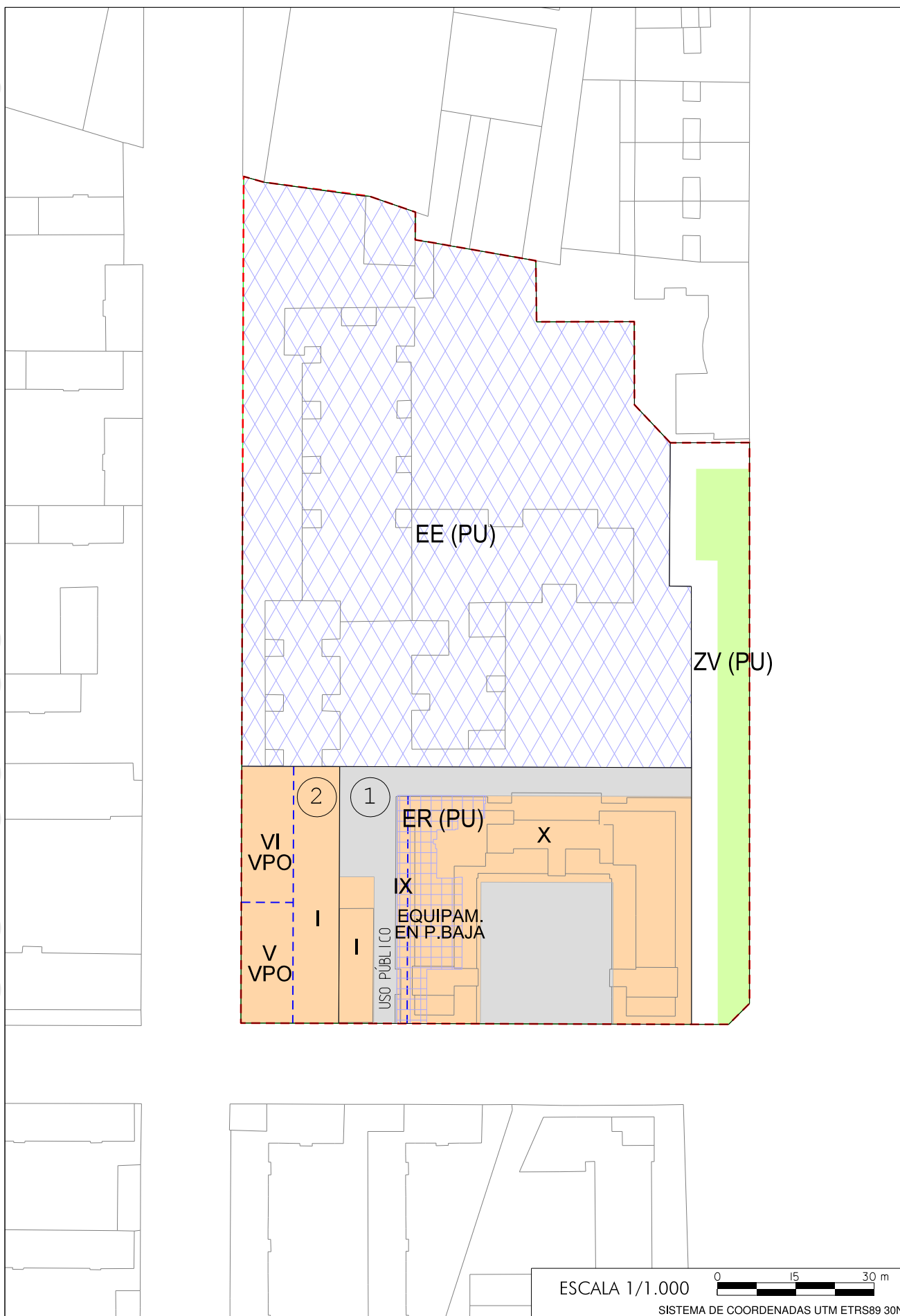
ÁREA DE INTERVENCIÓN:

G-43-4

VERSIÓN CONSOLIDADA DEL TR 2024



VERSIÓN CONSOLIDADA DEL TR 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN: G-44-1

Superficie total (m²): 12.972,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 0,00

Superficie aportada: 12.972,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

Avda. de Navarra. Terrenos entre centro comercial y prolongación de c/ Ramiro I. Avda. Navarra: adyacente Parque Palomar. C/ Delicias: esquina c/ Caspe.

OBJETIVOS DE LA ORDENACION:

- Obtención de zona verde y equipamiento: parcela en Avda. Navarra para incorporar al Parque Palomar, equipamiento en c/ Delicias angular a c/ Caspe.

-Edificación residencial.

CONDICIONES VINCULANTES:

- La parcela edificable residencial es la situada al Norte de la Avda. de Navarra. A esta parcela se le aplicarán las normas de la zona A2.

- Obtención como zona verde de la parcela situada al Sur de la Avda. de Navarra (3.579 m²) y como equipamiento la parcela en esquina de calles Delicias y Caspe (484 m²).

- Estas dos parcelas participarán del aprovechamiento total ubicado en la primera parcela proporcionalmente a la edificabilidad que tenían reconocida en el Plan anterior. Estimativamente corresponden a la parcela de las calles Caspe y Delicias 1.150 m² de uso residencial y a la parcela de Avda. Navarra 2.395,17 m² de uso residencial (viviendas) y 1.935,26 m² de otros usos (locales), según sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Aragón nº 258/2008.

- Mediante Estudio de Detalle se podrán ordenar los volúmenes sin alteración ni de los usos ni de la edificabilidad..

Superficie edificable en cada parcela (m²):

a) 31.675 m²t de uso residencial y 1.935,26 m²t de otros usos.

Plazo para presentar proyecto de reparcelación: Aprobación definitiva el 7 de julio de 2006

Remisión a zona: A2

Densidad (viv/Ha):

Sistema de Actuación: Compensación

Altura máxima: B+10

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 2,4418

% aprovechamiento municipal: 0

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 0

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones: 3,73

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 40,91

Viarios: 9,59 (incluido vías colectoras)

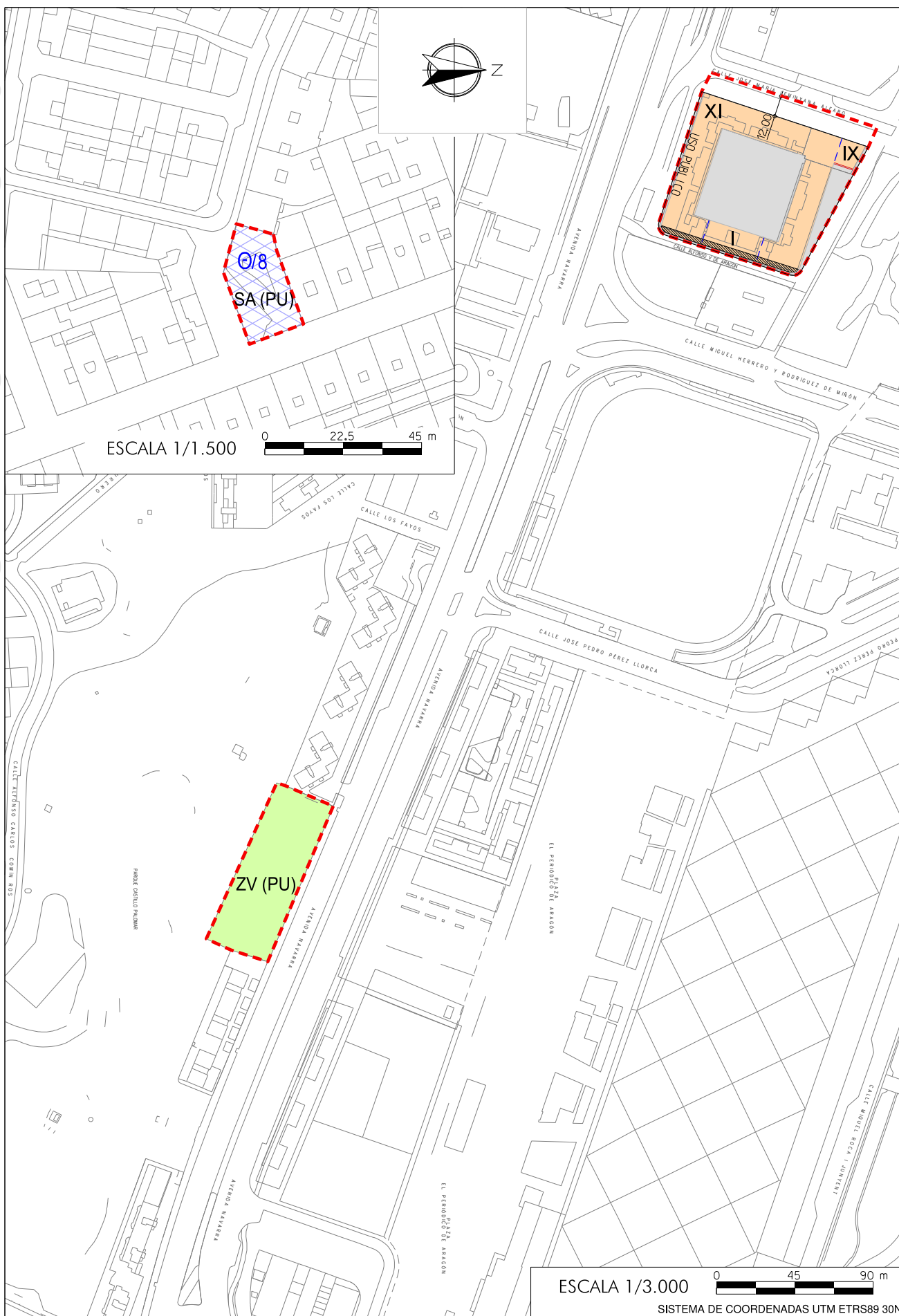
Sistemas Generales adscritos:

Zonas Verdes: 27,59 (mínimo vinculante)

Hoja del Plano de Regulación: I14, J15

OBSERVACIONES:

La zona verde, que pasa a ser equipamiento, de 484 m² en la esquina de las calles Delicias y Caspe, se compensa con el aumento de la zona verde del ámbito 24.08 en la esquina de las calles Duquesa Villahermosa y La Milagrosa que se incrementa en 541 m², pasando la superficie de la zona verde 24.08 de 2.766 m² a 3.307 m² con la Modificación aislada nº 18 del PGOU (Expte 674673/2005. Aprob. definitiva 22/12/2006).



ÁREA DE INTERVENCIÓN:

G-44-2

Superficie total (m²):

493.791,50

Viarios y espacios que no computan edificabilidad (artículo 130 TRLUA):

42.086,40

Superficie aportada:

451.705,10

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

Terrenos ferroviarios en la avenida de Navarra.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Ubicación de la nueva estación intermodal.

- Soterramiento y cubrimiento de las vías hasta la antigua estación de Delicias.

- Comunicar el Barrio de Delicias con la Almozara y el Ebro.

- Creación de una nueva centralidad con una amplia oferta de terciario y equipamientos que cubran las necesidades del Área AC-44 y paliar deficiencias dotacionales de los barrios de Delicias y Almozara.

- Dar solución a los nuevos accesos a la ciudad y al barrio como consecuencia de la transformación de la AP-68.

- Ordenación adecuada a las necesidades expresadas en el Plan Director de la Milla Digital.

CONDICIONES VINCULANTES:

- Las indicadas en las Ordenanzas Particulares y fichas urbanísticas de manzanas que se anejan al final del Anejo IV.

- Los aprovechamientos, usos e intensidades, asignados a esta pieza urbana por este Plan General son los que se determinan con carácter general en la presente ficha y en el texto de la modificación nº 17 del PGOU de manera pormenorizada y en las modificaciones posteriores que afectan a su contenido.

- Cuando convivan diferentes sistemas con suelos ferroviarios, se estará a lo dispuesto en las ordenanzas particulares, con objeto de poder atribuir las titularidades a las administraciones correspondientes en el futuro procedimiento de gestión.

- El proyecto de urbanización podrá realizar los reajustes necesarios derivados del análisis pormenorizado propio de dicho instrumento, sin que dichos ajustes supongan modificación del Plan General, siempre que no se altere la ordenación ni el régimen del suelo definidos en el presente documento.

- Las parcelas de dotación local de equipamiento podrán ser públicas con calificación Θ /11, en las que podrá transmitirse el derecho de superficie pero no el pleno dominio - y por tanto con obligación de mantenimiento de la titularidad municipal del suelo - siempre que las parcelas sean de uso deportivo, tengan más de 10.000 m² y en la adjudicación del derecho de superficie se establezcan las condiciones precisas para garantizar el uso común de los ciudadanos en circunstancias iguales a las del resto de equipamientos deportivos de carácter local de los demás barrios de la ciudad.

Superficie edificable usos lucrativos (m²):

Viviendas:367.990 m² totales. Otros usos compatibles: 215.648 m² totales. Equipamiento deportivo: 14.126,50 m².

Nº máximo total de viviendas: 3.396.

Plazo para iniciar Expediente de expropiación:

6 meses

Remisión a zona:

A2

Sistema de Actuación:

Expropiación

Altura máxima:

Según Fichas Urbanísticas de manzanas

Aprovechamiento medio sector (m²/m²):

0,646

% aprovechamiento municipal:

0

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal):

0

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto): [*]

Dotaciones:

19,10

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG):

66,80

Viarios:

13,83

 (incluido vías colectoras)

Sistemas Generales adscritos:

102,20

Zonas Verdes:

33,86

 (mínimo vinculante)

Hojas del Plano de Regulación:

H13, H-14, I13, I-14, I-15, I-16, I-17, J13, J14

OBSERVACIONES:

Ver regulación pormenorizada en Ordenanzas particulares (texto refundido de la modificación 119 del Plan General) y Fichas urbanísticas de manzanas edificatorias (modificaciones nº 17 y 119 del Plan General), adjuntas al final del Anejo IV.

[*] En caso de modificación de la ordenación mediante Plan Especial, se fijan mínimos sobre superficie de sector del 33% para zonas verdes, 13% para viario y el 19% para equipamientos.

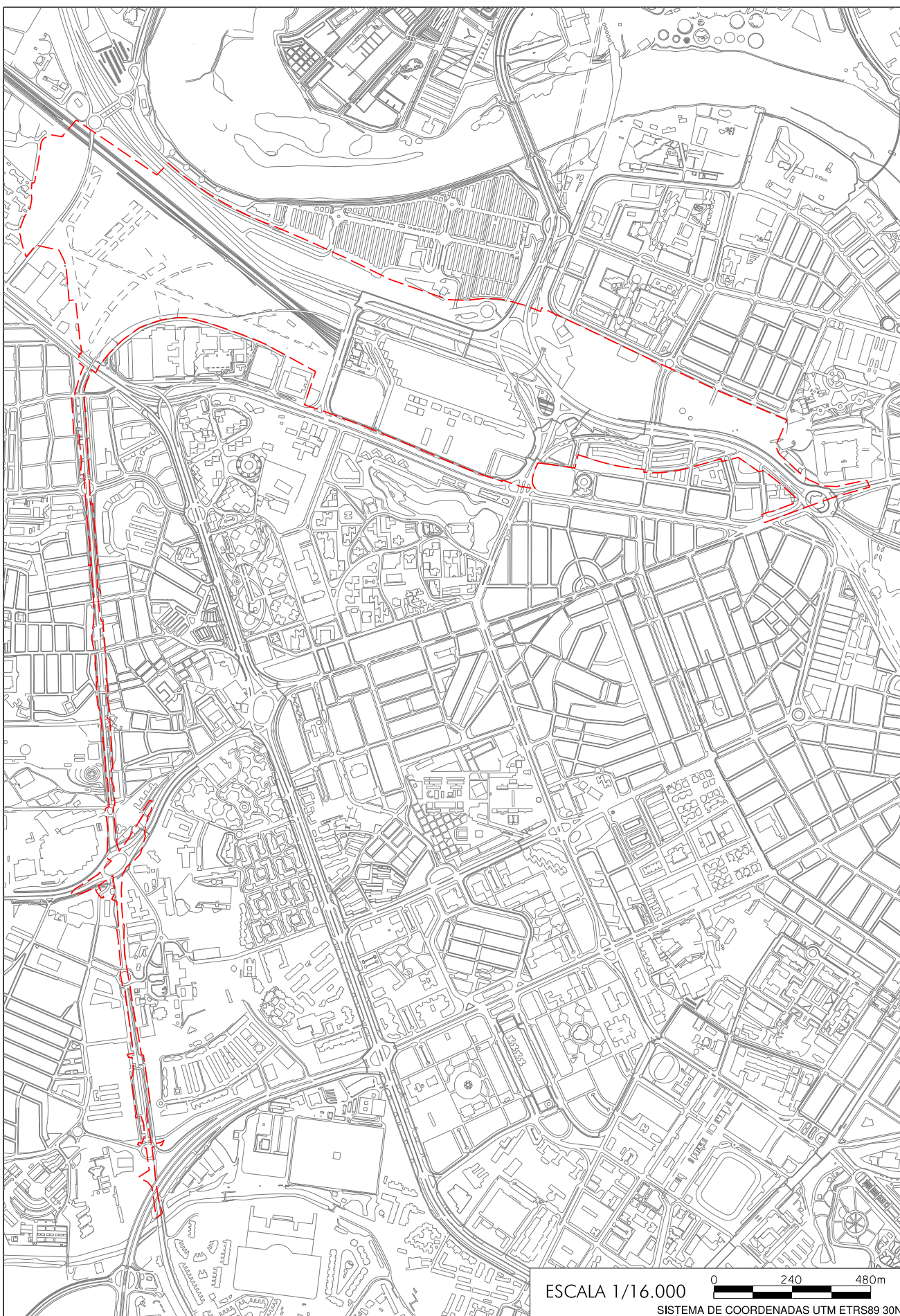


Zaragoza
AYUNTAMIENTO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

ÁREA DE INTERVENCIÓN:

G-44-2



ESCALA 1/16.000

0 240 480m

SISTEMA DE COORDENADAS UTM ETRS89 30N

MPG 17 (exp. 683438/2005) / Modif. Ordenanzas para división manzanas 1-7 (exp.341349/2008 / MPG 119 (exp. 285170/2014) / PE manzana 4 (exp. 820846/2017)/Asignación uso deportivo a parcela 44.41-PEQ1 (exp. 60769/2021) / MPG 191 calificación parcelas PEQ-1 y PEQ-2 (exp. 61803/2021) / MPG TR24/07 (exp. 14791/2025)

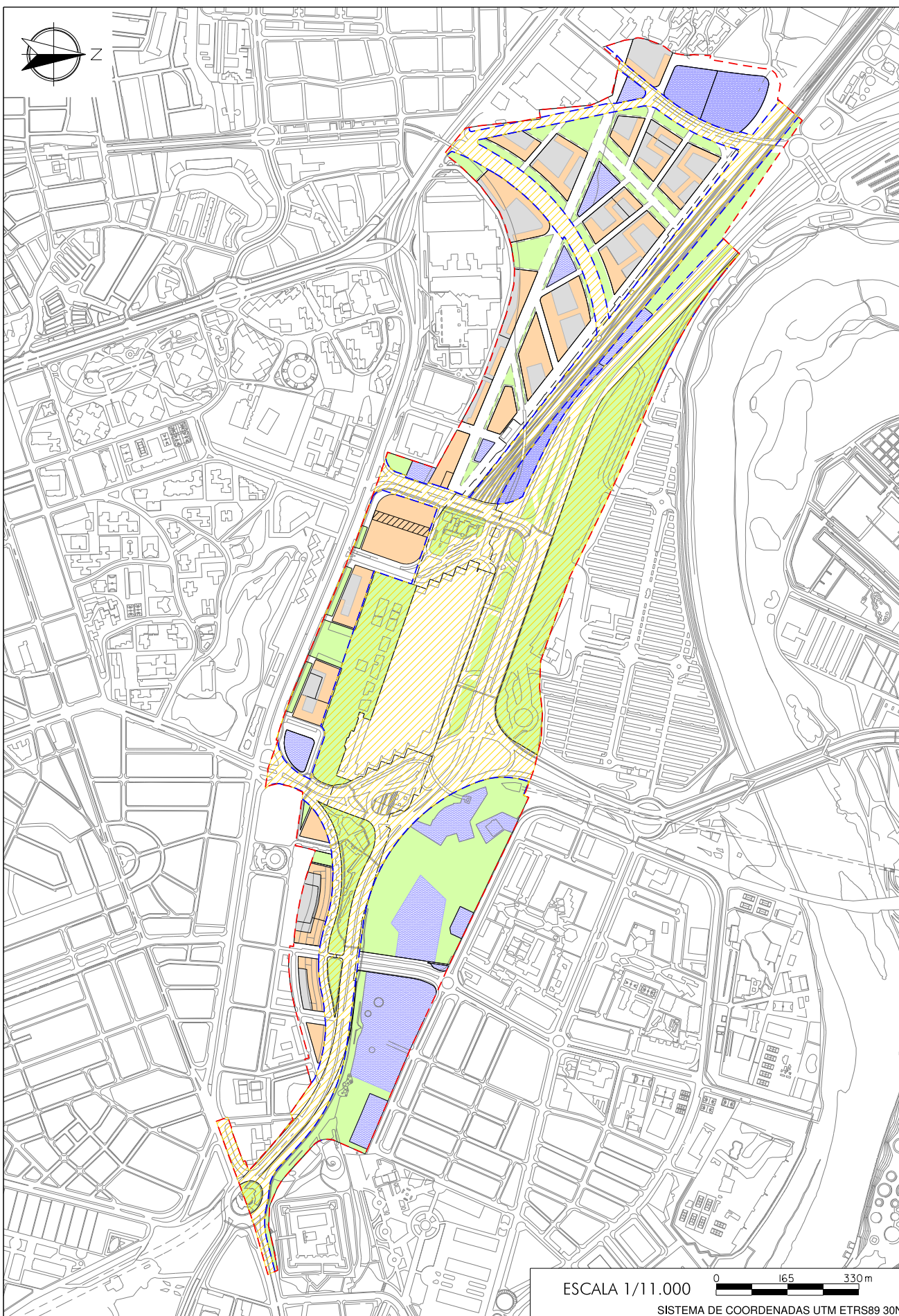


Zaragoza
AYUNTAMIENTO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

ÁREA DE INTERVENCIÓN:

G-44-2

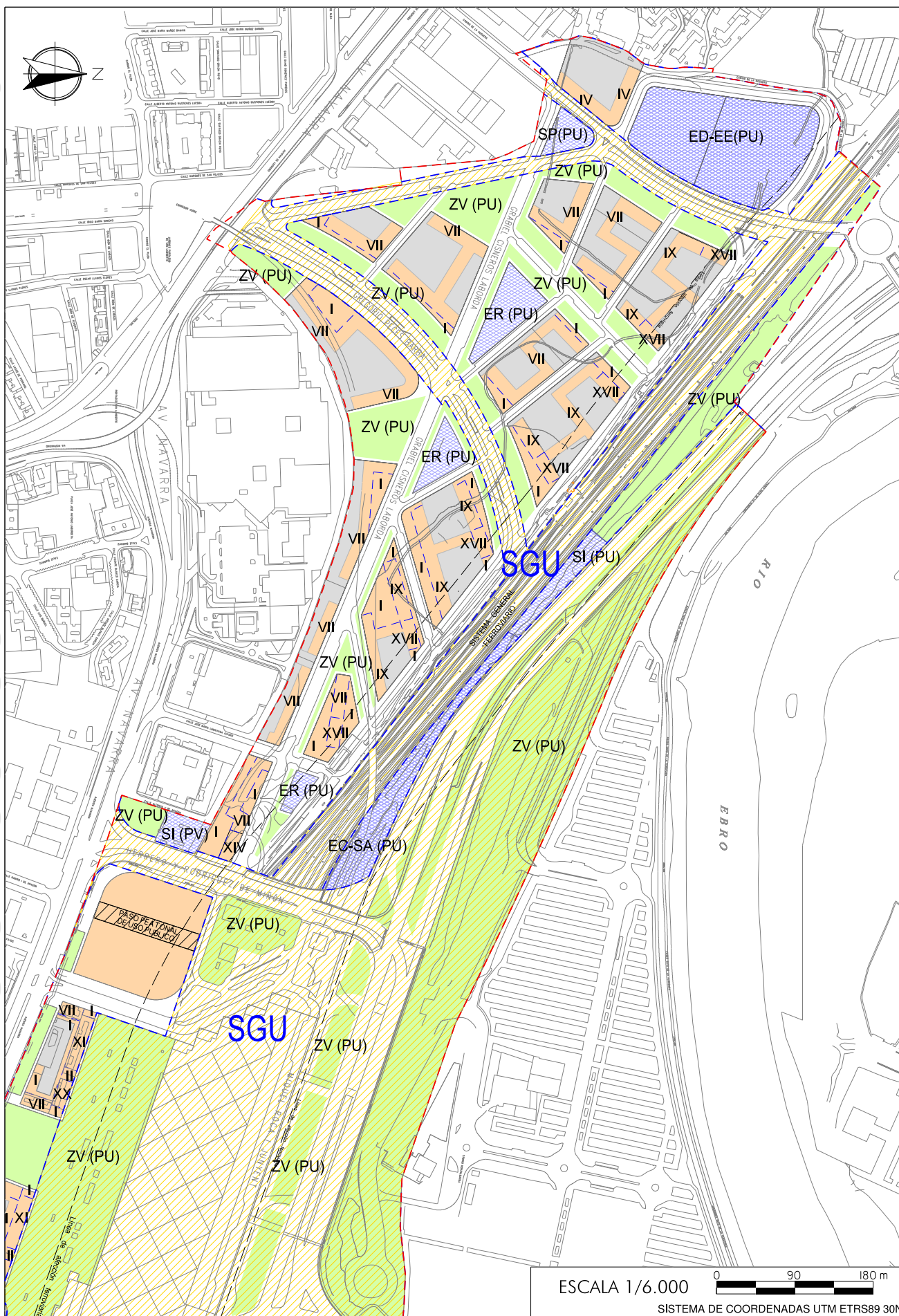


ESCALA 1/11.000

0 165 330 m

SISTEMA DE COORDENADAS UTM ETRS89 30N

MPG 17 (exp. 683438/2005) / Modif. Ordenanzas para división manzanas 1-7 (exp.341349/2008) / MPG 119 (exp. 285170/2014) / PE manzana 4 (exp. 820846/2017)/Asignación uso deportivo a parcela 44.41-PEQ1 (exp. 60769/2021) / MPG 191 calificación parcelas PEQ-1 y PEQ-2 (exp. 61803/2021) / MPG TR24/07 (exp. 14791/2025)



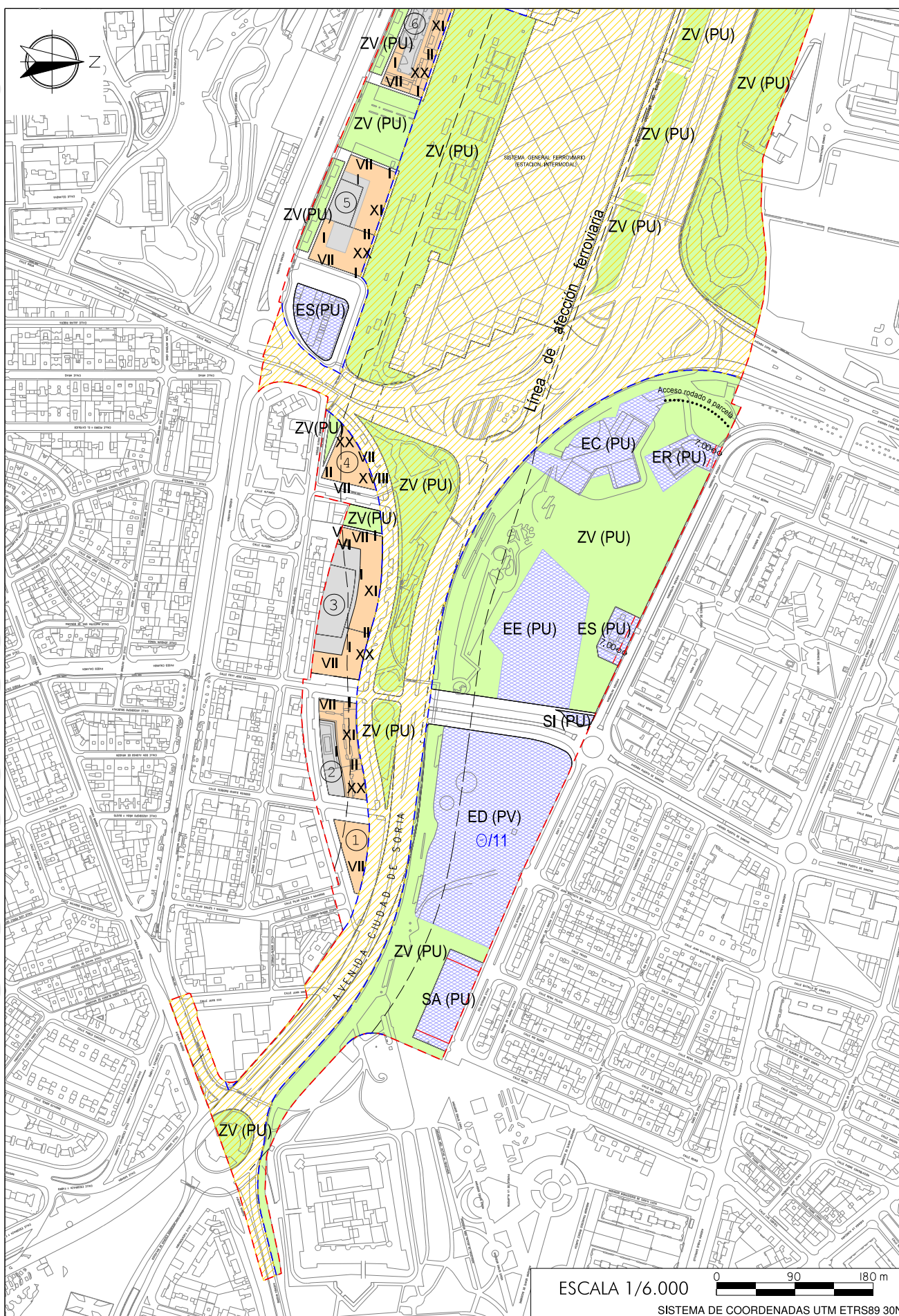


Zaragoza
AYUNTAMIENTO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

ÁREA DE INTERVENCIÓN:

G-44-2



MPG 17 (exp. 683438/2005) / Modif. Ordenanzas para división manzanas 1-7 (exp.341349/2008) / MPG 119 (exp. 285170/2014) / PE manzana 4 (exp. 820846/2017)/Asignación uso deportivo a parcela 44.41-PEQ1 (exp. 60769/2021) / MPG 191 calificación parcelas PEQ-1 y PEQ-2 (exp. 61803/2021) / MPG TR24/07 (exp. 14791/2025)

ÁREA DE INTERVENCIÓN: G-50-1

Superficie total (m²): 10.236,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 588,00

Superficie aportada: 9.648,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

- Terrenos entre calles Torrecilla, Bielsa, Azucarera y avenida de Cataluña.

OBJETIVOS DE LA ORDENACION:

- Transformación del actual tejido industrial en residencial conservando y potenciando el antiguo edificio de "Galletas Patria".

- Posibilidad de compatibilizar el mantenimiento provisional de las actividades que se desarrollan en la parcela situada en Avda. de Cataluña angular a c/ Azucarera mediante la configuración de una unidad de ejecución independiente.

CONDICIONES VINCULANTES:

- Creación de unos espacios libres públicos en el entorno de los terrenos privados que configuran la futura finca del edificio de "Galletas Patria". El espacio libre privado de esta finca y el espacio libre público colindante serán un todo continuo, diferenciándose con elementos de mobiliario como pivotes u otros análogos, no pudiendo realizarse tapias de separación.

- Se urbanizará el espacio libre público de la unidad de ejecución y el frente de las calles Camino de Torrecillas y Bielsa.

- El Proyecto de Urbanización contemplará de forma pormenorizada los accesos del edificio de Galletas Patria con las vías públicas.

- El 10% de aprovechamiento municipal no incluirá la edificabilidad de "Galletas Patria".

Superficie edificable en cada parcela (m²):

a) 5.775; b) 2.795; c) 2.220; d) 2.225.

Plazo para presentar proyecto de reparcelación: 2 años

Remisión a zona: A-2

Sistema de Actuación: Compensación

Densidad (viv/Ha): 115,00

Altura máxima: B+5

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 1,35

% aprovechamiento municipal: 10

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 0

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones: 36 (incluido vías colectoras)

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 36

Viarios: 36 (incluido vías colectoras)

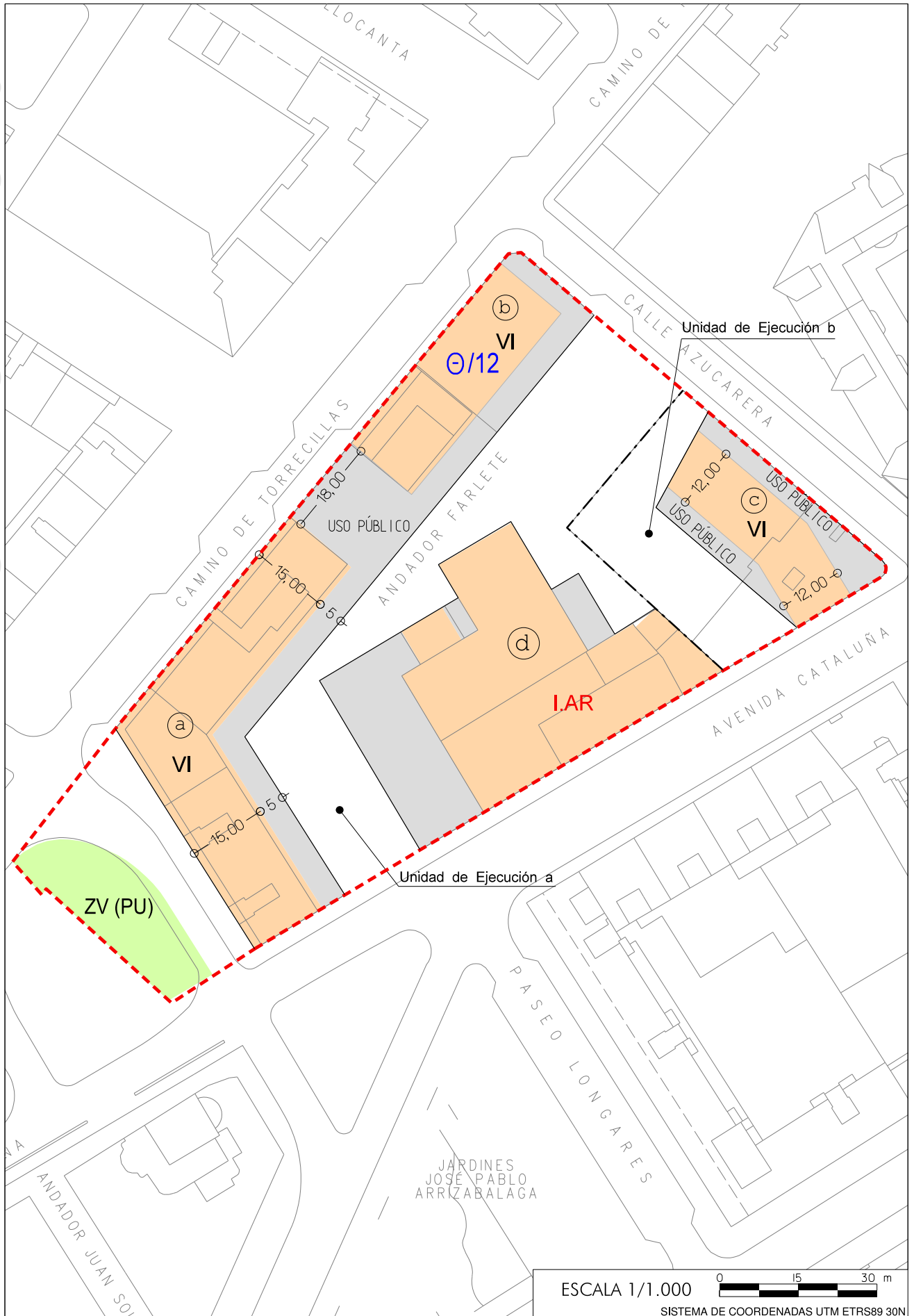
Sistemas Generales adscritos:

Zonas Verdes: (mínimo vinculante)

Hoja del Plano de Regulación: L-14



TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN: G-50-2

Superficie total (m²):

18.644,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA):

6.309,00

Superficie aportada:

12.335,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

- Terrenos junto al Puente de Piedra. En torno al cuartel de San Lázaro.

OBJETIVOS DE LA ORDENACION

- Creación de un frente continuo edificado al río Ebro.

CONDICIONES VINCULANTES:

- El área está situada en el entorno protegido del Conjunto del Centro Histórico, por lo que tendrán que seguir la tramitación señale la Ley 3/1999, de Patrimonio Cultural Aragonés. Además, habrá de estarse a lo dispuesto en el artículo 5.3.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

- Obtención de los Sistemas Generales colindantes en la ribera del Ebro.

- Ejecución de viarios en superficie. Ejecución de urbanización excluido el viario subterráneo.

- Mantener edificios del antiguo molino en el Sistema General adscrito.

Superficie edificable en cada parcela (m²):

28.025.

Plazo para presentar proyecto de reparcelación:

2 años

Remisión a zona:

A1/2

Densidad (viv/Ha):

160,00

Sistema de Actuación:

Compensación

Altura máxima:

B+7

Aprovechamiento medio sector (m²/m²):

1,60

% aprovechamiento municipal:

10

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal)

0

CESIONES DE SUELO (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

Viarios:

Zonas Verdes:

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG):

Sistemas Generales adscritos:

35

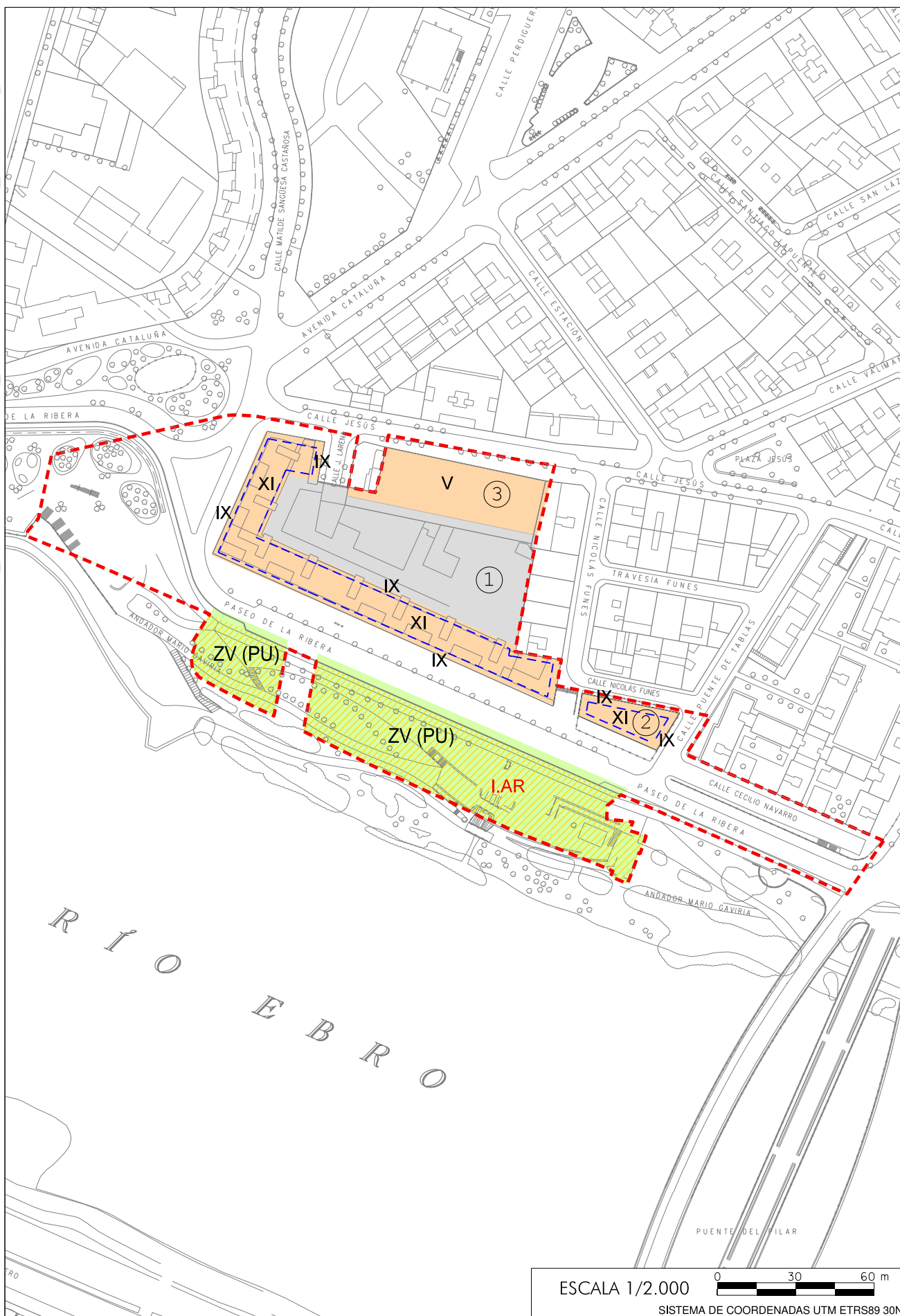
(incluido vías colectoras)

(mínimo vinculante)

35

42

Hoja del Plano de Regulación: K-14, L-14



AREA DE INTERVENCION:

G-51-1

Superficie total (m²):

3.576,93

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA):

0,00

Superficie aportada:

3.576,93

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

- Barrio del Arrabal-Zona Oeste. Sector entre el Camino del Vado, c/ Lourdes y c/ Alfonso Solans.

- OBJETIVOS DE LA ORDENACION:
- Regulación de la manzana.
 - Integración en la estructura urbana y trama viaria.
 - Patio abierto a fachada Sur para asoleo de la franja Norte de la manzana.

- CONDICIONES VINCULANTES:
- Urbanizar las cesiones de calles y zonas verdes.
 - Las obras de urbanización del viario perimetral de la manzana se extenderán a los suelos exteriores al ámbito que sean necesarios para dejar perfectamente urbanizados los tramos de la calle de Lourdes y el Camino del Vado correspondientes al área.
 - Tratamiento de fachadas en las exteriores e interiores a patio abierto y en testeros a zona verde pública.

Superficie edificable en cada parcela (m²):

a) 6.605 m²t (Superficie parcela 1.939,53 m²s); b) 1.468 m²t (Superficie parcela 427,81 m²s).

Plazo para presentar proyecto de reparcelación:

2 años

Remisión a zona:

A2

Densidad (viv/Ha):

Sistema de Actuación:

Compensación

Altura máxima:

B+5

Aprovechamiento medio sector (m²/m²)

2,052

% aprovechamiento municipal:

10

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal):

18,18

CESIONES DE SUELO (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG):

33,82

Viarios:

15,87 (incluido vías colectoras)

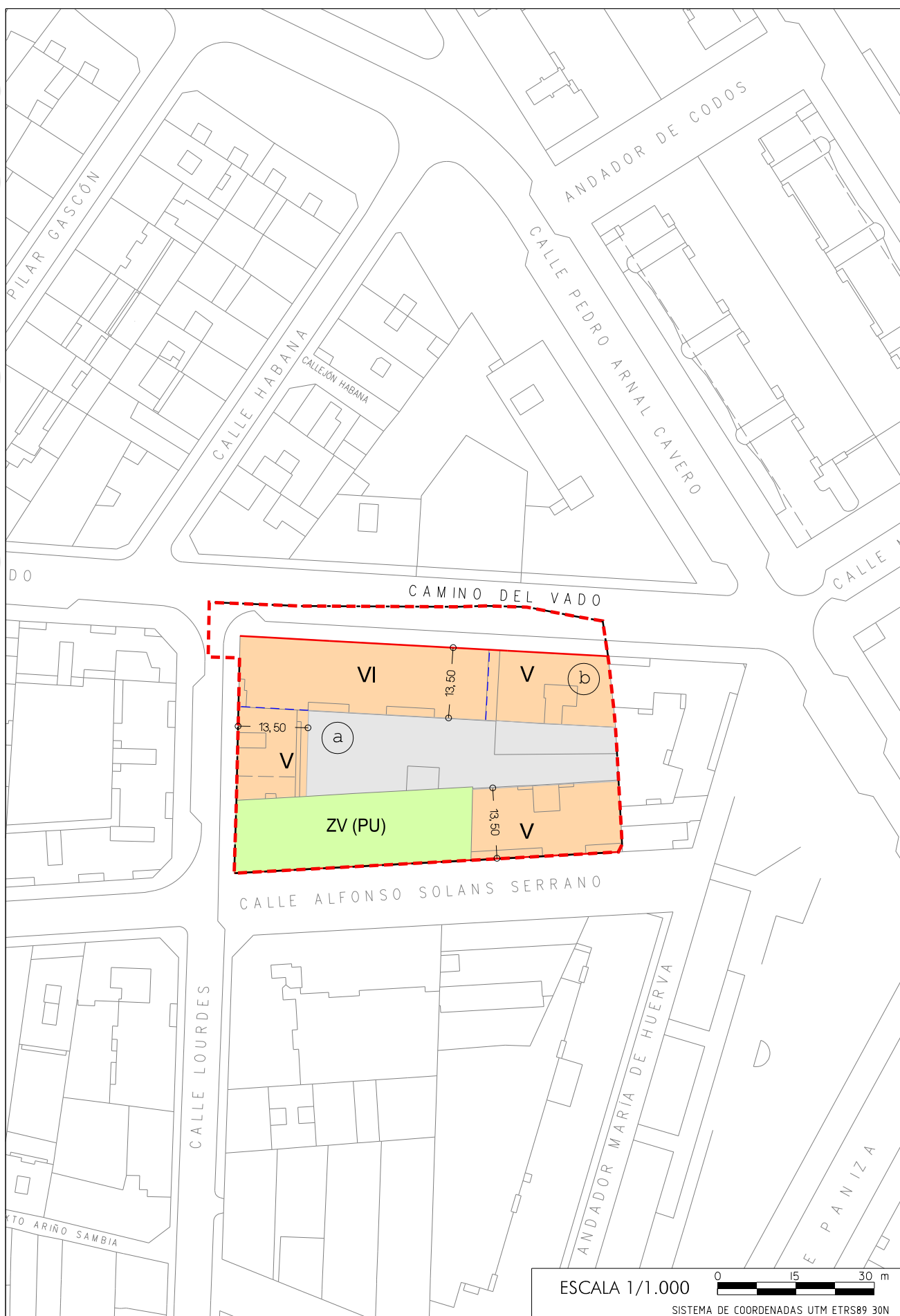
Sistemas Generales adscritos:

Zonas Verdes:

17,95 (mínimo vinculante)

Hoja del Plano de Regulación:

L-14



ÁREA DE INTERVENCIÓN: G-51-2

Superficie total (m²): 11.151,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 1.851,00

Superficie aportada: 9.300,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

- Terrenos entre el Paseo de la Ribera, c/ Paniza y c/ Ariño.

OBJETIVOS DE LA ORDENACION:

- Sustituir la edificación residencial obsoleta y resolver el frente edificado al Ebro.
- Dar continuidad a la calle Ariño.

CONDICIONES VINCULANTES:

- Completar el espacio libre del Andador María de Huerva.
- Resolver la medianera del edificio de nueva construcción.
- Mantener la calle Lourdes.

Superficie edificable en cada parcela (m²):

a) 15.074; b) 4.348.

Plazo para presentar proyecto de reparcelación: 2 años

Remisión a zona: A1/2

Densidad (viv/Ha): 160,00

Sistema de Actuación: Compensación

Altura máxima: B+5

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 1,665

% aprovechamiento municipal: 10

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 18,18

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

Viarios: 21,89 (incluido vías colectoras)

Zonas Verdes: 7,28 (mínimo vinculante)

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 29,17

Sistemas Generales adscritos: 14

Hoja del Plano de Regulación: L-14

OBSERVACIONES:

El sistema general representado en el plano, ya ha sido obtenido por el Ayuntamiento. La adscripción, en su lugar, de otros suelos de sistema general, con aplicación de los coeficientes correctores que correspondan, se concretará en la fase de gestión.

ÁREA DE INTERVENCIÓN: G-53-2

Superficie total (m²): 4.526,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 0,00

Superficie aportada: 4.526,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

- Avda. San Juan de la Peña, Camino de los Molinos.

OBJETIVOS DE LA ORDENACION:

- Completar bloques existentes.

- Obtención viario público: nuevo viario entre Avda. San Juan de la Peña y Camino de los Molinos, nuevo vial de salida desde el viario interior.

CONDICIONES VINCULANTES:

- Bloque de viviendas completando los existentes: 8 plantas en San Juan de la Peña, 6 plantas en Camino de los Molinos.

- Resto edificación en planta baja.

- La ocupación y alineaciones serán las que figuran en los planos.

Superficie edificable en cada parcela (m²):

a) 5.860; b) 3.830.

Plazo para presentar proyecto de reparcelación: 2 años

Remisión a zona: A2/2

Sistema de Actuación: Compensación

Densidad (viv/Ha): 160,00

Altura máxima: B+7

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 1,946

% aprovechamiento municipal: 10

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 18,18

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 43

Viarios: 43 (incluido vías colectoras)

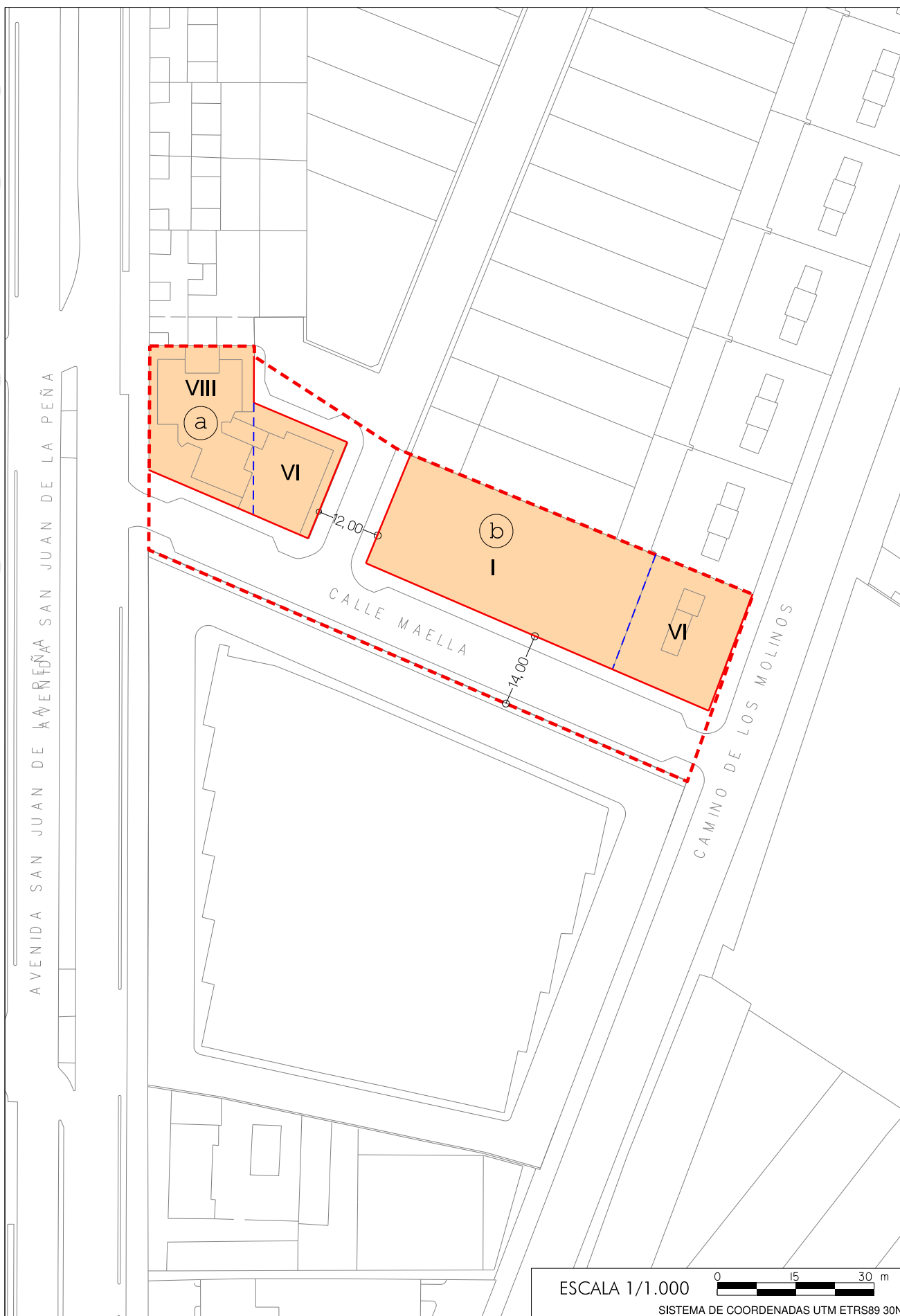
Sistemas Generales adscritos:

Zonas Verdes: (mínimo vinculante)

Hoja del Plano de Regulación: K-12, L-12



TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN:

G-54-3

Superficie total (m²):

5.984,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA):

0,00

Superficie aportada:

5.984,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

- Avenida Alcalde Caballero, enlace Ronda de la Hispanidad con autopista y calle interior del polígono industrial del Pilar.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Cumplimiento de la sentencia del Tribunal Supremo a propósito del recurso de casación nº 256/06.

CONDICIONES VINCULANTES:

- Completar el viario de conexión situado al Sur del área, junto con el área F-54-1, hasta la vía colectora de Alcalde Caballero y Ronda de la Hispanidad.
- Utilizar la tipología de bloque lineal con bajos de uso mixto, con fondo edificado que permitan viviendas con dobles orientaciones.

Superficie edificable lucrativa en cada parcela (m²):

	Parcela a)	Parcela b)	Total
Viviendas (máximo)	6.080,97 m²	1.351,16 m²	7.432,13 m²
Otros usos (mínimo)	528,78 m²	117,49 m²	646,27 m²
Total:	6.609,75 m²	1.468,65 m²	8.078,40 m²
Número de viviendas (máximo)	56	13	69
Superficie neta de suelo	1.874,63 m²	434,00 m²	2.308,63 m²

Plazo para presentar proyecto de reparcelación:

2 años

Remisión a zona:

A2

Sistema de Actuación:

Compensación

Densidad (viv/Ha):

115

Altura máxima:

B+9

Aprovechamiento medio sector (m²/m²):

1,227

% aprovechamiento municipal:

10

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 18,18

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

25,60

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG):

61,42

Viarios:

8,83

(incluido vías colectoras)

Sistemas Generales adscritos:

Zonas Verdes:

26,99

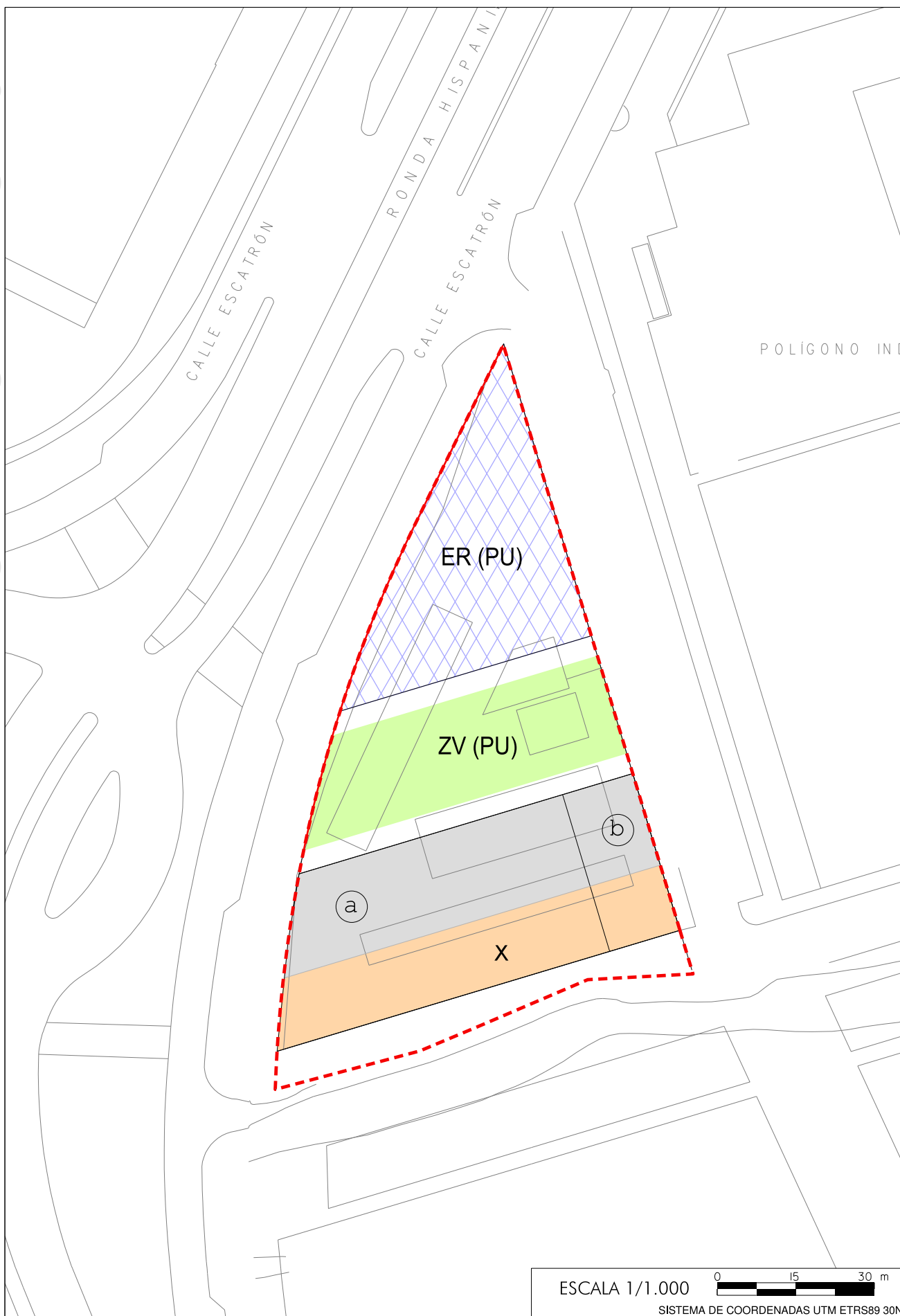
(mínimo vinculante)

Hojas del Plano Regulación: L-13

OBSERVACIONES:

Se han utilizado los mismos parámetros de edificabilidad real (1,35 m²/m²) y densidad (115 viv/Ha), así como las mismas proporciones de cesiones de suelo, que en el plan especial del área de intervención F-54-1.

TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN: G-55-1

Superficie total (m²): 9.170,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 1.387,00

Superficie aportada: 7.783,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

- Avenida de Cataluña y c/s Santa Fe e Isla de Mallorca, entre un área residencial y otra industrial.

OBJETIVOS DE LA ORDENACION

- Rematar la estructura urbana y viaria integrándose en ella.

- Separar la nueva área residencial de la industrial existente con nueva calle.

CONDICIONES VINCULANTES:

- Urbanizar los viales.

- Normas de aplicación de la zona A2 en general salvo las que contradigan al plano.

Superficie edificable en cada parcela (m²):

a) 5.945; b) 3.491; c) 8.000; d) 3.300.

Plazo para presentar proyecto de reparcelación: 2 años

Remisión a zona: A2

Sistema de Actuación: Compensación

Densidad (viv/Ha): 200,00

Altura máxima: B+7

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 2,422

% aprovechamiento municipal: 10

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal) 18,18

CESIONES DE SUELO (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 48

Viarios: 47,50 (incluido vías colectoras)

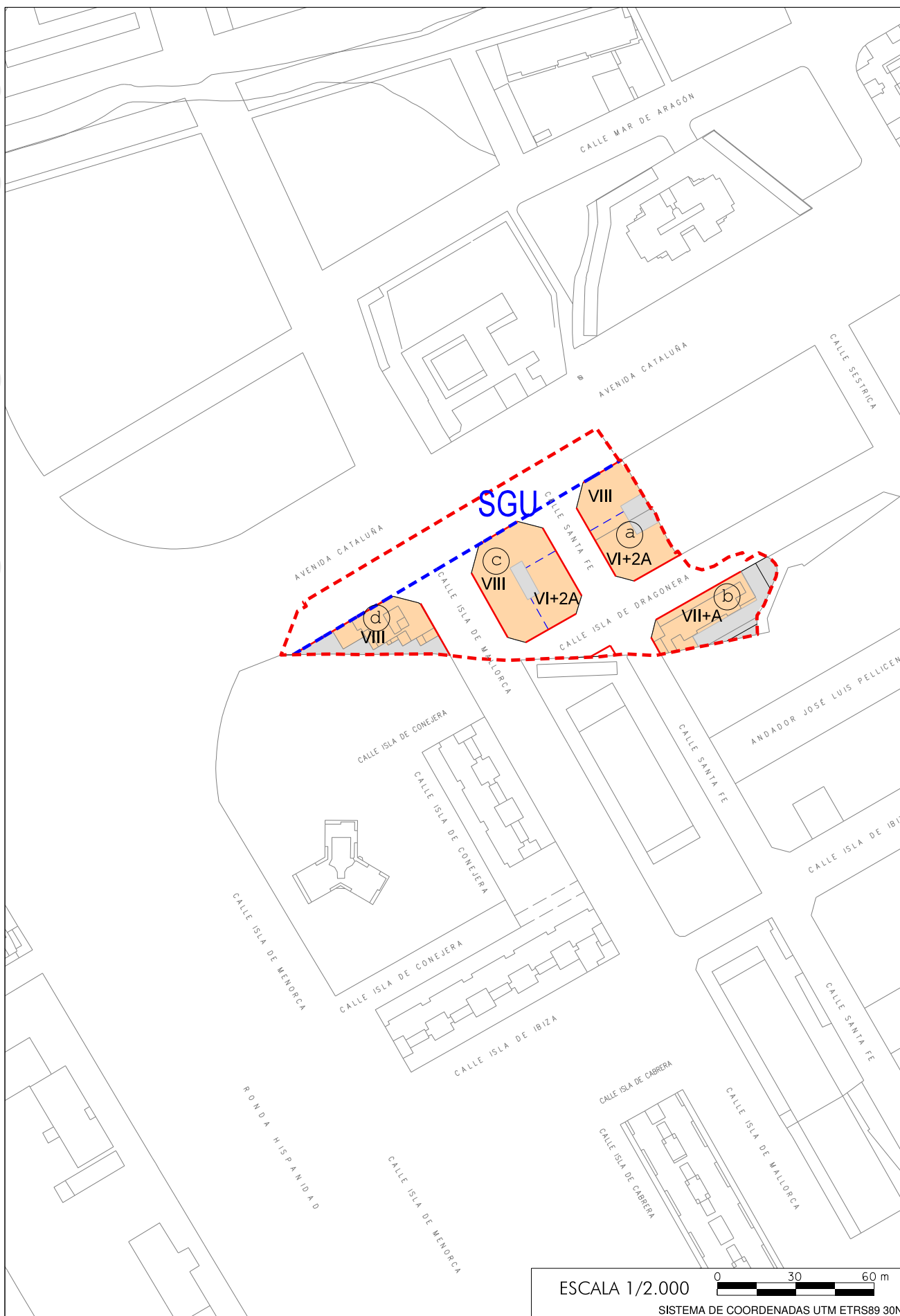
Sistemas Generales adscritos:

Zonas Verdes: (mínimo vinculante)

Hoja del Plano de Regulación: L-13

OBSERVACIONES:

En la cesión total se incluye un 0,50% de un espacio residual, que se califica como A6/2 sin aprovechamiento, destinado a regularizar la alineación con la parte que se afecta a la parcela colindante.



ÁREA DE INTERVENCIÓN: G-56-04

Superficie total (m²): 25.600,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 0,00

Superficie aportada: 25.600,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

- Miralbueno. Camino del Pílon. C/ Juan Bautista Lavaña.

OBJETIVOS DE LA ORDENACION:

- Renovación del uso industrial con residencial, semejante al entorno.

CONDICIONES VINCULANTES:

- Obtener suelo para equipamiento público.
- Trazado viario conectado al colindante.
- Se permite una altura de 5 plantas.

Superficie edificable en cada parcela (m²):

a) 21.760.

Plazo para presentar proyecto de reparcelación: 2 años

Remisión a zona: A2

Sistema de Actuación: Compensación

Densidad (viv/Ha): 75,00

Altura máxima: B+4

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 0,773

% aprovechamiento municipal: 10

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 18,18

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones: 20

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 50

Viarios: 20 (incluido vías colectoras)

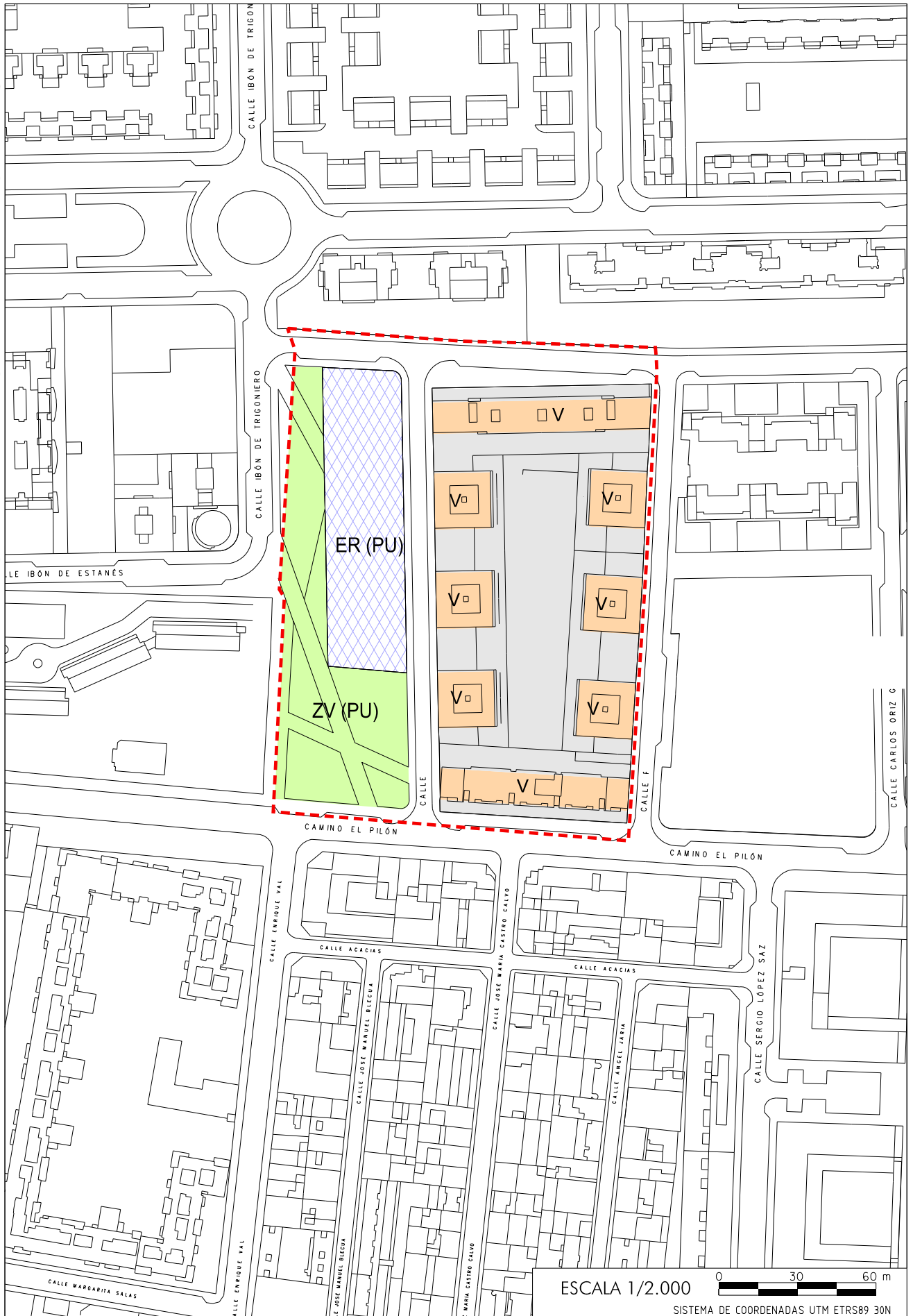
Sistemas Generales adscritos:

Zonas Verdes: 10 (mínimo vinculante)

Hoja del Plano de Regulación: H-14



TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN: G-56-05

Superficie total (m²): 7.900,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 0,00

Superficie aportada: 7.900,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

- C/ La Victoria, prolongación de la c/ Francisco Ruesta, c/ Espronceda.

OBJETIVOS DE LA ORDENACION:

- Prolongación y ensanchamiento de viales actuales.

- Obtención de zona verde.

CONDICIONES VINCULANTES:

- Prolongación de la c/ Francisco Ruesta.

- Zona verde en el extremo Sur del Área.

Superficie edificable en cada parcela (m²):

a) 4.150; b) 4.150.

Plazo para presentar proyecto de reparcelación: 2 años

Remisión a zona: A1/3

Sistema de Actuación: Compensación

Densidad (viv/Ha): 85,00

Altura máxima: B+3

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 1,05

% aprovechamiento municipal: 10

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 0

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

Viarios: 30 (incluido vías colectoras)

Zonas Verdes: 12 (mínimo vinculante)

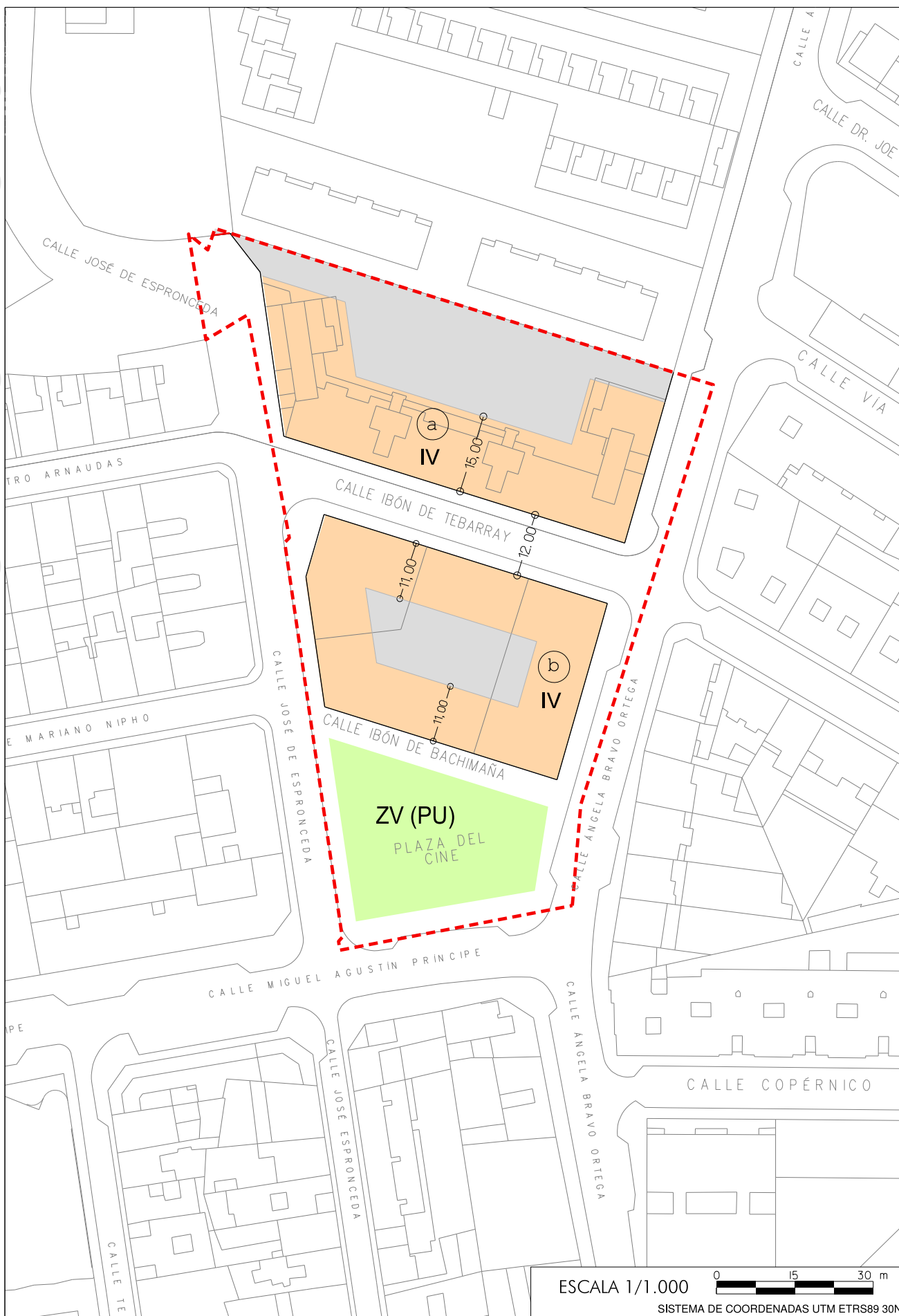
Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 42

Sistemas Generales adscritos:

Hoja del Plano de Regulación: I-15



TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN: G-56-13

Superficie total (m²): 47.692,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 0,00

Superficie aportada: 47.692,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

- Barrio Oliver. Entorno de la Camisera.

OBJETIVOS DE LA ORDENACION:

- Apertura de la c/ Alberto Magno y la del frente al Parque.
- Creación de centro socio-cultural y zona verde.

CONDICIONES VINCULANTES:

- Obtención de suelo para equipamiento público.
- Obtención de suelo para zona verde.

Superficie edificable en cada parcela (m²):

a) 9.485; b) 24.346; c) 18.338.

Plazo para presentar proyecto de reparcelación: 2 años

Remisión a zona: A2

Sistema de Actuación: Cooperación

Densidad (viv/Ha): 85,00

Altura máxima: B+7

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 1,00

% aprovechamiento municipal: 10

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 18,18

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones: 15,04

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 58,68

Viarios: 16,02 (incluido vías colectoras)

Sistemas Generales adscritos:

Zonas Verdes: 27,62 (mínimo vinculante)

Espacios Libres:

Hoja del Plano de Regulación: H15



TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN: G-56-17

Superficie total (m²): 7.950,42

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 375,26

Superficie aportada: 7.575,16

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

- Terrenos de la guardería de San José, en vía de la Hispanidad, 117.

OBJETIVOS DE LA ORDENACION:

- Ordenar el ámbito de la actual guardería San José [EE-EA(PV)56.28], de forma que se incluya una parcela residencial con el aprovechamiento que se indica en la ficha y se dedique el resto a zonas verdes y equipamiento público.

CONDICIONES VINCULANTES:

- La parcela resultante destinada a equipamiento público posibilitará el uso como escuela infantil e incluirá el edificio principal de la actual guardería San José.

- Se formará una plaza ajardinada entre dicha parcela y la de equipamiento asistencial EA(PU)56.68, ordenada por el plan parcial del sector SUP 56/1, que comunicará las calles de la Vía Verde y Joe Hin Tjio.

- En la parcela residencial, la edificación respetará las alturas máximas indicadas en el apartado correspondiente de esta ficha.

Superficie edificable en cada parcela (m²):

Superficie de parcela residencial: 2.166,47 m². Superficie edificable residencial: 6.680 m²t. 62 viviendas de régimen libre.

Plazo para presentar proyecto de reparcelación: 2 años

Sistema de Actuación: Compensación

Aprovechamiento medio del sector (m²t_n/m²): 0,8818

Edificabilidad lucrativa real (m²t): 6.680

% aprovechamiento municipal: 0

Remisión a zona: En parcela residencial, A2 para lo no regulado en esta ficha.

Densidad (viv/Ha): 85,00 (62 viviendas)

Parcela mínima: Las parcelas señaladas en planos de ordenación son indivisibles.

Ocupación máxima: En la parcela residencial, 100% en plantas de sótano y 65% en semisótano, baja y alzadas.
En la parcela de equipamiento, conforme a la normativa general.

Posición: La edificación residencial se dispondrá a lo largo de los linderos noroeste, oeste y sur, abriéndose el espacio libre privado hacia el lindero sudoeste, conforme al área de movimiento indicada en el plano de calificación y regulación del suelo del plan general. Si se tramita un estudio de detalle para variar la distribución de volúmenes, los cuerpos edificados alinearán sus fachadas frontales con las alineaciones de vial, directamente o con retranqueos intermedios.
En la parcela de equipamiento, conforme a la normativa general.

Altura máxima: En la parcela residencial, B+5 en toda la longitud de los linderos a vía de la Hispanidad y lindero sur; B+3 en la nueva calle peatonal. Mediante un estudio de detalle podrá modificarse la ordenación de volúmenes, respetándose las alturas máximas indicadas, aunque con la posibilidad de alcanzar 7 plantas (B+6) en uno de los dos extremos de la fachada a la vía de la Hispanidad, con ocupación máxima en la última de 250 m²; si se diera fachada a la calle de la Vía Verde, su altura máxima sería de cuatro plantas (B+3).
En la parcela de equipamiento, conforme a la normativa general.

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS % s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal):

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones: 47,83

Viarios: 10,60 (incluido vías colectoras)

Zonas Verdes: 14,32 (mínimo vinculante)

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 72,75

Sistemas Generales adscritos:

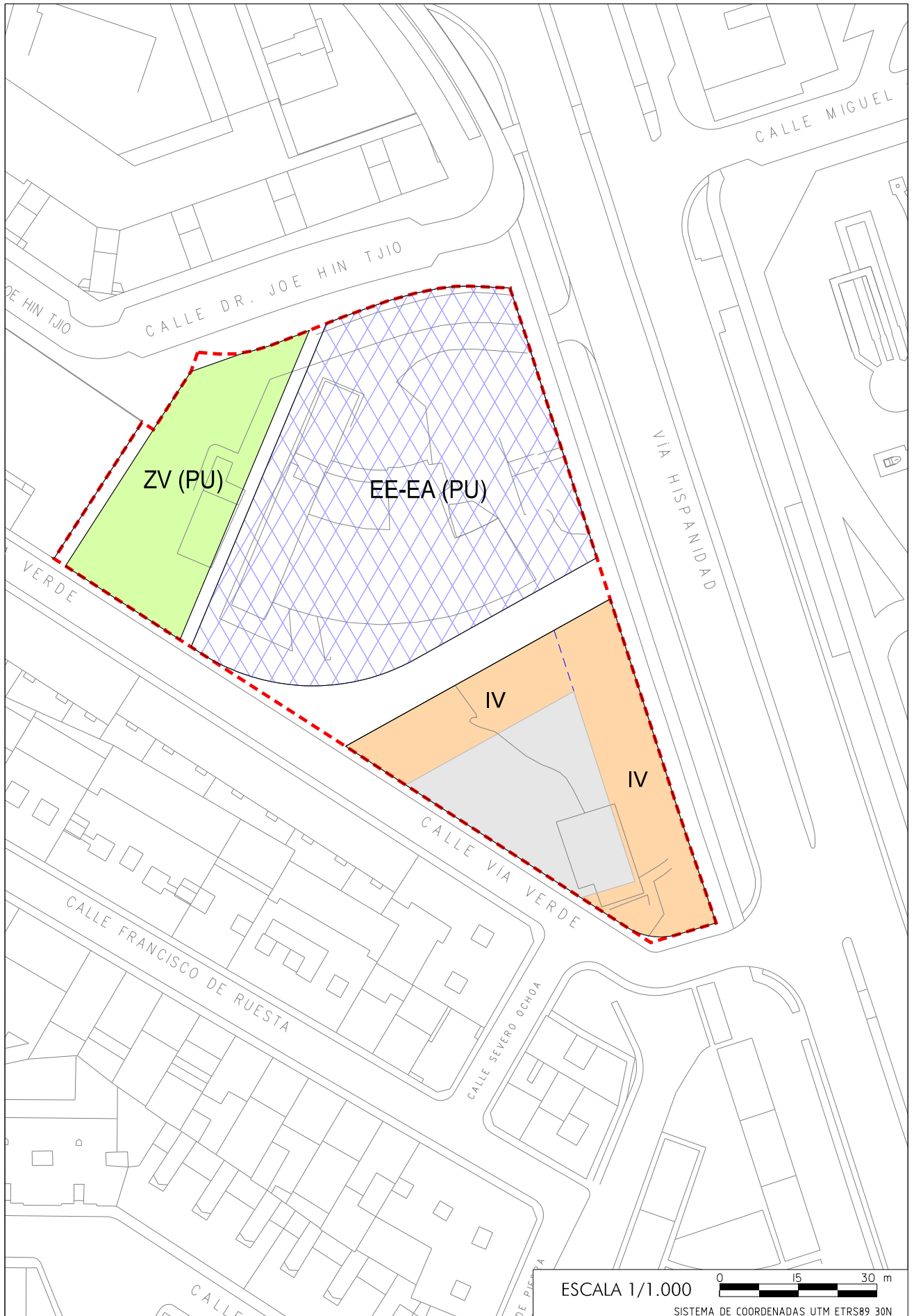
Hoja del Plano de Regulación: I-14, I-15

OBSERVACIONES:

Conforme al convenio de planeamiento y gestión que motiva la delimitación y la ordenación del área de intervención G-56-17, en su proyecto de reparcelación se materializarán todos los compromisos contemplados en la modificación 161 del plan general. En consecuencia, se adjudicará a la Fundación Ibercaja la parcela de equipamiento privado EC(PV)1.75, situada en la calle de Santiago, 28, y al Ayuntamiento de Zaragoza el terreno de 92.000 m² de superficie calificado como sistema general urbanizable SP(PU)83.11, al norte del polígono Mercazaragoza e inmediato al ferrocarril de Huesca.



TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN: G-57-1

Superficie total (m²): 2.950,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 480,00

Superficie aportada: 2.470,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

- Calles Aries, Tulipán, Pegaso, Boyero y Mercurio.

OBJETIVOS DE LA ORDENACION:

- Renovar la edificación.
- Completar la trama viaria.
- Prolongar la calle Tulipán.
- Ensanchar las calles Aries y Pegaso.

CONDICIONES VINCULANTES:

- Alineaciones que figuran en los planos de Calificación y Regulación.

Superficie edificable en cada parcela (m²):

a) 920, b) 2.715.

Plazo para presentar proyecto de reparcelación: 2 años

Remisión a zona: A1/3

Densidad (viv/Ha): 100,00

Sistema de Actuación: Compensación

Altura máxima: B+3

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 1,47

% aprovechamiento municipal: 0

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 0

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 36,90

Viarios: 36,9 (incluido vías colectoras)

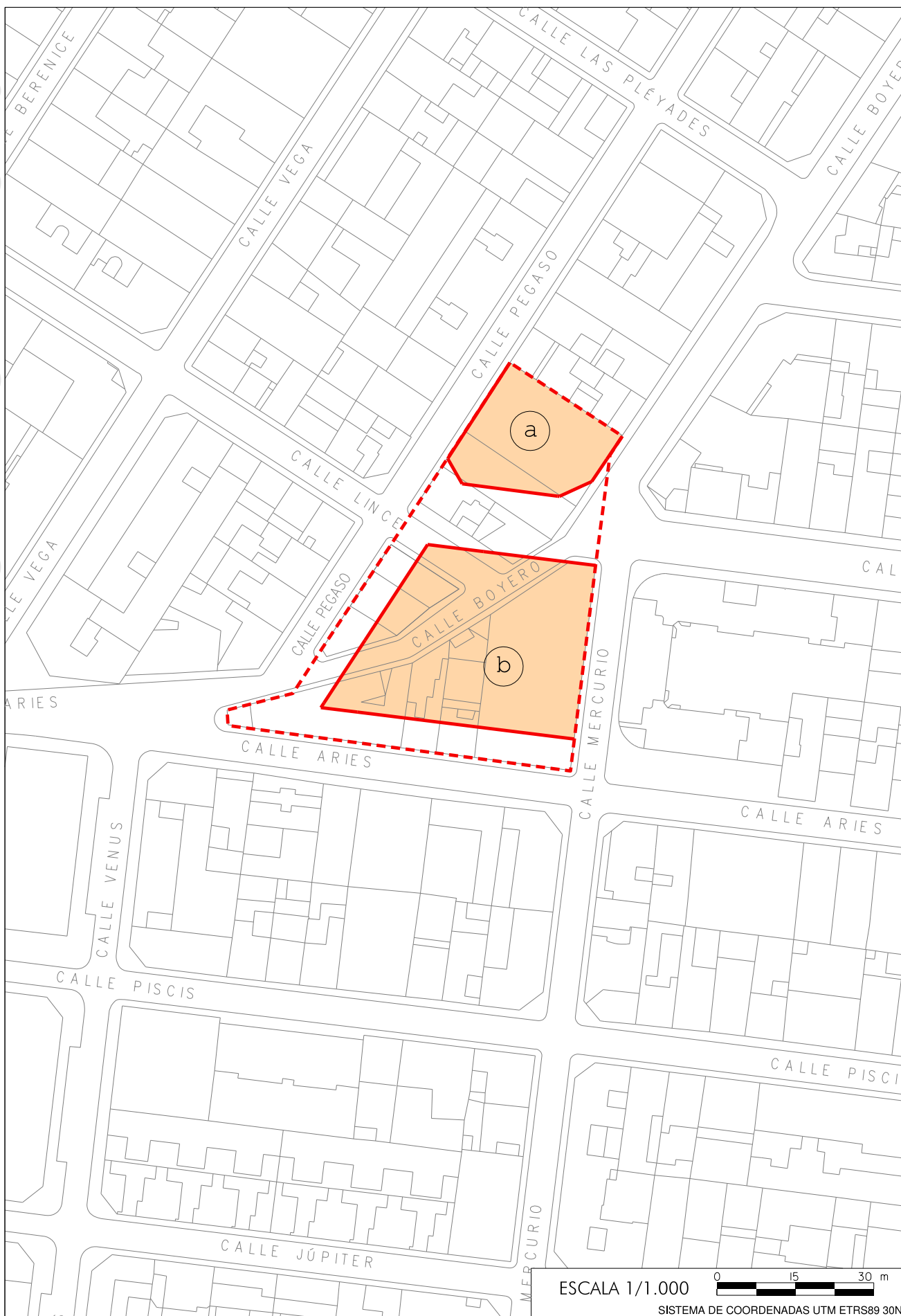
Sistemas Generales adscritos:

Zonas Verdes: (mínimo vinculante)

Hoja del Plano de Regulación: H-16



TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN: G-57-2

Superficie total (m²): 3.465,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 0,00

Superficie aportada: 3.465,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

- Carretera de Madrid, c/ Vesubio.

OBJETIVOS DE LA ORDENACION:

- Ampliar la carretera de Madrid. Fachada a la carretera.

- Obtener vía colectora.

- Compensar con edificabilidad en la parcela restante.

CONDICIONES VINCULANTES:

- La vía colectora de la carretera de Madrid queda incorporada en el ámbito.

- Se permite una planta más sobre las normas de A1/3 en fachada a la carretera.

Superficie edificable en cada parcela (m²):

a) 4.280.

Plazo para presentar proyecto de reparcelación: 8 años

Remisión a zona: A1/3

Sistema de Actuación: Compensación

Densidad (viv/Ha): 100,00

Altura máxima: B+4

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 1,23

% aprovechamiento municipal: 0

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 0

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

Viarios: 46 (incluido vías colectoras)

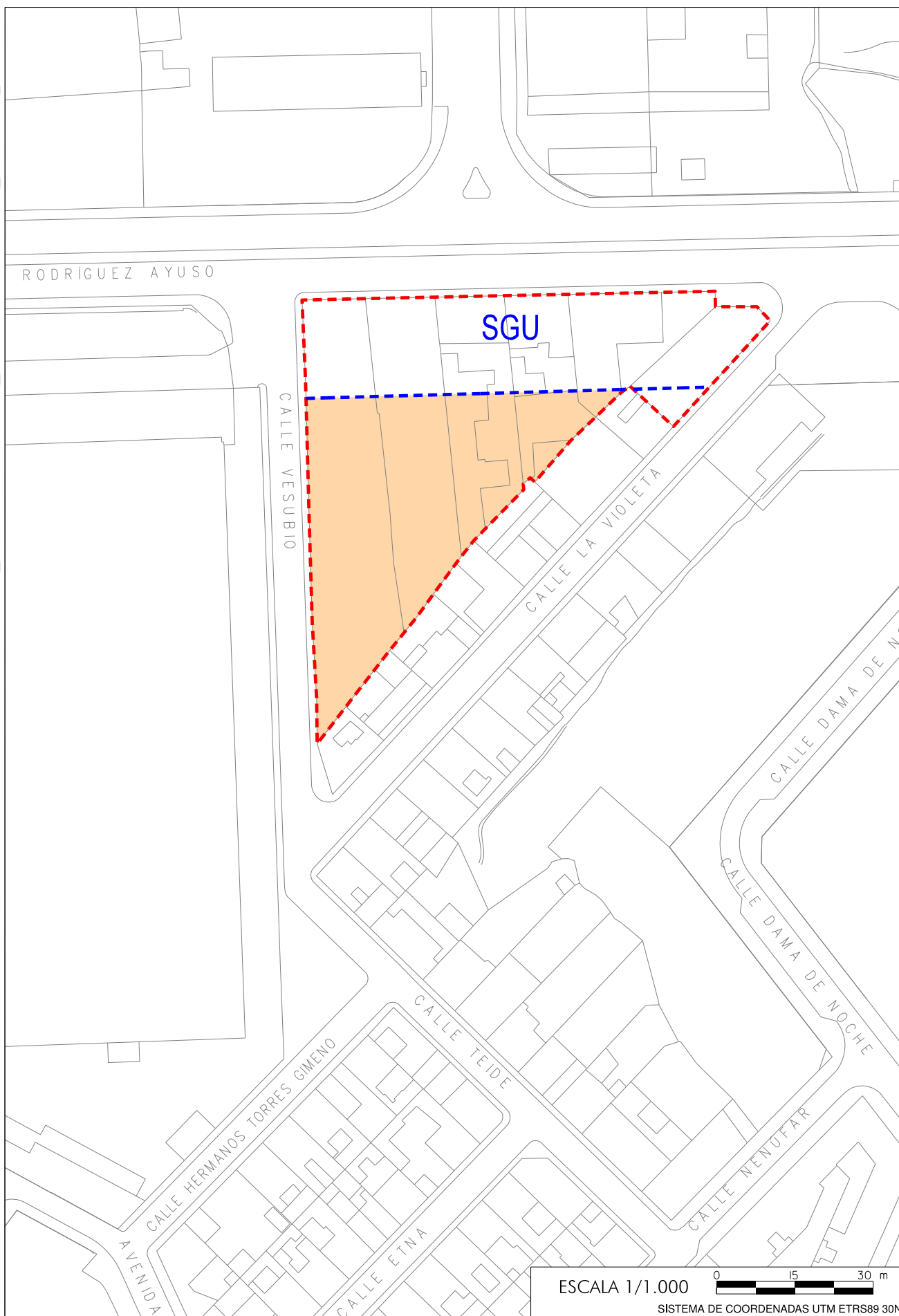
Zonas Verdes: (mínimo vinculante)

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 46

Sistemas Generales adscritos:

Hoja del Plano de Regulación: H-16

TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN:

G-57-4

Superficie total (m²):

38.695,75

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA):

4.303,40

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

Superficie aportada: 34.392,35

- Terrenos entre c/ Biel y c/ Azalea (Oeste de la c/ Biel).

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Obtención del equipamiento situado al Sur del ámbito como sistema General.
- Conexión de la trama urbana del barrio de Valdefierro con la c/ Biel.
- Aprovechamiento por la cesión anticipada de la c/ Biel.

CONDICIONES VINCULANTES:

- Prolongación de la c/ Heraldo de Aragón hasta la c/ Biel.
- Alineaciones definidas a la c/ Biel.
- Espacio libre público con paso peatonal (continuación de la c/ Amapola) en el interior de la manzana entre c/ Azalea y c/ Biel.
- Alineación interior obligatoria, con espacio libre privado interior de uso común en la otra manzana.
- Fondo máximo de la edificación en todas las manzanas: 16 m.
- Localización del equipamiento propuesto al Sur de la unidad.
- El tramo de la c/ Biel, ya urbanizado, fue una cesión anticipada con reserva del aprovechamiento.
- La calle Azalea tendrá un ancho mínimo de 12 m.
- Mantener la zona verde entre las calles Estrómboli y Biel.

Superficie edificable en cada parcela (m²):

a) 7.190,40; b) 10.199,30; c) 21.691,50; d) 470,00.

Plazo para presentar proyecto de reparcelacion:

2 años

Remisión a zona:

A2/2

Densidad (viv/Ha):

100,00

Sistema de Actuación:

Compensación

Altura máxima:

B+7

Aprovechamiento medio sector (m²/m²):

1,045

%aprovechamiento municipal:

10

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal):

18,18

CESIONES DE SUELO. (%sobre suelo bruto):

Dotaciones:

23,20

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG):

77

Viarios:

39,00

(incluido vías colectoras)

Sistemas Generales adscritos:

Zonas Verdes:

14,50

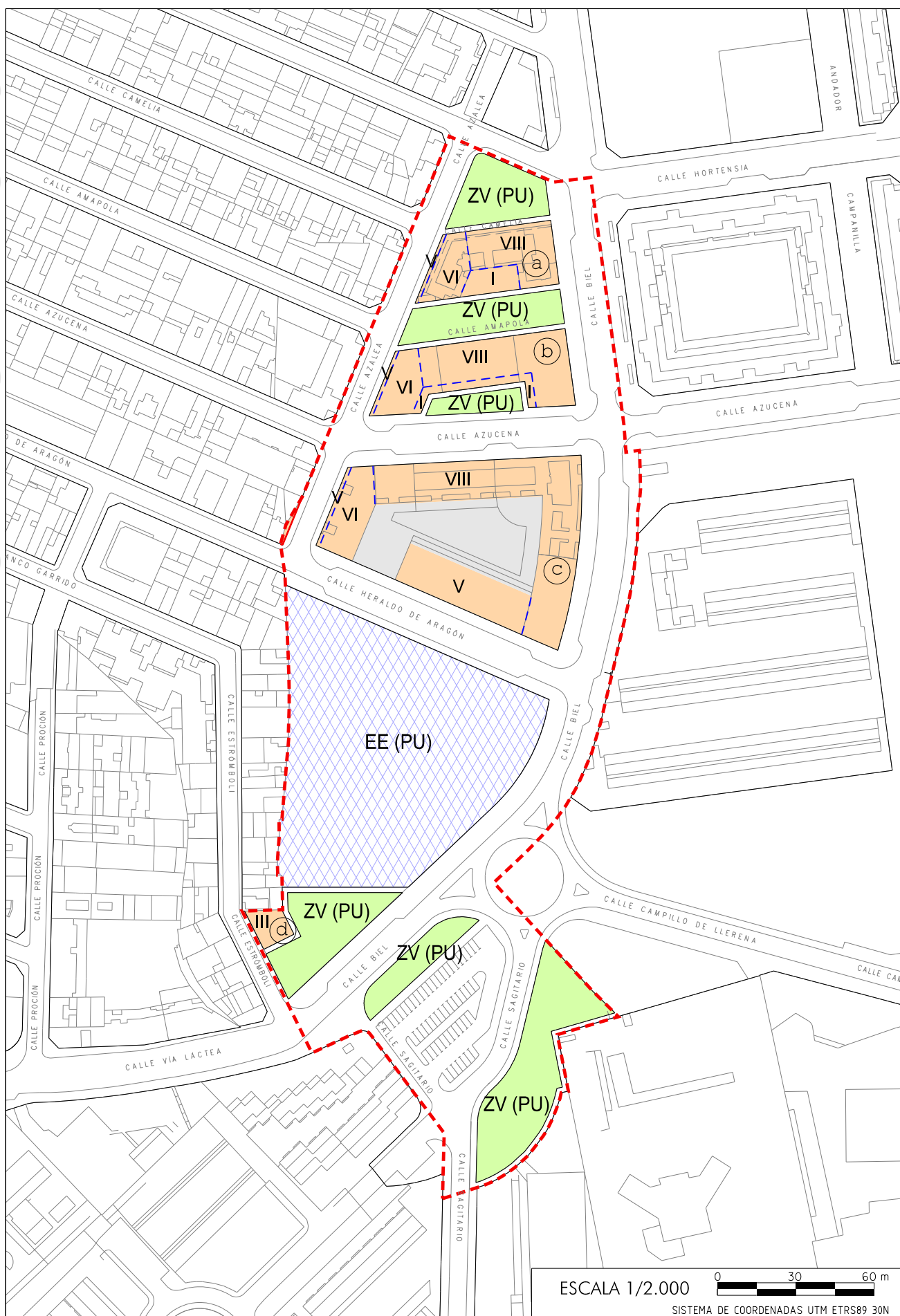
(mínimo vinculante)

Hojas del Plano de Regulación:

H-16, I-16



TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN: G-57-6

Superficie total (m²): 43.897,09

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 1.962,00

Superficie aportada: 41.935,09

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

- Acceso a Valdefierro desde la carretera de Madrid, lado Oeste de la c/ Radio Juventud.

OBJETIVOS DE LA ORDENACION

- Sustitución de los usos industriales por residenciales.
- Completar la trama urbana y los accesos al barrio. Vía colectora junto a la carretera a cargo del área.
- Obtención de equipamiento junto al colegio.

CONDICIONES VINCULANTES:

- Nuevo acceso a Valdefierro perpendicular a carretera de Madrid enfrentado a nuevo acceso al Parque Oliver en Área F-56-8.
- Continuación del bulevar de la c/ Dalia a través de un paseo de nueva apertura enlazando el acceso descrito en el punto anterior con el corredor ferroviario Oliver-Valdefierro.
- Continuación de la c/ Alfarería en sentido Oeste.
- Continuación de la c/ Hecla enlazando con el nuevo viario.
- Urbanización de c/ Radio Juventud peatonal.
- Ampliación y vía colectora en carretera de Madrid.
- Las alturas en las edificaciones que cierran manzanas existentes serán de 4 plantas. En el resto se permite una planta más.
- En las nuevas manzanas se permite una ocupación del 65%.

Superficie edificable en cada parcela (m²):

a) 8.753, b) 10.200, c) 10.140, d) 6.800, e) 4.500, f) 7.850.

Plazo para presentar proyecto de reparcelación: 2 años

Remisión a zona: A2

Sistema de Actuación: Compensación

Densidad (viv/Ha): 100,00

Altura máxima: B+4

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 1,045

% aprovechamiento municipal: 10

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal) 18,18

CESIONES DE SUELO (% sobre suelo bruto):

Dotaciones: 10,80

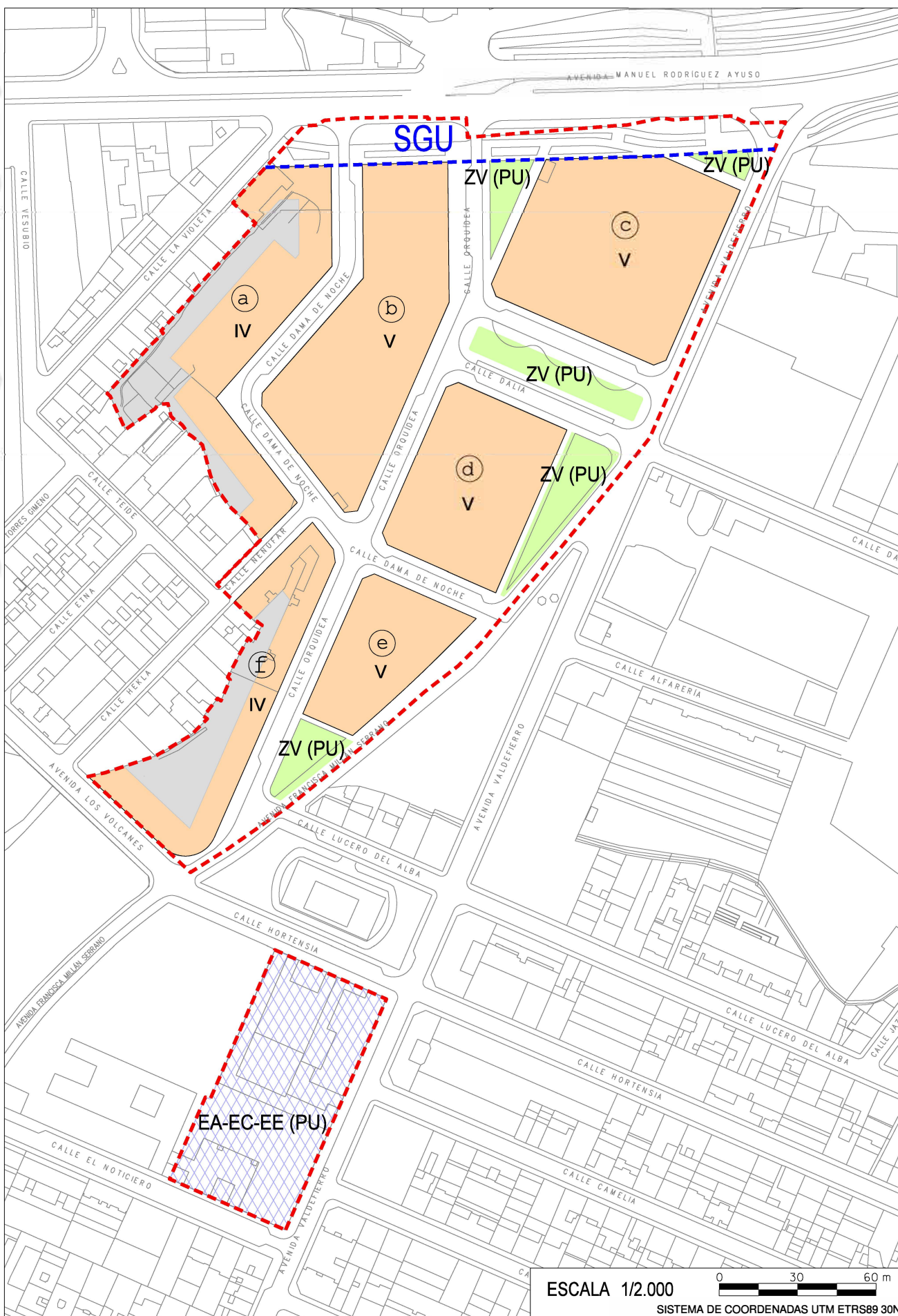
Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 43,99

Viarios: 27,45 (incluido vías colectoras)

Sistemas Generales adscritos:

Zonas Verdes: 5,74 (mínimo vinculante)

Hoja del Plano de Regulación: H-16



ÁREA DE INTERVENCIÓN: G-58-1

Superficie total (m²): 11.573,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 0,00

Superficie aportada: 11.573,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

- Terrenos situados entre el Canal Imperial y Vía Hispanidad.

OBJETIVOS DE LA ORDENACION:

- Facilitar el acceso desde la Vía de la Hispanidad al Corredor Verde del Canal.

CONDICIONES VINCULANTES:

- Las alineaciones marcadas en plano.

- Los terrenos incluidos dentro del Sistema General del Canal se consideran vía colectora.

- El área está situada en el entorno protegido del Canal Imperial de Aragón, por lo que tendrá que seguir la tramitación que según la Legislación de Patrimonio específicamente se le señale.

Superficie edificable en cada parcela (m²):

a) 5.786.

Plazo para presentar proyecto de reparcelación: 2 años

Remisión a zona: A3/1

Sistema de Actuación: Compensación

Densidad (viv/Ha): 40,00

Altura máxima: B+3

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 0,50

% aprovechamiento municipal: 0

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 0

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 31

Viarios: 10 (incluido vías colectoras)

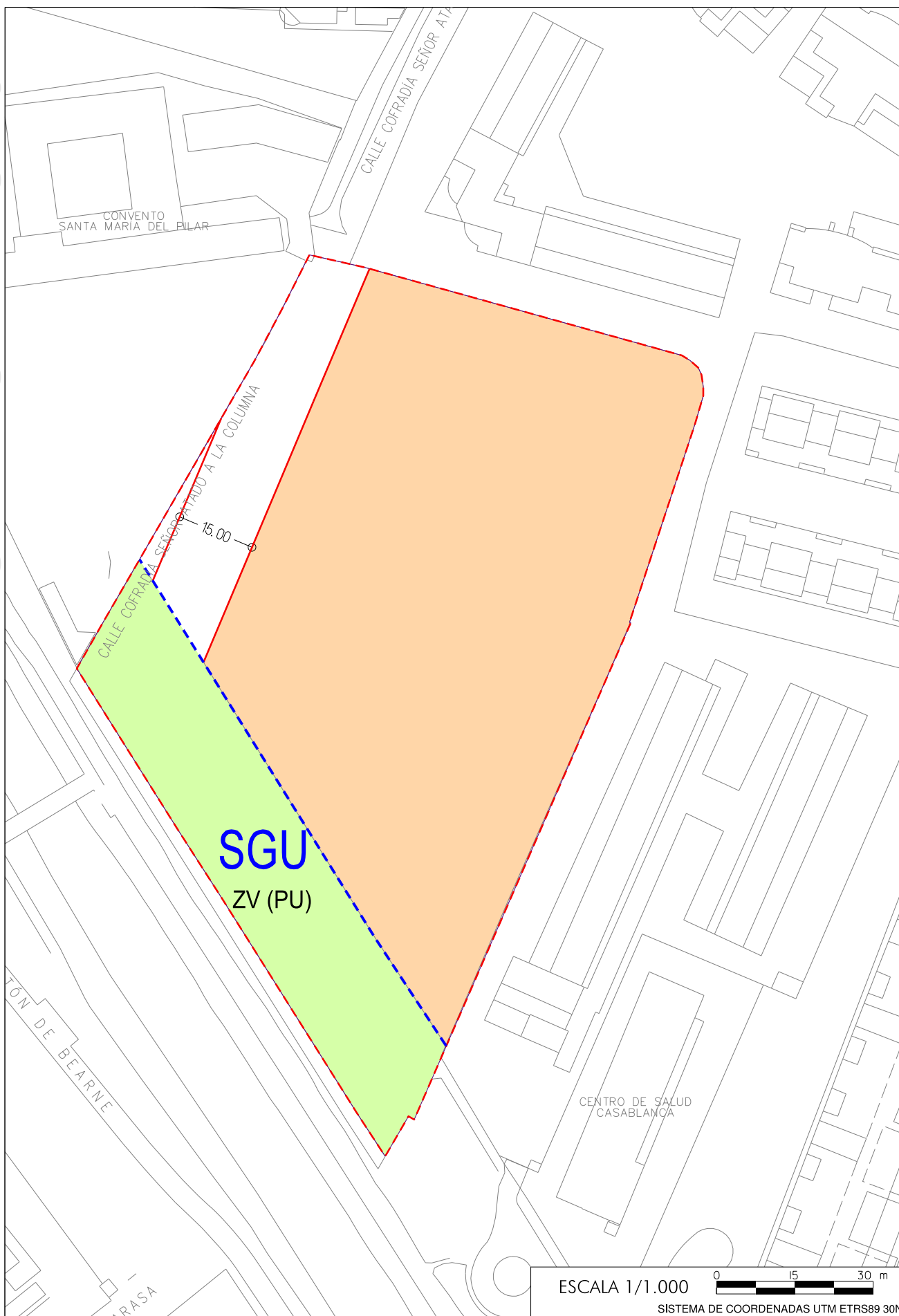
Sistemas Generales adscritos:

Zonas Verdes: 21 (mínimo vinculante)

Hoja del Plano de Regulación: I-17



TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN:

G-58-2

Superficie total (m²):

20.404,45

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA):

0,00

Superficie aportada:

20.404,45

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

- Terrenos entre Vía Hispanidad y los Depósitos municipales de Casablanca.

OBJETIVOS DE LA ORDENACION:

- Obtención de las vías colectoras de la Ronda Hispanidad.

CONDICIONES VINCULANTES:

- Alineación del sistema general.

- El terreno incluido en el Sistema General se considera vía colectora.

- Ocupación máxima en plantas sótano y baja: 50%.

Superficie edificable en cada parcela (m²):

a) 10.202,23.

Plazo para presentar proyecto de reparcelación:

2 años

Remisión a zona:

A3/1

Sistema de Actuación:

Compensación

Densidad (viv/Ha):

40,00

Altura máxima:

B+3

Aprovechamiento medio sector (m²/m²):

0,50

% aprovechamiento municipal:

0

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal):

0

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG):

40,98

Viarios:

40,98

 (incluido vías colectoras)

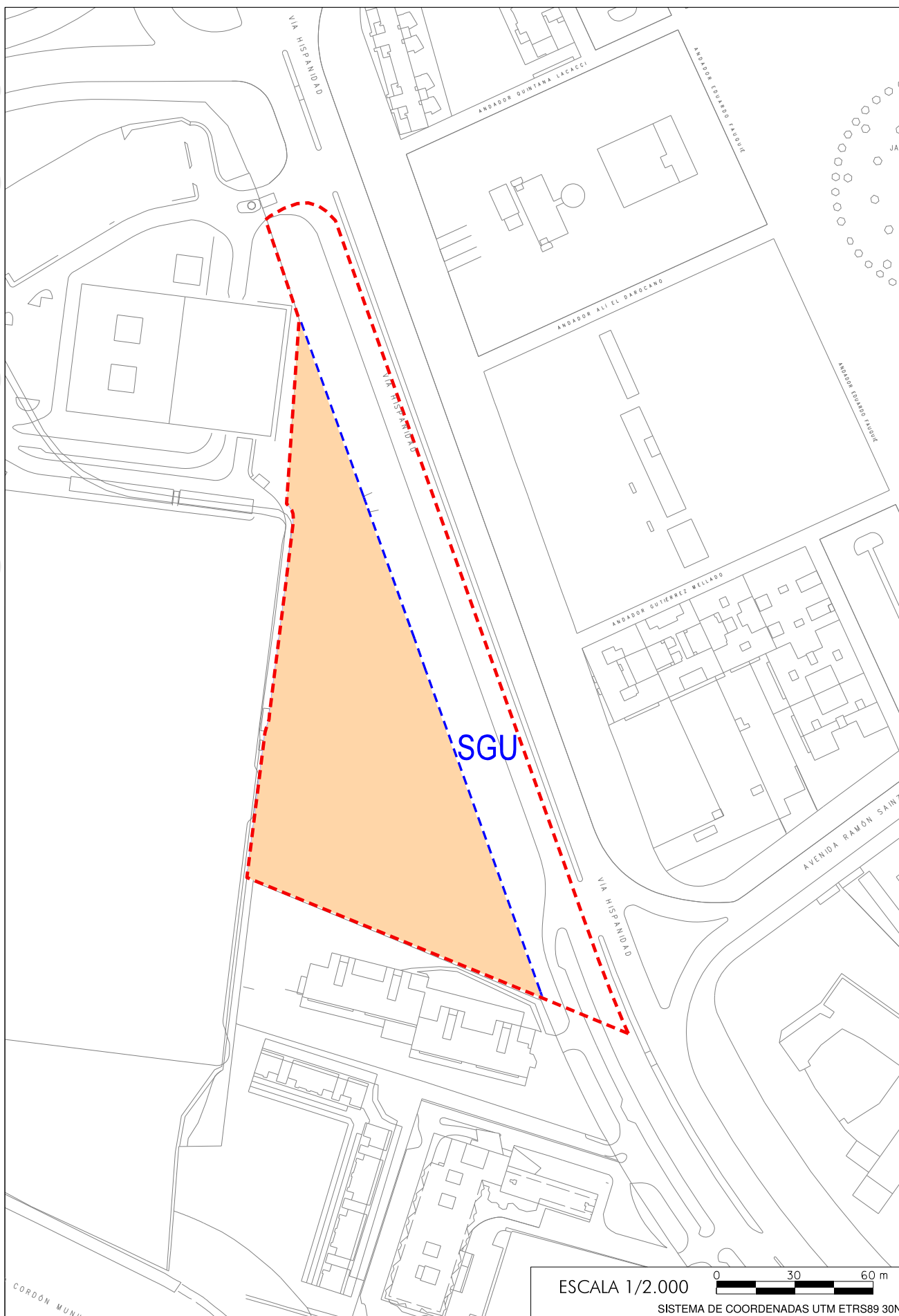
Sistemas Generales adscritos:

Zonas Verdes: (mínimo vinculante)

Hoja del Plano de Regulación:

I-16

TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN: G-58-3

Superficie total (m²): 16.610,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 0,00

Superficie aportada: 16.610,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

- Stadium Delicias.

OBJETIVOS DE LA ORDENACION:

- Cesión de la vía colectora.

- Obtención de equipamiento.

CONDICIONES VINCULANTES:

- La zona de equipamientos se ubicará en la esquina de las calles Vía Hispanidad y Nuestra Señora de los Ángeles.

- Ocupación máxima en planta baja y sótano: 50%.

Superficie edificable en cada parcela (m²):

a) 8.305.

Plazo para presentar proyecto de reparcelación: 2 años

Remisión a zona: A3/1

Sistema de Actuación: Compensación

Densidad (viv/Ha): 40,00

Altura máxima: B+3

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 0,50

% aprovechamiento municipal: 10

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 0

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones: 45

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 50

Viarios: 5 (incluido vías colectoras)

Sistemas Generales adscritos:

Zonas Verdes: (mínimo vinculante)

Hoja del Plano de Regulación: I-16

ÁREA DE INTERVENCIÓN: G-58-4

Superficie total (m²): 79.630,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 0,00

Superficie aportada: 79.630,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

- Entorno "Ciudad Escolar Pignatelli".

OBJETIVOS DE LA ORDENACION

- Facilitar el acceso y uso público de los equipamientos y espacios libres existentes desde la Vía Hispanidad y el Corredor Verde.

- Completar la malla viaria interior en la parte norte para evitar recorridos en fondo de saco y mejorar las condiciones de accesibilidad a los equipamientos existentes.

- Diversificar usos, introduciendo el uso residencial para evitar los problemas de ausencia de vida urbana e inseguridad nocturna derivados de la existencia de un solo uso.

- Criterios de urbanización de las calles coherentes con el Corredor Verde Oliver-Valdefierro.

- Prolongar la c/ Ntra. Sra. de los Angeles hasta su conexión con el Corredor Verde y la c/ Dalia.

- Cesión para uso público como zona verde de la parte del ámbito que limita directamente con el Corredor Verde, espacio que se incorporará al nuevo parque que llegará hasta la c/ Biel.

- Mantenimiento en la guardería de uso de equipamiento compatible con el uso residencial propuesto en la fachada del Corredor Verde.

CONDICIONES VINCULANTES:

- Se considerarán usos tolerados restringidos los existentes en la actualidad cuando estén implantados amparados por planes generales anteriores y por las correspondientes licencias.

- El trazado del viario peatonal se ajustará a los límites de propiedad de la parcela de equipamiento.

- Zona A2/3: edificabilidad existente.

- Zona A2/1: 1,50 m²/m² sobre parcela neta; máximo vivienda: 1,25 m²/m².

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

Superficie edificable en cada parcela (m²):

a) 4.900 m²; b) 1.550 m²; c) 5.325 m2.

Plazo para presentar proyecto de reparcelación: 4 años

Remisión a zona: A2/1 y A2/3

Sistema de Actuación: Compensación

Densidad (viv/Ha):

Altura máxima: B+4

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 0,1479

% aprovechamiento municipal: 0

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal) 0

CESIONES DE SUELO (% sobre suelo bruto):

Dotaciones: 45,50

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 89,50

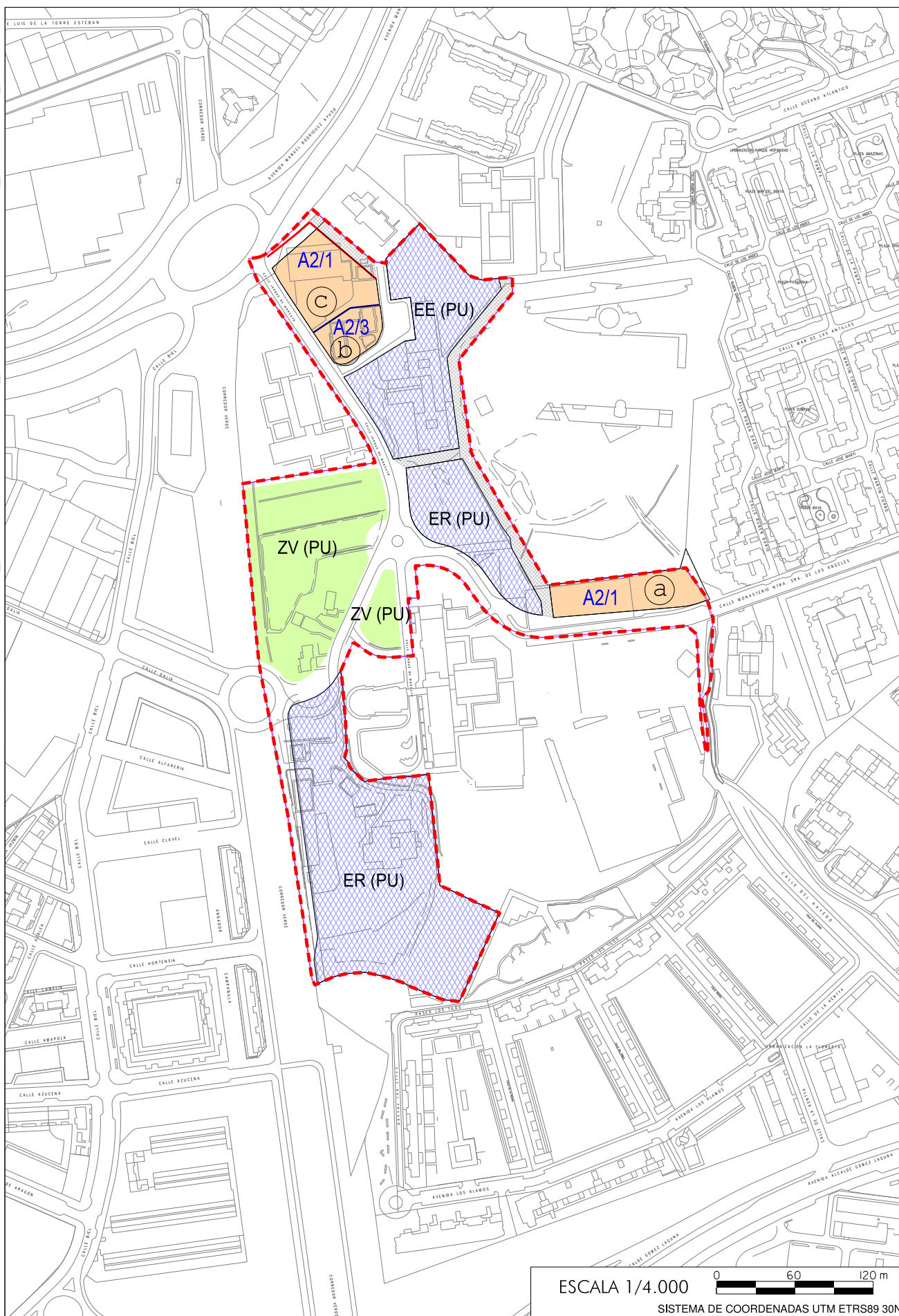
Viarios: 27 (incluido vías colectoras)

Sistemas Generales adscritos:

Zonas Verdes: 17 (mínimo vinculante)

Hoja del Plano de Regulación: I-15, I-16

Observaciones:



ÁREA DE INTERVENCIÓN: G-59-1-A

Superficie total (m²): 4.852,31

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 0,00

Superficie aportada: 4.852,31

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

- Casablanca, Paseo Infantes de España.

OBJETIVOS DE LA ORDENACION:

- Creación de zona verde en el Paseo del Canal.

- Obtención y urbanización de sistema general en la franja del Vía Ibérica.

CONDICIONES VINCULANTES:

- Situación de la edificación al interior de las alineaciones.

- El área está situada en el entorno protegido del Canal Imperial de Aragón, por lo que tendrán que seguir la tramitación que señale la Ley 3/1999, de Patrimonio Cultural Aragonés.

- El suelo calificado como "suelo residencial con uso exclusivo de viarios privado" no podrá tener un uso distinto del viario privado, a fin de permitir el acceso rodado a todas las parcelas afectadas.

Superficie edificable en cada parcela (m²):

a) 1.543,50.

Plazo para presentar proyecto de reparcelación: 4 años

Remisión a zona: A3/2

Sistema de Actuación: Compensación

Densidad (viv/Ha): 23,00

Altura máxima: B+2

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 0,30

% aprovechamiento municipal: 10

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 0

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 40

Viarios: 10 (incluido vías colectoras)

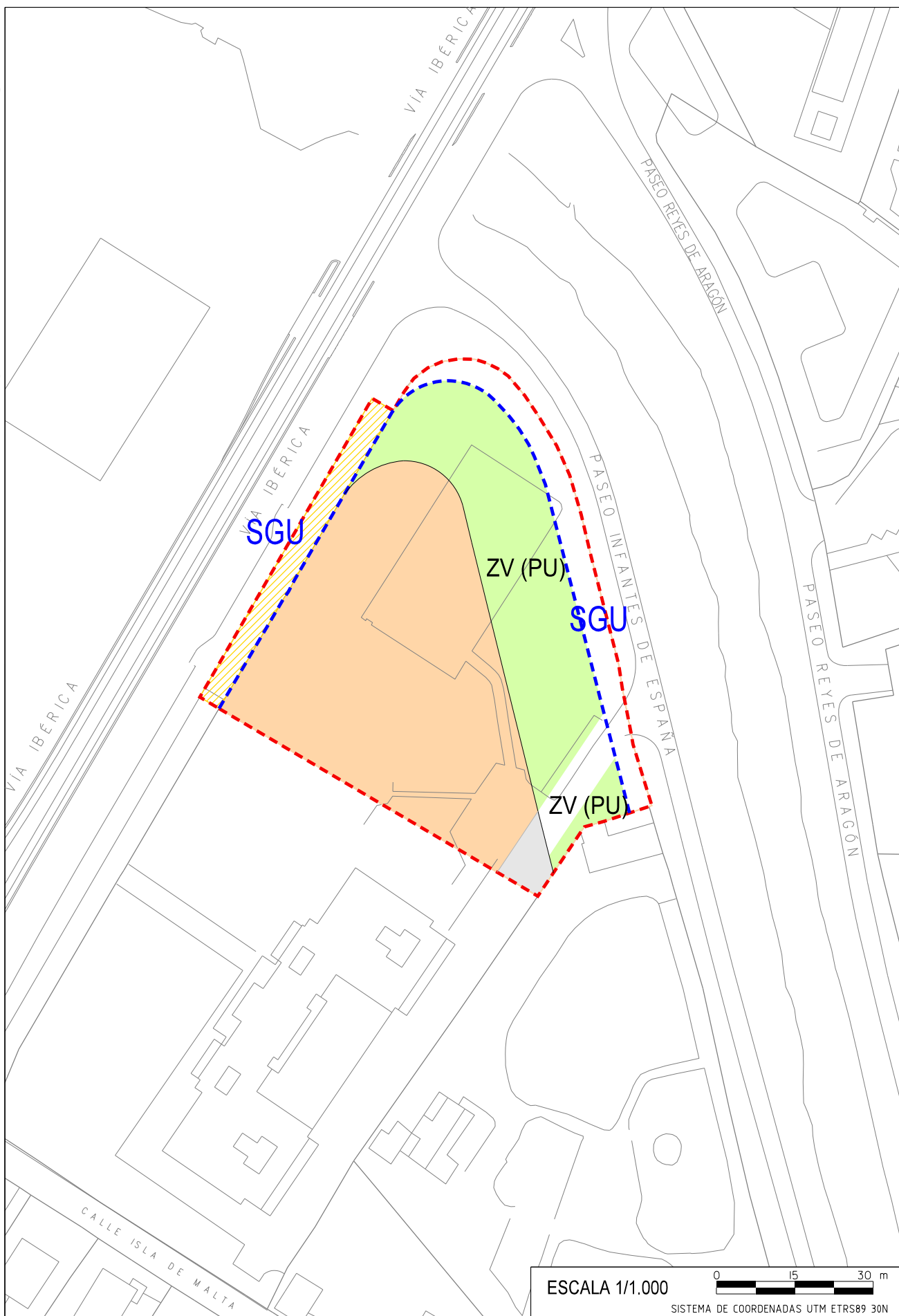
Sistemas Generales adscritos: 6,03

Zonas Verdes: 30 (mínimo vinculante)

Hoja del Plano de Regulación: I-17, I-18, J-17, J-18



TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN: G-59-1-B

Superficie total (m²): 10.167,69

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 0,00

Superficie aportada: 10.167,69

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

- Casablanca, Paseo Infantes de España.

OBJETIVOS DE LA ORDENACION:

- Creación de zona verde en el Paseo del Canal.

CONDICIONES VINCULANTES:

- Situación de la edificación al interior de las alineaciones.
- El área está situada en el entorno protegido del Canal Imperial de Aragón, por lo que tendrán que seguir la tramitación que señale la Ley 3/1999, de Patrimonio Cultural Aragonés.

Superficie edificable en cada parcela (m²):

a) 3.050,31.

Plazo para presentar proyecto de reparcelación: 4 años

Remisión a zona: A3/2

Densidad (viv/Ha): 23,00

Sistema de Actuación: Compensación

Altura máxima: B+2

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 0,30

% aprovechamiento municipal: 10

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 0

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 40

Viarios: 10 (incluido vías colectoras)

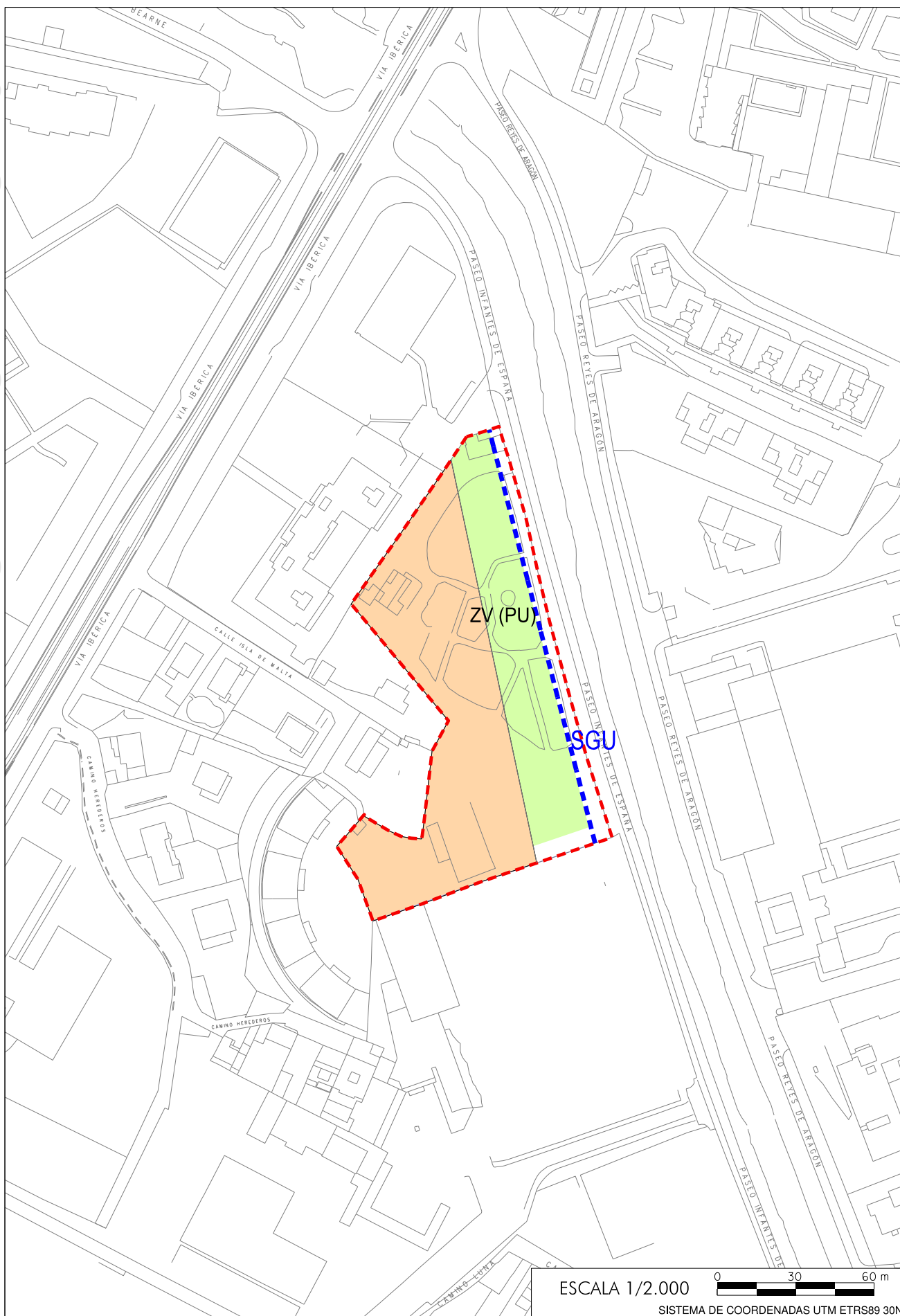
Sistemas Generales adscritos:

Zonas Verdes: 30 (mínimo vinculante)

Hoja del Plano de Regulación: I-18, J-18



TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN: G-59-2

Superficie total (m²): 5.052,75

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 0,00

Superficie aportada: 5.052,75

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

- Casablanca, C/ Maestro Racional, junto al río Huerva.

OBJETIVOS DE LA ORDENACION:

- Acceso al cauce del río Huerva.

CONDICIONES VINCULANTES:

- Tratamiento conjunto de los espacios libres con carácter de calle residencial de tráfico compartido.

- Servidumbre de acueducto para la “Modificación de la red de saneamiento municipal entre el Pº Infantes de España y Ronda Hispanidad”.

Superficie edificable en cada parcela (m²):

a) 1.515,82.

Plazo para presentar proyecto de reparcelación: 4 años

Remisión a zona: A3/1

Densidad (viv/Ha): 23,00

Sistema de Actuación: Compensación

Altura máxima: B+2

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 0,30

% aprovechamiento municipal: 10

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 0

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 44,78

Viarios: 20 (incluido vías colectoras)

Sistemas Generales adscritos:

Zonas Verdes: 24,78 (mínimo vinculante)

Hoja del Plano de Regulación: J-17



TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN: G-63-1

Superficie total (m²): 36.777,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 0,00

Superficie aportada: 36.777,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

- Casetas. Terrenos entre el Cuartel de Automóviles, la acequia y la c/ Salvador Dalí.

- OBJETIVOS DE LA ORDENACION:
- Renovación urbana. Completar la trama al Norte del barrio hasta la acequia.
 - Obtención de zonas verdes.
 - Obtención de sistemas generales.

CONDICIONES VINCULANTES:

- La ordenación vinculante, con alineaciones y alturas de edificación, figura entre los planos.

Superficie edificable en cada parcela (m²):

a) 2.001; b) 5.622; c) 4.415; d) 10.161; e) 10.161.

Plazo para presentar proyecto de reparcelación: 2 años

Remisión a zona: A1/3, A2

Sistema de Actuación: Compensación

Densidad (viv/Ha): 75,00

Altura máxima: B+3

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 0,80

% aprovechamiento municipal: 10

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 18,18

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

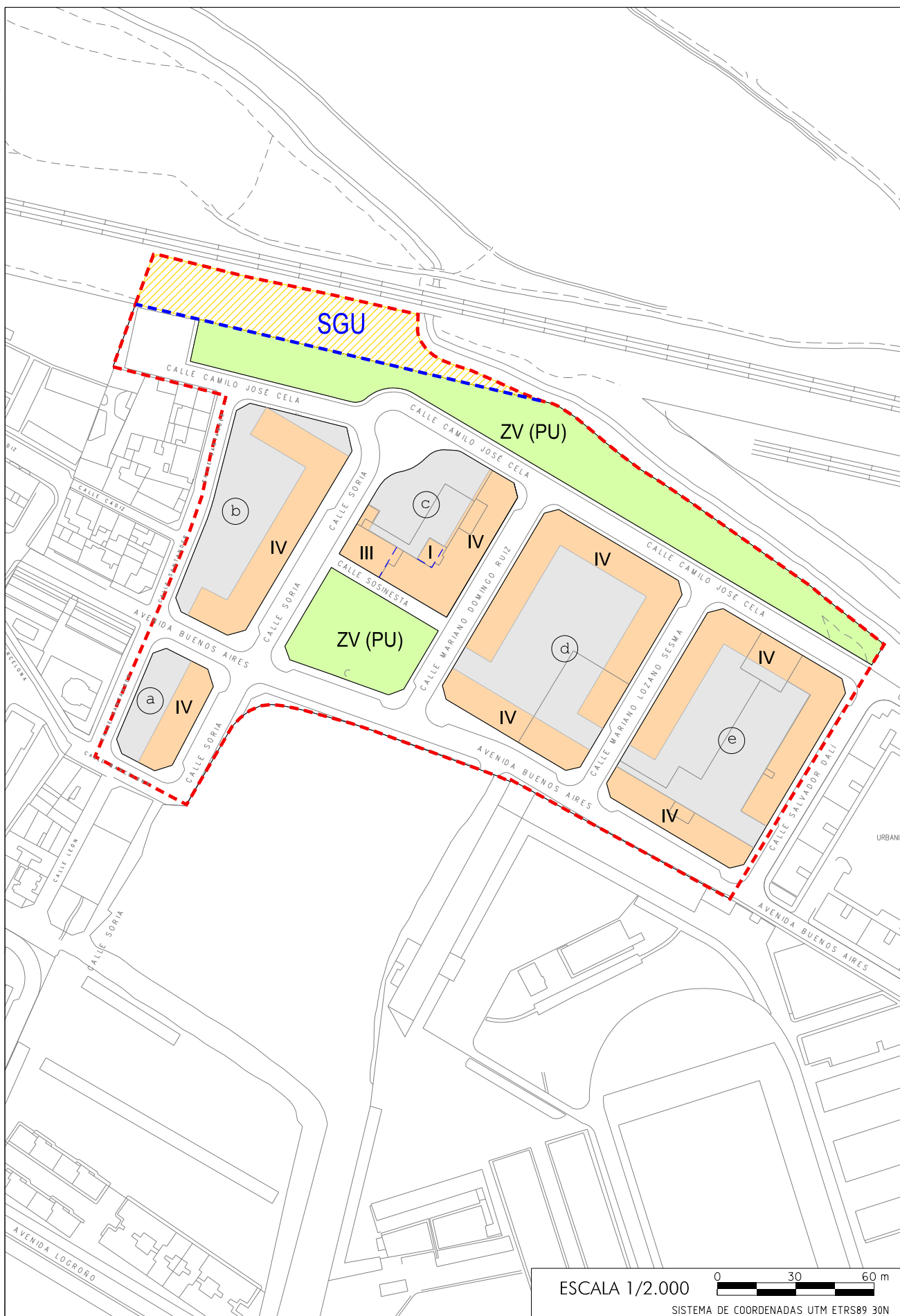
Viarios: 36,30 (incluido vías colectoras)

Zonas Verdes: 17,60 (mínimo vinculante)

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 53,90

Sistemas Generales adscritos: 6,80

Hoja del Plano de Regulación: B-7, C-7



ÁREA DE INTERVENCIÓN: G-63-2

Superficie total (m²): 18.698,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 0,00

Superficie aportada: 18.698,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

- Zona Norte de Casetas, entre la c/ Moncayo, zona de equipamiento municipal, zona verde y fábrica.

OBJETIVOS DE LA ORDENACION:

- Prolongación de c/ Olmo hacia el Norte para conectar la trama urbana con el área de equipamiento.
- Completar resto de viario.
- Obtención de equipamiento para Centro Cívico Biblioteca.
- Zona verde, integrando la acequia de la Almozara.

CONDICIONES VINCULANTES:

- La ordenación vinculante, con alienaciones, rasantes y alturas, figura en los planos.

Superficie edificable en cada parcela (m²):

a) 3.230; b) 6.715; c) 4.577; d) 1.371.

Plazo para presentar proyecto de reparcelación: 4 años

Remisión a zona: A1/3

Sistema de Actuación: Compensación

Densidad (viv/Ha): 75,00

Altura máxima: B+3

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 0,773

% aprovechamiento municipal: 10

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 18,18

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones: 5,12

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 63,45

Viarios: 36,37 (incluido vías colectoras)

Sistemas Generales adscritos:

Zonas Verdes: 21,96 (mínimo vinculante)

Hoja del Plano de Regulación: C-7

ÁREA DE INTERVENCIÓN:

G-63-6

Superficie total (m²):

3.450,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA):

0,00

Superficie aportada:

3.450,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

- Barrio de Casetas. Límite Nor-Este entre c/ del Sepulcro, Camino Las Huertas -a Utebo-.

OBJETIVOS DE LA ORDENACION:

- Completar la trama urbana.

- Fachada continua a calle Sepulcro.

- Zona verde y espacio libre junto a la acequia.

CONDICIONES VINCULANTES:

- Tratamiento paisajístico conjunto de la acequia y zona verde.

- Urbanizar la parte de viales y zona verde. Paso sobre la acequia 3 m mínimo.

Superficie edificable en cada parcela (m²):

a) 1.888; b) 1.044.

Plazo para presentar proyecto de reparcelación:

4 años

Remisión a zona:

A1/3.1

Densidad (viv/Ha):

75,00

Sistema de Actuación:

Compensación

Altura máxima:

B+3

Aprovechamiento medio sector (m²/m²):

0,85

% aprovechamiento municipal:

0

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal):

0

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

Viarios:

17

(incluido vías colectoras)

Zonas Verdes:

41

(mínimo vinculante)

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG):

58

Sistemas Generales adscritos:

Hoja del Plano de Regulación:

C-7, C-8



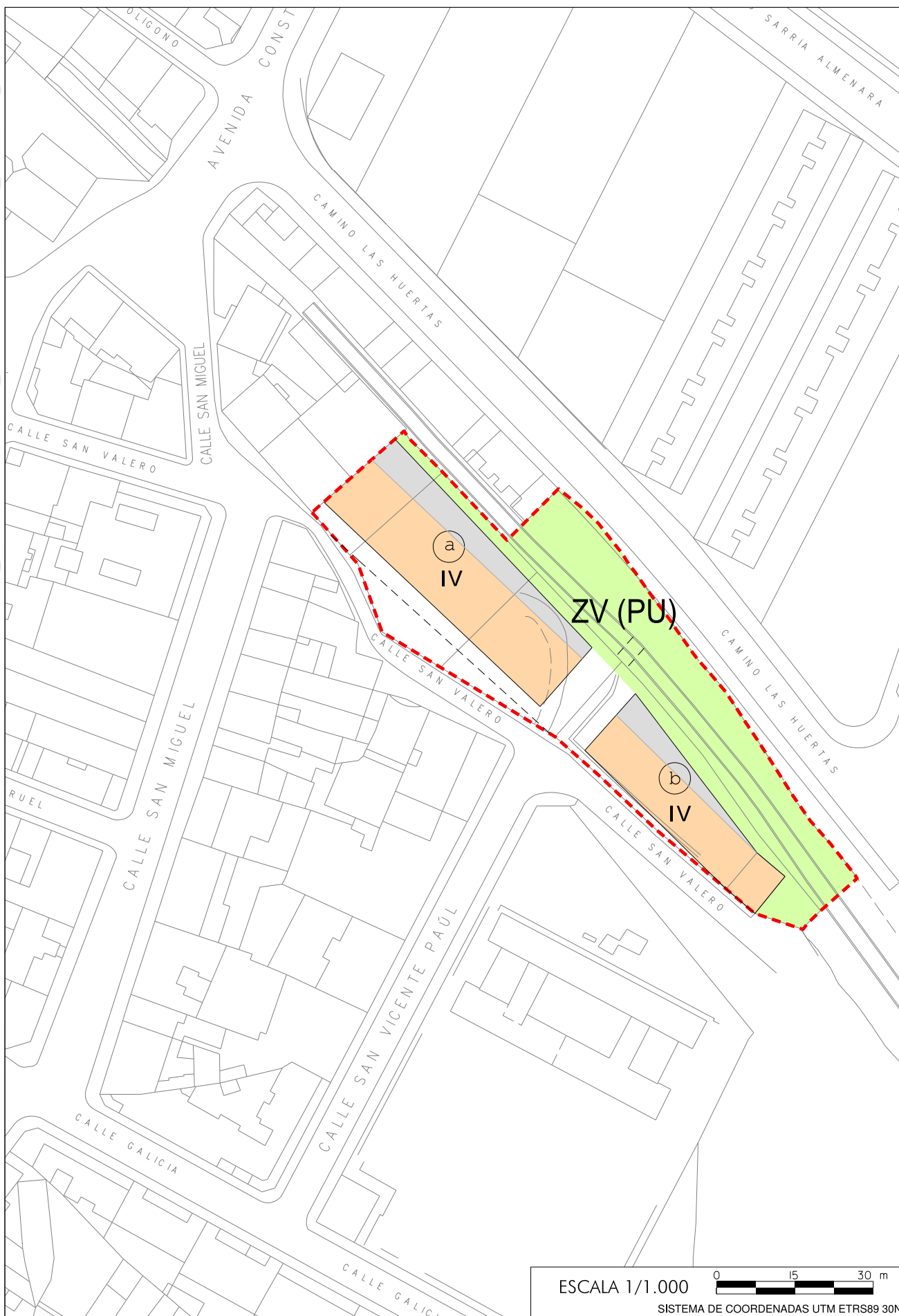
Zaragoza
AYUNTAMIENTO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

ÁREA DE INTERVENCIÓN:

G-63-6

TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN: G-64-1

Superficie total (m²): 8.630,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 0,00

Superficie aportada: 8.630,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

- Barrio de Monzalbarba, detrás de la Iglesia.

OBJETIVOS DE LA ORDENACION:

- Completar la trama urbana.

- Apertura de viales y ampliación del equipamiento de la Iglesia.

CONDICIONES VINCULANTES:

- Conexión viaria con la calle que viene del Área G-64-2.

Superficie edificable en cada parcela (m²):

a) 2.720; b) 2.890.

Plazo para presentar proyecto de reparcelación: 4 años

Remisión a zona: A1/4.1

Sistema de Actuación: Compensación

Densidad (viv/Ha): 55,00

Altura máxima: B+2

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 0,59

% aprovechamiento municipal: 10

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 18,18

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 44

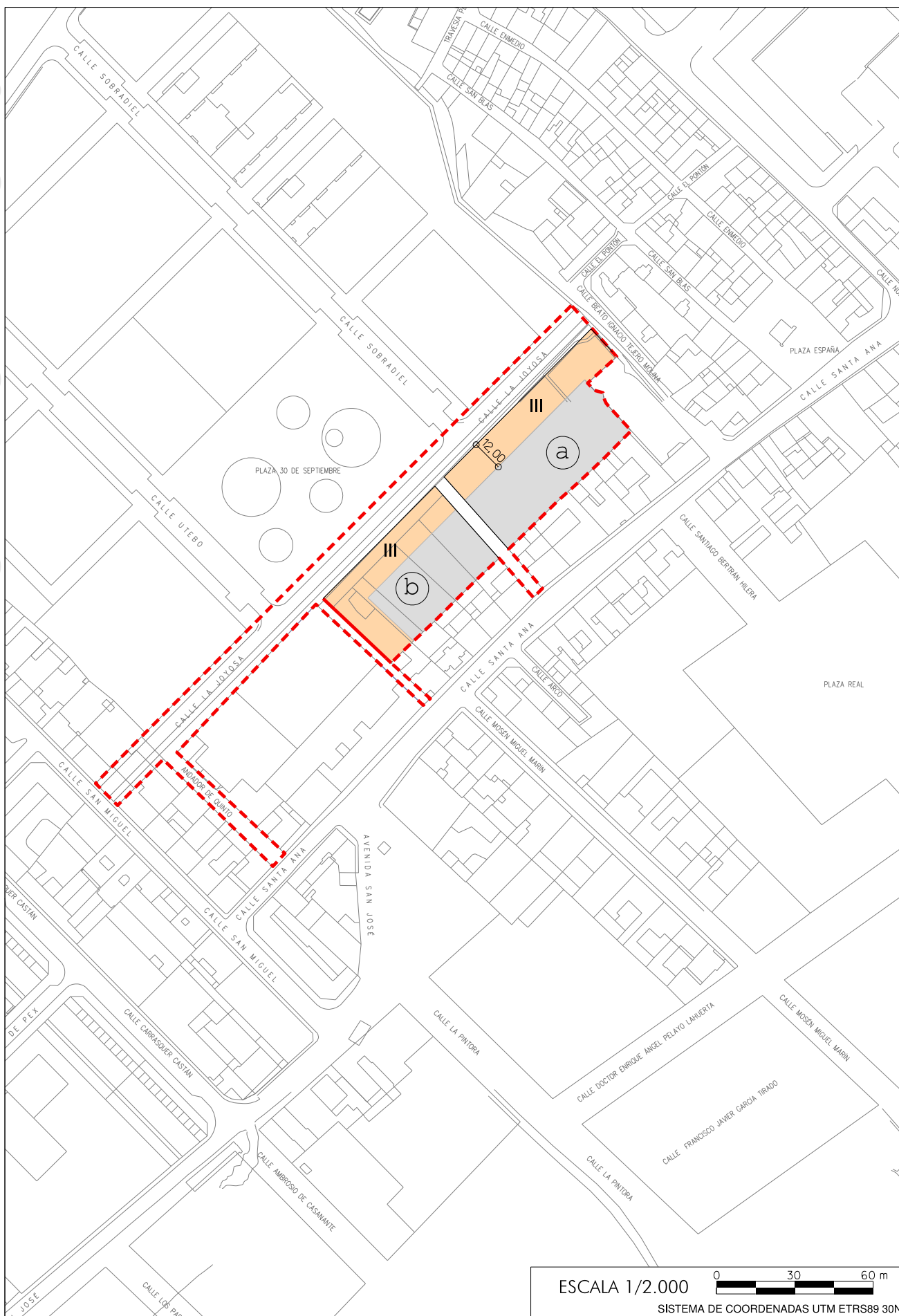
Viarios: 44 (incluido vías colectoras)

Sistemas Generales adscritos:

Zonas Verdes: (mínimo vinculante)

Hoja del Plano de Regulación: F-9

TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN: G-64-2

Superficie total (m²): 44.727,89

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 0,00

Superficie aportada: 44.727,89

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

- Área Sudeste del casco de Monzalbarba.

OBJETIVOS DE LA ORDENACION

- Ordenación del suelo urbano en el centro del casco de Monzalbarba.
- Apertura de viales y de una plaza pública que confiera centralidad.
- Continuidad de las calles existentes.
- Obtención de zona verde (plaza) y equipamiento comunitario.

CONDICIONES VINCULANTES:

- Obtención de plaza pública.
- Conexión viaria con la futura calle procedente del Área G-64-3.
- En la nueva plaza la edificación podrá ser de planta baja más tres (B+3).

Superficie edificable en cada parcela (m²):

a) 8.138, b) 8.876; c) 3.730; d) 3.730; e) 4.684.

Plazo para presentar proyecto de reparcelación: 4 años

Remisión a zona: A1/4.1

Sistema de Actuación: Compensación

Densidad (viv/Ha): 55,00

Altura máxima: B+2

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 0,5926

% aprovechamiento municipal: 10

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal) 18,18

CESIONES DE SUELO (% sobre suelo bruto):

Dotaciones: 3,73

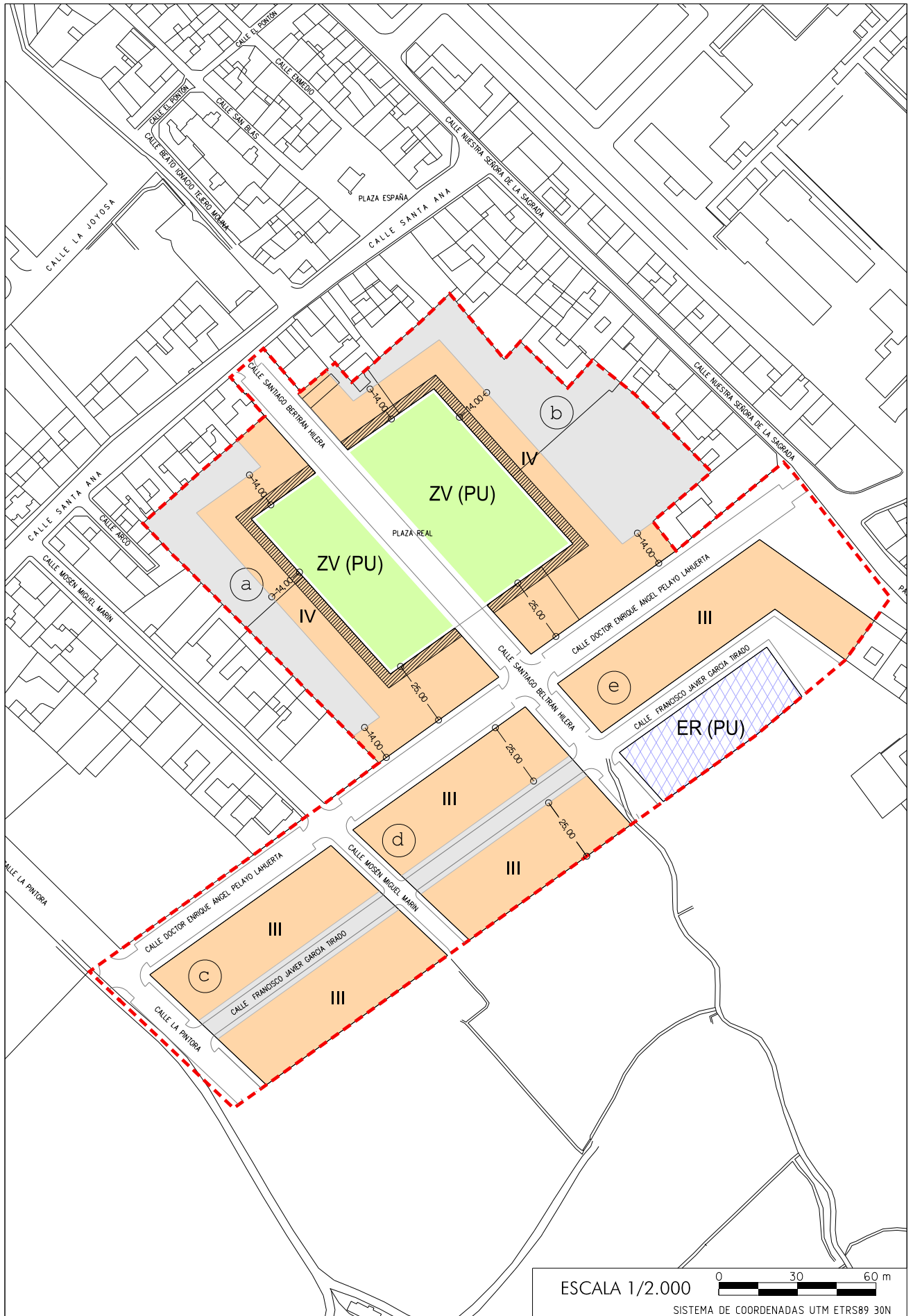
Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 42,75

Viarios: 27,39 (incluido vías colectoras)

Sistemas Generales adscritos:

Zonas Verdes: 11,63 (mínimo vinculante)

Hoja del Plano de Regulación: F-9, F-10



ÁREA DE INTERVENCIÓN: G-64-3

Superficie total (m²): 31.643,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 0,00

Superficie aportada: 31.643,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

- Barrio de Monzalbarba, junto a la avenida San José.

OBJETIVOS DE LA ORDENACION:

- Completar la trama urbana.

- Apertura y ampliación de viales y obtención de equipamientos y zonas verdes.

CONDICIONES VINCULANTES:

- Conexión viaria con la calle del Área F-64-2.

- Ampliación de la calle San José.

Superficie edificable en cada parcela (m²):

a) 6.041; b) 7.445; c) 7.068.

Plazo para presentar proyecto de reparcelación: 4 años

Remisión a zona: A1/4.1

Sistema de Actuación: Compensación

Densidad (viv/Ha): 55,00

Altura máxima: B+2

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 0,59

% aprovechamiento municipal: 10

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 18,18

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones: 14

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 52,90

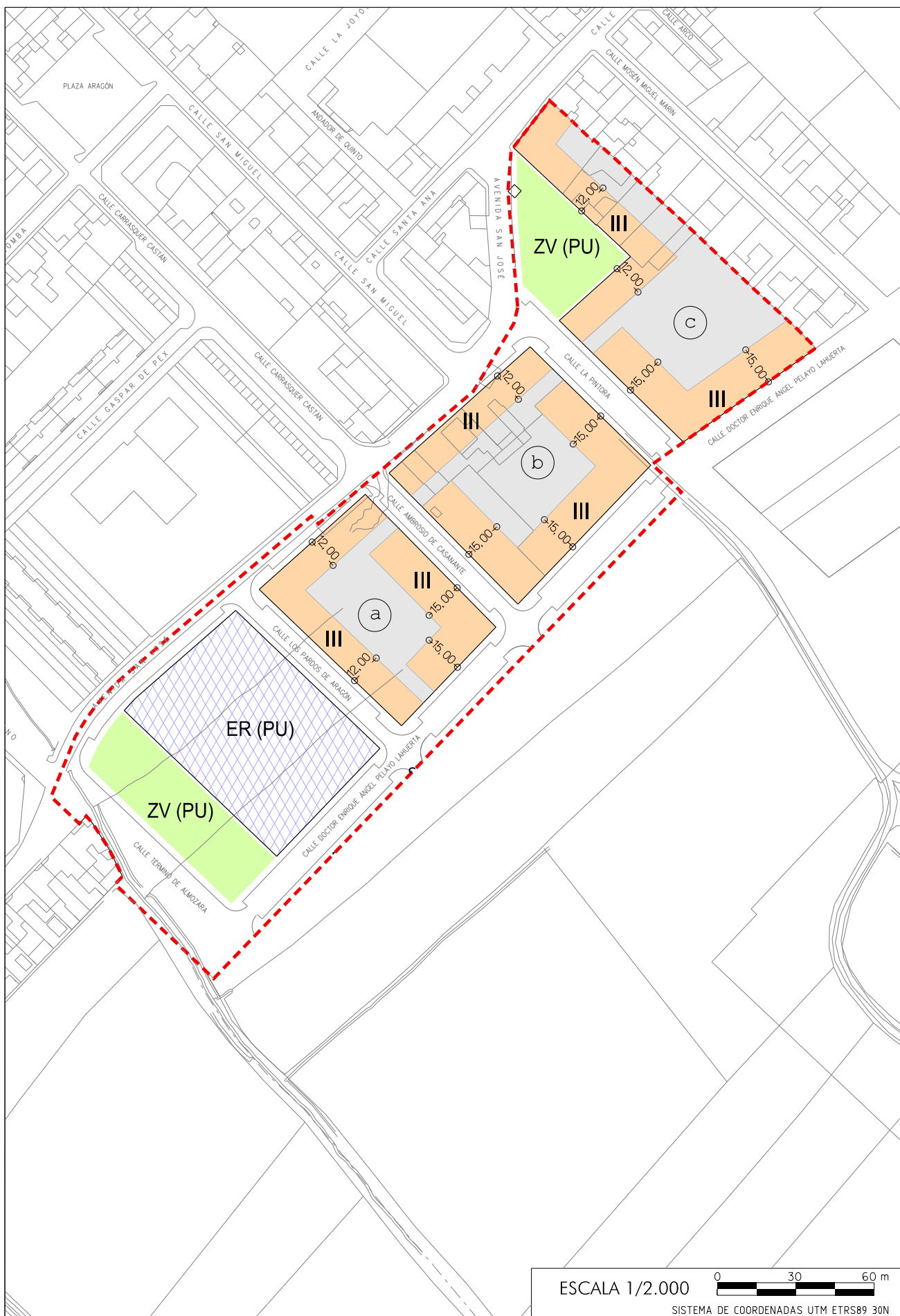
Viarios: 28,20 (incluido vías colectoras)

Sistemas Generales adscritos:

Zonas Verdes: 10,70 (mínimo vinculante)

Hoja del Plano de Regulación: F-9, F-10

TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN: G-69-1

Superficie total (m²): Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 49.610,75

0,00

Superficie aportada: 49.610,75

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

- San Juan de Mozarrifar, zona Sur.

OBJETIVOS DE LA ORDENACION:

- Ordenación del suelo urbano completando la malla viaria, y conectando con las calles existentes.

CONDICIONES VINCULANTES:

- Ampliación del equipamiento escolar.
- Creación de plaza o espacio libre y de un equipamiento.

Superficie edificable en cada parcela (m²):

32.246 m²t totales.

Plazo para presentar proyecto de reparcelación: 4 años

Remisión a zona: A1/4

Densidad (viv/Ha): 55,00

Sistema de Actuación: Compensación

Altura máxima: B+2

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 0,59

% aprovechamiento municipal: 10

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 18,18

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones: 13

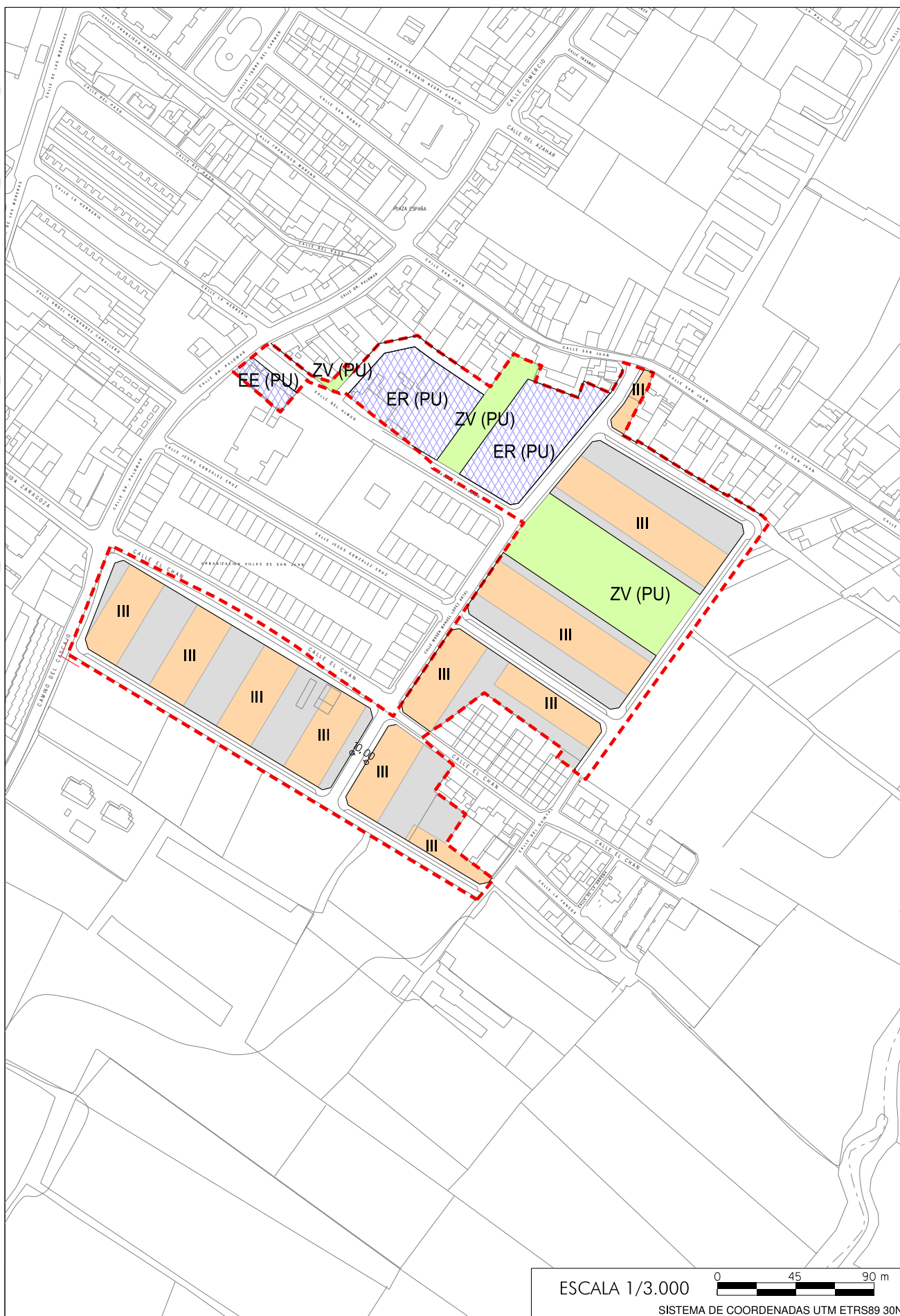
Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 48

Viarios: 23 (incluido vías colectoras)

Sistemas Generales adscritos:

Zonas Verdes: 12 (mínimo vinculante)

Hoja del Plano de Regulación: M7, M8



ÁREA DE INTERVENCIÓN:

G-69-2

Superficie total (m²):

61.115,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA):

0,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

Superficie aportada:

61.115,00

- Ordenación del suelo urbano completando la malla básica.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Obtención de un equipamiento y una plaza.

- Apertura de viales entre el área y las calles actuales.

CONDICIONES VINCULANTES:

Superficie edificable en cada parcela (m²):

a) 3.450; b) 3.795; c) 1.380; d) 1.380; e) 2.990; f) 3.105; g) 1.566; h) 3.131; i) 2.704; j) 3.843; k) 1.850; l) 3.131; m) 4.839; n) 1.281; ñ) 1.281.

Plazo para presentar proyecto de reparcelacion:

4 años

Remisión a zona:

A1/4

Sistema de Actuación:

Compensación

Densidad (viv/Ha):

55,00

Altura máxima:

B+2

Aprovechamiento medio sector (m²/m²):

0,59

%aprovechamiento municipal:

10

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal):

18,18

CESIONES DE SUELO. (%sobre suelo bruto):

Dotaciones:

13

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG):

50

Viarios:

30

(incluido vías colectoras)

Sistemas Generales adscritos:

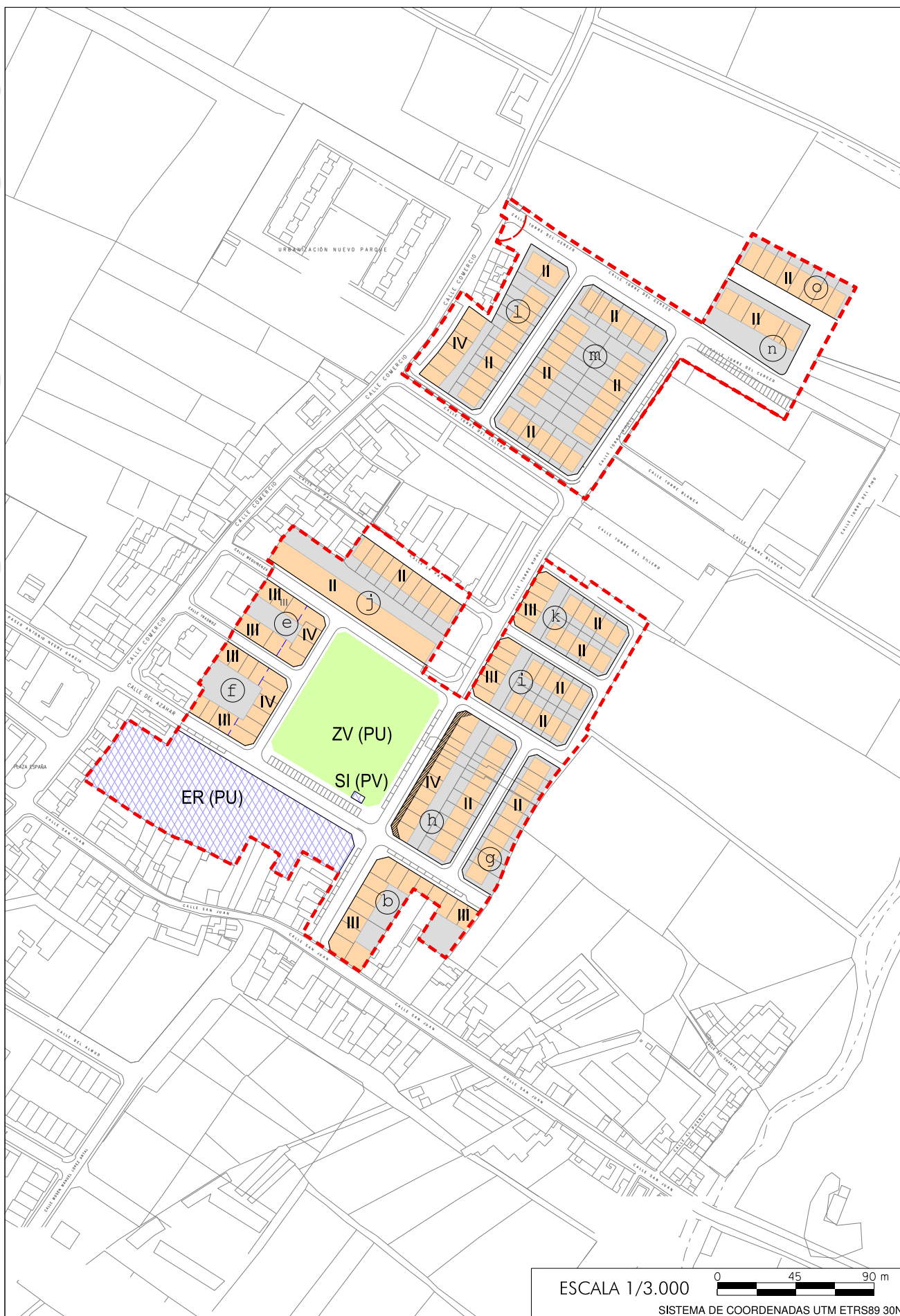
Zonas Verdes:

7

(mínimo vinculante)

Hojas del Plano de Regulación:

M-7



ÁREA DE INTERVENCIÓN:	G-71-2	Superficie total (m²):	3.950,00
		Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA):	0,00
		Superficie aportada:	3.950,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

- Terreno al borde de la Carretera de Montañana, entre el Camino de los Silos y el Suelo Urbanizable SUP 71/3.

OBJETIVOS DE LA ORDENACION:

- Ordenación urbanística.
- Completar los viarios.

CONDICIONES VINCULANTES:

- Las alineaciones y alturas vinculantes figuran en los planos.

Superficie edificable en cada parcela (m²):

a) 2.560.

Plazo para presentar proyecto de reparcelación:	2 años	Remisión a zona:	A1/4.1
Sistema de Actuación:	Compensación	Densidad (viv/Ha):	55,00
		Altura máxima:	B+2

Aprovechamiento medio sector (m²/m²):	0,65	% aprovechamiento municipal:	0
---------------------------------------	------	------------------------------	---

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

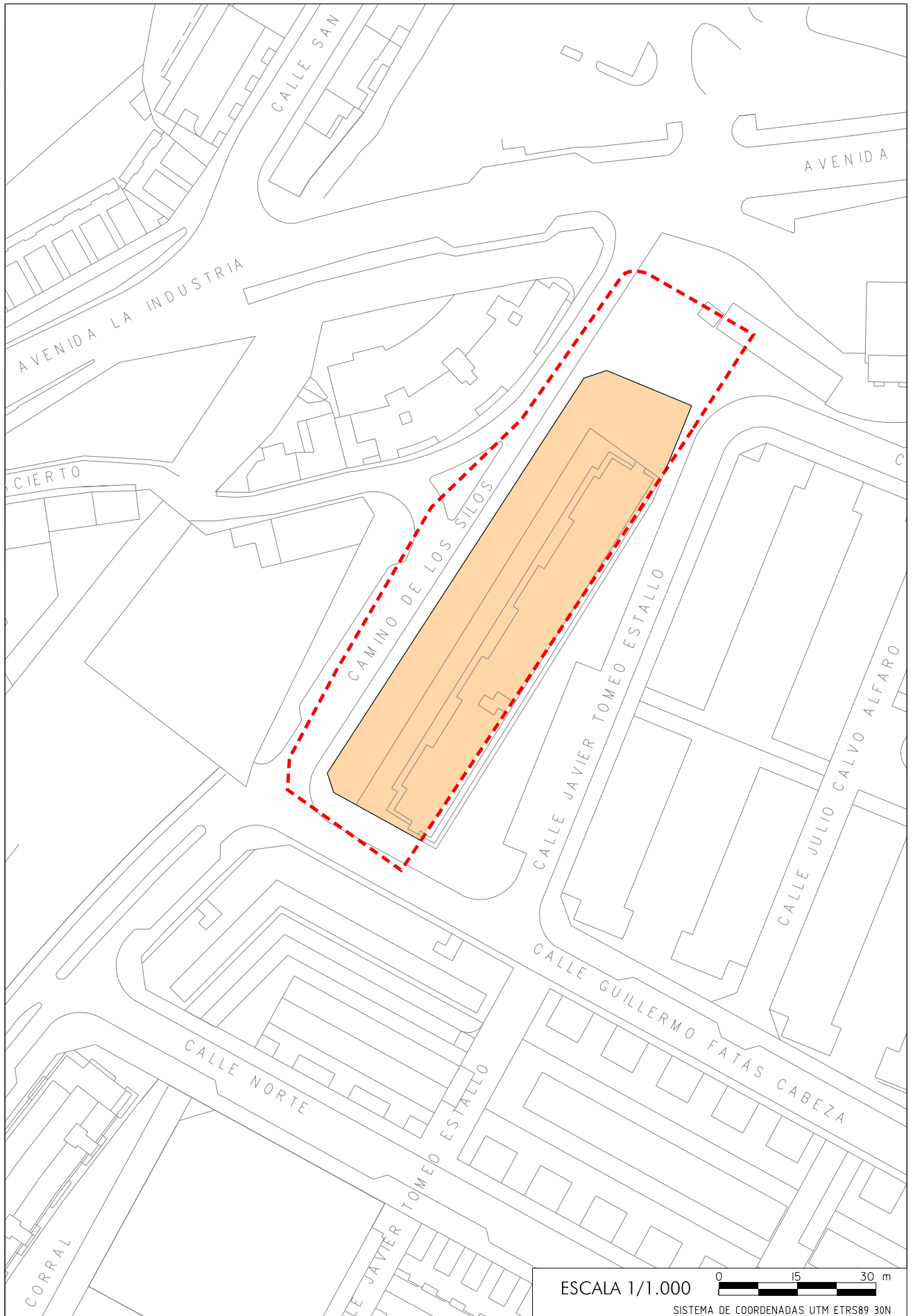
% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 0

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):		Cesión total (mínimo vinculante, sin SG):	40
Dotaciones:		Sistemas Generales adscritos:	
Viarios:	(incluido vías colectoras)		
Zonas Verdes:	(mínimo vinculante)		

Hoja del Plano de Regulación: N-12



TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN: G-71-3

Superficie total (m²): 13.300,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 0,00

Superficie aportada: 13.300,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

- Entre avenida Santa Isabel, c/ Julio Palacios Martínez, c/ Reina de Portugal, c/ Cenia y Acequia Sur.

OBJETIVOS DE LA ORDENACION:

- Obtención de zona verde, obtención de suelo para viarios y paseo peatonal al Sur.

- Apertura de nuevo vial uniendo los fondos de las c/s Cenia, Reina de Portugal y Julio Palacios.

CONDICIONES VINCULANTES:

- Ordenación vinculante en los planos.

- Espacio libre público junto a acequia.

- Altura 5 plantas en bloques de la manzana central. Resto 3 plantas.

Superficie edificable en cada parcela (m²):

a) 1.700; b) 2.300; c) 2.550; d) 2.650; e) 2.100.

Plazo para presentar proyecto de reparcelación: 2 años

Remisión a zona: A1/4

Sistema de Actuación: Compensación

Densidad (viv/Ha): 75,00

Altura máxima: B+4

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 0,773

% aprovechamiento municipal: 10

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 18,18

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

Viarios: 32 (incluido vías colectoras)

Zonas Verdes: 36 (mínimo vinculante)

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 68

Sistemas Generales adscritos:

Hoja del Plano de Regulación: M-13, N-13



ÁREA DE INTERVENCIÓN:

G-71-4

Superficie total (m²):

18.125,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA):

0,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

Superficie aportada:

18.125,00

- Entre avenida Santa Isabel, c/ M.Damián Borobia, c/ Ramón Figueras y Acequia Sur.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Obtención de zona verde, viarios, equipamientos y paseo peatonal al Sur.

- Apertura de vial uniendo los fondos de las c/s M.Damián Borobia y Ramón Figueras.

CONDICIONES VINCULANTES:

- Ordenación vinculante en los planos.

- Espacio libre público junto a la acequia.

Superficie edificable en cada parcela (m²):

a) 3.200; b) 4.650; c) 5.200; d) 1.100; e) 1.250.

Plazo para presentar proyecto de reparcelacion:

2 años

Remisión a zona:

A1/4

Densidad (viv/Ha):

75,00

Sistema de Actuación:

Compensación

Altura máxima:

B+3

Aprovechamiento medio sector (m²/m²):

0,773

%aprovechamiento municipal:

10

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal):

18,18

CESIONES DE SUELO. (%sobre suelo bruto):

Dotaciones:

10,68

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG):

57,29

Viarios:

32,38

(incluido vías colectoras)

Sistemas Generales adscritos:

Zonas Verdes:

14,23

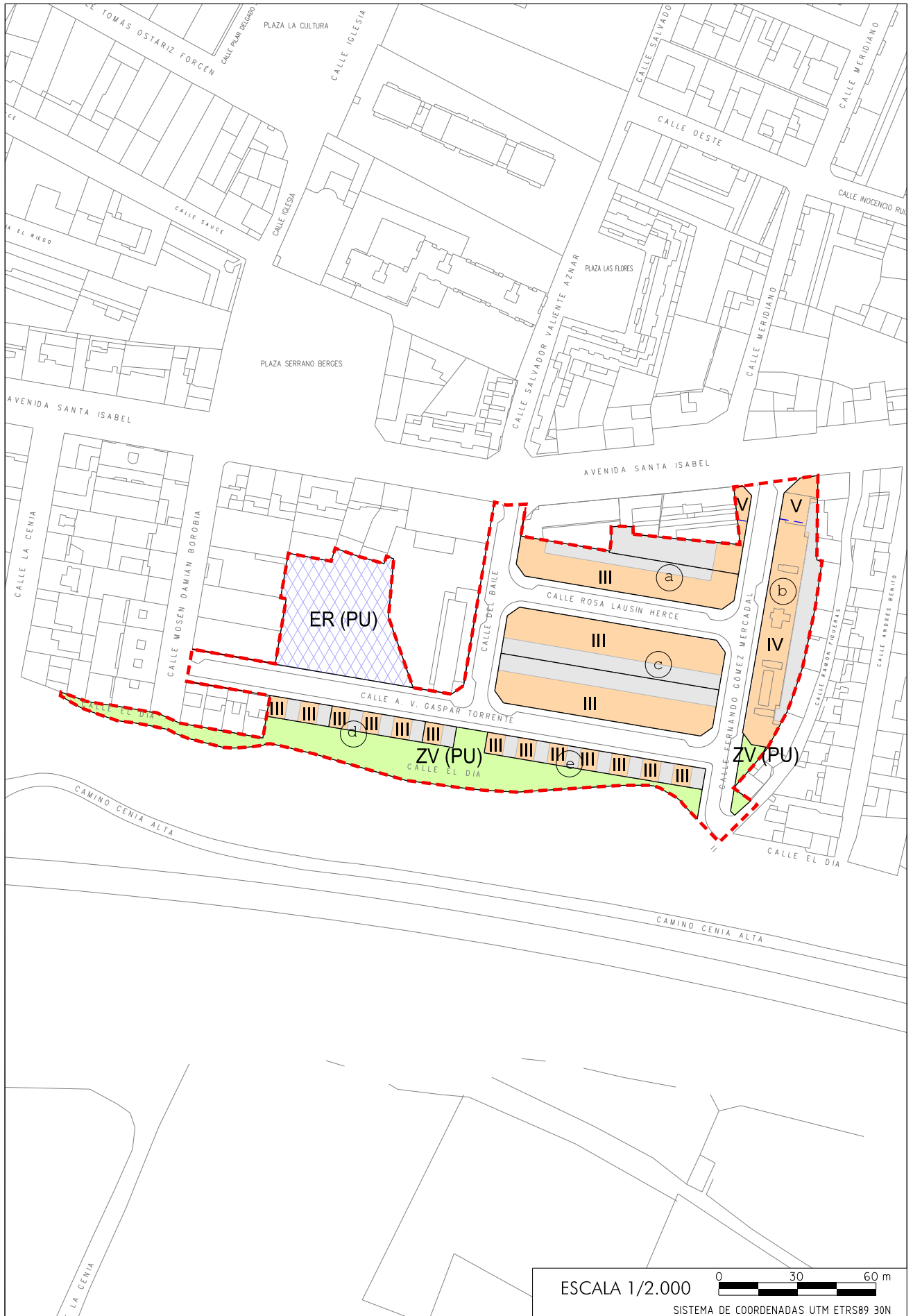
(mínimo vinculante)

Hojas del Plano de Regulación:

N-13



TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN: G-71-5

Superficie total (m²): 4.211,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 0,00

Superficie aportada: 4.211,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

- Calle Salvatella, Avenida El Día.

OBJETIVOS DE LA ORDENACION

- Ordenar los viarios.
- Dar salida a las calles en fondo de saco.
- Zona verde.

CONDICIONES VINCULANTES:

- Zona verde en lado Este, por donde pasa un colector.

Superficie edificable en cada parcela (m²):

a) 1.540; b) 1.970.

Plazo para presentar proyecto de reparcelación: 2 años

Remisión a zona: A1/4

Densidad (viv/Ha): 75,00

Sistema de Actuación: Compensación

Altura máxima: B+2

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 0,8335

% aprovechamiento municipal: 0

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal) 0

CESIONES DE SUELO (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 43

Viarios: 33 (incluido vías colectoras

Sistemas Generales adscritos:

Zonas Verdes: 10 (mínimo vinculante)

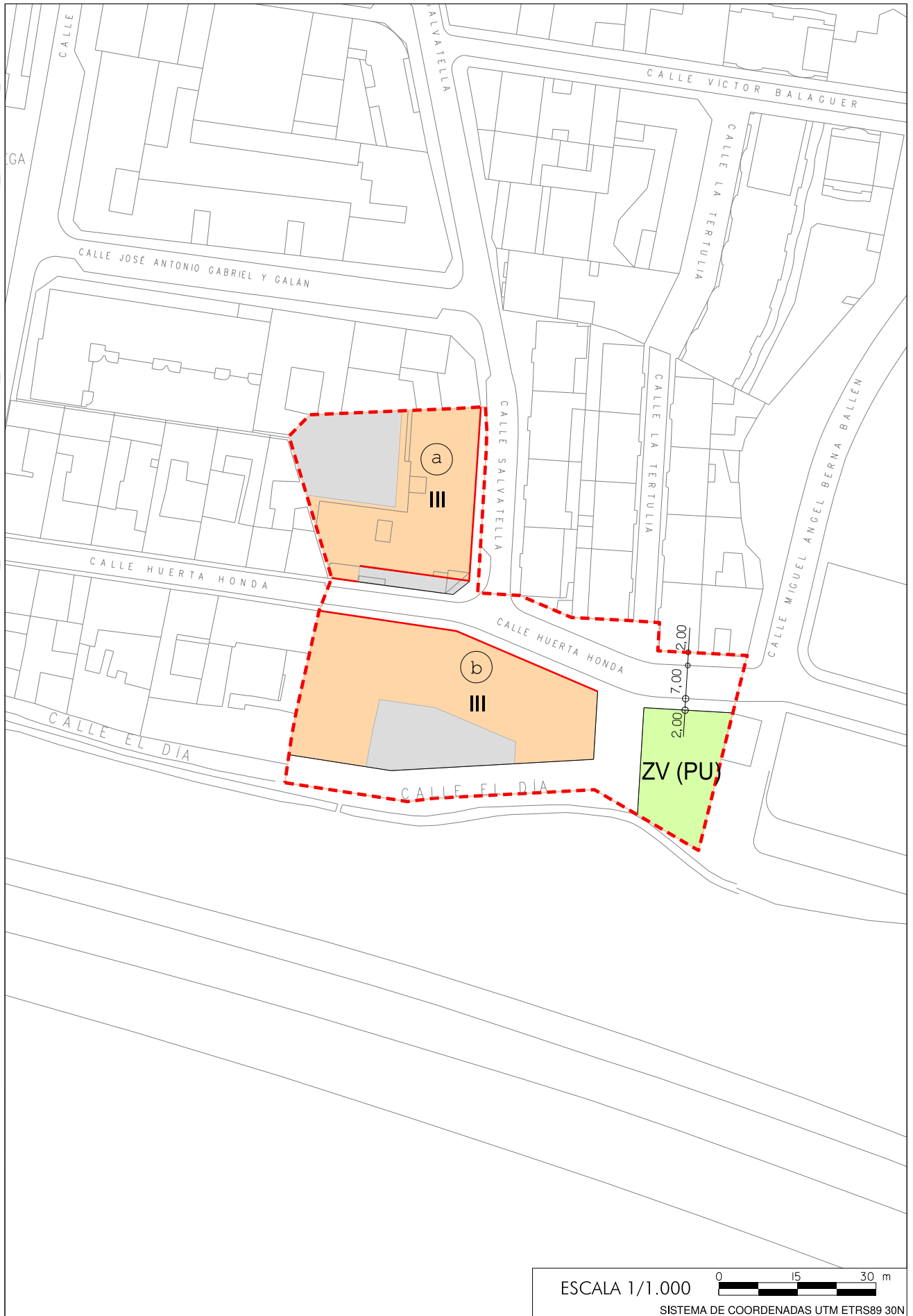
Hoja del Plano de Regulación: N-13

OBSERVACIONES:

La ordenación comprende el área de movimiento de la edificación, como ocupación máxima en plantas alzadas, estableciendo un retranqueo de 3 metros en la fachada sur de la parcela a), y definiendo las demás alineaciones a las calles rodadas (Huerta Honda y Salvatella) como fijas.



TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN: G-71-9

Superficie total (m²): 12.004,97

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 0,00

Superficie aportada: 12.004,97

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

- Avenida de los Estudiantes s/n (Santa Isabel).

OBJETIVOS DE LA ORDENACION

- Obtención de una zona verde en la fachada de la Avenida de los Estudiantes y una calle en prolongación con las calles Iglesia y Pepe Garcés.

- Ordenación de una parcela de 7.343,84 m² de uso terciario lucrativo, comercial.

CONDICIONES VINCULANTES:

- Altura B+1.

- Realización de un Estudio de ruido conjuntamente con proyecto de urbanización y/o licencia urbanística de la edificación.

- Ejecución con cargo al área de intervención de las obras necesarias (drenaje sostenible, depósito de laminación, refuerzo de redes existentes exteriores al área,...) para el drenaje de las aguas pluviales.

- Ejecución con cargo al área de intervención de la adecuación de la urbanización exterior necesaria para la correcta conexión del nuevo viario local.

Superficie edificable en cada parcela (m²):

a) 4.141,71.

Plazo para presentar proyecto de reparcelación: 2 años

Remisión a zona: A2/4

Sistema de Actuación: Compensación

Densidad (viv/Ha):

Altura máxima: B+1

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 0,345

% aprovechamiento municipal: 10

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal) 0

CESIONES DE SUELO (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

Viarios: 30,61 (incluido vías colectoras)

Zonas Verdes: 8,22 (mínimo vinculante)

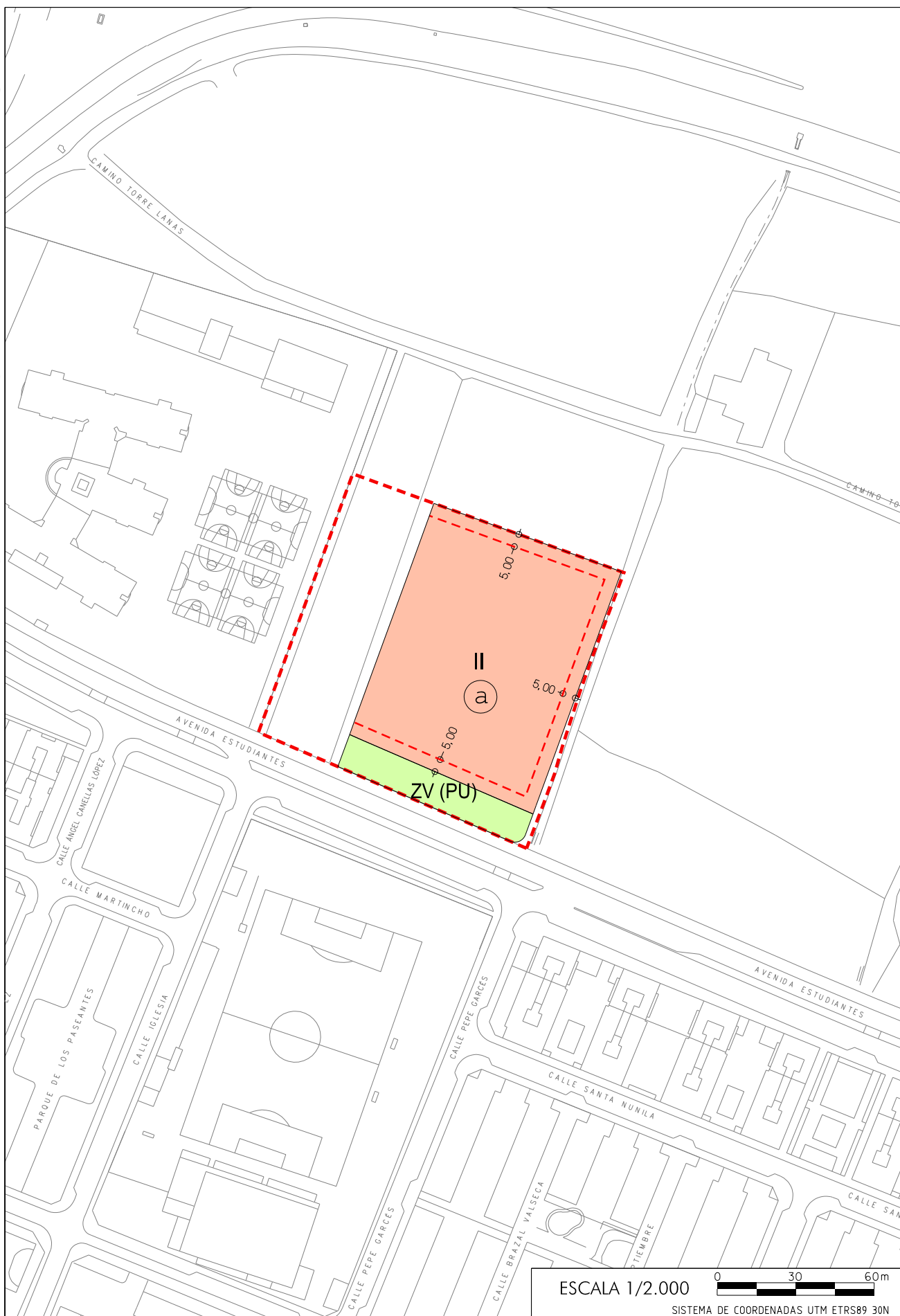
Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 38,83

Sistemas Generales adscritos:

Hoja del Plano de Regulación: N-12



TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN:

G-75-5

Superficie total (m²):

16.670,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA):

0,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

Superficie aportada:

16.670,00

- Montañana. C/ Nuestra Señora del Rosario y c/ Baja.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Completar la trama viaria existente.

CONDICIONES VINCULANTES:

- Creación de plaza o espacio libre y un equipamiento.

- Apertura de nuevos viales conectados a las calles actuales.

Superficie edificable en cada parcela (m²):

a) 2.086; b) 3.024; c) 2.743; d) 1.515; e) 1.424.

Plazo para presentar proyecto de reparcelacion:

4 años

Remisión a zona:

A1/4

Sistema de Actuación:

Compensación

Densidad (viv/Ha):

55,00

Altura máxima:

B+2

Aprovechamiento medio sector (m²/m²):

0,59

%aprovechamiento municipal:

10

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal):

18,18

CESIONES DE SUELO. (%sobre suelo bruto):

Dotaciones:

5

Viarios:

39

Zonas Verdes:

11,50

(incluido vías colectoras)

(mínimo vinculante)

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG):

55,50

Sistemas Generales adscritos:

Hojas del Plano de Regulación:

N-11



ÁREA DE INTERVENCIÓN:

G-82-2

Superficie total (m²):

77.497,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA):

1.941,00

Superficie aportada:

75.556,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

- Peñaflor. Borde Norte.

OBJETIVOS DE LA ORDENACION:

- Obtención de suelo para dotaciones.

- Concentración de espacios destinados a edificación lucrativa y liberación de la mayor superficie de suelo posible.

CONDICIONES VINCULANTES:

- Obtención de zona verde sobre la terraza baja del Gállego.

Superficie edificable en cada parcela (m²):

a) 4.140; b) 2.554; c) 4.104; d) 5.079; e) 3.256; f) 3.870; g) 3.312; h) 3.910; i) 2.094; j) 3.215; k) 2.247.

Plazo para presentar proyecto de reparcelación:

4 años

Remisión a zona:

A1/4.2

Densidad (viv/Ha):

40,00

Sistema de Actuación:

Compensación

Altura máxima:

B+2

Aprovechamiento medio sector (m²/m²):

0,455

% aprovechamiento municipal:

10

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal):

18,18

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

7,81

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG):

50

Viarios:

27,38

(incluido vías colectoras)

Sistemas Generales adscritos:

Zonas Verdes:

14,80

(mínimo vinculante)

Hoja del Plano de Regulación:

P-2

ÁREA DE INTERVENCIÓN:

G-82-3

Superficie total (m²):

17.028,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA):

0,00

Superficie aportada:

17.028,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

- Peñaflor. Borde Sur.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Obtención de suelo para dotaciones y plaza pública.
- Completar la malla urbana.

CONDICIONES VINCULANTES:

- Las cesiones se calcularán según el diseño que figura en el plano de Ordenación.

Superficie edificable en cada parcela (m²):

a) 1.595; b) 3.027; c) 3.892.

Plazo para presentar proyecto de reparcelacion:

4 años

Remisión a zona:

A1/4.2

Densidad (viv/Ha):

40,00

Sistema de Actuación:

Compensación

Altura máxima:

B+2

Aprovechamiento medio sector (m²/m²):

0,455

%aprovechamiento municipal:

10

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal):

18,18

CESIONES DE SUELO. (%sobre suelo bruto):

Dotaciones:

13,25

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG):

53

Viarios:

24,75

(incluido vías colectoras)

Sistemas Generales adscritos:

Zonas Verdes:

15

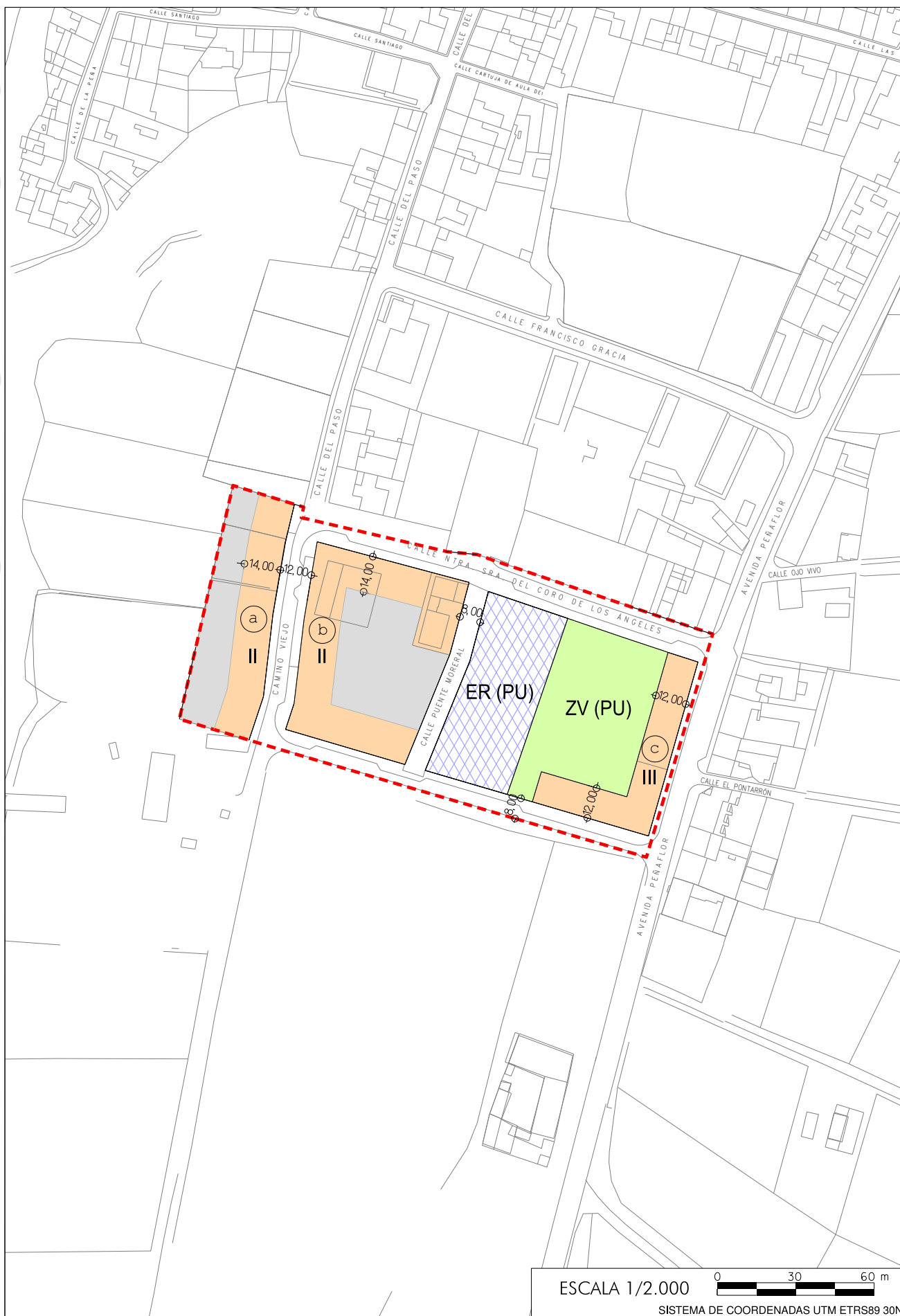
(mínimo vinculante)

Hojas del Plano de Regulación:

P-3



TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN: G-86-6

Superficie total (m²): 22.338,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 0,00

Superficie aportada: 22.338,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

- La Cartuja. Este de la Muralla.

OBJETIVOS DE LA ORDENACION:

- Completar paseo perimetral de la muralla en su lado Este.
- Obtener la zona verde 86.24 entre el barrio y la carretera de Castellón.
- Obtener edificio de equipamiento público dentro del recinto histórico.

CONDICIONES VINCULANTES:

- Paseo junto a la muralla.
- Altura 2 plantas, de acuerdo con la Ordenanza Especial del entorno de La Cartuja.
- Edificabilidad sobre parcela neta: 1,25 m2/m2.
- El área está situada en el entorno protegido del Conjunto Histórico-Artístico de la Cartuja de la Concepción, por lo que tendrán que seguir la tramitación que señale la Ley 3/1999, de Patrimonio Cultural Aragonés. Además, habrá de estarse a lo dispuesto en el artículo 5.3.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

Superficie edificable en cada parcela (m²):

a) 6.125; b) 3.350; c) 1.675.

Plazo para presentar proyecto de reparcelación: 2 años

Remisión a zona: A1/4.2

Sistema de Actuación: Compensación

Densidad (viv/Ha):

Altura máxima: B+1

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 0,4538

% aprovechamiento municipal: 10

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 18,18

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones: 1,61

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 60,04

Viarios: 37,12 (incluido vías colectoras)

Sistemas Generales adscritos:

Zonas Verdes: 21,31 (mínimo vinculante)

Hoja del Plano de Regulación: N-20

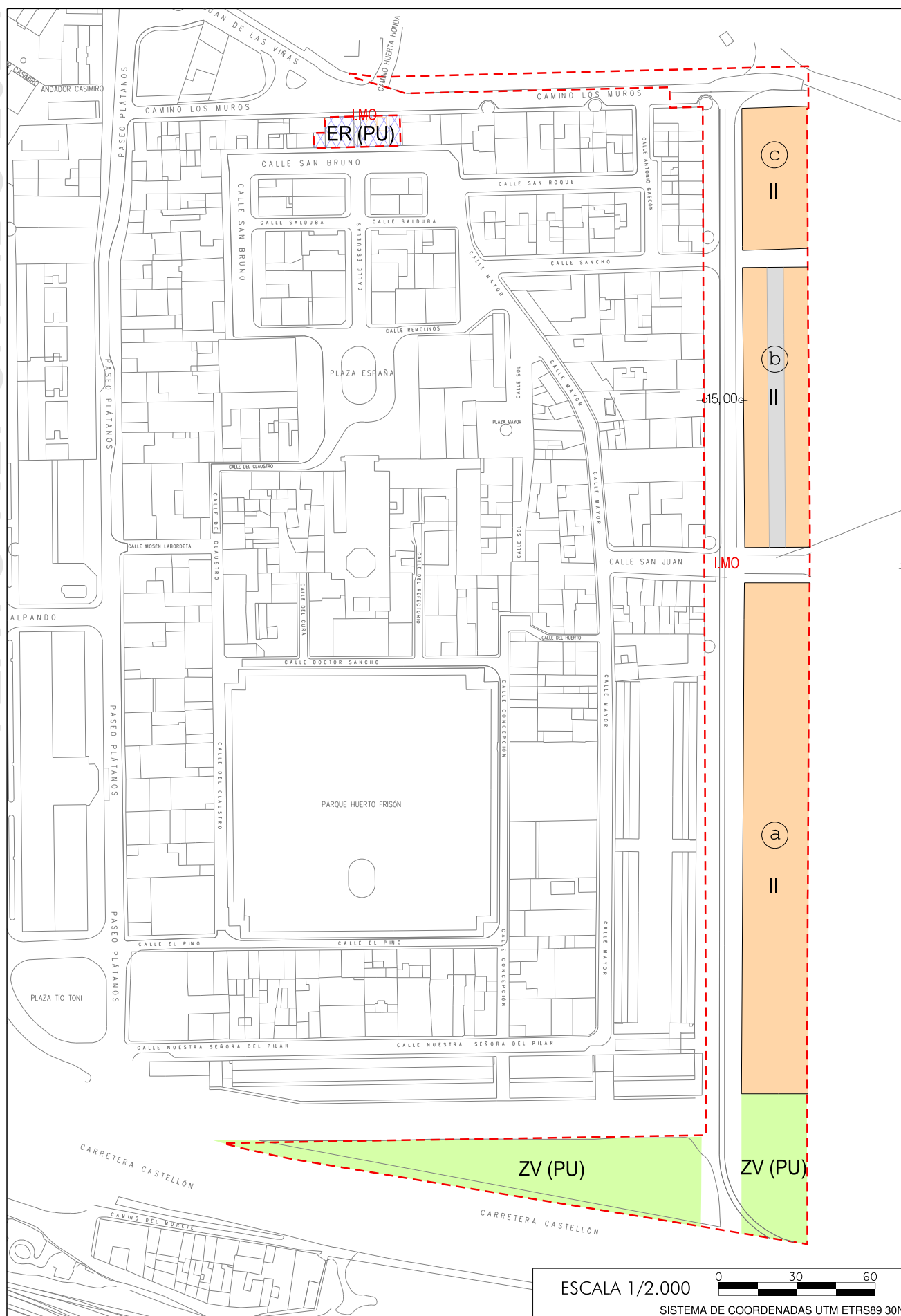
OBSERVACIONES:

- La dotación del edificio histórico de la portería (86.20) calificado de equipamiento público, comprende además del suelo el edificio que al estar catalogado de interés monumental debe conservarse.
- La zona verde 86.24 es el suelo que resta por ser obtenido entre el barrio y el trazado definitivo de la obra de desdoblamiento de la carretera de Castellón (N-232).



ÁREA DE INTERVENCIÓN:

G-86-6



ÁREA DE INTERVENCIÓN: G-88-1

Superficie total (m²): 50.035,20

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 0,00

Superficie aportada: 50.035,20

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

- Urbanización Pinar Canal. Canal Imperial - Montes de Torrero.

OBJETIVOS DE LA ORDENACION:

- Regularizar la ordenación existente.

CONDICIONES VINCULANTES:

- Los Sistemas Generales exteriores: zona verde colindante junto al Canal. Costear carga de urbanización correspondiente a 28.019,71 m².

- Se limita la densidad a 8 viv/Ha. Una vivienda por parcela.

- Existen 40 parcelas residenciales, que no podrán segregarse para formar nuevas parcelas independientes.

- Los viales permanecerán de propiedad privada. Superficie de viales: 7.029,60 m².

- Superficie de parcelas residenciales: 42.607,00 m².

- Reparcelación económica.

Plazo para presentar proyecto de reparcelación: 2 años

Remisión a zona: A4/1

Densidad (viv/Ha): 8

Sistema de Actuación: Compensación

Altura máxima: B+2

Aprovechamiento medio sector (m²th/m²): 0,30

% aprovechamiento municipal: 0

Edificabilidad real s/ parcela neta (m²t/m²): 0,35

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 0

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG):

Viarios: (incluido vías colectoras)

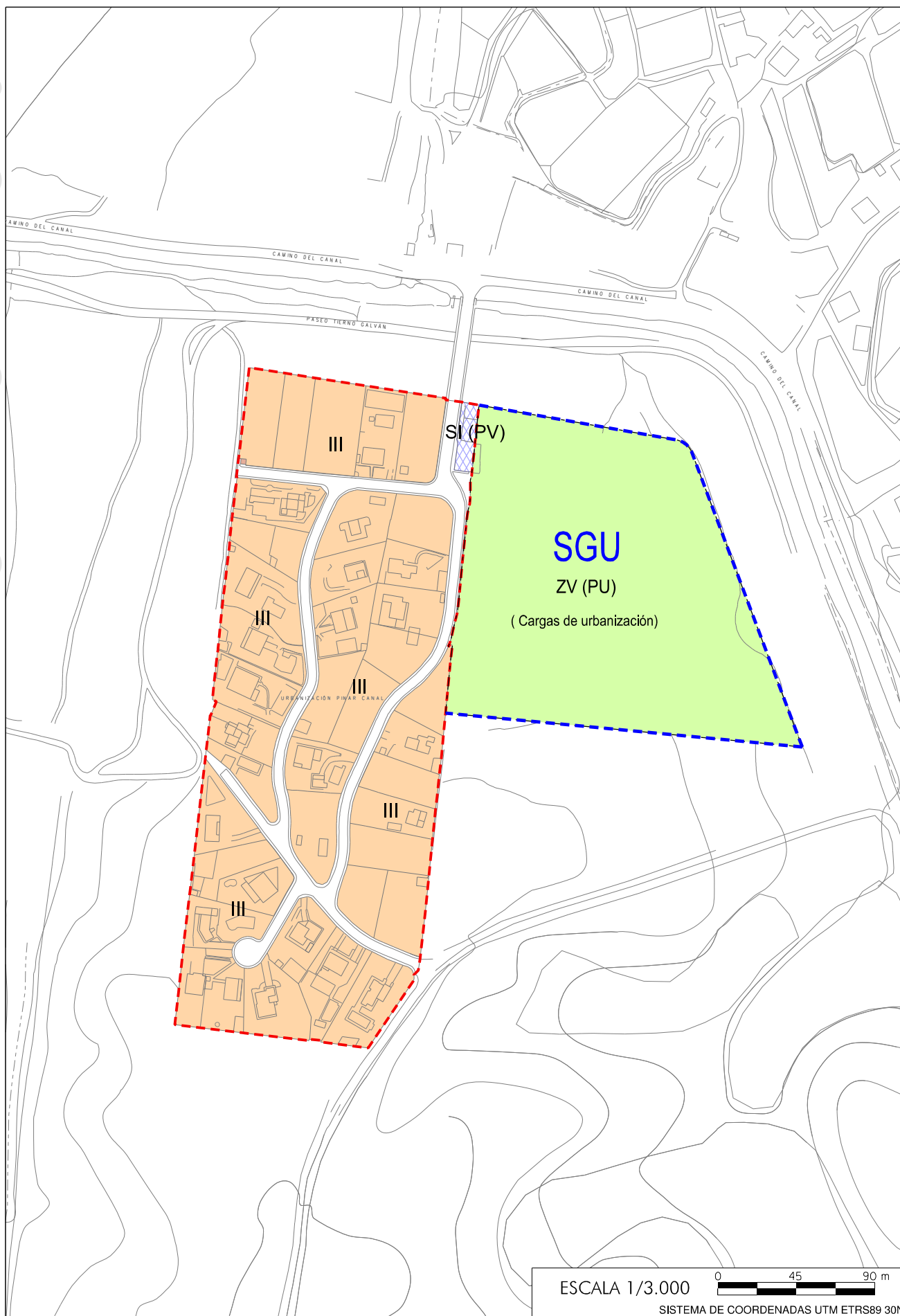
Sistemas Generales adscritos:

Zonas Verdes: (mínimo vinculante)

Hoja del Plano de Regulación: L-19



TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN:

G-89-2

Superficie total (m²):

52.357,91

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA):

0,00

Superficie aportada:

52.357,91

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

Terrenos comprendidos entre la urbanización Montecanal, la prolongación de la avenida de Gómez Laguna, el instituto La Salle-Santo Ángel y la acequia de la Almotilla.

- OBJETIVOS DE LA ORDENACION:
- Ordenar un ámbito con uso dominante de vivienda en baja densidad acorde con el entorno, con parcelas provistas de espacios libres ajardinados, y acompañamiento de vivienda colectiva protegida y edificios de equipamiento social y usos lucrativos terciarios.
 - Contribuir a la implantación de actividad urbana entre el tercer cinturón y las urbanizaciones ya desarrolladas en el distrito Sur.

- CONDICIONES VINCULANTES:
- La edificación de vivienda colectiva, terciaria y de equipamiento se dispondrá en la parte meridional del área, lindante con el vial que limita por el norte la urbanización Montecanal.
 - Entre la banda a que se refiere el punto anterior y la zona ocupada por las viviendas libres se dispondrá una zona verde lineal que llevará desde la prolongación de la avenida de Gómez Laguna hasta el instituto La Salle-Santo Ángel.
 - En la zona de viviendas libres, unifamiliares o colectivas con condiciones volumétricas semejantes, se dispondrán calles de tipo residencial, con tráfico compartido, o peatonal con acceso a parcelas.
 - La edificación tendrá alturas moderadas, y en la zona de vivienda libre no se admitirán más de tres plantas (B+2).

- SUPERFICIE EDIFICABLE Y VIVIENDAS (m²):
- Manzana A (vivienda de régimen libre): Superficie de suelo: 1.728 m².
Superficie edificable máxima: 1.350 m²t.
Número máximo de viviendas: 9.
Altura máxima: B+2 (10 m).
 - Manzana B (vivienda de régimen libre): Superficie de suelo: 3.456 m².
Superficie edificable máxima: 2.700 m²t.
Número máximo de viviendas: 18.
Altura máxima: B+2 (10 m).
 - Manzana C (vivienda de régimen libre): Superficie de suelo: 3.456 m².
Superficie edificable máxima: 2.700 m²t.
Número máximo de viviendas: 18.
Altura máxima: B+2 (10 m).
 - Manzana D (vivienda de régimen libre): Superficie de suelo: 1.728 m².
Superficie edificable máxima: 1.350 m²t.
Número máximo de viviendas: 9.
Altura máxima: B+2 (10 m).
 - Manzana E (vivienda de régimen libre): Superficie de suelo: 2.112 m².
Superficie edificable máxima: 1.500 m²t.
Número máximo de viviendas: 10.
Altura máxima: B+2 (10 m).
 - Manzana F (vivienda de régimen libre): Superficie de suelo: 4.224 m².
Superficie edificable máxima: 3.000 m²t.
Número máximo de viviendas: 20.
Altura máxima: B+2 (10 m).
 - Manzana G (vivienda de régimen libre): Superficie de suelo: 3.263'30 m².
Superficie edificable máxima: 2.400 m²t.
Número máximo de viviendas: 16.
Altura máxima: B+2 (10 m).
 - Manzana H (vivienda protegida): Superficie de suelo: 2.467'09 m².
Superficie edificable mínima de vivienda: 3.750 m²t.
Superficie edificable máxima de otros usos (planta baja): 2.300 m²t. En esta planta no podrán disponerse plazas de estacionamiento ni cuartos trasteros.
Superficie edificable total máxima: 6.050 m²t
Número máximo de viviendas: 42.
Altura máxima: B+3 (13'50 m). En el extremo occidental de la parcela, con una longitud máxima de fachada de 20 m (norte) y un fondo máximo igual al dominante en el resto del edificio, podrá elevarse la altura hasta B+6 (22'50 m).
 - Manzana ESo (equipamiento social público): Superficie de suelo: 2.240 m².
Superficie edificable máxima: 3.360 m²t. Altura máxima: B+3 (13'50 m).
 - Manzana T (usos lucrativos distintos de la vivienda): Superficie de suelo: 2.100 m².
Superficie edificable máxima: 3.150 m²t.
Altura máxima: B+3 (13'50 m).

Plazo para presentar proyecto de parcelación:

2 años

Remisión a zona:

En las parcelas de vivienda libre, A4, para los usos y todo lo no regulado en esta ficha, con la particularidad de que se admite la vivienda colectiva.
En las parcelas H y T, A2, grado 1, sin uso de vivienda en la T.

Sistema de Actuación:

Compensación

Densidad:

27'12 viv/ha (142 viviendas)

Extensión de los proyectos de edificación	Se formará un estudio de detalle o un proyecto básico único para cada manzana completa, que determinará la distribución parcelaria, los tipos de edificación, el reparto de la superficie edificable entre las parcelas, las condiciones de posición y coordinación arquitectónica y, si los hay, los espacios libres y los estacionamientos comunes a varias viviendas, con expresión de las servidumbres mutuas precisas. Concretará, además, la composición definitiva del cerramiento hacia las calles perimetrales, de acuerdo con las previsiones del proyecto de urbanización.
Parcela mínima:	En la zona de vivienda libre (manzanas A a G): en tipo en hilera, 200 m² y 8 m de fachada a vial por vivienda (la agrupación no será menor de tres viviendas, en la misma o diferentes parcelas); en tipo aislado o pareado, 250 m² y 10 m de fachada a vial por vivienda; en tipo colectivo, 100 m² por vivienda, con un mínimo de 600 m². Cuando en una parcela se combinen distintos tipos residenciales, la parcela mínima será la resultante de sumar las dimensiones mínimas correspondientes a cada uno de ellos. En las parcelas T y ESo, 500 m². La parcela H es indivisible.
Posición:	En la zona de vivienda libre (manzanas A a G), los retranqueos mínimos a linderos serán de 3 m en todas las plantas sobre rasante, exceptuados los linderos entre parcelas con construcciones medianeras, pareadas o en hilera; se cumplirá, además, el resto de normas de separación a linderos y entre edificios, dentro y fuera de la parcela, establecidas en la zona A4. En las parcelas H, ESo y T, se cumplirán las zonas de la zona A2, con alineación obligatoria de los edificios al lindero con el andador de separación con la zona verde.
Ocupación máxima:	En la zona de vivienda libre (manzanas A a G), 40% en planta baja y superiores, y 50% en plantas bajo rasante. En parcelas con casas unifamiliares aisladas o pareadas podrá alcanzarse, si es mayor, la ocupación bajo rasante que resulte de mantener las líneas de frente y fondo de la construcción en planta baja y prescindir de los retranqueos laterales. En el resto de parcelas, se cumplirán las normas de ocupación de la zona A2/1, con la excepción de la H, en cuya planta baja podrá alcanzarse el 100%.
Otras condiciones:	En las parcelas de vivienda libre, las bandas de 3 m de anchura inmediatas a los linderos con las calles y espacios libres públicos tendrán su pavimento a cota semejante al de dichos suelos públicos, y nunca por encima del zócalo de la valla, y carecerán de construcciones bajo rasante, para posibilitar la plantación de arbolado. En las parcelas de usos terciarios, equipamiento social y vivienda protegida, se prohíben los accesos a garajes por los andadores peatonales que las separan y a través de la zona verde lineal y el andador peatonal ordenados al norte, así como los vuelos abiertos o cerrados sobre este último.

Edificabilidad lucrativa real sobre superficie bruta de sector (m²t/m²):

0,4622 (24.200 m²t)

Aprovechamiento medio sector (m²th/m²):

0,4264

% aprovechamiento municipal:

0

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS

% s/ edificabilidad real residencial total (incluido aprovech. mpal.):

20% (3.750 m²t; 42 viviendas)
(15,50% s/ edificabilidad lucrativa real total)

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:	4,28 (2.240,00 m²)	Cesión total (mínimo vinculante, sin SG):	53,14 (27.823,52 m²)
Viarios:	33,45 (17.515,81 m²)		(incluido vías colectoras)
Zonas Verdes:	15,41 (8.067,71 m²)		(mínimo vinculante)

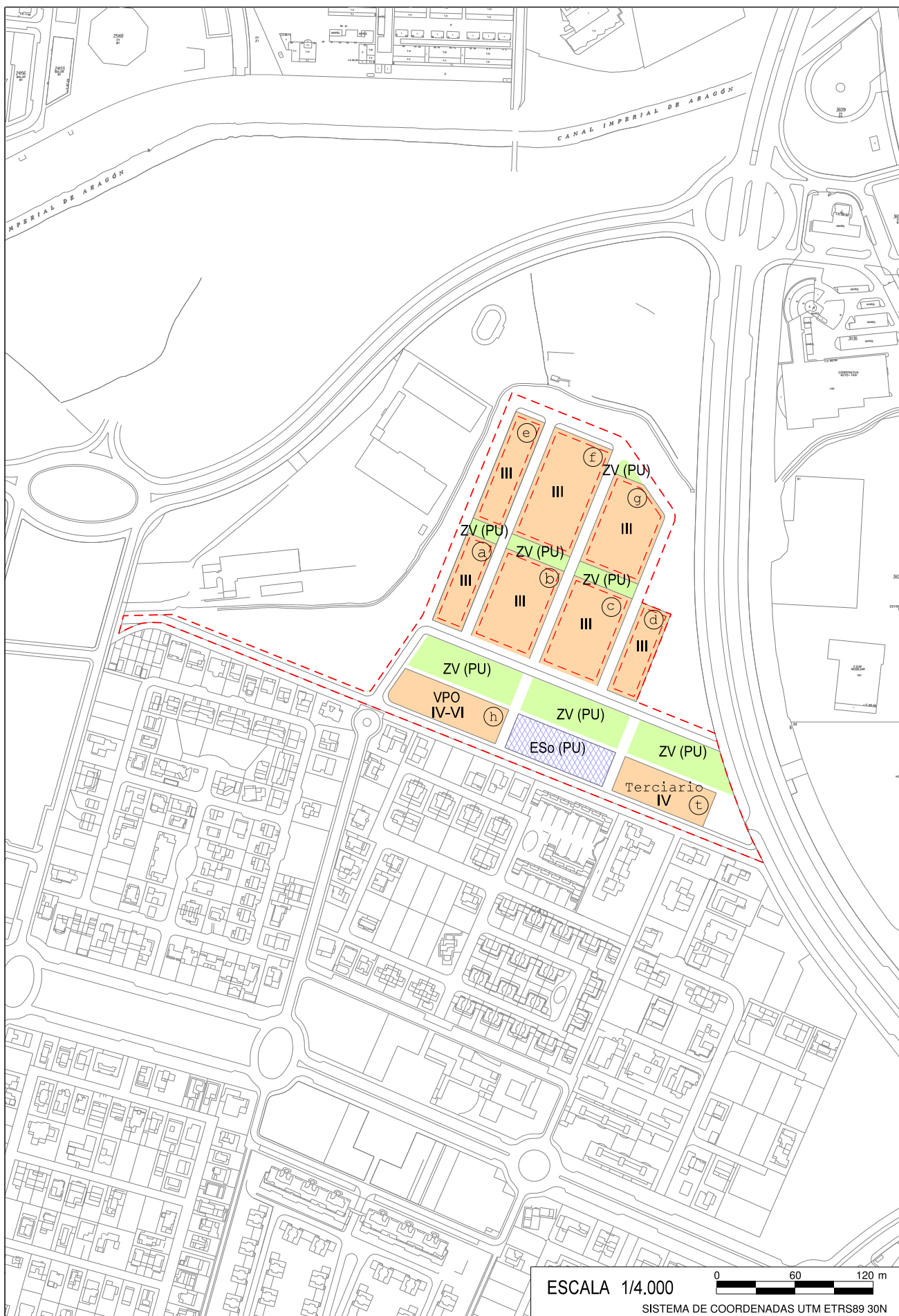
Sistemas Generales adscritos:

Hoja del Plano de Regulación:

H-17, I-17

OBSERVACIONES:

- En el proyecto de urbanización se ampliará hasta un total de 14 m la anchura de la calle que separa el área G89/2 de la urbanización Montecanal; la acera sur de esta calle tendrá anchura suficiente para que se mantenga la hilera de arbolado que existe actualmente.
- Las calles de la zona de vivienda libre tendrán plataforma única y serán de tipo residencial o peatonal con acceso rodado a garajes.
- El proyecto de urbanización incluirá el diseño del vallado hacia las calles de todas las parcelas de la zona de vivienda libre, que será igual en toda ella y tendrá, en principio, un zócalo macizo de 0'50 m de altura máxima sobre la rasante y, sobre él, una verja de cerrajería cuya coronación no estará a más de 1'30 m sobre el zócalo. Podrá integrar los báculos del alumbrado público en la línea del vallado, y también adosar a ésta, por el lado de la vía pública, bancos, maceteros o alcorques para la plantación de vegetación, en cuyo caso contendrá el diseño de los tramos tipo, que, en lo que sea preciso, quedarán pendientes de localización según la parcelación de cada manzana. Si se contempla la integración de bancos, la altura del zócalo podrá elevarse a 0'90 m, con 0'90 m de verja sobre él.
- En la playa de estacionamiento antepuesta a la parcela T se utilizará un pavimento que combine la superficie dura con el verde, se intercalará arbolado entre las plazas para sombrear y enmascarar los vehículos aparcados, y se dispondrá una pantalla visual perimetral con seto denso o muretes.



ÁREA DE INTERVENCIÓN: G-91-1

Superficie total (m²): 64.800,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 0,00

Superficie aportada: 64.800,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

- Entrada a la Urbanización "El Zorongo".

OBJETIVOS DE LA ORDENACION:

- Regularización de las parcelas de equipamientos y viviendas de servicio.

CONDICIONES VINCULANTES:

- Las cesiones correspondientes al 10% del aprovechamiento se entienden cumplidas por cuanto se hicieron efectivas en el marco del Plan Parcial del Zorongo.
- Las cesiones se limitan a los suelos de equipamientos.
- Los viales y zonas verdes, en cuanto que integrados en urbanización privada, no quedan sujetos a cesión, si bien se consideran de uso público.

Superficie edificable en cada parcela (m²):

9.020.

Plazo para presentar proyecto de reparcelación: 2 años

Remisión a zona: A4

Densidad (viv/Ha): 7,00

Sistema de Actuación: Compensación

Altura máxima: B+1

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 0,14

% aprovechamiento municipal: 0

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 0

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones: 20,40

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG):

Viarios: (incluido vías colectoras)

Sistemas Generales adscritos:

Zonas Verdes: (mínimo vinculante)

Hoja del Plano de Regulación: K-1, K-2



TEXTO REFUNDIDO 2024



ZONAS “AC”

ÁREA DE INTERVENCIÓN:

AC-21-22-24

Superficie total (m²):

25.810,34

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

OBJETIVOS DE LA ORDENACION:

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 la Modificación 4 del 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. 42 DE LEY DE URBANISMO 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 urbanización de sector. Sistema cooperación. Plazo 2 años para presentar reparcelación.
- C) Asignación de intensidades, tipologías edificatorias y usos globales.

- Tipología residencial: bloque aislado 17 plantas, 235 viviendas. Usos y tipología: zona A2.					
- Edificabilidad:					
Parcela	Sup. suelo	Sup.edificable	Uso	Alt. Máx.	Titular
1-1.....	1.900,60.....	5.920.....	EA.....	B+6.....	DGA
1-2.....	1.012,80.....	6.830.....	SA.....	B+8.....	DGA
1-3.....	1.384,03.....	5.180.....	SA.....	B+5.....	DGA
1-4.....	1.799,17.....	4.842.....	ED.....	20 m.....	Ayto.
1-5,6.....	2.132,57.....	3.700.....	EA,EC,SA.....	B+2.....	Ayto.
1-7.....	1.558,97.....	624.....	EE.....		Ayto.
1-8.....	2.826,63.....		Viarío.....		Ayto.
AC-21 =	12.614,77.....	27.096			
2-1.....	706,00.....	1.125.....	EA,EC,SA.....	B+1.....	Ayto.
2-2.....	4.229,34.....	29.041.....	Lucrativo.....	B+16.....	DGA
2-3.....	1.844,37.....		Viarío.....		Ayto.
2-4.....	845,86.....		Zona verde.....		Ayto.
AC-24 =	7.625,57.....	30.166			
3-1.....	2.499,78.....	2.500.....	ES.....	B+2.....	DGA
3-2.....	2.028,67.....		Aparcamiento.....		DGA
3-3.....	644,36.....		Zona verde.....		Ayto.
3-4.....	397,19.....		Viarío.....		Ayto.
AC-22 =	5.570,00.....	2.500			

D) Aprovechamiento medios del sector.

1,125 m²th/m².

E) Dotaciones locales incluidas las obras de conexión con SSGG.

Equipamientos: 50,45%. Viario y espacios libres: 25,41%.

ZONIFICACIÓN:

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

Hoja del Plano de Regulación:

I-15, I-16, J-15



Zaragoza
AYUNTAMIENTO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

ÁREA DE INTERVENCIÓN: **AC-21-22-24**



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 ORDENACION:

- 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. 42 DE LEY DE URBANISMO 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 medios 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.

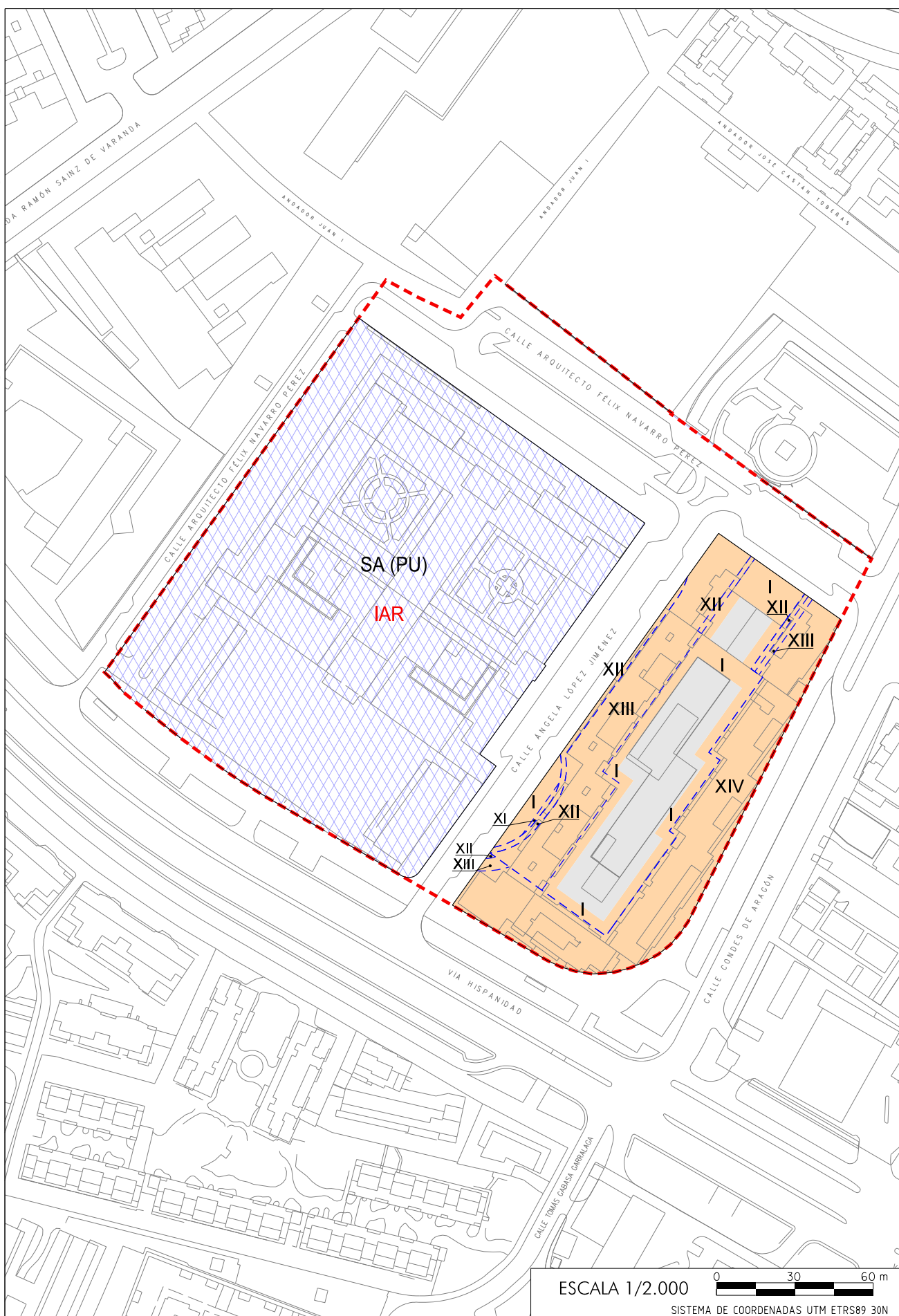
Viario:

- 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.

TEXTO REFUNDIDO 2024



ÁREA DE INTERVENCIÓN:

AC-34

Superficie total (m²):

28.827,00

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 ORDENACION:

- 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. 42 DE LEY DE URBANISMO 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 medios 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, K-18

ÁREA DE INTERVENCIÓN:

AC-56

Superficie total (m²):

136.190,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

- Cuartel de San Lamberto.

OBJETIVOS DE LA ORDENACION:

- 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. 42 DE LEY DE URBANISMO 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 Miralbuena: A1/3.
- Zona colindante con 56-1: A3.

D) Aprovechamiento medio del sector.

0,68 m²th/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, H-15



TEXTO REFUNDIDO 2024



EMPLAZAMIENTO	DATOS DE LOS SECTORES					CESIONES				OBSERVACIONES
	ÁREA REF.	SECTOR	HOJA	ZONA	SUPERFICIE (m²)	VIARIO (m²)	ZONA VERDE (m²)	OTRAS DOTACIONES (m²)	CESIONES TOTALES (%)	
Cª Castellón (Cruce Cº de Enmedio y Ferrocarril).	38	H-38-1	L17	H1	5.506	1.255			22,79 %	Considerar influencias del paso a nivel.
Cª Castellón (Cruce entre N-232 y Ferrocarril).	38	H-38-2	L17,M17	H1	35.754	8.302			23,22 %	Frente Ferrocarril y Cementerio. Zona verde e hilera de vegetación. Modificación aislada nº 111 (exp. 954443/2013; Pleno 24/07/2014).
Cº de Enmedio-tramo lineal (Entorno Daymsa).	38	H-38-3	L17,L18, M17,M18	H1	23.675	3.436			14,51 %	
Cª Castellón frente Cementerio (Polígono San Carlos).	38	H-38-4	L17,M17	H1	20.528	3.227			15,72 %	Frente Cementerio mantener línea de vegetación ya existente.
Cª Castellón-Cº de Enmedio (entorno antiguos Talleres Cima).	38	H-38-5	L17,M17, M18	H1	45.840	6.382			13,92 %	Conectar Vía entre Sectores 38-4 y 38-5 con calle posterior paralela a Cª Castellón. Mantener Franja Verde existente en Carretera.
Cruce Cª Castellón y 4º Cinturón (Polígono Montemolín).	38	H-38-6	M17,M18	H1	31.880	10.743			33,70 %	Conectar Vía entre Sector 38-5 con calle posterior. Vegetación al 4º Cinturón y Carretera.
Calle de Miguel Servet, entre Veterinarias y Cocheras	38	H-38-7	L17	H2	16.267		1.719,85	5.823,46	46,37 %	Se adscriben 628,46 m² de SGUZ entre el sector y la calle de Miguel Servet, que deben ser cedidos y urbanizados. Modificación aislada TR24/06 (exp. 5657/2025; Pleno 29/07/25).
Cª Cogullada -Autopista-Vías tren.	53	H-53-1	L12	H1	27.950	9.945			35,58 %	Línea de vegetación hacia la autopista y el ferrocarril.
Cª Cogullada y bucle de la Autopista.	53	H-53-2	L12,M12	H1	32.530	4.186			12,87 %	Línea de vegetación a la autopista y frente al Tercer Cinturón.
Calle sin nombre (Trasera c/ Monasterio Descalzas Reales).	53	H-53-3	L12	H1	23.669	2.198			9,28 %	
Cª Cogullada, Monasterio Huelgas, calles sin nombre.	53	H-53-4	L12	H1	78.611	6.481			8,24 %	
Alcalde Caballero, Cª Cogullada, calle sin nombre.	53	H-53-5	L12,L13	H1	65.234	8.421			12,91 %	Modificación aislada nº 2 (exp. 274660/2003; Pleno 30/04/2004).
Cª Cogullada, vías tren, prolongación Ana Abarca.	53	H-53-6	L12	H1	18.126	7.902			43,59 %	Línea de vegetación hacia el ferrocarril.
Cª Cogullada, vías tren, prolongación Ana Abarca.	53	H-53-7	L12	H1	44.331	14.146			31,90 %	Línea de vegetación frente al Cinturón.
3er Cinturón-Cª Cogullada c/ Valdealgorta.	53	H-53-8	L12	H1	6.012	1.751			29,13 %	Línea de vegetación frente al Cinturón. Modificación aislada nº 10 (exp. 308655/2005; Pleno 15/09/2006).
Alcalde Caballero-Cª Cogullada-Cº Cogullada.	53	H-53-9	L12,L13	H1	45.418	7.194			15,83 %	

EMPLAZAMIENTO	DATOS DE LOS SECTORES					CESIONES				OBSERVACIONES
	ÁREA REF.	SECTOR	HOJA	ZONA	SUPERFICIE (m²)	VIARIO (m²)	ZONA VERDE (m²)	OTRAS DOTACIONES (m²)	CESIONES TOTALES (%)	
SUPRIMIDA		H-53-10								Modificación aislada nº 10 (exp. 308655/2005; Pleno 15/09/2006).
Camino de los Molinos-Sur de la Autopista A-2.	53	H-53-11	L12	H1	10.606	2.135			20,13 %	
Compañía Auxiliar de Ferrocarriles (CAF).	54	H-54-1	L12,M12	H1	157.138	8.164			5,19 %	
Cª de Madrid-Cruce corredor Oliver (entorno Teka).	56	H-56-1	H15,H16, I15,I16	H2	45.427	3.430			7,55 %	Solucionar accesos y valla con desnivel en carretera. Línea vegetación con carretera y cruce.
Cª Madrid (Entre la Nacional y Parque junto a Atades).	56	H-56-2	H15,H16	H2	58.532	11.687			19,97 %	Línea vegetación frente a Carretera y parcela Atades sustituyendo zona verde de Actuación Aislada.
Cª Madrid (Cruce con vía posterior a Oliver).	56	H-56-3	H15,H16	H2	21.733	2.562			11,78 %	Línea vegetación frente a Carretera y Vía a Oliver.
SUPRIMIDA		H-56-4								Modificación aislada nº 2 (exp. 274660/2003; Pleno 30/04/04).
Cª del aeropuerto	56	H-56-4	H13,H14	H2	9.771,02	2.719,05			27,83 %	Frente a carretera, combinar aparcamientos con línea de vegetación. Calificación Ø/6. Modificación aislada nº 101 (exp. 924315/2013; Pleno 13/05/2016).
Cª Madrid (Agreda Automóvil).	56	H-56-5	H15,H16	H2	22.612	2.055			9,09 %	Línea de vegetación en su perímetro a Carretera y vía Oliver.
Cª Madrid (Entre la Nacional y el Área F-56-9).	56	H-56-6	H16	H2	40.520	7.559			18,65 %	Vías de acceso hacia la F-56-9.
Cª Madrid (Vacio y Entorno Seur)	56	H-56-7	G16,H16	H2	42.780	6.387			14,92 %	Vías de acceso cubriendo acequia junto H-56-8.
Cª Madrid (Cruce con la vía de acceso al SUZ 56/5).	56	H-56-8	G16,H16	H2	67.802	12.076	1.386		19,85 %	Franja de árboles y arbustos en acceso Carretera al Suelo Urbanizable.
Cª Madrid (Entre la Nacional y el SUZ 56/5).	56	H-56-9	G16	H2	77.487	16.031	1.437		22,54 %	Franja de zona verde preferente de arbustos dejando vistas a la fábrica del arquitecto Rafael Moneo. Modificación aislada nº 2 (exp. 274660/2003; Pleno 30/04/2004).
Cª de Logroño-Cª del Aeropuerto ("Curver-Rodex").	56	H-56-10	H13,H14	H2	19.786	1.345			6,80 %	Línea de vegetación a la Autovía de Logroño.
SUPRIMIDA		H-56-11								Modificación aislada TR24/05 (exp. 39246/2022; Pleno 30/01/25).
En Corredor Verde "Oliver".	56	H-56-13	H14,I14	H1	8.503	1.192			14,00 %	Línea de vegetación frente al corredor de Oliver.

EMPLAZAMIENTO	DATOS DE LOS SECTORES					CESIONES				OBSERVACIONES
	ÁREA REF.	SECTOR	HOJA	ZONA	SUPERFICIE (m²)	VIARIO (m²)	ZONA VERDE (m²)	OTRAS DOTACIONES (m²)	CESIONES TOTALES (%)	
Cª Logroño-Cruce Aeropuerto.	56	H-56-14	H13,H14	H2	13.680	3.603			26,33 %	Línea vegetación a las carreteras del Aeropuerto y Autovía de Logroño. Calificación 0/6.
Cª Madrid-Comienzo Corredor Industrial.	57	H-57-1	H16,I16	H2	8.370	2.031			24,26 %	Frente Carretera, combinar aparcamientos y línea de vegetación.
SUPRIMIDA		H-57-2								Modificación aislada nº 2 (exp. 274660/2003; Pleno 30/04/2004).
Carretera de Madrid - Corredor Verde	57	H-57-3	I-16	H2	3.510,21	596,79	144,75		21,13 %	1. Se adscriben 1.379,26 m² de SGU de zona verde pública ZV(PU) 57.25, que deben ser cedidos y urbanizados completando el carril bici y la zona Verde del Corredor Verde. 2. Deberá realizarse el cerramiento de todo el perímetro acorde a la urbanización del Corredor Verde, de tipología metálica y/o cerramientos vegetalizados. En ningún caso se podrá ejecutar un cerramiento opaco. La altura máxima del muro de contención de la parcela (sobre el que se situará el vallado) deberá ser inferior a 50 cm. respecto a la cota del terreno más alta en el que se ubique. 3. A los efectos de la altura máxima de edificación, se considera, por la actividad desarrollada de artes gráficas, que la edificación en que se ubica y futuras ampliaciones tienen el carácter de edificio Representativo. Modificación aislada nº 99 (exp. 544417/2012; Pleno 05/06/2014).
"Argualas 1" (Calle Argualas y Avda. Gómez Laguna).	60	H-60-1	I17,I18	H1	93.982	12.426			13,22 %	Cuidar vistas desde Gómez Laguna; fachadas y línea de vegetación a ésta y c/ Argualas.
"Argualas 2" (Calle Argualas y c/ Sagrada Familia).	60	H-60-2	I17,I18	H1	35.591	5.854			16,44 %	Cuidar la urbanización en c/ Sagrada Familia y línea de vegetación c/ Argualas.
"Argualas 3" (Calle Argualas y c/ El Greco).	60	H-60-3	I17,I18	H1	27.816	2.471			8,88 %	Línea vegetación lindando con zona residencial y deportiva.
Autovía de Logroño (cruce con Autopista A-2).	61	H-61-1	H13	H2	43.373	14.986			34,55 %	Cuidar estética de edificios al ser muy visibles desde las vías de comunicación. Línea perimetral de vegetación.
Autovía de Logroño (entre cruce A-2 y Pº Vistabella).	61	H-61-2	G12,G13, H13	H2	62.620,00	17.881	2.035		28,55 %	Límite al ferrocarril y acequia con árboles de porte alto y vallas caladas.
Autovía de Logroño (Entorno Pº Vistabella).	61	H-61-3	G12,G13, H13	H2	90.213	12.278	6.195		20,48 %	Franja de vegetación interior en esquina Cª Logroño frente Portazgo. Valla calada.

EMPLAZAMIENTO	DATOS DE LOS SECTORES					CESIONES				OBSERVACIONES
	ÁREA REF.	SECTOR	HOJA	ZONA	SUPERFICIE (m²)	VIARIO (m²)	ZONA VERDE (m²)	OTRAS DOTACIONES (m²)	CESIONES TOTALES (%)	
Autovía de Logroño (Polígono el Portazgo).	61	H-61-4	G12,G13	H2	169.715	23.030	9.788		19,34 %	Zona verde en esquina y fachada hacia el ferrocarril. Modificación aislada nº 2 (exp. 274660/2003; Pleno 30/04/2004).
SUPRIMIDA		H-61-5								Modificación aislada nº 171 (exp. 731870/2019; Pleno 22/01/2020). [Declarada nula por sentencia TSJA 28/02/2025 (no firme)]
Autovía de Logroño (Entre Pikolin y Pº Europa).	61	H-61-6.A	G12	H2	25.393	2.409		5.943 (anticipada)	23,89 %	Las obras de urbanización de viales son de 2.067 m². Recurso de alzada COTA 21/10/2003.
Entre Pikoin, Pº Europa, acequia Almozara y suelo no urbanizable.	61	H-61-6.B	G12	H2	26.817	7.423	1.668		33,90 %	Acequia con árboles de porte alto. Recurso de alzada COTA 21/10/2003.
Autovía de Logroño (Polígono Europa).	61	H-61-7	G12	H2	110.384	25.443	6.129		28,60 %	Acequia con vallas caladas y zona verde.
Autovía de Logroño (Entre Polígono Europa y Cº Torre de la Condesa).	61	H-61-8	F12,G12	H2	70.835	10.257	2.185		17,56 %	Zona verde apoyada en acequia.
Autovía de Logroño (Sector vacío en el cruce de la rotonda).	61	H-61-9	F11,F12, G12	H2	96.527	21.049	3.123		25,04 %	Dolinas en su ámbito. Zonas verdes junto a rotonda.
Autovía de Logroño (Cº Monzalbarba).	61	H-61-10	F11,F12	H2	72.270	11.311	1.056		17,11 %	
Autovía de Logroño (Entre Cº Monzalbarba y Valeo).	61	H-61-11	F11	H2	133.969	17.144			12,80 %	Conservar la acequia con línea de árboles de porte alto. Rectificación de error material del PGOU, COTA 09/05/2007.
Autovía de Logroño (Valeo Térmico).	61	H-61-12	F11	H2	69.884	14.964	2.990		25,69 %	Aparcamientos y zona verde combinados hacia el Ferrocarril. Modificación aislada nº 145 (exp. 226410/2017; Pleno 14/08/2017).
Autovía de Logroño (Acceso a Monzalbarba entre suelo urbanizable).	61	H-61-13	F11	H2	3.696	785			21,24 %	Fachadas cuidadas a las vías y hacia la rotonda acuar la vegetación.
Autovía de Logroño (Isla entorno al suelo urbanizable).	61	H-61-14	F11	H2	21.723	2.278			10,49 %	
Autovía de Logroño (Junto Utebo al Sur).	62	H-62-1	E10	H2	40.727	21.700			53,28 %	Línea de vegetación en lindero Utebo.
Autovía de Logroño (Acceso a Monzalbarba entorno Salgar).	62	H-62-2	E10,E11, F10,F11	H2	106.231	15.805			14,87 %	Fachadas cuidadas a las vías y hacia la rotonda acuar la vegetación.
Autovía de Logroño (Junto variante y vía acceso a Monzalbarba).	62	H-62-3	E10,F10, F11	H2	50.972	9.944			19,50 %	Fachada a la variante de la Autopista .
Autovía de Logroño (Isla entorno Plan Parcial).	62	H-62-4	E10	H2	24.434	10.045			41,11 %	

EMPLAZAMIENTO	DATOS DE LOS SECTORES					CESIONES				OBSERVACIONES
	ÁREA REF.	SECTOR	HOJA	ZONA	SUPERFICIE (m²)	VIARIO (m²)	ZONA VERDE (m²)	OTRAS DOTACIONES (m²)	CESIONES TOTALES (%)	
Autovía de Logroño (Junto Utebo al Norte).	62	H-62-5	E10	H2	26.300	2.700			10,26 %	Línea de vegetación en lindero Utebo.
Casetas (Entre Cº a Utebo y ferrocarril) Entorno "Lecitraliler".	63	H-63-1	C7,C8	H1	202.361	27.196	4.716	4.739	18,11 %	Ampliar la conexión con Utebo. Acceso a SUZ C/4. Zona Equipamientos, Sevicios de Maniobra. Modificación aislada nº 2 (exp. 274660/2003; Pleno 30/04/2004).
Casetas (ferrocarril y SUZ C/4).	63	H-63-2	C7	H1	18.954	1.494			7,88 %	Sector de la Estación de cercanías.
Casetas (ferrocarril y vía Norte).	63	H-63-3	C7	H1	16.945	4.904			28,94 %	
Casetas (Entre ferrocarril y Camino).	63	H-63-4	C7	H1	19.992	2.066			10,33 %	
Casetas (Camino y vía Norte).	63	H-63-5	C7	H1	25.670	7.670			29,87 %	
Casetas (Entre ferrocarril y un cruce con la vía Norte).	63	H-63-6	C7	H1	53.099	9.347			17,60 %	Considerar el terraplen de la vía Norte en cruce del ferrocarril.
Casetas (Entre las vías del ferrocarril).	63	H-63-7	C7	H1	9.880	1.173			11,87 %	
Casetas (Al Sur del ferrocarril entre las zonas verdes).	63	H-63-8	C7	H1	35.432	5.546			15,65 %	Junto Área G-63-2 solucionar el acceso al Sector considerando el fuerte desnivel existente.
Casetas (Cª de Logroño, ferrocarril y término de Sobradriel "Cadebro").	63	H-63-9	B7	H1	45.363	1.811	8.963		23,75 %	Tratar zona verde con Colegio y Área residencial. Establecer Paseo Peatonal Perimetral al ámbito. Modificación aislada nº 198 (exp. 49246/2021; Pleno 28/07/2022).
San Juan de Mozarrifar 1.	69	H-69-1	M7	H1	18.384	2.647			14,39 %	Urbanizar calle de carácter rural. Línea de árboles frente a viviendas.
San Juan de Mozarrifar 2.	69	H-69-2	M7,N7	H1	15.170	1.094			7,21 %	
Cª Montañana-Cº Jarandín (Balay).	71	H-71-1	M12,M13	H1	96.019	2.766			2,88 %	Modificación aislada nº 39 (exp. 763865/2006; Pleno 07/08/2008).
Junta a ampliación Malpica y Nurel.	73	H-73-1	O13	H1	15.373	3.952			25,71 %	
Cº de los Molinos.	83	H-83-1	L11	H1	36.008	5.160			14,33 %	
Cº de los Molinos.	83	H-83-2	L11	H1	23.432	3.021			12,89 %	
Cº de los Molinos.	83	H-83-3	L11	H1	7.749	2.124			27,40 %	

EMPLAZAMIENTO	DATOS DE LOS SECTORES					CESIONES				OBSERVACIONES
	ÁREA REF.	SECTOR	HOJA	ZONA	SUPERFICIE (m²)	VIARIO (m²)	ZONA VERDE (m²)	OTRAS DOTACIONES (m²)	CESIONES TOTALES (%)	
Cº de los Molinos.	83	H-83-4	L11	H1	51.416	5.409			10,52 %	Línea de vegetación en lindero con la F-83-2 y frente Mutua de Accidentes (MAZ).
Cº de los Molinos y calle nueva apertura.	83	H-83-5	L11	H1	35.348	4.116			11,64 %	Línea de vegetación en Carretera de Huesca, en lindero a F-83-2 y frente a la F-83-3.
Cº de los Molinos-Autopista.	83	H-83-6	L11,L12	H1	12.886	2.694			20,90 %	Línea de vegetación frente a autopista y al Área F-83-3.
Avda. Academia General Militar.	83	H-83-7	K11,L11	H2	7.589	896			11,81 %	Línea de vegetación a la avenida de la Academia General Militar. Calificación Θ/6.
Villamayor.	84	H-84-1	Q10	H1	19.161	2.039			10,64 %	Vegetación frente a zona de equipamiento.
Cª Castellón-Cº de San Antonio-Pº de la Unión.	86	H-86-1	M18	H1	86.733	28.156			32,46 %	Vía ancha en límite 4º Cinturón y línea de vegetación. Modificación aislada nº 15 (exp. 571658/2005; Pleno 28/04/2006).
Entre Pº de la Unión y Suelo Urbanizable 86/1.	86	H-86-2	M18	H1	15.141	1.333			8,80 %	Valla en gran zona de almacenamiento maderas, con buen mantenimiento hacia el ferrocarril.
Entorno "La Zaragozana" (Entre N-232 y SUZ 86/1).	86	H-86-3	M18	H1	110.158	23.940			21,73 %	Línea vegetación en carretera y acceso a SUZ 86/1. Modificación aislada nº 15 (exp. 571658/2005; Pleno 28/04/2006).
Polígono San Valero Oeste (Entre N-232 y ferrocarril).	86	H-86-4	M18,M19	H1	83.110	36.635			44,08 %	Línea vegetación en carretera y acceso a SUZ 86/1. Afección del "Estudio informativo de la conexión en ancho estándar de la línea ferroviaria Zaragoza-Canfranc-Pau con la plataforma logística PLAZA", aprobado el 26 de junio de 2024. Modificación aislada TR24/08 (exp. 25778/2025; Pleno 29/07/2025).
Polígono San Valero Este (Entre Cª Castellón y ferrocarril).	86	H-86-5	M19	H1	67.347	23.245	4.997	2.688	45,93 %	Urbanizar también las cesiones junto a Carretera. Afección del "Estudio informativo de la conexión en ancho estándar de la línea ferroviaria Zaragoza-Canfranc-Pau con la plataforma logística PLAZA", aprobado el 26 de junio de 2024. Modificación aislada TR24/08 (exp. 25778/2025; Pleno 29/07/2025).
Entre Pº San Valero y el Área F-86-1.	86	H-86-6	M19	H1	16.573	3.282			19,80 %	Ampliar calle junto al Sector 86-5. Afección del "Estudio informativo de la conexión en ancho estándar de la línea ferroviaria Zaragoza-Canfranc-Pau con la plataforma logística PLAZA", aprobado el 26 de junio de 2024. Modificación aislada TR24/08 (exp. 25778/2025; Pleno 29/07/2025).

EMPLAZAMIENTO	DATOS DE LOS SECTORES					CESIONES				OBSERVACIONES
	ÁREA REF.	SECTOR	HOJA	ZONA	SUPERFICIE (m²)	VIARIO (m²)	ZONA VERDE (m²)	OTRAS DOTACIONES (m²)	CESIONES TOTALES (%)	
Entorno Hierros Ayora (Entre Cª Castellón, ferrocarril y F-86-1 y F-86-2).	86	H-86-7	M19,N19	H1	33.222	3.945			11,87 %	<i>Afección del “Estudio informativo de la conexión en ancho estándar de la línea ferroviaria Zaragoza-Canfranc-Pau con la plataforma logística PLAZA”, aprobado el 26 de junio de 2024.</i> <i>Modificación aislada TR24/08 (exp. 25778/2025; Pleno 29/07/2025).</i>
Entorno Walton.	86	H-86-8	N19	H1	27.802	2.199			7,91 %	Línea vegetación hacia Cª Castellón.
Entorno Alumalsa.	86	H-86-9	N19,N20	H1	53.915	2.339	6.325		16,07 %	Conservar zonas verdes y zonas verdes línea de vegetación hacia ferrocarril. <i>Modificación aislada nº 144 (exp. 757467/2016; Pleno 30/10/2017).</i> <i>Modificación aislada nº 23 (exp. 585500/2005; Pleno 02/10/2006).</i>
Entorno Michelena-Toymin.	86	H-86-10	N19,N20	H1	12.784	1.281			10,02 %	Línea vegetación carretera.
Entorno E. Díaz.	86	H-86-11	N20	H1	41.470	10.114		7.903	43,45 %	Línea vegetación Cª Castellón y ferrocarril. <i>Afección del “Estudio informativo de la conexión en ancho estándar de la línea ferroviaria Zaragoza-Canfranc-Pau con la plataforma logística PLAZA”, aprobado el 26 de junio de 2024.</i> <i>Modificación aislada TR24/08 (exp. 25778/2025; Pleno 29/07/2025).</i>
Pº Prydes-Entorno Moseins/ S. Eugenio.	86	H-86-12	P21	H1	55.308	3.853			6,97 %	Considerar desniveles al Sur.
Pº Prydes-Entorno Cables/RCY.	86	H-86-13	P21	H1	93.232	12.108	1.207		14,28 %	Línea vegetación o ferrocarril y Carretera. Condiciones de modificación aislada n.º 217 y Convenio de Gestión tras la modificación. <i>Modificación aislada nº 217 (exp. 103990/2021; Pleno 30/05/2024).</i>
Pº Prydes -"Hugo Alava".	86	H-86-14	P21	H1	12.705	2.178			17,14 %	Solución final La calle sin cruce al ferrocarril y línea vegetal a Este y Carretera.
DATOS TOTALES =					4.008.791	693.058	66.065	27.096	19,61 %	

Consideraciones generales:

Los objetivos de los sectores H son completar la urbanización, red viaria, servicios urbanos, dotaciones, y cuidar la imagen de las entradas a la Ciudad, su arquitectura y urbanismo apoyados en una jardinería perimetral.

Algunas de las superficies reflejadas en el cuadro o parte de ellas, consideradas como cesiones han podido ser ya obtenidas por la Administración urbanística actuante, debiendo acreditarse convenientemente para ser deducidas.

En la fase de desarrollo de la gestión urbanística de los sectores H1 y H2 se ajustarán las superficies definitivas que resulten de su ejecución en base a los documentos públicos y cartografía municipal.

La relación de observaciones tiene carácter obligatorio.

ORDENANZAS Y NORMAS PARTICULARES

**ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y MEJORA
DEL ÁREA DE REFERENCIA 3 (PIGNATELLI-ZAMORAY)**

**PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y MEJORA DEL ÁREA DE
REFERENCIA 3 DEL PLAN GENERAL (PIGNATELLI-ZAMORAY)**

NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1.1. NATURALEZA, FINALIDAD Y ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL Y DE SUS NORMAS URBANÍSTICAS

1. Estas normas urbanísticas son parte integrante del plan especial de protección y mejora del área de referencia 3 del plan general de ordenación urbana de Zaragoza.

2. El plan especial tiene por ámbito la superficie limitada por la calle del Conde de Aranda, la avenida del César Augusto y el paseo de María Agustín, si bien la mayor parte de sus determinaciones afectan al área comprendida entre la calle del Conde de Aranda, la avenida del César Augusto, las calles de José Camón Aznar, Santiago Ramón y Cajal, y Madre Rafols, y la plaza del Portillo.

3. El plan especial tiene por objeto la protección y conservación su ámbito, parte del conjunto histórico declarado por decreto 11/2003, de 14 de enero, del Gobierno de Aragón (BOA 29/1/2003), la mejora de sus condiciones urbanísticas y sociales, la ampliación de las dotaciones comunitarias y la ampliación del patrimonio municipal de suelo.

ARTÍCULO 1.2. INTEGRACIÓN NORMATIVA

1. Las normas urbanísticas del plan general de ordenación urbana de Zaragoza y las normas urbanísticas de este plan especial constituyen, junto con los planos de ordenación de ambos instrumentos, las disposiciones normativas que, con sujeción a la legislación vigente, resultan de aplicación en el ámbito territorial definido en el artículo 1.1.

2. Las normas urbanísticas del plan especial desarrollan en su ámbito las del plan general y concretan las determinaciones de su capítulo 4.3, debiendo considerarse un anejo a ellas cuyo contenido se completará, en particular, con el de los títulos primero, segundo, tercero y octavo de las normas del plan general.

ARTÍCULO 1.3. VIGENCIA DEL PLAN ESPECIAL

1. El plan especial será inmediatamente ejecutivo una vez publicada su aprobación definitiva y el texto íntegro de sus normas urbanísticas.

2. La vigencia del plan especial será indefinida, sin perjuicio de las alteraciones de su contenido mediante las modificaciones que en el futuro pudieran producirse.

ARTÍCULO 1.4. INTERPRETACIÓN DE LOS DOCUMENTOS DEL PLAN ESPECIAL

1. La interpretación de los documentos del plan especial se hará a partir de su contenido escrito y gráfico, atendiendo a los siguientes criterios generales:

- La unidad y coherencia entre todos los documentos, considerados como partes integrantes del plan.
- El cumplimiento de los fines del plan que se expresan en su memoria para el conjunto del ámbito y para cada una de sus partes.
- La coherencia con el plan general de la ciudad.

2. En la interpretación de los documentos del plan especial, se aplicarán los siguientes criterios:

- a) Cada documento del plan prevalecerá sobre los demás en los contenidos a los se refiera específicamente.
- b) Cuando no se contradiga lo dispuesto en la letra anterior, prevalecerán los textos sobre las representaciones gráficas. Las normas urbanísticas, que constituyen la expresión escrita de las disposiciones que rigen la ordenación del ámbito, prevalecerán sobre los restantes documentos del plan para todas las materias que en ellas se regulan.
- c) Cuando no se contradiga lo dispuesto en la letra a), prevalecerán las representaciones gráficas con escala de dibujo más próxima al tamaño real.
- d) Cuando la aplicación de los criterios expresados no resuelva las cuestiones de interpretación planteadas, prevalecerá aquella que sea más favorable a la proporción entre dotaciones y aprovechamientos lucrativos de la edificación, a la mayor superficie y calidad de los espacios libres, a la preservación del medio ambiente, del paisaje y de la imagen urbana, a la mayor seguridad frente a los riesgos naturales y a los intereses más generales de la colectividad.
- e) En ningún caso la interpretación del plan especial podrá dar lugar a criterios contrapuestos con el plan general de ordenación urbana.

CAPÍTULO SEGUNDO

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

ARTÍCULO 2.1. DESTINO Y CALIFICACIÓN DE LOS TERRENOS

1. Este plan especial ordena pormenorizadamente los terrenos comprendidos en su ámbito, que el plan general incluye en la categoría de suelo urbano.

2. El suelo ordenado por el plan especial se incluye en alguna de las siguientes zonas:

I. Sistemas generales:

I.1. Sistema general urbano de comunicaciones (SGU-C):

Se atenderá al régimen urbanístico descrito en la sección primera del capítulo 8.2 de las normas urbanísticas del plan general.

I.2. Sistema general urbano de zonas verdes y espacios libres públicos (SGU-ZV):

Se atenderá al régimen urbanístico descrito en la sección segunda del capítulo 8.2 de las normas urbanísticas del plan general.

I.4. Sistema general urbano de equipamientos y servicios (SGU-E*):

Se atenderá al régimen urbanístico descrito en las secciones cuarta y quinta del capítulo 8.2 de las normas urbanísticas del plan general, según el destino del equipamiento.

Comprende los siguientes subgrupos:

- Equipamiento de enseñanza (EE).
- Equipamiento de sanidad y salud (ES).
- Equipamiento de asistencia y bienestar social (EA).
- Equipamiento cultural (EC).
- Equipamiento de espectáculos (EEs).
- Servicios públicos urbanos (SP).
- Servicios de infraestructura (SI).
- Servicios de la administración pública (SA).
- Servicios de la Defensa y Seguridad del Estado (SD).

II. Dotaciones locales:

II.1. Sistema local viario (SL-V):

Se atenderá al régimen urbanístico descrito en las secciones primera y tercera del capítulo 8.2 de las normas urbanísticas del plan general.

II.2. Sistema local de zonas verdes y espacios libres públicos (SL-ZV):

Se atenderá al régimen urbanístico descrito en la sección segunda del capítulo 8.2 de las normas urbanísticas del plan general.

II.3. Red secundaria de itinerarios para viandantes (RS-IV):

Se atenderá al régimen urbanístico descrito en la sección tercera del capítulo 8.2 de las normas urbanísticas del plan general.

II.4. Sistema local de equipamientos y servicios (SL-E*):

Se atenderá al régimen urbanístico descrito en las secciones cuarta y quinta del capítulo 8.2 de las normas urbanísticas del plan general, según el

destino del equipamiento, y a lo dispuesto en estas normas urbanísticas cuando establezcan una regulación específica.

Comprende los siguientes subgrupos:

- Equipamiento deportivo (ED).
- Equipamiento de enseñanza (EE).
- Equipamiento de asistencia y bienestar social (EA).
- Equipamiento religioso (Ere).
- Equipamiento de reserva (ER).
- Equipamiento de reserva con posibilidad de vivienda protegida de propiedad pública (ER-Θ/7).

III. Edificación lucrativa residencial en suelo urbano consolidado:

Se atenderá al régimen urbanístico descrito en el capítulo cuarto de estas normas, en el que, dentro de este concepto, se consideran las siguientes zonas:

III.1. Zona B1, grado 1.º:

Se atenderá al régimen urbanístico descrito en las secciones primera, segunda y tercera del capítulo 4.3 de las normas urbanísticas del plan general.

III.2. Zona B1, grado 2.º:

Se atenderá al régimen urbanístico descrito en las secciones primera, segunda y tercera del capítulo 4.3 de las normas urbanísticas del plan general.

III.3. Zona B1, grado 3.º:

Se atenderá al régimen urbanístico descrito en las secciones primera, segunda y tercera del capítulo 4.3 de las normas urbanísticas del plan general.

III.4. Zona B2:

Se atenderá al régimen urbanístico descrito en las secciones primera, segunda y tercera del capítulo 4.3 de las normas urbanísticas del plan general.

III.5. Zona B4:

Se atenderá al régimen urbanístico descrito en las secciones primera, segunda y tercera del capítulo 4.3 de las normas urbanísticas del plan general.

III.6. Zona PR:

Se atenderá al régimen urbanístico descrito en el capítulo 3.3 de las normas urbanísticas del plan general y en los planes indicados en sus planos de ordenación.

3. En todas las zonas, el régimen de la edificación se completará con las condiciones de protección de elementos, edificios y conjuntos establecidas por el capítulo 3.2 de las normas urbanísticas del plan general y la normativa de protección del patrimonio cultural que sea de aplicación.

CAPÍTULO TERCERO

RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL

ARTÍCULO 3.1.1. CONDICIÓN DE VIVIENDA EXTERIOR EN LA ZONA B1, GRADO 1.º, DEL ÁREA DE REFERENCIA 3

1. En las construcciones nuevas o resultantes de una rehabilitación o reforma integral situadas en el ámbito de esta plan especial y con calificación B1, grado 1.º, se aplicarán las condiciones de vivienda exterior determinadas por las normas urbanísticas del plan general de ordenación urbana en su artículo 2.3.15, con la condición adicional expresada en los apartados siguientes.

2. La memoria de los proyectos de construcción de nueva planta o rehabilitación integral de edificios de vivienda incluirá un apartado específico sobre las condiciones de iluminación, ventilación y vistas de las viviendas y las medidas adoptadas para equipararlas o aproximarlas a las requeridas en otras zonas de la ciudad hasta donde lo permitan las condiciones de integración en el entorno arquitectónico consolidado. El órgano competente para la protección del patrimonio histórico-artístico tendrá en cuenta dicho apartado en el procedimiento de autorización previo al otorgamiento de la licencia urbanística.

3. Con este objeto, se recomienda que en plantas cuyo pavimento esté situado a una cota tal que el cociente entre la anchura del espacio público antepuesto y la altura comprendida entre dicha cota y la cara superior del forjado de techo de la última planta de la edificación enfrentada sea inferior a 0'50, se opte por dedicar las plantas inferiores a usos distintos de la vivienda, por disponer viviendas que obtengan su condición de vivienda exterior de espacios privados o de otras calles, por construir en las plantas inferiores viviendas *dúplex* con su estancia principal en el nivel más elevado, o bien por abrir a la calle huecos de la máxima dimensión compatible con las características arquitectónicas dominantes en el entorno, ya utilizando puertas balconeras en lugar de ventanas con antepecho macizo, ya abriendo más de un hueco en la estancia principal.

Cuando el edificio enfrentado no alcance la altura máxima permitida por el planeamiento, se considerará, a estos efectos, esta última.

Cuando el edificio enfrentado supere la altura máxima permitida por el planeamiento, se considerará la que tenga, salvo que, a juicio del Ayuntamiento, esté en unas condiciones físicas tales que sea previsible su sustitución a corto plazo, en cuyo caso se considerará la máxima altura admitida por el plan.

ARTÍCULO 3.1.2. RÉGIMEN ESPECÍFICO EN LA ZONA B1, GRADO 1.º, DEL ÁREA DE REFERENCIA 3

1. En las parcelas del área de referencia 3 calificadas por el plan general de ordenación urbana como zona B1, grado 1.º, se aplicarán las condiciones de aprovechamiento y uso contenidas en las normas urbanísticas de ese plan, con las peculiaridades contenidas en este artículo.

2. Condiciones de parcelación: En esta zona será de aplicación lo dispuesto en el artículo 4.3.7,2.b y 2.c, para el barrio de San Pablo.

3. Condiciones de aprovechamiento: Los edificios de nueva planta, aunque mantengan las fachadas u otros elementos parciales de construcciones anteriores, y los sometidos a operaciones de rehabilitación integral, cumplirán estrictamente las normas establecidas por el plan general de ordenación urbana en cuanto a superficie edificable, posición, ocupación, altura y habitabilidad, con las peculiaridades establecidas en ese instrumento para los edificios con protección arquitectónica.

4. Medianeras, paredes laterales y muros interiores: Las condiciones exigidas por el artículo 2.5.4 de las normas del plan general para las fachadas interiores y las paredes medianeras o laterales visibles desde la pública se exigirán también para las visibles desde los patios interiores a que recaiga más de un edificio.

5. Condiciones formales: Tanto en las rehabilitaciones y restauraciones de edificios existentes como en los nuevos edificios, se aplicarán estrictamente las condiciones de composición, acabados y colores de fachada contenidas en el plan general de Zaragoza para los edificios catalogados y los situados en la zona B (centro histórico), completadas con lo dispuesto en los dos artículos siguientes cuando no se trate de edificios de equipamiento en los que el órgano competente en la protección del patrimonio considere adecuado un tratamiento formal no integrado en la arquitectura del entorno residencial.

ARTÍCULO 3.1.3. CONDICIONES FORMALES DE LAS NUEVAS CONSTRUCCIONES EN LA ZONA B1, GRADO 1.º, DEL ÁREA DE REFERENCIA 3

1. Las fachadas de nueva construcción tendrán una composición sencilla, se alinearán con la vía pública y serán planas, pudiendo sobresalir de ellas sólo los vuelos de balcones, impostas, recercados de huecos, aleros, zócalos y otros elementos análogos.

2. La armonía de las nuevas construcciones con su entorno, entendida como integración volumétrica, material y compositiva, se acreditará mediante estudios de inserción ambiental que satisfarán las condiciones expresadas en los artículos 4.3.11 y 4.3.11-b de las normas del plan general de ordenación urbana.

3. Las fachadas se rematarán obligatoriamente con una cornisa o alero volado de dimensiones similares a los de su entorno.

4. No se admitirán los vuelos cerrados ni los miradores.

5. Salvo excepciones que el órgano competente en la protección del patrimonio considere justificadas, los huecos exteriores serán de proporción vertical, con protagonismo en las plantas elevadas de los rasgados hasta el suelo de cada piso. Se alinearán horizontal y verticalmente, mantendrán una proporción con los macizos intermedios armónica con los edificios del entorno anteriores a 1950 y se adecuarán a un ritmo constante y repetitivo en el sentido de la calle, que proseguirá el definido en el resto de la longitud de ésta; de este modo, la fachada del edificio podrá leerse como un tramo constitutivo de la fachada continua de su calle.

Los balcones volarán sobre losas de canto reducido, nunca mayor de 12 cm, y se protegerán con barandillas carentes de antepechos o zócalos opacos, preferentemente de cerrajería con composición sobria predominantemente vertical y pintada en color negro. Cada balcón corresponderá a un solo hueco, con la única posible excepción de la primera planta sobre la baja, en la que podrán construirse balconadas corridas para más de un vano.

La anchura de los balcones mantendrá una proporción con la de los huecos análoga a la dominante en el entorno del edificio.

Las carpinterías se atenderán a lo establecido por las normas urbanísticas del plan general en la zona B, se colocarán a haces interiores, tendrán secciones y despieces acordes con los de la edificación tradicional próxima, y sus colores se atenderán a lo indicado en el artículo 3.2.11-c, con prohibición de los acabados de brillo metálico y los anodizados.

6. Salvo soluciones excepcionales que el órgano competente en la protección del patrimonio considere adecuadas en casos concretos, el acabado de las fachadas podrá ser:

- De fábrica revocada mediante procedimientos tradicionales, con la textura dominante en la zona y pintada con colores que armonicen con los del entorno, de acuerdo con lo establecido en el artículo 3.2.11-c de las normas del plan general de ordenación urbana.
- De fábrica ladrillo visto con aparejo tradicional y en su color natural, acorde con las fábricas de ladrillo visibles en la zona.
- Una combinación de partes revocadas y pintadas y partes de ladrillo visto que no desentone con la edificación tradicional de la zona.

No se admitirá el revestimiento de las fachadas con aplacados cerámicos o de otro material, salvo en aquellos supuestos concretos en que el órgano competente en la protección del patrimonio lo considere adecuado para la planta baja de un edificio.

ARTÍCULO 3.1.4. CONDICIONES FORMALES DE LAS INTERVENCIONES EN EDIFICIOS EXISTENTES EN LA ZONA B1, GRADO 1.º, DEL ÁREA DE REFERENCIA 3

1. En las obras de reforma, rehabilitación o restauración de edificios existentes, se exigirá la supresión, dentro de lo previsto por el artículo 2.5.2-b de las normas del plan general, el catálogo de inmuebles protegidos y el principio de proporción con la magnitud de cada actuación, de aquellos elementos ornamentales y constructivos, instalaciones, rótulos o cuerpos volumétricos que resulten impropios, distorsionantes o inarmónicos con la arquitectura original del edificio o con el entorno.

Cuando esta adecuación suponga la supresión de cuerpos volumétricos que intervengan en el cálculo de la superficie edificable, la pérdida no podrá recuperarse en otro lugar de la parcela, salvo que lo permitan las condiciones de aprovechamiento que le otorga el plan general.

2. Toda intervención sobre edificios existentes tenderá al mantenimiento y, en su caso, la recuperación o la mejora de las características volumétricas, materiales y formales de la edificación protegida y de la zona en que se sitúa, en los términos expresados en el catálogo de inmuebles de interés y en este plan especial.

En edificios que desde su construcción fueran disonantes con el conjunto protegido, se intentará mitigar esa disonancia por los procedimientos que establezca en cada caso el órgano competente en la protección del patrimonio, que serán razonables y proporcionados.

3. En todos los casos, se tenderá a recuperar la homogeneidad en el tratamiento de las partes de las fachadas alteradas por intervenciones descoordinadas en las distintas viviendas

de un edificio, ya se trate de carpinterías, elementos de protección u oscurecimiento, toldos, pintura, etc.

4. Cuando el edificio cuente con muros medianeros o paredes laterales ciegas lindantes con calles, plazas o espacios libres públicos, se aplicará lo dispuesto por el artículo 2.5.4,4 de las normas del plan general de ordenación urbana, favoreciendo su conversión en fachadas provistas de huecos, acabados y remates acordes con el resto de fachadas del edificio y con su posición urbana.

Mientras no se verifique esta transformación, el Ayuntamiento podrá aplicar a las medianeras los tratamientos especiales previstos en el artículo 2.5.4-b de las normas del plan general, eligiendo preferentemente los de tipo vegetal y arquitectónico.

5. Cuando se deban reponer o añadir volúmenes y elementos construidos visibles del exterior, se respetarán las condiciones expresadas en el artículo 3.1.3 de estas normas para la obra nueva y se garantizará la coherencia entre los nuevos elementos y los preexistentes en el edificio.

ARTÍCULO 3.1.5. ESTUDIOS DE DETALLE Y PLANES ESPECIALES PARA LA REORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL EN LA ZONA B1, GRADO 1.º, DEL ÁREA DE REFERENCIA 3

1. En suelos del área de referencia 3 calificados por el plan general de ordenación urbana como zona B1, grado 1.º, el Ayuntamiento podrá tramitar, de oficio o a instancia de parte, estudios de detalle que establezcan la ordenación de volúmenes de dos o más parcelas, acompañados de las delimitaciones de unidades de ejecución, reparcelaciones o normalizaciones de fincas que sean precisas, cuando considere motivadamente que en su estado actual no son idóneas para una edificación acorde con los criterios y fines del plan, y por este medio sea posible:

- Exigir o recomendar actuaciones de rehabilitación o reconstrucción de escala superior a las parcelas actuales, cuando la actuación independiente en cada una de éstas no permita la mejor resolución de todos los problemas planteados.
- Suprimir las infraviviendas existentes y permitir su sustitución por otras viviendas adecuadas.
- Posibilitar una distribución más racional de las viviendas.
- Mejorar las condiciones de accesibilidad y habitabilidad de la edificación.
- Lograr una mayor aproximación de los parámetros de aprovechamiento lucrativo a los máximos determinados por el planeamiento urbanístico.
- Ampliar los patios de manzana por supresión de construcciones interiores y, en su caso, establecer servidumbres mutuas de luces y vistas o mancomunar los espacios libres interiores de diferentes parcelas.
- Reubicar la superficie edificable y liberar suelo que pase a ser de titularidad pública, destinado a pasos peatonales transversales, espacios libres, equipamientos o viviendas públicas protegidas en alquiler o para el realojo provisional o definitivo de residentes en la misma manzana o en otras.

- Conseguir la mejor adecuación de la edificación a los valores históricos y arquitectónicos expresados en el catálogo municipal de inmuebles de interés histórico-artístico.
- Otros fines análogos.

2. Los instrumentos de planeamiento formulados en aplicación de este artículo podrán incorporar parcelas de equipamiento público o privado incluidas en las manzanas a que se refieran, siempre que se satisfagan las condiciones establecidas para ellas por el título octavo y el anejo VIII de las normas del plan general.

3. En el ámbito de un estudio de detalle no podrá incumplirse ninguna de las condiciones de parcelación, posición, volumen o uso establecidas por el plan general de ordenación urbana.

Cada propietario tendrá derecho a un aprovechamiento equivalente al que el plan general atribuya al inmueble de que sea titular. En caso de que la superficie edificable ordenada supere la necesaria para satisfacer todos los derechos particulares concurrentes, la diferencia corresponderá al Ayuntamiento, que la dedicará a dotaciones públicas o viviendas públicas protegidas de alquiler vinculadas al proceso de regeneración del ámbito. En el caso de que la superficie edificable ordenada no alcance la necesaria para satisfacer todos los derechos particulares concurrentes, las diferencias se compensarán con las indemnizaciones en metálico que proceda o con aprovechamientos situados fuera del ámbito del estudio de detalle.

Si la nueva ordenación incluye nuevas parcelas de dotación pública, se atenderán a las condiciones de ordenación establecidas por el artículo 8.2.16 de las normas del plan general, y se considerará que su edificabilidad no constituye aprovechamiento lucrativo.

4. El estudio de detalle justificará la ordenación de volúmenes que proponga con un estudio de las condiciones de superficie, habitabilidad, seguridad y accesibilidad de las viviendas existentes en su ámbito, y establecerá las condiciones precisas para suprimir las que puedan considerarse «infraviviendas» por incumplir manifiestamente las condiciones exigidas al uso residencial por las normas del plan general y la normativa sectorial. Se acompañará además de un estudio sobre el realojo de sus usuarios en viviendas adecuadas, ya sean las mismas reformadas u otras nuevas equivalentes.

5. El estudio de detalle incluirá un análisis sobre la dotación de locales comerciales en la manzana a que se refiera y en las calles de su contorno. Si dicha dotación no bastara para garantizar una suficiente diversidad funcional del espacio público, podrá determinar la necesidad de que los nuevos edificios de su ámbito prevean ese uso en sus plantas bajas.

6. Cuando sea oportuno para mejorar la integración de una manzana en su entorno y las condiciones urbanísticas del barrio, se admitirá que se practiquen en ella comunicaciones peatonales transversales o se ordenen nuevos espacios libres públicos o privados de uso público.

En estos casos, se podrá imponer servidumbres de uso público en sus plantas inferiores, y también interrumpir la continuidad de las fachadas exteriores actuales o modificar sus alineaciones, siempre que se adopten las medidas adecuadas en relación con los muros medianeros y traseros que adquieran visibilidad desde los espacios de uso público, se dé al

conjunto un tratamiento que mantenga la legibilidad de la estructura urbanística histórica y se obtenga el informe favorable del órgano competente para la protección del patrimonio cultural.

7. Además de la ordenación de los parámetros de aprovechamiento y uso en su ámbito, el estudio de detalle determinará las condiciones formales que deba satisfacer la edificación e incluirá planos de planta, alzado y perspectivas que reflejen sus previsiones arquitectónicas y de ornato, vinculantes o indicativas, y acrediten la adecuación con el entorno y con las condiciones establecidas por el catálogo municipal de inmuebles de interés histórico-artístico.

8. Se determinarán también las condiciones de los espacios libres públicos y privados, estableciéndose, cuando sea posible, el ajardinamiento de una parte de ellos, así como los usos a que pueden dedicarse cuando sean de propiedad particular.

Todos los inmuebles tendrán acceso directo desde la vía pública o, en supuestos singulares en que sea imprescindible, desde suelos de uso público permanente debidamente urbanizados.

9. Los estudios de detalle de manzanas completas podrán trazar alineaciones interiores tales que en la parte anterior de la parcela tenga cabida toda su superficie edificable conforme al planeamiento y la parte posterior quede en situación de fuera de ordenación, en toda su altura o en las plantas que se señalen. Podrá determinarse el mismo régimen de fuera de ordenación para plantas situadas por encima de la altura máxima fijada para la parcela. En ningún caso podrá atribuirse ese régimen a elementos protegidos por el catálogo de edificios de interés.

10. La ejecución del estudio de detalle podrá dar lugar a una o más fincas donde se mantenga la propiedad anterior, aunque reacomodada o sometida a un régimen de copropiedad, o a una propiedad unitaria con la pertinente indemnización a los titulares que se vean privados de ella.

También podrán reordenar la edificabilidad teórica de su ámbito, admitiendo que se supere en parte de los solares, conforme al estado consolidado, y reduciéndola en otros para facilitar que una proporción entre la altura y la anchura de las calles y patios más favorable. En estos casos, deberán determinar las compensaciones económicas que procedan, teniendo en cuenta que cada propietario tendrá derecho al aprovechamiento subjetivo que le reconoce el plan general de ordenación urbana.

Simultáneamente, el Ayuntamiento podrá adquirir parcelas destinadas a viviendas protegidas para edificarlas directamente, venderlas o cederlas en derecho de superficie.

11. Se velará porque de estas actuaciones no resulten residentes legales perjudicados, ya porque las fincas afectadas estén deshabitadas, ya porque manifiesten su conformidad con un realojo provisional o definitivo. Siempre que sea posible, y sobre todo si es definitivo, el realojo se producirá en la misma manzana o en otra inmediata.

Cada estudio de detalle incluirá un estudio social y económico de la intervención, y su redacción se acompañará con un proceso de participación ciudadana abierto a todos los residentes y propietarios del ámbito. Su aprobación requerirá acreditar expresamente que todos ellos lo conocen o han tenido la oportunidad de conocerlo y de manifestar sus criterios.

12. Si es preciso, el estudio de detalle y su instrumento de gestión se completará con un proyecto de obras ordinarias de urbanización.

13. Cuando el contenido del documento preciso para dar satisfacción a los problemas que se observen en un ámbito supere la capacidad de los estudios de detalle, la actuación se tramitará mediante un plan especial de reforma interior con el mismo ámbito, objeto y condiciones, que se considerará de desarrollo del plan general.

En este caso, la formulación del plan especial conllevará la desconsolidación del suelo y la delimitación de una unidad de ejecución con su mismo ámbito, que se desarrollará mediante el sistema de ejecución que determine el propio plan y los pertinentes proyectos de reparcelación y urbanización.

En los supuestos de desarrollo mediante plan especial, los aprovechamientos reconocidos a los particulares y a la administración serán los establecidos en el apartado 2.º de este artículo para los supuestos de desarrollo mediante estudio de detalle. Se elimina, por tanto, la carga de cesión del 10% del aprovechamiento medio que establece con carácter general la legislación de urbanismo en el suelo urbano no consolidado, en razón de los valores de repercusión en el área de actuación, extremadamente bajos en comparación con el resto de la ciudad.

14. La tramitación de los estudios de detalle o planes especiales regulados en este artículo no es una condición necesaria para la construcción o la rehabilitación de edificios en la zona B1, grado 1.º, del área de referencia 3. Por tanto, su ausencia no impedirá estas actuaciones, siempre que sean acordes con lo establecido en el plan general y en este plan especial, y sin perjuicio de las suspensiones de licencias que pudieran proceder en aplicación del artículo 77 del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo de Aragón o disposición que la sustituya.

ARTÍCULO 3.1.6. DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE TANTEO Y RETRACTO EN LA ZONA B1, GRADO 1.º, DEL ÁREA DE REFERENCIA 3

1. En suelos del área de referencia 3 calificados por el plan general de ordenación urbana como zona B1, grado 1.º, el Ayuntamiento podrá delimitar áreas de reserva para la ampliación del patrimonio municipal de suelo, en las que se todas las transmisiones onerosas de los bienes inmuebles que en cada área se determine, ya sean terrenos sin edificar, edificios, locales o viviendas, se someterán a los derechos de tanteo y retracto en favor de dicha administración, así como a la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos de expropiación forzosa.

También podrán sujetarse a tanteo y retracto, como si de transmisiones onerosas de bienes inmuebles se tratara:

- a) La transmisión onerosa de más del 50% de las acciones o participaciones sociales de entidades mercantiles cuyo activo esté constituido en más del 80% por bienes sujetos a los derechos de tanteo o retracto.
- b) El otorgamiento de opción de compra y, en general, cualesquiera otros negocios jurídicos que atribuyan a terceros derechos preferentes y excluyentes a la

adquisición de bienes incluidos en el área de tanteo y retracto, o de las acciones o participaciones sociales a que se refiere la anterior letra (a).

2. La delimitación de dichas áreas se atenderá al procedimiento de aprobación de los estudios de detalle, si bien el período de información pública no será inferior a dos meses.

El documento de delimitación incluirá una memoria justificativa de la necesidad de delimitar el área y de su ámbito, la exposición de los fines concretos pretendidos y una relación genérica de los bienes y derechos afectados.

3. Tras la delimitación, el Ayuntamiento remitirá al Registro de la Propiedad copia certificada de los planos que reflejen su ámbito y relación detallada de las calles o sectores que comprenda y de los propietarios y bienes concretos afectados. Para ello, trasladará copia del acuerdo de delimitación, indicando el alcance y extensión del derecho de adquisición preferente.

4. La vigencia de dichas áreas desde su delimitación podrá alcanzar el máximo permitido por la legislación de urbanismo.

5. El Ayuntamiento también podrá ejercer los derechos de tanteo y retracto a favor de un consorcio público del que forme parte, de una empresa pública municipal o de una sociedad urbanística pública o con capital mayoritariamente público.

Cuando los derechos de adquisición preferente se ejerzan a favor de una empresa pública o una sociedad urbanística, todos los gastos que genere la transmisión correrán a cargo de éstas.

CAPÍTULO CUARTO

RÉGIMEN DE LAS DOTACIONES

ARTÍCULO 4.1.1. MODIFICACIONES EN LA CALIFICACIÓN DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS

En este plan especial se contempla la modificación en el destino de las siguientes dotaciones públicas:

1. Equipamiento cultural y de servicios de la administración pública del sistema general EC-SA(PU)3.06B:

Se cambia su calificación por la de equipamiento de reserva del sistema general, con la denominación ER-Θ/7(PU)3.06B y el régimen propio de esta dotación, regulado en el artículo 8.2.9,3.e de las normas del plan general.

Su superficie se amplía de 2.085 a 2.911 m², por incorporación de tres solares situados en el lado oriental de la calle de la Escopetería. Se incluyen además en el ámbito 167 m² de suelo calificado como viario en el tramo de la calle de la Escopetería comprendido entre la calle de la Palma y la plaza de José María Forqué, al que podrá darse un nuevo trazado acorde con la ordenación proyectada, siempre que no disminuya su superficie.

Para su desarrollo, se tramitará un estudio de detalle, sujeto a las siguientes condiciones:

- Superficie edificable total: 6.709 m². El estudio de detalle podrá distribuir esta edificabilidad conforme a las necesidades del proyecto.
- Altura de cornisa máxima en el frente norte de la plaza de José María Forqué igual a la del edificio de viviendas de siete plantas (B+6) construido, en un fondo máximo de 16 m desde la alineación de la plaza. Si no se alcanza la altura de dicho edificio, se adoptarán las medidas arquitectónicas pertinentes para resolver el encuentro.
- Altura de cornisa máxima de 13'50 m en el tramo de la calle de la Escopetería comprendido entre las calles de la Palma y Pignatelli y en la porción del ámbito situada al sur de la calle de la Palma y oeste de la plaza de Forqué.
- Se mantendrá como viario público el trazado de la calle de la Escopetería que dibuja el plan general, y se ampliará, al menos, en el encuentro con la calle de la Palma y la entrada desde la plaza de José María Forqué. En la desembocadura en ésta, su trazado podrá corregirse en función del proyecto propuesto, sin disminución de la superficie de calle actual incluida en el ámbito del equipamiento. La superficie resultante será objeto de un proyecto de obras de urbanización, que incluirá el tramo ensanchado de la calle de la Palma.
- Se redactará un proyecto de edificación único para todo el ámbito, aunque podrá ejecutarse por fases.
- Aparte del suelo que se delimite como viario público, todo el suelo neto se destinará a equipamiento público de uso cultural y de servicios de la administración

pública, con la posibilidad de otros usos de equipamiento público a partir de la planta tercera (B+2) o de una altura de 6 m con respecto a la vía pública. En la parte del suelo situada al este de la calle de la Escopetería se admitirá también el uso de vivienda protegida de propiedad pública a partir de la planta tercera.

- A partir de una altura libre de 4 m, podrá construirse sobre la calle de la Escopetería una galería cerrada de 3 m de anchura máxima para unir los edificios de uno y otro lado. También podrán unirse los dos cuerpos edificados, incluso con superficie de exposición, bajo la rasante del viario inmediato.

2. Equipamiento de reserva del sistema general ER(PU)3.27:

Se cambia su calificación por la de espacio libre público, con la denominación ZV(PU)3.27 y el régimen propio de esta dotación, regulado en la sección primera del capítulo 8.2 de las normas del plan general.

ARTÍCULO 4.1.2. NUEVAS DOTACIONES PÚBLICAS

1. En este plan especial se contempla la calificación de las siguientes nuevas dotaciones públicas de sistema local:

A. Equipamiento de reserva ER-Θ/7(PU)3.29:

Equipamiento de reserva con una superficie de 252 m², situado en la calle de Ramón de Pignatelli y sujeto al régimen propio de esta dotación, regulado en el artículo 8.2.9,3.e de las normas del plan general.

Se admiten los usos de equipamiento público y viviendas protegidas de propiedad pública en régimen de alquiler.

B. Equipamiento de reserva ER-Θ/7(PU)3.30:

Equipamiento de reserva con una superficie de 877 m², situado en las calles de Ramón Pignatelli, Mariano Cerezo y José Zamoray, y sujeto al régimen propio de esta dotación, regulado en el artículo 8.2.9,3.e de las normas del plan general.

Se admiten los usos de equipamiento público y viviendas protegidas de propiedad pública en régimen de alquiler.

Mediante un estudio de detalle, podrán establecerse retranqueos con respecto a la vía pública, que se incorporarán a ésta.

2. Además, se califican como viario público, para formar sendas plazuelas en el encuentro de las calles de Agustina de Aragón y Miguel de Ara, dos ámbitos con superficies de 108 m² y 57 m².

CAPÍTULO QUINTO

URBANIZACIÓN

ARTÍCULO 5.1.1. ÁREAS PAISAJÍSTICAS DIFERENCIADAS Y UNIDADES AMBIENTALES SINGULARES

1. En aplicación del artículo 2.5.1-b,2 de las normas urbanísticas del plan general, el área de referencia 3 se considerará dividida en dos áreas paisajísticas diferenciadas:

- Área paisajística APD-3A: limitada por la plaza del Portillo, la calle del Conde de Aranda, la avenida de César Augusto y las calles de Ramón y Cajal, Madre Rafols y Ramón Pignatelli.
- Área paisajística APD-3B: limitada por la plaza del Portillo, las calles de Ramón Pignatelli, Madre Rafols y Ramón y Cajal, la avenida de César Augusto y el paseo de María Agustín.

El catálogo de elementos y criterios de urbanización dará un tratamiento común al área paisajística APD-3A y al resto del barrio histórico de San Pablo, en el área de referencia 2, satisfaciendo las condiciones expresadas para este ámbito en el artículo 8.2.1-g,3 de las normas del plan general.

El tratamiento del viario y los espacios libres de las áreas APD-3A/2 y APD-3B estará debidamente coordinado para mantener una homogeneidad conjunta, exceptuados los aspectos puntuales que pudiera motivar el concreto entorno arquitectónico de cada una.

En ambos casos, se tendrá en cuenta la urbanización existente y no necesitada de renovación, de forma que la progresiva adaptación a los nuevos criterios de urbanización sea lo menos onerosa posible y mantenga en todo momento la mayor coherencia.

2. En aplicación del artículo 2.5.1-b,3 de las normas urbanísticas del plan general, en el interior del área 3 se considerarán las siguientes unidades ambientales singulares:

- Unidad ambiental UAS-3A: Recorrido formado por las calles de Ramón y Cajal (desde César Augusto a Madre Rafols) y Madre Rafols, glorieta de José Aznárez, calle de Ramón Pignatelli (desde glorieta de Aznárez a plaza del Portillo) y espacios libres en torno a la plaza de toros, más la plaza de José María Forqué y el espacio libre público ZV(PU)3.27.
- Unidad ambiental UAS-3B: Acera occidental de César Augusto (entre Arco de San Ildefonso y Camón Aznar), calle de Camón Aznar, andador de N.^a S.^a de la Fraternidad, calles del Arco de San Ildefonso y Diego Castrillo, plaza de San Lamberto y calle de Telesforo Peromarta. Su tratamiento se coordinará con el de la unidad ambiental exterior de la avenida del César Augusto y con el de la plaza de Salamero, buscando la mayor integración entre ésta y la antepaza de la iglesia de San Ildefonso (Santiago) y, si es posible, la ampliación frontal de ésta.

El tratamiento de los elementos de urbanización en estas dos unidades ambientales estará coordinado con las áreas paisajísticas en que se insertan, pero resaltarán su singularidad espacial, su especial calidad arquitectónica y su relación con los edificios catalogados que las flanquean.

3. En los límites del área 3, constituirán unidades ambientales singulares la calle del Conde de Aranda, el paseo de María Agustín y la avenida del César Augusto. Su tratamiento se definirá conjuntamente con el de las vías estructurales de la ciudad en cuyos recorridos se integren, según se definan en su momento.

ARTÍCULO 5.1.2. ITINERARIOS PARA VIANDANTES

En aplicación de lo dispuesto en la sección tercera del capítulo 8.2 de las normas urbanísticas del plan general, se incluyen en la red de itinerarios para viandantes los siguientes elementos:

Red principal (sistema general):

- Calle del Conde de Aranda.
- Avenida de César Augusto, acera occidental (tramo comprendido entre Conde de Aranda y Ramón y Cajal).
- Paseo de María Agustín, acera norte (tramos comprendidos entre César Augusto y el museo de Pablo Serrano, y entre César Augusto y Marie Curie).
- Calle de la Madre Rafols.
- Plaza de José María Forqué.

Red secundaria (dotación local):

- Calle de Óscar Romero.
- Plaza del Portillo.
- Calle de Agustina de Aragón.
- Calle de José Zamoray.
- Calle de Ramón Pignatelli.
- Calle de Mariano Cerezo.
- Calle de la Palma.
- Calle de la Escopetería.
- Calle del Lino.
- Plaza de la Victoria.
- Calle de Miguel de Ara.
- Calle de San Martín.
- Calle de Diego Castrillo.
- Andador de N.^a S.^a de la Fraternidad.
- Calle de José Camón Aznar.
- Calle del Caballo.
- Plaza de San Lamberto.
- Calle del Arco de San Ildefonso.
- Calle de Telesforo Peromarta.
- Calle de Doncellas.

Los elementos señalados se considerarán objeto de una calificación adjetiva superpuesta a las sustantivas SL-V y SL-ZV, con los efectos indicados en la sección citada del plan general, que se aplicarán en los correspondientes proyectos de obras de urbanización.

ARTÍCULO 5.1.3. PROYECTOS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

Independientemente de los proyectos de obras que con el tiempo se vayan formando en aplicación del artículo 5.1.1, este plan especial prevé la aprobación y ejecución de los siguientes proyectos:

- Proyecto de obras ordinarias SI (entorno de la iglesia de San Ildefonso): Incluirá el ámbito de la unidad ambiental UAS-3B y, además, las calles del Caballo, Doncellas, San Martín y tramo de Ramón Pignatelli comprendido entre César Augusto y Ramón y Cajal; se coordinará con el proyecto de renovación de la urbanización de la plaza de Salamero, con el fin de dar la máxima continuidad posible a este espacio y la antepiazza de la iglesia de San Ildefonso (Santiago). Además de la reposición de algún servicio que en su momento se vea necesario, se procederá a la renovación del pavimento, el mobiliario y el arbolado, con características más representativas y materiales más nobles en el contorno de la iglesia. El viario incluido se tratará íntegramente como peatonal, residencial o de tráfico restringido, limitándose los estacionamientos en vía pública a residentes y carga y descarga.
- Proyecto de obras ordinarias MR (recorrido de Madre Rafols): Referido al ámbito de la unidad ambiental UAS-3A. Además de la reposición de algún servicio que en su momento se vea necesario, se integrará el tratamiento paisajístico de todo su recorrido, dotando de un mobiliario adecuado y de más arbolado al tramo occidental de la calle de Madre Rafols, al tramo de la de Ramón Pignatelli comprendido entre la glorieta de Aznárez y la plaza de toros, y a los espacios libres públicos que rodean este equipamiento, teniendo en cuenta la relación con los edificios protegidos laterales y la plaza del Portillo. Se contemplará la señalización de los edificios próximos, del nuevo museo arqueológico andalusí y de los extremos exteriores de la ruta «Seo-Aljafería».
- Proyecto de obras ordinarias AA (calle de Agustina de Aragón): Referido al tramo de Agustina de Aragón comprendido entre las calles de Mariano Cerezo y Mayoral. Salvo que deba reponerse algún servicio, sólo se procederá a un nuevo tratamiento de la pavimentación, el mobiliario y el arbolado, con el fin de darle un carácter de zona de estancia y relación.
- Proyecto de obras ordinarias JF (plaza de José María Forqué): Referido a la plaza de José María Forqué, en la que se aumentará la masa arbórea y la superficie con pavimentos blandos, sobre todo en su parte oriental, para darle un tratamiento más próximo al de las zonas verdes y acorde con la edificación pública prevista en su perímetro.
- Proyecto de obras ordinarias MA (encuentro de las calles de Agustina de Aragón y Miguel de Ara): Referido a las dos nuevas plazuelas de 108 m² y 57 m² previstas por el plan especial, que se tratarán como espacios aptos para la estancia. Incorporarán el tratamiento provisional de las medianeras de los edificios limítrofes.
- Proyecto de obras ordinarias RT (calles de la Escopetería y la Palma): Referido a la calles de la Escopetería y la Palma, una vez definidas sus características definitivas por el estudio de detalle y el proyecto de edificación de la parcela de *equipamiento* de reserva 3.06B.

ARTÍCULO 5.1.4. CARACTERÍSTICAS DE LA URBANIZACIÓN

1. Los proyectos de obras de urbanización satisfarán las condiciones expuestas en los artículos 8.2.1-c y 8.2.1-e a 8.2.1-m de las normas del plan general de ordenación urbana, en el documento técnico del Ministerio de la Vivienda sobre condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, y en todas las normas vinculantes de carácter sectorial.

2. El tratamiento de la urbanización, en el conjunto del área de referencia 3 y en las exteriores relacionadas con ella, potenciará la unidad del espacio público urbano y facilitará la percepción y la correcta interpretación de los elementos que lo componen y de las construcciones que lo limitan o se emplazan en él, salvo que por su carácter discordante convenga enmascararlas con el arbolado, el alumbrado u otros elementos de efecto similar.

Primará la continuidad y homogeneidad del conjunto, y se reducirá en lo posible el número de materiales y elementos diferentes.

3. En todos los casos, se privilegiarán la circulación a pie y con vehículos sin motor, el *confort* ambiental, la revalorización de las construcciones protegidas, y la estancia, el esparcimiento y la socialización de las personas de todas las edades y condiciones, con particular atención a los ancianos y a los niños.

4. Las calles con menos de 7 m de sección se tratarán con pavimento de plataforma única, tratando la circulación rodada, cuando se admita, con los criterios establecidos para las calles residenciales por el artículo 8.2.1-e de las normas del plan general. La distribución de los elementos de urbanización y la textura de los pavimentos permitirá que todo el ancho de la calle puedan hacerse efectivos tanto la circulación a pie y en vehículos sin motor como la estancia y el juego.

En las de mayor anchura, se optará por soluciones similares siempre que lo admitan los estudios de movilidad general del ámbito.

5. Cuando se utilicen pavimentos continuos, se evitará imprimir en su superficie diseños que pretendan semejar adoquinados o enlosados.

6. En la elección de la vegetación se tendrán en cuenta las necesidades de asoleo y sombreado del espacio público y la incidencia sobre la visibilidad de los edificios próximos. En general, se elegirán especies caducifolias, salvo que se considere oportuno el enmascaramiento permanente de alguna construcción disonante o, en zonas verdes, se quiera disponer algunos elementos que mantengan la hoja en todas las estaciones.

7. Se emplearán elementos de mobiliario urbano de diseño contemporáneo y discreto, evitando el historicismo, las imitaciones y lo sobrecargado.

En su elección se tendrán en cuenta las agresiones de que puede ser objeto, eligiendo materiales y modelos mecánicamente resistentes, que no presenten superficies demasiado vulnerables o propicias a las pintadas, y que puedan conservar su funcionalidad y su buen aspecto por tiempo prolongado, sin labores de mantenimiento muy frecuentes, complicadas u onerosas, o que de hecho supongan el deterioro del elemento.

8. En todos los proyectos de obras de urbanización que conlleven la renovación del pavimento de la calle completa o de sus aceras, se contemplará el enterramiento de los tendidos aéreos existentes.

9. El alumbrado del área paisajística APD-3A compensará en lo posible las deficiencias de visibilidad inherentes al trazado de las calles y potenciará la percepción del valor arquitectónico de sus construcciones, dando una mayor iluminación a las recogidas en el catálogo de edificios de interés y enmascarando las que sean discordantes. Para ello, se tendrá en cuenta lo dispuesto por el apartado 2.º del artículo 2.5.11 de las normas urbanísticas del plan general de ordenación urbana.

ÁREA DE INTERVENCIÓN G-19-1

ORDENANZAS PARTICULARES. Texto Refundido.

CAPÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.1 NATURALEZA, FINALIDAD Y ÁMBITO DE ESTAS ORDENANZAS

1 Estas ordenanzas particulares son parte integrante de la ordenación detallada del sector G19/1 del plan general de ordenación urbana de Zaragoza.

2 Tanto las ordenanzas como la ordenación pormenorizada a que se refieren pueden ser modificadas mediante plan especial de reforma interior, conforme al artículo 5.3.3 de las normas urbanísticas del plan general.

Artículo 1.2 INTEGRACIÓN NORMATIVA

1 Las normas urbanísticas del plan general de ordenación urbana de Zaragoza y estas ordenanzas constituyen las disposiciones normativas que, con sujeción a la legislación vigente, resultan de aplicación en el ámbito territorial del sector G19/1.

2 Estas ordenanzas desarrollan las normas del plan general y concretan las determinaciones de su capítulo 5.3 en el sector, debiendo considerarse un anejo a ellas cuyo contenido se completará, en particular, con el de los títulos primero, segundo, cuarto, quinto y octavo de las normas del plan general.

Artículo 1.3 INTERPRETACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1 La interpretación de los documentos de ordenación pormenorizada que se integran en esta modificación de plan general se hará a partir de su contenido escrito y gráfico, atendiendo a los siguientes criterios generales:

- La unidad y coherencia entre todos los documentos, considerados como partes integrantes del plan.
- El cumplimiento de los objetivos y fines del plan que se expresan en su memoria para el conjunto del ámbito y para cada una de sus zonas.
- La coherencia con el planeamiento general de la ciudad.
- La adecuación al contenido del convenio suscrito por el Ayuntamiento de Zaragoza, la Diputación General de Aragón y el Ministerio de Fomento para el desarrollo de las obras derivadas de la transformación de la red arterial ferroviaria de Zaragoza (BOE de 24 de mayo del 2002).

2 En la interpretación de los documentos que componen esta ordenación pormenorizada, se aplicarán los siguientes criterios:

- a** En todo caso, cada documento del plan prevalecerá sobre los demás en los contenidos a los se refiera específicamente.
- b** Cuando no se contradiga lo dispuesto en la letra anterior, prevalecerán los textos sobre las representaciones gráficas. Las ordenanzas, que constituyen la expresión escrita de las disposiciones que rigen la ordenación pormenorizada del sector, prevalecerán sobre los restantes documentos del plan para todas las materias que en ellas se regulan.
- c** Cuando no se contradiga lo dispuesto en la letra a), prevalecerán las representaciones gráficas con escala de dibujo más próxima al tamaño real.

- d** Cuando la aplicación de los criterios expresados no resolviera las cuestiones de interpretación planteadas, prevalecerá aquélla que sea más favorable a la proporción entre dotaciones y aprovechamientos lucrativos de la edificación, a la mayor superficie y calidad de los espacios libres, a la preservación del medio ambiente, del paisaje y de la imagen urbana, a la mayor seguridad frente a los riesgos naturales y a los intereses más generales de la colectividad.
- e** En ningún caso la interpretación de la ordenación pormenorizada podrá dar lugar a criterios contrapuestos con el plan general de ordenación urbana.

CAPÍTULO SEGUNDO

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

ARTÍCULO 2.1 DESTINO DE LOS TERRENOS

1 Esta modificación de plan general contiene la ordenación pormenorizada de los terrenos comprendidos en el ámbito del sector G19/1, incluido en la categoría de suelo urbano no consolidado.

2 Los terrenos ordenados por esta modificación de plan general accederán a la condición de suelo urbano consolidado como consecuencia de la aprobación y la realización de los proyectos de reparcelación, urbanización y, en su caso, de obras ordinarias, a través de los que sus titulares hagan efectivas las obligaciones establecidas en el convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Zaragoza, la Diputación General de Aragón y el Ministerio de Fomento para el desarrollo de las obras derivadas de la transformación de la red arterial ferroviaria de Zaragoza. Por sus características y su magnitud, dichas obligaciones subsumen los deberes legales de distribución equitativa de cargas y beneficios, urbanización y cesión gratuita al Ayuntamiento de los terrenos destinados a las dotaciones locales y a soportar el diez por ciento del aprovechamiento medio del sector.

ARTÍCULO 2.2 CALIFICACIÓN DEL SUELO

1 El suelo ordenado por esta modificación de plan general se incluye en alguna de las siguientes zonas:

I Sistemas locales:

I.1 Sistema local de comunicaciones (VP):

Se atenderá a lo dispuesto en el capítulo quinto de estas ordenanzas y, complementariamente, al régimen urbanístico descrito en la sección primera del capítulo 8.2 de las normas urbanísticas del plan general.

I.2 Sistema local de zonas verdes y espacios libres públicos (ZV):

Se atenderá a lo dispuesto en el capítulo quinto de estas ordenanzas y, complementariamente, al régimen urbanístico descrito en la sección segunda del capítulo 8.2 de las normas urbanísticas del plan general.

En parte de su subsuelo discurre un túnel ferroviario interurbano tangente a la calle de Escoriaza y Fabro. Tanto el proyecto de urbanización como el de reparcelación atenderán a la perfecta funcionalidad de este túnel y de sus futuras ampliaciones y desarrollos, así como a la satisfacción de cuantos requerimientos normativos resulten pertinentes.

I.3 Sistema local de equipamiento público:

Se atenderá a lo dispuesto en el capítulo cuarto de estas ordenanzas y, complementariamente, al régimen urbanístico descrito en el título octavo de las normas urbanísticas del plan general. Comprende los siguientes subgrupos:

- Equipamiento cultural (EC).
- Equipamiento deportivo (ED).
- Equipamiento sanitario (ES).
- Equipamiento de espectáculos (Ees).
- Servicios de infraestructura (SI).

II Edificación lucrativa:

Se atenderá al régimen urbanístico descrito en el capítulo tercero de estas ordenanzas, en el que, dentro de este concepto, se consideran las siguientes zonas:

II.1 Edificación residencial (AL/R).

II.2 Edificación de usos terciarios (AL/T).

CAPÍTULO TERCERO

RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN LUCRATIVA

SECCIÓN PRIMERA

EDIFICACIÓN DE USO RESIDENCIAL AL-R

ARTÍCULO 3.1.1 LIMITACIONES DE APROVECHAMIENTO

1 Tipo de edificación:

Manzana abierta o semiabierta destinada a usos de vivienda, compatibles y complementarios. En todo lo no específicamente regulado en esta sección, se aplicará la normativa de la zona A2/1 del suelo urbano consolidado.

2 Condiciones de parcelación:

La zona AL/R, delimitada por los planos de ordenación pormenorizada de la modificación de plan general con una superficie de 3.144 m², constituirá una parcela independiente e indivisible.

3 Condiciones de posición:

En todo lo no regulado por las presentes ordenanzas, se aplicarán las propias de la zona A2 del suelo urbano consolidado.

4 Condiciones de ocupación del suelo:

En las plantas de sótano se permite el 100 por ciento de ocupación. Si la envolvente de las fachadas exteriores del edificio se retranquea en algún lugar con respecto a los linderos, esta ocupación sólo podrá materializarse en la planta de primer sótano y semisótano en el caso de que su forjado de techo no sobresalga de la rasante definitiva

del terreno y permita el acondicionamiento de su trasdós como espacio libre. En otro caso, la ocupación no sobrepasará la permitida o, si es menor, la construida en el semisótano.

La ocupación máxima de la edificación en las plantas baja y alzadas viene definida por las áreas de movimiento de cada planta, que fijan un límite y no una alineación obligatoria. Estas áreas de movimiento se podrán modificar en el Estudio de Detalle obligatorio para toda la parcela, regulado en el artículo 3.1.2.1, pudiendo ocupar como máximo un 100% de la superficie en planta baja, un 75% como máximo en plantas alzadas hasta la planta B+10 y un 33% como máximo desde la planta B+11 hasta la planta B+19. En el cómputo de estos porcentajes quedarán incluidos todos los vuelos interiores que pudieran proyectarse según lo dispuesto en el apartado 7 de este artículo.

5 Alturas:

La altura máxima prevista para la parcela es de 20 plantas y 62 metros de altura, en la zona noroeste de la parcela, que coincide con la parte más cercana a la rotonda de la Ciudadanía.

En la zona norte del parcela, junto a la calle Escrivá de Balaguer, en una franja de dos metros, la altura máxima prevista es de B+18 y 59 metros de altura.

En el resto de volúmenes previstos, la altura máxima es de B+10 y 35,5 metros.

La altura máxima de la planta baja es de 5,5 m.

La delimitación de las alturas máximas viene reflejada en la documentación gráfica.

Las áreas de movimiento delimitadas en la ordenación podrán ser modificadas mediante el Estudio de Detalle obligatorio, según lo regulado en las presentes ordenanzas.

6 Superficie edificable:

La superficie edificable máxima será de 24.000 m²t.

7 Vuelos:

En las plantas alzadas se podrán realizar vuelos sobre la vía pública según lo establecido en el artículo 2.2.33 de las Normas Urbanísticas del Plan General. Las alineaciones que recaigan sobre la superficie de la parcela se podrán superar, siempre que este aumento no sobresalga más de 1,20 metros respecto de la alineación y el aumento no supere el 50% de la longitud de cada fachada.

ARTÍCULO 3.1.2 CONDICIONES FORMALES

1 La edificación de la zona AL-R vendrá precedida obligatoriamente de un estudio de detalle en el que se definan, con carácter vinculante, la composición de las fachadas y los materiales dominantes con nivel de anteproyecto. Este Estudio de Detalle podrá, asimismo, modificar la ordenación de volúmenes establecida, según lo dispuesto en las presentes ordenanzas particulares del área. En caso de modificar la ordenación el Estudio de Detalle deberá, además, definir los volúmenes edificatorios, las cotas de forjados, vuelos, alineaciones desde la vía pública y, si es el caso, accesos a estacionamientos mancomunados.

2 Se prohíben las cubiertas de teja, pizarra y fibrocemento.

3 La privilegiada posición de la parcela, como final de perspectiva del tramo final de la avenida Ciudad de Soria y elemento de transición al nuevo parque de El Portillo; hace que sea especialmente necesario cuidar el tratamiento volumétrico de esta parcela y, en concreto del volumen planteado de 20 alturas, para lo que se realizan las siguientes observaciones de cara a su diseño formal:

a Se entenderá determinante la adecuada resolución de las condiciones de entorno urbano, con consideración de:

- La perspectiva desde la glorieta de intersección de la avenida de Madrid y la nueva avenida de la Ciudad de Soria (antigua autopista de enlace con la AP68), cuya imagen ha de vincularse a la percepción sucesiva de la estación de Delicias, la Aljafería y la propia torre; se recomienda hacer recaer hacia esa avenida un volumen en proa, que potencie su verticalidad y su condición de final perspectivo de este importante eje de penetración en la ciudad.
- La posible vista de la parte superior del edificio desde los jardines de la Aljafería.
- La vista de la torre desde el nuevo parque de El Portillo; se recomienda evitar frentes planos de excesiva superficie, buscando mediante roturas de volúmenes y recursos arquitectónicos equivalentes la potenciación de la imagen de la torre como elemento escultórico alzado dentro del propio parque.
- La percepción tangencial de la torre desde las calles próximas, y, en particular, desde las calles de Fuenterrabía (ampliada con la penetración de la antigua AP68) y Vicente Berdusán, y desde la avenida de Madrid.

b El importante volumen de la torre y su tan privilegiada como delicada situación recomiendan que sus fachadas se resuelvan con la mayor ligereza visual que sea compatible con su función, haciendo prevalecer las superficies acristaladas sobre los macizos, y evitando en el acabado de éstos materiales de apariencia pesada.

c Será importante que el edificio se plantee desde la composición tridimensional y no desde sus distintas fachadas, logrando, mediante soluciones de macla compleja o, al contrario, mediante una planta de formas curvas, minimizar el impacto de los cambios de fachada sugeridos por el perímetro de la parcela, y absorber los escalonamientos a que pueda dar lugar la aplicación de la normativa de distancias con respecto a edificios exteriores al sector.

d En la composición deberá prevalecer, ante todo, la directriz vertical de la torre.

e Mediante este edificio, el programa Milla Digital, fundamentalmente desarrollado en los suelos del área AC/44, enlazará con el centro urbano de Zaragoza y el área institucional presidida por las Cortes de Aragón y el edificio Pignatelli. Por eso es necesario que constituya una referencia simbólica, a través de un tratamiento arquitectónico que evidencie ese programa.

Los criterios de diseño expresados en los apartados antecedentes tienen el carácter de recomendaciones no vinculantes, pudiéndose proponer justificadamente soluciones formales diferentes en el estudio de detalle que habrá de aprobarse como requisito previo a la licencia de obras.

4 En todo caso, se prohíbe en las fachadas del edificio el uso de bloque de hormigón común, ladrillo vitrificado, enfoscados sin revestir, celosías prefabricadas de hormigón, alicatados y soluciones de acabado de testeros que no presenten las mismas condiciones de calidad que las de las fachadas; en particular, queda prohibida la utilización de paramentos enrasados o retrasados con respecto a los pórticos estructurales, cuyos elementos deberán revestirse en todo el perímetro siempre que no sean exentos.

Los materiales a emplear en las fachadas serán preferentemente aplacados de piedra natural, de materiales cerámicos o de materiales derivados del hormigón, revestimientos ligeros, ya sean metálicos o derivados de resinas fenólicas, y vidrio.

5 En los petos de cubierta, los vuelos abiertos y las terrazas se prohíbe el uso de balaustradas prefabricadas y celosías de hormigón. Las losas de balcón no tendrán cantos superiores a 15 centímetros.

ARTÍCULO 3.1.3 TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES PRIVADOS

1 El tratamiento de los espacios libres privados deberá ser un diseño unitario para toda la manzana, con homogeneidad de materiales. En estos espacios se podrán disponer áreas deportivas, juegos de niños u otros usos comunitarios. Su diseño vendrá definido en el proyecto básico. En su defecto, un Estudio de Detalle conjunto para la manzana definirá el tratamiento de este espacio.

2 El tratamiento de los espacios libres privados deberá tratarse con jardinería y/o pavimentación, asegurando un diseño homogéneo y de calidad.

3 El cerramiento entre los espacios libres privados de las manzanas y el espacio libre público tendrá una altura máxima de 2,5 metros. En los cerramientos a espacios libres públicos no se podrán utilizar elementos macizos a partir de 1,20 metros de altura y el grado de transparencia a partir de dicha altura será como mínimo del 50%. También se podrán disponer elementos vegetales. Se permite la construcción de elementos macizos puntuales (puertas, monolitos para instalaciones, etc)

8. La definición de todos los cerramientos de la manzana, respecto a materiales y altura se realizará en el proyecto básico o, en su defecto, en el Estudio de Detalle conjunto para toda la manzana. Se recomienda la disposición de un zócalo de hormigón armado visto o pintado, disponiendo a partir de la altura del zócalo un material metálico permeable, así como los monolitos o elementos macizos puntuales para incluir los armarios de los diferentes servicios en los mismos, también de hormigón armado visto.

ARTÍCULO 3.1.4 CONDICIONES DE USO

Las establecidas por las normas del plan general para la zona A2/1 del suelo urbano consolidado, con la limitación adicional de la prohibición del uso de vivienda en la planta baja.

ARTÍCULO 3.1.5 PROYECTO DE EDIFICACIÓN

1 La zona AL-R podrá resolverse mediante un proyecto básico de edificación único, o mediante varios proyectos básicos, según lo dispuesto por el Estudio de Detalle obligatorio para la parcela, definido en el artículo 3.1.2.1.

2 El proyecto de edificación acreditará expresamente que los materiales que se vayan a emplear en la construcción satisfacen las siguientes normas y recomendaciones:

- Las pinturas y los barnices empleados cumplirán la norma UNE 48-300-94.
- Se prohíbe el uso de aislantes en cuyo proceso de fabricación se utilice HCFC.
- Se prohíbe el uso de maderas tropicales o procedentes de cultivos no sostenibles.
- Se recomienda la utilización de maderas producidas por el sector forestal español, de forma sostenible y sin tratamientos artificiales.

- Las carpinterías de madera deberán contar con certificado de origen, con objeto de acreditar su procedencia de explotaciones sostenibles.
- Se prohíbe el uso de carpinterías de aluminio que no sean lacadas o anodizadas en su color natural sin brillo.
- El PVC se empleará en la menor medida que sea posible, y, en todo caso, nunca se utilizará este material si no es reciclado.
- Se prohíbe el uso de fibrocemento con asbestos.
- Tanto en los cerramientos exteriores como en los interiores, se recomienda la utilización, siempre que sea posible, de pinturas de base acuosa y de tipo *ecológico* (transpirables).
- Se recomienda la utilización de elementos de aislamiento fabricados con fibras naturales.
- Se recomienda la utilización de mecanismos eléctricos fabricados con materiales totalmente reciclables.

3 Al proyecto de edificación se le adjuntará un proyecto de infraestructuras comunes de telecomunicación (ICT) acorde con la normativa vigente, y, adicionalmente, un anejo específico («proyecto de infraestructuras del hogar digital» o «proyecto domótico») en el que se acredite el cumplimiento de las condiciones sobre instalaciones domóticas y de telecomunicaciones contenidas en estas ordenanzas.

4 El proyecto de edificación incluirá un estudio de impacto acústico y de vibración en el que se determinen los ruidos y vibraciones que pudieran producir el tráfico rodado y la circulación ferroviaria en el entorno de la parcela AL/R, así como las medidas adoptadas para asegurar que su impacto está dentro de los niveles permitidos por la normativa específica. En virtud de este estudio y de acuerdo con el artículo 7º de la ordenanza municipal para la protección contra ruidos y vibraciones, el Ayuntamiento podrá exigir medidas de aislamiento acústico superiores a las indicadas en la norma básica de la edificación NBE/CA-88, sobre condiciones acústicas de los edificios, o norma que la modifique o sustituya.

ARTÍCULO 3.1.6 CONDICIONES DE AISLAMIENTO TÉRMICO

1 Las condiciones de aislamiento térmico deberán cumplir lo establecido en el vigente Código Técnico de la Edificación o reglamentación posterior que lo sustituya o complemente.

ARTÍCULO 3.1.7 CONDICIONES DE CLIMATIZACIÓN

1 La climatización de las viviendas se realizará mediante una instalación centralizada para toda la manzana o para partes de ella que no comprendan menos de 50 viviendas, con distribuciones finales individualizadas para cada usuario independiente. Las instalaciones energéticas utilizarán gas natural como fuente de energía calórica. Las condiciones del suministro de agua caliente para propósitos de calefacción y agua caliente sanitaria en los puntos de consumo se corresponderán con lo establecido en el RITE (ITE 02.5) o norma que lo sustituya o complemente.

2 En cada una de las distribuciones individuales podrá interrumpirse el servicio sin que resulte afectado el funcionamiento del sistema central o el servicio al resto de los usuarios.

En cada vivienda deberá instalarse un termostato independiente de regulación de la temperatura ambiente, que no deberá colocarse en estancias con orientación sur $\pm 45^\circ$. Será obligatoria la colocación y utilización de contadores divisionarios para la medición del consumo individual de agua caliente, tanto en los servicios de climatización como de

agua caliente sanitaria, de modo que se pueda facturar por unidades de consumo (viviendas o locales de otros usos). Para la medición del consumo de calefacción se utilizarán calorímetros u otros medios que permitan determinar el consumo de forma precisa, no admitiéndose los contadores horarios.

ARTÍCULO 3.1.8 CAPTACIÓN DE ENERGÍA SOLAR PARA LA PRODUCCIÓN DE ACS

1 Para la producción de agua caliente sanitaria, se dispondrá un sistema activo de captación y aprovechamiento de energía solar térmica realizado por procedimientos debidamente homologados, de acuerdo con la tecnología que resulte más apropiada en su momento y con los siguientes componentes mínimos:

- a** Paneles de captación solar, acordes con las especificaciones de la norma UNE-9410 o las que la modifiquen, sustituyan o complementen, y sus correspondientes soportes.
- b** Sistema de intercambio de calor entre el circuito de paneles y el agua de consumo, si las características del sistema lo requieren.
- c** Sistema de almacenamiento del agua de consumo. El sistema de control deberá posibilitar la medición de la energía aportada por el sistema captador.
- d** Sistemas de control, seguridad y distribución.
- e** Sistema de interconexión con otro sistema energético convencional de apoyo.
- f** Preinstalación de medios para la telegestión del sistema y conexión con la central de telecomunicaciones del edificio.

2 La instalación de colectores solares sobre la cubierta del edificio proporcionará al menos el 70 por ciento de la demanda energética anual de agua caliente sanitaria de las viviendas.

En el proyecto de instalación de los colectores deberá justificarse el sistema y control elegido para evitar los sobrecalentamientos por exceso de producción de agua caliente sanitaria. Como elemento para evitar el sobrecalentamiento no se podrán utilizar llaves de seguridad que purguen la instalación diariamente. Se prohíbe verter al alcantarillado agua caliente del secundario para evitar sobrecalentamientos.

3 Para la instalación de los paneles, se preverán los pasos de instalaciones necesarios y los anclajes que garanticen la impermeabilidad de la cubierta, cuya geometría deberá garantizar la orientación óptima de aquéllos. Los anclajes se dispondrán de modo que sea posible la instalación de los colectores con una orientación sur $\pm 45^\circ$, y ubicados de modo que la captación no se vea dificultada por causa de las sombras arrojadas.

ARTÍCULO 3.1.9 CONDICIONES DE AHORRO DE AGUA

El proyecto contemplará la implantación de sistemas de ahorro en el consumo de agua, de modo que, al menos:

- La grifería de las viviendas contará con dispositivos de reducción del caudal de agua, tales como aireadores o válvulas reductoras.
- Los inodoros contarán con cisterna de capacidad reducida (6 litros), con cisterna de doble descarga (una completa y otra más corta) o con cisterna de flujo interrumpible.

ARTÍCULO 3.1.10 INSTALACIONES DOMÓTICAS Y DE TELECOMUNICACIONES

1 Además de las infraestructuras de comunicación exigidas por la normativa sobre infraestructuras comunes de telecomunicación (ICT), el proyecto preverá las siguientes dotaciones:

- Red de fibra óptica hasta el hogar (FTTH) para las comunicaciones de banda ancha.
- Módem GSM, GPRS o UMTS que permita comunicaciones inalámbricas de larga distancia en caso de fallo de los sistemas por cable.

2 La red de acceso mediante fibra óptica debe proporcionar un ancho de banda mínimo de 100 megabits por segundo por vivienda.

3 En la entrada de cada vivienda, normalmente dentro de un miniarmario específico, se dispondrá el cuadro de control y distribución (CCyD) del sistema domótico, en el que se integrarán la caja de supervisión domótica (CSD), la pasarela residencial (nexo de unión entre la red de acceso a la vivienda y el entorno de redes internas, que permite la conexión y gestión de cualquier protocolo, estándar o equipo de terceros conectándolo al prestador de servicios a través de una línea de banda ancha), el punto de acceso del usuario (PAU), y demás elementos centrales del sistema («router», «switch», «firewall», central de alarmas, etc.) La CSD y aquellos otros elementos del CCyD que lo requieran estarán provistos de alimentación eléctrica propia, capaz de soportar los fallos en el suministro eléctrico general.

4 El CSD se unirá con los dispositivos a controlar y elementos de control secundarios mediante un bus de comunicaciones, normalmente de cable. En el caso de que la arquitectura del sistema domótico sea totalmente distribuida, el bus domótico discurrirá, preferentemente mediante un tubo paralelo a la instalación eléctrica, desde la CSD hasta cada uno de los puntos de la vivienda susceptibles de ser controlados (luces, persianas, enchufes...) y cada dispositivo de entrada (pulsadores de luz, sondas de temperatura, detectores de agua, gas...) En el caso de que la arquitectura fuera distribuida con procesos de control centralizados, el bus domótico únicamente tendría que llegar hasta cada caja de conexiones eléctricas de cada estancia; a partir de estos puntos se distribuiría cable de fuerza (no de datos) en estrella hacia los puntos a controlar o dispositivos de entrada. Se recomienda evitar la arquitectura totalmente centralizada del sistema domótico. Cada edificio tendrá un sistema de alimentación de emergencia para alimentar sistemas de comunicación esenciales.

5 En cada habitación de la vivienda se dispondrán al menos dos tomas dobles RJ45, así como conexiones a cable coaxial y distribución de audio/video digital. En principio, y salvo que se indique otra cosa en desarrollo del plan director de la Milla Digital, estas tomas darán servicio a los siguientes sistemas de comunicaciones:

- Red de área local (LAN) tipo Ethernet distribuida en estrella desde el CCyD.
- Cableado coaxial para distribución de audio/video distribuido en estrella desde el CCyD.
- Bus de transmisión de audio/video digital normalizado (tipo Firewire – IEEE1394 o similar).
- Red de área local inalámbrica en cada vivienda.

6 La conducción de fuerza estará físicamente separada de la de comunicaciones; se utilizarán distintos colores para codificar el tipo de conducción que ha de ir por cada tubo.

Los puntos de entrada/control a los que llegue conducción de fuerza y datos tendrán una caja doble, de forma que cada conducción quede claramente separada de la otra.

Se recomienda distribuir el cableado por el techo, desde donde bajará a cada punto de entrada o control, con el fin de facilitar la personalización para cada usuario y el reconocimiento posterior de las conducciones.

7 El edificio contará con un cuarto cerrado de control con la adecuada climatización y con conexión al sistema de alimentación ininterrumpida, donde se alojen el elemento de unión de todas las pasarelas («router» del edificio), servidores, «firewall», «switches», caja de supervisión domótica del edificio, centrales de alarmas, control de presencia y acceso, sistema de alimentación, etc.

8 A título indicativo, pendiente de mayor concreción en los trabajos en curso relacionados con el programa Milla Digital, el equipamiento domótico de las viviendas gestionado mediante el sistema descrito posibilitará las siguientes dotaciones:

a Sistemas comunes del edificio:

- Televigilancia, iluminación automática interior y exterior, control de accesos...

b Sistemas de eficiencia energética:

- Regulación, zonificación y programación de la temperatura y la ventilación.
- Gestión de cargas eléctricas (desconexión de cargas no prioritarias antes de alcanzar la potencia contratada, gestión de la tarifa nocturna y programación de cargas).
- Regulación de la intensidad de la iluminación en función de la luz natural; conexión/desconexión en función de la presencia.

c Sistemas de confort:

- Gestión remota de electrodomésticos (encendido y apagado con aprovechamiento de la tarifa nocturna, programas de funcionamiento...)
- Monitorización continua del estado de la vivienda y telediagnóstico mediante chequeo remoto (situación de electrodomésticos, iluminación, accesos...).

d Sistemas de asistencia y teleasistencia:

- Sistema domótico visual para la gestión y automatización de tareas (comida, medicación, fechas señaladas ...)
- Sistemas avanzados de ayuda a domicilio que hagan posible el telediagnóstico.
- Sistemas de localización interior de personas.

e Sistemas de seguridad:

- Televigilancia de la vivienda y detección de alarmas técnicas a través de «webcams» (útiles también para la supervisión de niños, ancianos o incapacitados que residan en la vivienda) y otros sensores relevantes:
 - Detección de fugas de gas.
 - Detección de incendios.
 - Detección de inundaciones.
 - Detección de fallos en los sistemas eléctricos.
 - Sensores de apertura de puertas y ventanas.
- Sistemas de aviso o notificación al usuario o a una empresa de seguridad.
- Control digital de accesos biométrico o mediante tarjeta inteligente (banda magnética, RIFD...), capaz de registrar y permitir el paso en función de las horas, de la identidad del usuario, etc.
- Simulación de actividad en la vivienda (control de la iluminación, persianas...)
- Sistema de seguridad para las comunicaciones. La pasarela residencial es el elemento mas adecuado para ejercer de cortafuegos («firewall»), protegiendo de posibles ataques.
- Sistema de copias de seguridad para prevenir pérdidas de datos en caso de catástrofe, encomendada a empresas de servicios informáticos gracias a la conexión por banda ancha.

- f** Sistemas de ocio y teletrabajo:
 - Minicadena con acceso a servidores de música con tecnología «streaming» y reproducción de sonido de elevada calidad.
 - Sistemas de almacenamiento de información de alta capacidad conectados a los dispositivos de reproducción multimedia (audio y video).
- g** Sistema de gestión y control domótica:
 - Incluirá un monitor portátil para la gestión y monitorización de todos los elementos domóticos y de seguridad de la casa.
 - Podrá incluir, en función del estado del arte de la tecnología, un interfaz de control mediante comandos de voz.

SECCIÓN SEGUNDA

EDIFICACIÓN PRODUCTIVA DE USO TERCIARIO AL-T

ARTÍCULO 3.2.1 LIMITACIONES DE APROVECHAMIENTO

1 Tipo de edificación:

Edificación destinada a usos lucrativos con exclusión de viviendas. En todo lo no específicamente regulado en esta sección, se aplicará la normativa de la zona A2/4 del suelo urbano consolidado.

2 Condiciones de parcelación:

La zona AL/T delimitada por los planos de ordenación pormenorizada de la modificación de plan general con una superficie de 4.300,7 m², constituirá una parcela independiente e indivisible.

3 Condiciones de posición:

Planta libre, sujeta a las condiciones de posición de la zona A2 del suelo urbano consolidado.

4 Condiciones de ocupación del suelo:

En las plantas de sótano, se permite el 100 por ciento de ocupación, que en la planta de primer sótano sólo podrá materializarse en los espacios libres exteriores cuando su forjado de techo no sobresalga de la rasante de las calles y andadores perimetrales y permita el acondicionamiento de su trasdós como espacio libre. En otro caso, la ocupación no sobrepasará la permitida o, si es menor, la construida en el semisótano.

En la planta semisótano, la ocupación máxima será coincidente con la envolvente de la planta baja efectivamente construida.

En las plantas baja y alzadas se permite el 100% de la ocupación.

La ocupación máxima de la edificación en planta semisótano, baja y alzadas definida por las áreas de movimiento de cada planta fijan un límite y no una alineación obligatoria. Estas áreas de movimiento se podrán modificar mediante un Estudio de Detalle para toda la parcela, siempre que no se supere en un 33% la ocupación máxima de la parcela en las plantas alzadas superiores a la planta B+6.

Si la envolvente de las fachadas exteriores del edificio se retranquea en algún lugar con respecto a los linderos, esta ocupación sólo podrá materializarse en la planta de primer sótano en el caso de que su forjado de techo no sobresalga de la rasante definitiva del terreno y permita el acondicionamiento de su trasdós como espacio libre. En otro caso, la ocupación no sobrepasará la permitida o, si es menor, la construida en el semisótano.

5 Alturas:

En el chaflán redondeado previsto al sur de la manzana, el número máximo de plantas será de once (B+10), con altura máxima de cornisa de 37'50 metros.

En el resto de la manzana, el número máximo de plantas será de siete (B+6), con altura máxima de cornisa de 24'3 metros.

La altura máxima de la planta baja es de 5,5 m.

La delimitación de las áreas de movimiento y las alturas correspondientes viene reflejada en la documentación gráfica.

6 Superficie edificable:

La superficie edificable máxima será de 28.000 m²t.

7 Vuelos:

Los vuelos se atenderán a las condiciones generales contenidas en los artículos 2.2.33 y 2.2.34 de las normas urbanísticas del plan general y a las limitaciones que deriven del cumplimiento de la normativa de distancias.

ARTÍCULO 3.2.2 CONDICIONES FORMALES

1 Se prohíben las cubiertas de teja, pizarra y fibrocemento.

2 Se cuidará la composición del chaflán, final de perspectiva del tramo final de la avenida de Goya y elemento de transición al nuevo parque de El Portillo; se recomienda el tratamiento diferenciado, como cuerpo-mirador, de sus últimas cinco plantas.

3 En todo caso, se prohíbe en las fachadas del edificio el uso de bloque de hormigón común, ladrillo vitrificado, enfoscados sin revestir, celosías prefabricadas de hormigón, alicatados y soluciones de acabado de testeros que no presenten las mismas condiciones de calidad que las de las fachadas; en particular, queda prohibida la utilización de paramentos enrasados o retrasados con respecto a los pórticos estructurales, cuyos elementos deberán revestirse en todo el perímetro siempre que no sean exentos.

Los materiales a emplear en las fachadas serán preferentemente aplacados de piedra natural, de materiales cerámicos o de materiales derivados del hormigón, revestimientos ligeros, ya sean metálicos o derivados de resinas fenólicas, y vidrio.

4 En los petos de cubierta, los vuelos abiertos y las terrazas se prohíbe el uso de balaustradas prefabricadas y celosías de hormigón. Las losas de balcón no tendrán cantos superiores a 15 centímetros.

ARTÍCULO 3.2.3 TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES

Los espacios libres de edificación de la parcela se integrarán en el tratamiento de los espacios libres públicos que los rodean, sujetos a servidumbre de uso público sobre la rasante.

ARTÍCULO 3.2.4 CONDICIONES DE USO

Las establecidas por las normas del plan general para la zona A2/4 del suelo urbano consolidado.

Al menos un 20 por ciento de la superficie construida computable a efectos de edificabilidad se destinará a actividades relacionadas con las nuevas tecnologías de la información y de la comunicación, o bien aquellas que, en otros sectores económicos, estén relacionadas con la investigación, el diseño, la edición, la cultura, la actividad multimedia, la gestión de bases de datos y el conocimiento.

ARTÍCULO 3.2.5 PROYECTO DE EDIFICACIÓN

- 1** La zona AL-T deberá resolverse mediante un proyecto básico de edificación único, que incluirá, en su caso, todas las determinaciones precisas para la ejecución de los espacios libres de edificación. En caso de no presentar un proyecto básico unitario, será necesaria la formulación de un Estudio de Detalle para la totalidad de la manzana, en el que se definan los volúmenes edificatorios, las cotas de forjados, los materiales visibles en fachadas, vuelos, volumen y materiales de las cubiertas, alineaciones desde la vía pública y, si es el caso, accesos a estacionamientos mancomunados.
- 2** El proyecto de edificación acreditará expresamente que los materiales que se vayan a emplear en la construcción satisfacen las siguientes normas y recomendaciones:
 - Las pinturas y los barnices empleados cumplirán la norma UNE 48-300-94.
 - Se prohíbe el uso de aislantes en cuyo proceso de fabricación se utilice HCFC.
 - Se prohíbe el uso de maderas tropicales o procedentes de cultivos no sostenibles.
 - Se recomienda la utilización de maderas producidas por el sector forestal español, de forma sostenible y sin tratamientos artificiales.
 - Se prohíbe el uso de carpinterías de aluminio que no sean lacadas o anodizadas en su color natural sin brillo.
 - Las carpinterías de madera deberán contar con certificado de origen, con objeto de acreditar su procedencia de explotaciones sostenibles.
 - El PVC se empleará en la menor medida que sea posible, y, en todo caso, nunca se utilizará este material si no es reciclado.
 - Se prohíbe el uso de fibrocemento con asbestos.
 - Tanto en los cerramientos exteriores como en los interiores, se recomienda la utilización, siempre que sea posible, de pinturas de base acuosa y de tipo *ecológico* (transpirables).
 - Se recomienda la utilización de elementos de aislamiento fabricados con fibras naturales.
 - Se recomienda la utilización de mecanismos eléctricos fabricados con materiales totalmente reciclables.
- 3** Se satisfarán condiciones de ahorro energético, consumo de agua y producción de agua caliente sanitaria equivalentes a las indicadas en la sección anterior para la parcela AL-R, con los medios que resulten adecuados en razón de los usos específicos de la parcela y de sus necesidades energéticas. El proyecto de edificación justificará este extremo en función de las condiciones de explotación, el balance energético global, los aportes internos de carácter especial, etc.
- 4** Al proyecto de edificación se le adjuntará un proyecto de infraestructuras comunes de telecomunicación (ICT) acorde con la normativa vigente, y, adicionalmente, un anejo específico («proyecto domótico») en el que se acredite el cumplimiento de las condiciones sobre instalaciones avanzadas de telecomunicaciones contenidas en estas ordenanzas, razonando su adecuación a los usos concretos a que se refiera.

ARTÍCULO 3.2.6 INSTALACIONES DE TELECOMUNICACIONES

1 El proyecto contemplará la implantación de los sistemas avanzados de telecomunicaciones y los sistemas medioambientales y arquitectónicos contemplados por el plan director de la Milla Digital y los trabajos que lo desarrollen.

2 Además de lo exigido por la normativa sobre infraestructuras comunes de telecomunicación (ICT), a cada local incluido en el edificio de la parcela AL(T) deberá llegar la red de fibra óptica para las comunicaciones de banda ancha, así como módem GSM, GPRS o UMTS que permita comunicaciones inalámbricas de larga distancia en caso de fallo de los sistemas por cable. Cada local o, en su caso, cada planta del edificio, contará con un cuadro de control y distribución (CCyD) del sistema domótico, en el que se integren la caja de supervisión (CSD) y el resto de los elementos pertinentes del sistema («router», «switch», «firewall», central de alarmas, etc.) La CSD y aquellos otros elementos del CCyD que lo requieran estarán provistos de alimentación eléctrica propia, capaz de soportar los fallos en el suministro eléctrico general.

3 La conducción de fuerza estará físicamente separada de la de comunicaciones; se utilizarán distintos colores para codificar el tipo de conducción que ha de ir por cada tubo.

Los puntos de entrada/control a los que llegue conducción de fuerza y datos tendrán una caja doble, de forma que cada conducción quede claramente separada de la otra.

Se realizará el cableado por el procedimiento que resulte adecuado al tipo de uso de cada local o planta.

4 La red de acceso debe proporcionar un ancho de banda mínimo de 50 megabits por segundo por empleado con requisitos de conectividad.

5 Los espacios destinados a oficinas y actividades docentes o de investigación y desarrollo estarán equipados con suelo técnico.

6 Además de la infraestructura avanzada de comunicaciones mediante la que los diversos locales incluidos en el edificio se conecten entre sí y con operadores externos, que, en virtud de las especificidades debidas a la gran diversidad de usos posibles, deberán definirse en las posteriores fases de gestión del solar y del proyecto, se contemplará, al menos, la implantación de los siguientes sistemas:

a Sistemas comunes del edificio:

- Televigilancia, iluminación y riego de espacios comunes...

b Sistemas de eficiencia energética y de confort:

- Regulación, zonificación y programación de la temperatura y la ventilación.
- Gestión de cargas eléctricas.
- Regulación de la intensidad de la iluminación en función de la luz natural; conexión/desconexión en función de la presencia.
- Gestión eficiente del agua.
- Regulación diferenciada de la calefacción y la humedad del ambiente según la carga exterior recibida en cada fracción del edificio.
- Regulación automática y fraccionada de la ventilación y la renovación del aire.
- Monitorización continua del estado de cada local.

c Sistemas de supresión de barreras para usuarios con discapacidad.

d Según los usos que finalmente se desarrollen en el edificio, puede resultar de gran utilidad un sistema de localización interior de personas.

e Sistemas de seguridad:

- Cámaras capaces tanto de grabación continua como de envío remoto de imágenes («webcams», cámaras IP...)
- Detección de alarmas técnicas a través de sensores perimetrales (sensores de apertura de puertas y ventanas, de rotura de cristales...), de presencia o

movimiento (volumétricos, térmicos...) o de catástrofes (detección de fugas de gas, incremento excesivo de la temperatura, humo, inundación, fallos del sistema eléctrico, ascensores, periféricos...) Los sensores de catástrofes no sólo deberán generar los avisos pertinentes, sino también disparar automáticamente las acciones paliativas necesarias (principalmente, el corte de suministros o el aviso a los encargados del mantenimiento).

- Alarmas acústicas y sistemas de aviso o notificación a la empresa contratada para la gestión de la seguridad y al interesado (llamada telefónica, mensajes SMS, correo electrónico...) Es importante que el sistema sea robusto ante el corte del suministro eléctrico y de las líneas de comunicación por cable, gracias al uso de fuentes de alimentación ininterrumpida y sistemas de comunicación móviles.
- Control digital de accesos, capaz de registrar y permitir el paso en función de las horas, de la identidad del usuario, etc., mediante tarjeta inteligente (banda magnética, RIFD...) o biométrico (huella digital, reconocimiento facial, termografía, patrón de voz...)
- Simulación de actividad en el local (control de la iluminación, persianas...)
- Sistema de seguridad en las comunicaciones.
- Sistema de elaboración periódica de copias de seguridad de la información, encomendada a empresas de servicios informáticos gracias a la conexión por banda ancha.

7 El edificio contará con una sala de control que permita a los técnicos la manipulación física de los elementos, así como la operación de los sistemas. Este espacio será un cuarto cerrado donde se alojen servidores, «routers», «firewall», «switches», caja de supervisión domótica, central de alarmas de incendio, humos, control de presencia y acceso, sistema de alimentación, etc.

8 Cada edificio contará con un cuarto técnico con acceso diferenciado desde el exterior de la parcela, con conectividad de la red.

ARTÍCULO 3.2.7 ESTUDIOS DE DETALLE

1 En el supuesto de que el desarrollo del programa Milla Digital y la gestión de las áreas G-44-2 y G-19-1 aconsejen reservar el edificio de usos terciarios de El Portillo para actividades terciarias específicamente relacionadas con aquél, se formulará un estudio de detalle que resolverá, además, las condiciones consiguientes, que por el momento, y a título indicativo, se resumen en los siguientes apartados:

- Reserva de la superficie necesaria para la ubicación de empresas relacionadas con las telecomunicaciones, los servicios telemáticos, la energía, la electrónica de consumo y sectores análogos.
- Reserva de unos 1.000 metros cuadrados para la ubicación de empresas de nueva creación.
- Reserva de superficie para oficinas satélite de empresas sin presencia significativa en Zaragoza («drop-in centers»), donde pueda trabajar cualquier empleado de la empresa propietaria bajo reserva; estos centros han de contar con una infraestructura común compartida con otras oficinas satélite (fotocopiadora, impresoras...) y con servicios básicos permanentes (centralita, cafetería, secretariado...)
- Creación de ambientes diferenciados para diferentes sistemas de trabajo, y de espacios abiertos que disminuyan el aislamiento de las plantas individuales.
- Habilitación de zonas comunes que promuevan el diálogo, la convivencia y el intercambio informal de información (restaurante, gimnasio, centro de formación compartido...)

- Reserva de superficie para un centro de demostración de nuevas tecnologías, que incluya salas de presentaciones y espacios diáfanos, con facilidades para establecer compartimentos y divisiones.
- Reserva para centros de colaboración entre la Universidad de Zaragoza, sus estudiantes y las empresas innovadoras instaladas en la Milla Digital (infraestructuras, foros de intercambio...)
- En el caso de contemplarse el uso hotelero como parte de los desarrollados en la torre, se adecuará a las necesidades específicas de los profesionales, tanto en lo que se refiere al diseño y el equipamiento de las habitaciones, como a la infraestructura compartida (salas de reuniones, videoconferencia...)

CAPÍTULO CUARTO

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO

ARTÍCULO 4.1 CATEGORÍAS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

1 En la ordenación pormenorizada incluida en esta modificación del plan general se incluyen tres parcelas de equipamiento público de escala local, en las que se admiten las siguientes categorías de uso:

- a** EQUIPAMIENTO CULTURAL (EC): reserva de suelo con destino a la producción, conservación y difusión de bienes culturales no comprendidos en el uso de enseñanza. A título de ejemplo, se incluyen en este uso los museos, salas de exposición, bibliotecas, archivos, casas y centros culturales, palacios de congresos, etc. Se admite que, conjuntamente con el uso cultural, se desarrollen usos cívico-asociativos, tales como salas para exhibición de producciones artísticas, casas de juventud, de la mujer, ludotecas, centros de tiempo libre, centros de convivencia de ancianos, etc.
En los equipamientos del área G19/1 se consideran incluidas en este concepto las actividades de difusión de las nuevas tecnologías, incluyendo espacios de reunión a disposición de instituciones y empresas relacionadas con el sector, y actividades permanentes de formación, ya de gestión pública, ya, en régimen de concesión, de gestión privada, siempre que en este último concepto no se incluya más de un 25 por ciento de la superficie edificable de la parcela.
- b** EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (ED): reserva de suelo con destino a la práctica, enseñanza o exhibición de especialidades deportivas o ejercicios de cultura física, bien sea en pabellones e instalaciones cubiertas o en espacios al aire libre, cerrados o incorporados al parque público. A título de ejemplo, se incluyen en este uso los gimnasios, instalaciones polideportivas, frontones, piscinas, etc.
- c** EQUIPAMIENTO DE ESPECTÁCULOS (EEs): reserva de suelo con destino a la exhibición de películas, representaciones, actuaciones o competiciones celebradas ante auditorios físicamente presentes en el mismo recinto. Comprende los cinematógrafos, filmotecas, teatros, salas de concierto, exhibiciones operísticas y otras afines, siempre que, por su naturaleza, sean dignas de tutela pública, expresada en forma de políticas de fomento directo o indirecto de su ejercicio.
- d** EQUIPAMIENTO SANITARIO (ES): reserva de suelo con destino a la prestación de servicios médicos, sin internamiento hospitalario de las personas, y a las tareas de investigación, prevención, orientación, información, administración y otras consecuentes con dicha prestación. A título de ejemplo, se incluyen en este uso

los ambulatorios, dispensarios, centros de salud de atención primaria y preventiva, oficinas del INSALUD, casas de socorro, etc.

- e** SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS (SI): reserva de suelo para la ubicación de equipos relacionados con los servicios de infraestructura y suministro básico de la ciudad, tales como la producción, almacenamiento y distribución de energía eléctrica, alumbrado público, agua, telecomunicaciones, etc.

2 En cada parcela ordenada por el plan se han indicado cuáles de estos usos están admitidos. Mediante acuerdo municipal se podrá optar indistintamente por cualquiera de los usos asignados a la parcela, o por su combinación en un edificio mixto o en más de uno por parcela, en función de las condiciones urbanísticas en el momento de implantar la actividad.

3 En todas las parcelas de esta categoría se consideran usos compatibles los vinculados a la red urbana e interurbana de transporte público.

ARTÍCULO 4.2 CONDICIONES GENERALES DE EDIFICABILIDAD Y ORDENACIÓN

1 La superficie edificable máxima de las parcelas de equipamiento público 19.06 y 19.07 será la correspondiente a un índice de 2'00 m²/m².

En la parcela de equipamiento público 19.09, destinada a servicios de infraestructura, las construcciones quedarán completamente enterradas, sin dificultar el uso como espacio libre público del suelo bajo el que se sitúen y con integración de los elementos de ventilación y acceso en el tratamiento del pavimento, salvo que fuera técnicamente inevitable su resalte sobre la rasante, en cuyo caso se diseñarán de forma que tengan el menor impacto arquitectónico y funcional.

2 La ordenación de las edificaciones correspondientes al sistema local de equipamientos y servicios en el ámbito de este sector podrá hacerse mediante el proyecto de edificación correspondiente, siempre que se refiera a la totalidad del ámbito abarcado por la clave del equipamiento o servicio de que se trate (ámbito al que este capítulo se referirá como «parcela») o conjuntamente a dos o más ámbitos completos, y que se apliquen las disposiciones de posición establecidas en el artículo 4.2.2 de las normas del plan general para las zonas de edificación en ordenación abierta.

3 Cuando no se cumpla alguna de las dos condiciones expresadas en el artículo anterior, deberá aprobarse previamente al proyecto de edificación un estudio de detalle referido a la totalidad del ámbito abarcado por la clave del equipamiento o servicio de que se trate, con las condiciones expresadas en el artículo 8.2.16 de las normas urbanísticas del vigente plan general.

4 Además de las condiciones generales señaladas en los apartados 1º, 2º y 5º de este artículo, en las parcelas de equipamiento 19.06 y 19.07 se señalan en plano sendas bandas de retranqueo con respecto a los linderos laterales, que deberán quedar libres de edificación en plantas de semisótano y superiores. En la planta de primer sótano, que podrá ocupar el 100 por ciento de la superficie de cada parcela, el forjado de techo no deberá sobresalir de la rasante definitiva del terreno y permitirá el acondicionamiento de su trasdós como espacio libre.

Mediante acuerdo municipal, podrá optarse por construir un equipamiento que afecte conjuntamente a dos parcelas de equipamiento 19.06 y 19.07. En este caso, un estudio de detalle previo permitirá adecuar, desplazar o suprimir las bandas de retranqueo mutuo establecidas por la ordenación pormenorizada.

5 Además de las condiciones generales señaladas en los apartados anteriores, en cada una de las parcelas de equipamiento 19.06 y 19.07 deberá quedar un espacio libre de edificación en las plantas de semisótano, baja y alzadas no inferior al 30 por ciento de su superficie.

6 En las parcelas de equipamiento delimitadas por esta modificación de plan general, los espacios no ocupados por la edificación en planta baja deberán acondicionarse como espacios libres de uso público, formal y funcionalmente integrados en el espacio libre de que forman parte.

Cuando la naturaleza específica del equipamiento construido en las parcelas 19.06 o 19.07 lo requiera, podrá cerrarse una porción de suelo libre de edificación con destino a actividades al aire libre, siempre que, conjuntamente con la superficie edificada, no se supere el 70 por ciento de la superficie de la parcela, y que los cerramientos queden incluidos en la composición arquitectónica del edificio.

En la parcela 19.09 no se admitirá ninguna forma de vallado, debiendo integrarse en el espacio libre público toda la superficie que no sea inevitable destinar a elementos de ventilación y acceso a la construcción enterrada.

En el proyecto de edificación de cada equipamiento se incluirán todas las determinaciones precisas para la ejecución de dichos espacios libres de edificación.

7 Salvo que en el proyecto de urbanización o en el proyecto específico de la red de telecomunicaciones se opte por otra alternativa más ventajosa, en la parcela 19.06 se dispondrá un cuarto de superficie no inferior a 50 m² destinado a albergar uno de los nodos de la red troncal de fibra óptica, que satisfaga las condiciones expresadas en el artículo 5.4,2º, de estas normas, y las que en su caso se añadan en el proyecto de urbanización o específico de la red.

8 *Proyectos de edificación:*

Se establecen las mismas condiciones expresadas para la edificación lucrativa por los apartados 2º, 3º y 4º del artículo 3.2.5 de estas ordenanzas.

ARTÍCULO 4.3 TRATAMIENTO PROVISIONAL DE LAS PARCELAS DE EQUIPAMIENTO

Salvo que existan previsiones concretas de realización de los edificios y las instalaciones a que están destinadas dentro del plazo que vaya a transcurrir entre la finalización de las obras de urbanización y el término del plazo para la obtención de licencias, las parcelas de equipamiento deberán acondicionarse como espacios libres de uso público, mediante un tratamiento ajardinado de características conformes con su condición provisional.

CAPÍTULO QUINTO

EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

ARTÍCULO 5.1 EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

1 El sector G19/1 se podrá desarrollar en varias unidades de ejecución, presentando un proyecto de reparcelación para cada una de estas unidades.

Asimismo, se podrá ejecutar cada una de las etapas de urbanización en varias fases de urbanización. Las fases del proyecto de urbanización deberán contemplar, en su conjunto, la totalidad de las obras de urbanización del ámbito.

El proyecto de urbanización se completará con los proyectos de obras ordinarias que sean necesarios.

2 Previamente al otorgamiento de licencias de edificación, deberán haberse aprobado definitivamente los instrumentos a los que se refiere el apartado anterior, a reserva de lo dispuesto por el artículo 8.2.17 de las normas urbanísticas del plan general en relación con la ejecución previa de los equipamientos públicos.

3 En ningún caso los proyectos de reparcelación y urbanización podrán contener determinaciones sobre régimen del suelo y de la edificación.

ARTÍCULO 5.2 CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

1 Con carácter general, todas las redes de servicios públicos que discurran por el ámbito del sector deberán canalizarse por suelo de uso y dominio público.

2 Las redes de saneamiento, abastecimiento de agua potable, riego, hidrantes contra incendios, suministro de electricidad, alumbrado público, gas, telecomunicaciones, recogida de residuos y control de tráfico, deberán ser subterráneas, ya se trate de implantaciones nuevas o existentes con anterioridad.

3 Las estaciones transformadoras de la red eléctrica no podrán disponerse en suelos calificados como sistema local de comunicaciones, espacios libres públicos o zonas verdes. En todo caso, serán subterráneas o se integrarán en la edificación.

En la parcela de equipamiento público 19.09, destinada a servicios de infraestructura, podrá emplazarse una subestación eléctrica siempre que se satisfagan las condiciones de volumen y uso del suelo en cota de viario que se indican en el artículo 4.2.1º de estas normas, y puedan satisfacerse las condiciones impuestas por la normativa sectorial vigentes sin afectar a la edificación y el uso de los terrenos próximos.

4 Cuando hayan de construirse en terrenos yesíferos, los conductos de abastecimiento serán de fundición protegida con manga de polietileno y junta de goma.

Las redes de abastecimiento y de saneamiento estarán provistas de sistemas de control remoto centralizado que permitan el adecuado manejo de los elementos electromecánicos de las redes y la detección automática de fugas.

5 Se preverá una red de hidrantes contra incendios, que deberán satisfacer las condiciones expresadas en el apéndice 2 de la norma básica NBE-CPE/96 y el reglamento de instalaciones contra incendios.

6 Los trazados, las condiciones de posición y las dimensiones de las redes de urbanización que se contienen en la modificación de plan general tienen carácter orientativo. En los futuros proyectos de urbanización y de obras ordinarias que lo desarrollen deberán establecerse con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas.

Se pondrá especial atención en estos proyectos a las cargas y sobrecargas que la urbanización produzca sobre el túnel ferroviario y el estacionamiento bajo rasante, debiéndose considerar la capacidad resistente de sus forjados de techo; en caso necesario, se proyectarán los refuerzos de las estructuras existentes que sean precisos.

7 El proyecto de urbanización y los de obras ordinarias que lo complementen deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con las redes generales, acreditando que éstas tienen capacidad suficiente para atenderlos.

8 En el proyecto de urbanización se incluirá un anejo de evaluación de sus condiciones acústicas, conforme al artículo 8º, relacionado con el 5º, de la ordenanza municipal para la protección contra ruidos y vibraciones.

9 El proyecto de urbanización preverá un sistema de recogida, clasificación y almacenamiento de los residuos sólidos producidos en los edificios y espacios libres que satisfaga unas adecuadas condiciones de funcionalidad y decoro. Los depósitos de almacenamiento se emplazarán bajo la rasante, considerándose uso compatible con el sistema viario, los espacios libres públicos y las parcelas edificables, sean de equipamiento o de usos lucrativos.

10 La infraestructura de telecomunicaciones se desarrollará conforme al reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones (real decreto 279/1999, de 22 de febrero) y por la ordenanza municipal de instalaciones de telecomunicación por transmisión-recepción de ondas radioeléctricas en el término municipal de Zaragoza.

11 Los cuartos técnicos previstos para garantizar las distancias adecuadas de cableado que permitan disponer del máximo de tasa de frecuencia en las comunicaciones de datos de banda ancha a ofrecer sobre cables de cobre serán de titularidad pública y su uso será cedido a cada operador mediante convenio.

ARTÍCULO 5.3 COMPATIBILIDAD DEL SISTEMA DE COMUNICACIONES (VIARIO PÚBLICO) Y LAS ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS CON LAS INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS

1 Se considera compatible con las calificaciones de sistema de comunicaciones y sistema de zonas verdes y espacios libres públicos establecidas por esta modificación de plan general, la ejecución de infraestructuras de la red ferroviaria enterradas en el subsuelo, siempre que el trasdós de su cubrimiento permita su acondicionamiento como parte de la calle o espacio libre público de que forme parte, tanto por la cota a que se sitúe como por su capacidad resistente para soportar la capa de tierra vegetal, las plantaciones, los pavimentos y los elementos de mobiliario urbano que resulten adecuados, más las pertinentes sobrecargas de uso.

La ejecución del plan y las futuras actuaciones que pudieran tener lugar en su ámbito no podrán impedir ni perturbar el ejercicio de las competencias atribuidas al administrador de infraestructuras ferroviarias.

ARTÍCULO 5.4 CARACTERÍSTICAS DE LAS CALLES, LOS ESPACIOS LIBRES Y LAS**ZONAS VERDES**

1 El diseño de los elementos de urbanización de la red viaria, los espacios libres y las zonas verdes que se contiene en esta modificación de plan general tiene carácter orientativo. En el futuro proyecto de urbanización deberá establecerse con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas; en todo caso, el proyecto de urbanización cumplirá las condiciones contenidas en este artículo.

2 La red viaria comprendida satisfará las condiciones exigidas por cuantas normas le vinculen, y, en particular, la normativa vigente en materia de protección contra incendios y de barreras arquitectónicas, y la contenida en el título VII de las normas urbanísticas del plan general de Zaragoza.

3 Las aceras se pavimentarán con materiales antideslizantes.
En las aceras de 9'00 metros de anchura o superior, se plantará una doble hilera de árboles, sobre alcorques individuales de dimensión suficiente o sobre parterre corrido. En las aceras de 4'00 metros de anchura o superior, se plantará una hilera simple de árboles sobre alcorques individuales. Los alcorques se enrasarán con la cota del pavimento de la acera mediante relleno de gravas o rejillas que no afecten al desarrollo del tronco.

4 La urbanización del sector procurará la circulación y correcta evacuación de las aguas pluviales por las calles públicas y espacios libres, considerando las aportaciones provenientes del suelo exterior al ámbito.
Deberán diseñarse en consecuencia los perfiles longitudinales y transversales de las calles, previéndose en sus márgenes medidas adecuadas de contención de las aguas, cuando proceda. Las pendientes longitudinales no serán inferiores al 5 por mil, ni las transversales al 2 por ciento, con caída, en el caso de calles de plataforma unitaria, hacia el centro de la sección.

5 En el proyecto de urbanización se definirán las zonas de parada, carga y descarga de autobuses urbanos y de taxis que resulten oportunas de acuerdo con las previsiones vigentes de tráfico y transportes, estableciendo la debida conexión de dichos servicios con el apeadero o el intercambiador ferroviario y el estacionamiento público construido bajo rasante, a fin de dar a este ámbito una función intercambiadora de medios de transporte.

6 El proyecto de urbanización contemplará una red de circulaciones en bicicleta interior al sector, en forma de carriles-bici que ocupen bandas de 2'00 metros de anchura mínima incluidas en el espesor de las aceras, o como recorridos interiores del parque, en este caso sin diferenciar de la circulación a pie.
Se dispondrá, al menos, un estacionamiento de bicicletas próximo al apeadero o el intercambiador ferroviario y otro próximo a la prolongación de la calle del general Mayandía. Se procurará la máxima seguridad a los estacionamientos de bicicletas, mediante su ubicación en lugares con vigilancia directa o con cámaras de centros de seguridad o conserjerías, empleo de sistemas tipo «biciberg», etc.
En el caso de disponerse estacionamientos convencionales en superficie, cada plaza tendrá una dimensión mínima de 0'60 metros de anchura por 2'00 metros de longitud.

7 En el interior del parque se dispondrá una red básica de circulaciones a pie y en bicicleta que comunique con la suficiente fluidez las calles que confluyen en él. Estas

sendas principales no tendrán una anchura inferior a 3'00 metros, y se pavimentarán con acabados duros, de forma que no quede mermada su funcionalidad en caso de lluvia. Además de la red básica de circulaciones transversales del parque, se dispondrán sendas secundarias de circulación interior, preferentemente acabadas con pavimentos blandos (engravillados, tierra apisonada...) o con traviesas ferroviarias recuperadas.

8 El conjunto del parque tenderá a un relieve plano, enrasado con las cotas del viario de contorno y evitando la necesidad de rampas, escaleras y otros elementos que dificulten la mayor libertad de los usos recreativos, el disfrute por personas con dificultades de movilidad y la óptima conexión funcional entre los barrios de Delicias y Centro.

No obstante, y siempre que se mantengan estos criterios generales, se recomienda que las superficies ajardinadas que ocupen los alvéolos de la red de senderos descrita en el apartado anterior cuenten con un relieve que proporcione al parque amenidad y naturalidad.

Se cuidará la protección de los espacios de esparcimiento contra el viento, mediante el modelado del relieve del terreno y el uso de árboles y arbustos, de forma que se formen barreras frente al viento del noroeste y se configuren espacios de estancia protegidos orientados hacia el sur.

9 En el tratamiento de los espacios libres predominará el elemento natural, para lo que el proyecto de urbanización determinará la ocupación, al menos, del 50 por ciento de la superficie total del sistema local de zonas verdes con superficies ajardinadas, enarenadas, engravilladas o, en general, no recubiertas con pavimentos duros.

10 El tapizado vegetal no se realizará con céspedes no pisables, recomendándose comunidades de plantas rastreras y praderas floridas de hoja perenne, o, en todo caso, céspedes resistentes a la sequía (Sáhara Grass o similar).

11 En los suelos calificados como zonas verdes y espacios libres, el proyecto de urbanización preverá la plantación, al menos, de un árbol por cada 30 metros cuadrados de suelo.

Se emplearán, preferentemente, árboles y arbustos pertenecientes a especies autóctonas y adaptadas. Se procurará la utilización de especies de gran porte capaces de crear abundantes zonas de sombra.

12 En los espacios libres y zonas verdes se preverán fuentes, difusores, estanques y láminas de agua que favorezcan la refrigeración por evaporación, y que provoquen un rumor capaz de enmascarar el ruido del tráfico en el interior del parque.

13 El proyecto de urbanización estudiará el recorrido de las aguas superficiales y dispondrá en consecuencia los sistemas de canalización hacia la red de drenaje.

14 Los aspersores y difusores emergentes del sistema de riego incorporarán circuitos de electroválvulas con programación, para permitir el riego en horas de baja insolación y economizar la pérdida de agua por evotranspiración.

Los alcorques de la red viaria incorporarán sistemas de riego por goteo autocompensado. Se prohíbe el riego a manta de los espacios ajardinados.

15 El proyecto de urbanización dedicará particular atención a la iluminación nocturna del parque, favoreciendo en especial la fácil percepción y la sensación de seguridad en la red principal de sendas transversales. Se recomienda recurrir a una iluminación mediante tubo de neón continuo para resaltar los ejes de penetración y las líneas fundamentales del trazado del parque (representada mediante líneas rojas gruesas en el plano de imagen), completada con los báculos convencionales necesarios para iluminar el resto de las superficies.

El proyecto de urbanización considerará el equipamiento del parque con elementos de mobiliario urbano inteligente («infobots», terminales multimedia, mesas inteligentes...) y conexiones dispersas a las redes eléctrica y de información, o en su caso conexión a Internet Wi-Fi o equivalente, que permitan el manejo de ordenadores portátiles y otros instrumentos digitales, de acuerdo con lo previsto en el plan director de la Milla Digital y en los trabajos que lo desarrollan.

ARTÍCULO 5.5 CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN RELACIONADAS CON EL PROGRAMA DE LA MILLA DIGITAL

1 El proyecto de urbanización contemplará las exigencias que en cuanto a redes de telecomunicaciones y tratamiento de los espacios públicos imponen el plan director de la Milla Digital y los trabajos para su desarrollo.

2 En relación con las redes infraestructurales, deberá preverse:

- a** Edificio de telecomunicaciones de la Milla Digital que actúe como central de gestión y conmutación de la red y proporcione conectividad a las redes externas de otros operadores: No se emplazará en el ámbito de la G19/1, sino en la AC44, próximo a la estación de Delicias para aprovechar la disponibilidad de conectividad con las redes troncales de las principales operadoras.
- b** En el ámbito de la G19/1 se situará uno de los nodos principales de la red troncal (en principio, al menos tres: uno en la estación de Delicias, uno o dos en la AC44 y otro más en la G19/1, espaciados lo más uniformemente posible). El nodo de la G19/1 se emplazará en un cuarto de superficie no menor de 50 m², situado en principio en la parcela 19.06 y dotado de suelo y techo practicables, así como climatización adecuada para trabajar a temperaturas fijas, instalación eléctrica y fuerza, y entradas y salidas de los diferentes cables.
- c** La red troncal de fibra óptica formará un anillo bidireccional de 4 mangueras con protección 1+1, que unirá los distintos nodos principales por caminos físicamente diferentes. Se realizará con cable de fibra óptica monomodo de 256 fibras. Tendrá capacidad de transporte de información a velocidades superiores a 10 gigabits por segundo; si el ancho de banda no fuera suficiente, en el futuro se podrán utilizar CWDM o DWDM para el incremento de la capacidad de transporte. A fin de garantizar la capacidad y calidad de la red, se considera adecuado, a título indicativo, el empleo de tecnología JDS (jerarquía digital síncrona). Para el acceso desde la red troncal, se considera idónea una tecnología de red óptica pasiva (PON).
- d** De cada uno de los nodos descritos en el apartado (b) saldrán canalizaciones hacia una cabina exterior de empalme situada en cada una de las parcelas que ordena esta modificación de plan general, ya tengan la calificación de usos lucrativos o de equipamiento (en los futuros proyectos podrá disminuirse el número de cabinas de empalme en virtud del análisis de las condiciones detalladas del área). Dichas canalizaciones deberán procurar, en todo caso, topologías de anillo para proteger las conexiones al nodo principal.

3 En relación con el tratamiento de los espacios públicos, habrá de posibilitarse la activación digital del espacio, de modo que se exprese adecuadamente el enlace con el centro urbano de la Milla Digital, entendida como sucesión de la plaza del conocimiento, la calle digital y el parque digital (plaza de la Estación, espacio libre sobre el pincel oriental de vías, hasta la rotonda de la avenida de Madrid, y parque de El Portillo), y al mismo tiempo se satisfagan aquellas funciones avanzadas que desarrolle el programa,

que provisionalmente y con carácter indicativo pueden concretarse en los siguientes apartados:

- Control integrado e inteligente del tráfico y del intercambio de modos de transporte (semaforización y señalización digital mediante LED, paradas de autobús inteligentes, calzadas con señalización digital en el asfalto que permitan el ajuste de los sentidos del tráfico según las necesidades, detección de infracciones e identificación de vehículos...)
- Gestión de los ambientes exteriores, mediante sistemas de control del encendido, la intensidad y la calidad del alumbrado público, los flujos de agua, emisiones musicales, mantenimiento de microclimas sobre la base de sensores ambientales que proporcionen una información instantánea, etc.
- Reducción de barreras urbanísticas y de comunicación, con interfaz para personas con distintas discapacidades («displays» para ciegos, elementos de información acústica para sordos...)
- Quioscos multimedia, que faciliten el acceso de todos los ciudadanos a los servicios más avanzados de comunicaciones (videollamada, Internet, correo electrónico, fax...)
- «Infobots» (robots de información), redes de asistencia personal (PAN) y sistema de brújula digital, que faciliten a los ciudadanos, mediante cualquier dispositivo adecuado (teléfono móvil, agenda electrónica...), información de su interés y acceso a servicios personalizados.
- Mobiliario urbano inteligente, con conexión de red y soporte de tecnologías IP, gestionado de forma centralizada para adaptar elementos como la iluminación, la señalización horizontal y vertical o los paneles informativos, de forma que las características funcionales de la calle se adapten a las circunstancias de cada momento en cuanto al tráfico, el transporte público, el número de viandantes, la actividad comercial, los requerimientos de seguridad, etc.
- Pantallas de comunicación, que sirvan de soporte publicitario personalizable, con conexión instantánea con otros distritos digitales del mundo, información sobre la actividad en la Milla Digital y emisión de mensajes, noticias o trabajos de expresión artística mediante sistemas de participación ciudadana, información turística, etc.

4 Se implantará canalización desde las cabinas de empalme de la red de fibra óptica dispuestas en las parcelas del sector hasta todos los semáforos, farolas, paradas de autobús, paneles informativos y demás elementos del mobiliario urbano susceptibles de telecomando, teleactuación uso como interfaz de comunicaciones.

Artículo 5.6 CARACTERÍSTICAS DE LOS ESTACIONAMIENTOS BAJO RASANTE.

1 Aunque se construyan independientemente, los estacionamientos subterráneos correspondientes a las parcelas de equipamiento público conformarán finalmente una construcción unitaria.

En el caso de que las características que finalmente adopte la red local ferroviaria propicien la creación de un intercambiador de modos de transporte, éste podrá conectarse, también bajo la rasante, con el estacionamiento público.

2 Salvo que en el proyecto de urbanización o en un proyecto de obras complementario se hubieran definido las características precisas del estacionamiento público, el primer proyecto de edificación de equipamientos que se apruebe deberá acompañarse con un anteproyecto del conjunto del estacionamiento bajo rasante, con las determinaciones necesarias para garantizar la eficacia de las disposiciones contenidas en este artículo, y, en particular, las referentes a número de plantas bajo rasante, cotas de suelo y techo de los forjados, fondo edificado, definición del sistema interior de comunicaciones, accesos de vehículos y personas, técnicas y materiales de construcción, ubicación de los servicios

comunes, número total de plazas y distribución en las distintas unidades de construcción, subdivisión en sectores de incendio y cuantas disposiciones adicionales sean pertinentes. El proyecto o anteproyecto que defina las características generales del estacionamiento deberá contar con informe favorable de la Comisión de Urbanismo, tras informe de los servicios municipales competentes.

3 En el caso de que en el área G19/1 pueda construirse un intercambiador ferroviario entre líneas urbanas e interurbanas, el estacionamiento público ubicado bajo las parcelas de equipamiento, de función disuasoria a escala urbana, tendrá una capacidad mínima de 800 plazas. En caso de que no sea viable la construcción en el sector de dicha infraestructura por no discurrir el nuevo túnel de tráfico local tangente al de líneas interurbanas, la capacidad mínima del estacionamiento público será de 400 plazas.

En ambos casos, el estacionamiento público podrá comprender entre una y tres plantas situadas bajo la rasante del terreno, siempre que el forjado de techo de la más elevada de ellas no sobresalga de su cota definitiva. En consecuencia, entre el primer sótano destinado a estacionamiento y la planta baja de los edificios de equipamiento público podrá disponerse una planta semienterrada cuya ocupación no sobrepasará la de la baja, dedicada a usos complementarios de los equipamientos.

4 Tanto el estacionamiento público como los estacionamientos correspondientes a las parcelas de uso lucrativo cumplirán las normas sobre dotación de plazas de estacionamiento comprendidas en la sección segunda del capítulo 2.4 de las normas urbanísticas del plan general y la ordenanza municipal para la construcción, instalación y uso de estacionamientos y garajes, así como cuantas otras disposiciones generales estén vigentes, y, en particular, las relativas a protección contra incendios, supresión de barreras arquitectónicas e implantación de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

5 En el acto de aprobación del proyecto de urbanización o mediante acuerdo específico, el Ayuntamiento podrá disponer la construcción de un acceso unitario a los estacionamientos construidos bajo rasante en todo el ámbito del área G19/1, mediante un pasillo de circulación de anchura libre no menor de 5'00 metros, situado bajo las aceras que bordean el parque por sus lados norte y este, al que se conectarán los estacionamientos de los edificios públicos y privados.

El tramo de pasillo de acceso situado bajo las aceras podrá incorporarse al estacionamiento público sin solución de continuidad.

En este caso, ni los unos ni los otros podrán disponer accesos mediante rampas independientes, estableciéndose sobre sus parcelas una servidumbre para la posible ubicación de rampas al servicio del acceso común, que se concretará en el proyecto de urbanización o, en su caso, en un proyecto de obras específico. Esta servidumbre afectará a cada una de las parcelas destinadas a usos lucrativos en una superficie igual a la que sería necesaria para dotarles de accesos independientes a sendos estacionamientos propios con capacidad igual a la mínima exigida por la normativa urbanística.

En el caso de que el Ayuntamiento hubiera acordado que los estacionamientos, públicos y privados, dispongan de acceso unitario, el anteproyecto a que hacía referencia el apartado 2º de este artículo también establecerá las medidas pertinentes para la adecuada conexión al pasillo de acceso de los estacionamientos de las parcelas con aprovechamiento lucrativo, y su aprobación deberá ser anterior o simultánea a la del primer proyecto de edificación del área, sea de equipamiento o no.

6 En caso de que se produzca la decisión municipal de construir un estacionamiento bajo rasante con accesos unitarios, podrán contemplarse procedimientos de gestión conjunta o coordinada del estacionamiento público y de los estacionamientos privados, de modo que, con el fin de optimizar el uso del conjunto de las plazas, sea posible la

disponibilidad, en determinadas horas, de plazas públicas al servicio de los edificios privados y viceversa.

ÁREA DE INTERVENCIÓN G-44-2

ORDENANZAS PARTICULARES. Texto Refundido.

1. DISPOSICIONES GENERALES

1.1. Estas ordenanzas particulares son parte integrante de la ordenación detallada del sector G44/2 del plan general de ordenación urbana de Zaragoza. Por su rango, tanto las ordenanzas como la ordenación pormenorizada a que se refieren pueden ser modificadas mediante plan especial de reforma interior, conforme al artículo 5.3.3 de las normas urbanísticas del plan general.

1.2. Integración normativa. Las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza y las presentes normas urbanísticas de la zona G-44/2 constituyen las disposiciones normativas que, con sujeción a la legislación vigente, resultan de aplicación en el ámbito territorial.

1.3. La aprobación definitiva de la presente modificación puntual del Plan General supondrá la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios incluidos en su ámbito, a los fines expropiatorios, de conformidad con lo previsto en el artículo 69 L.U.A.

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

2.1. Los terrenos ordenados por esta modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana accederán a la condición de suelo urbano consolidado como consecuencia de la ejecución de los proyectos de urbanización y de obras ordinarias, a través de los que se harán efectivas las obligaciones establecidas en la normativa urbanística, Plan General, en el Plan Especial y Convenio.

2.2. Los deberes de cesión de dotaciones al Ayuntamiento afectan a los siguientes terrenos: El sistema general viario, reflejado en los Planos 1, 2, 3 y 4 de la documentación de apoyo; el sistema general de espacios libres, los espacios destinados a equipamiento y todos los sistemas locales. Se cederá el 10% del aprovechamiento medio del ámbito, sin perjuicio de los compromisos previos existentes entre el Ayuntamiento de Zaragoza y la Sociedad Zaragoza Alta Velocidad 2002 S.A. expresados en el Convenio de 23 de marzo de 2002.

2.3. La calificación, zonificación y ordenación del suelo es la prevista en los planos de Ordenación de la serie O.1, O.2, O.3.1 y O.3.2, con carácter vinculante. Los planos de la documentación de apoyo tienen por objeto aportar una serie de datos para facilitar el desarrollo de la urbanización del ámbito.

2.4. Las cotas señaladas en el plano de alturas, alineaciones y rasantes podrán ajustarse en el Proyecto de Urbanización a las distancias reales reflejadas sin que tal ajuste constituya modificación de Plan General.

3. RÉGIMEN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN

3.1. La tipología corresponde a edificios aislados o agrupados en edificación abierta. Los tipos de la edificación serán los propios de la edificación aislada en altura A2, con las particularidades establecidas en las fichas individuales por manzana. Las condiciones de posición y aprovechamiento, así como el resto de características de la edificación se regulan en las presentes normas, con la inclusión de las fichas pormenorizadas por manzanas en las normas, y en lo no previsto resultará de aplicación subsidiaria la regulación de la zona A2 del Plan General.

3.2. La ordenación de la edificación incluida en la presente modificación del Plan General permite, previo cumplimiento de las condiciones expuestas en cada ficha urbanística, la obtención de licencia de edificación de manera directa, excepto en la manzana 7, en la que es necesaria la previa presentación de Estudio de Detalle.

3.3. La parcela mínima en el ámbito es de 1.500 m². En el caso de disponer de parcelas privadas mancomunadas, la superficie de las mismas deberá ser como mínimo de 500 m². Las parcelas resultantes que tengan edificabilidad asignada deberán tener un mínimo de 15 metros de longitud de fachada a vial público rodado. La propiedad de las parcelas mancomunadas deberá estar asociada a las demás parcelas de la manzana. Estas parcelas carecerán de edificabilidad y solo se podrán realizar construcciones comunitarias, según las condiciones descritas en el apartado 8.4 de estas ordenanzas.

3.4. El acceso a los garajes se deberá efectuar a través de vía pública rodada.

3.5. Aquellas manzanas en las que resulten dos o más parcelas, tanto por efecto del instrumento de gestión, como en las posteriores parcelaciones que se puedan producir, las segregaciones de parcelas en las diferentes manzanas resultante deberán acompañarse de un Estudio de Detalle en el que se defina el reparto de los volúmenes y aprovechamientos correspondientes a cada parcela, sin perjuicio del resto de las potestades que otorga la LUA y su Reglamento de Desarrollo a este instrumento de planeamiento, y siempre dentro de lo permitido por las presentes ordenanzas.

En estos Estudios de Detalle, presentados conjuntamente con el posterior instrumento de gestión, se podrán realizar ajustes de aprovechamientos entre las manzanas, siempre que estos ajustes no supongan una variación superior al 10% respecto a los fijados en las presentes ordenanzas.

3.6. Salvo referencia expresa en las fichas urbanísticas, la regulación de los vuelos se remite a lo dispuesto en el artículo 2.2.33 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

3.7. Aquellas manzanas en las que se disponga la ubicación de uso residencial y de uso terciario, deberán cumplir tanto las condiciones expuestas en el capítulo 6, referido al régimen de la edificación residencial, como las condiciones expuestas en el capítulo 7, referidas al régimen de la edificación terciaria.

En caso de disposición de ambos usos en un mismo edificio, con acceso común a ambos, se estará a lo dispuesto en el artículo 7.1 de estas ordenanzas particulares.

A estos efectos, se entiende que una manzana deberá cumplir las condiciones expuestas en el capítulo 7 cuando la edificabilidad asignada de otros usos sea superior a la superficie del área de movimiento de la planta baja.

3.8. Los proyectos de edificación comprendidos en una franja de 50 metros contados desde la arista exterior de la explanación del ferrocarril, deberán incluir un estudio de impacto acústico y de vibración producida por éste, y las correspondientes medidas adoptadas por dichos proyectos que aseguren que el impacto acústico y de vibraciones está dentro de los niveles permitidos por la normativa específica.

En el caso especial de túneles o cubrimientos, la distancia de 50 metros a que se refiere el párrafo anterior se medirá desde la proyección vertical de los hastiales del túnel o, en su caso, desde el trasdós de los muros laterales del cubrimiento.

En virtud de este estudio y de acuerdo con el artículo 7º de la ordenanza municipal para la protección contra ruidos y vibraciones, el Ayuntamiento podrá exigir medidas de aislamiento acústico superiores a las indicadas en la norma básica de la edificación NBE/CA-88, sobre condiciones acústicas de los edificios, o norma que la modifique o sustituya.

4. RÉGIMEN GENERAL DE LOS USOS

4.1. En todo lo no regulado en estas ordenanzas y las fichas urbanísticas, será de aplicación subsidiaria la regulación de usos del Plan General para la zona A2 grado1 (artículo 4.2.6 de las Normas del Plan General), excepto para la manzana 1, que serán de aplicación subsidiaria los usos del Plan General para la zona A2 grado 4.

4.2. Se prohíbe el uso de vivienda en plantas sótano, semisótano y baja.

5. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS

5.1. RÉGIMEN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

5.1.1. Es de aplicación a las manzanas que aparecen calificadas como equipamiento público o servicios de infraestructura en el plano de zonificación. El régimen general es el contemplado en el Título Octavo de las Normas Urbanísticas del Plan General, con las particularidades señaladas en los artículos siguientes.

5.1.2. En la calificación de Servicios de Infraestructura se admiten los elementos pertenecientes a las necesidades de instalaciones de energía eléctrica, telecomunicaciones, comunicaciones, y otras análogas al servicio de la ciudad.

5.1.3. El aprovechamiento máximo edificable de las parcelas de equipamiento público es el que figura en el cuadro del artículo 5.3.

5.1.4. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 8.2.17, apartado segundo, de las normas urbanísticas del Plan General, las edificaciones destinadas a dotaciones públicas podrán ejecutarse una vez contenida la ordenación pormenorizada en el propio Plan General, sin necesidad de presentación de aval alguno en garantía de la ejecución de la obra de urbanización.

5.1.5. En las parcelas de equipamientos 44.19 y 44.20, los espacios no ocupados por la edificación en planta baja deberán acondicionarse como espacios libres de uso público, formal y funcionalmente integrados en el espacio libre de que forman parte.

5.1.6. Salvo que existan previsiones concretas de realización de los edificios y las instalaciones a que están destinadas dentro del plazo que vaya a transcurrir entre la finalización de las obras de urbanización y el término del plazo para la obtención de licencias, las parcelas de equipamiento 44.18, 44.19 y 44.20 deberán acondicionarse como espacios libres de uso público, mediante un tratamiento ajardinado de características conformes con su condición provisional.

5.2. RÉGIMEN DE LAS ZONAS CALIFICADAS COMO PARQUE EQUIPADO

5.2.1. Se denominan parque equipado los suelos así calificados en el plano de calificación y regulación del suelo. Se distinguen dos zonas de parque equipado de acuerdo con los planos; una al Norte de la Estación perteneciente al Sistema General y otra al Este de la Estación entre Delicias y Almozara, perteneciente al Sistema Local.

5.2.2. Para el parque equipado perteneciente al sistema local se prevé una ocupación máxima destinada a equipamientos del 30% y una edificabilidad máxima sobre parcela neta, de 2 m²/m². Se permitirá la altura máxima necesaria para el correcto funcionamiento del equipamiento de que se trate, de manera justificada. Los equipamientos que se ejecuten en este ámbito pueden contribuir a conformar una

fachada en la nueva calle de conexión entre la Estación Intermodal y la rotonda de la Ciudadanía y a resolver las diferencias de cotas a las que se encuentran los dos barrios contiguos: Delicias y Almozara. En cualquier caso deberán respetar una distancia de 20 metros sobre dicho vial con objeto de permitir la continuidad de un paseo arbolado.

5.2.3. En el parque equipado número 1, perteneciente al sistema local, queda definida la ubicación de dos parcelas, calificadas como Equipamiento Sanitario (ES), y Equipamiento de Reserva (ER), independientemente de que el posterior Estudio de Detalle pueda ajustar o modificar la posición fijada en el presente documento. Sin embargo, su definición permite la edificación previa a la aprobación del Estudio de Detalle conjunto para el parque equipado.

5.2.4. A la parcela ES, de 1.500 m² de superficie, destinada en principio para el Centro de Salud del barrio de la Almozara, se le otorga una edificabilidad máxima de 2,4 m²/m², lo que supone una superficie edificable máxima de 3.600 m². En esta parcela, la edificación deberá respetar un retranqueo mínimo de 5 metros respecto al lindero frontal con la Avenida de la Autonomía.

5.2.5. La parcela ER, de 3.200 m² de superficie, se prevé destinar, en principio, a estacionamientos bajo rasante para las Cortes de Aragón y, más adelante, a un edificio anexo a las Cortes de Aragón. La edificabilidad otorgada a esta parcela se definirá en el Estudio de Detalle conjunto para el parque equipado, permitiéndose previamente a la aprobación de dicho instrumento, además de la edificación bajo rasante, la construcción de pequeñas edificaciones en planta baja para acceso a los sótanos, cuya ocupación y edificabilidad no podrá superar el 5% de la superficie de la parcela. Respecto al tratamiento del techo de la planta sótano, la parcela deberá cumplir lo expuesto en el artículo 5.1.5 de las presentes Ordenanzas particulares.

5.3. CUADRO DE LA DOTACIÓN LOCAL DE EQUIPAMIENTOS

DATOS GENERALES Y SUPERFICIES EDIFICABLES EN LOS SUELOS SIN APROVECHAMIENTO LUCRATIVO-EQUIPAMIENTOS				
PARCELA	USOS	SUPERFICIE(m²)	SUPERFICIE EDIFICABLE	EDIFICABILIDAD
44.16	ES	3.691,01	22.146,06 m ²	6,00 m ² /m ²
44.17	EC-SA	7.386,26	11.079,39 m ²	1,50 m ² /m ²
44.18	ER	986,72	5.920,32 m ²	6,00 m ² /m ²
44.19	ER	2.182,40	5.456,00 m ²	2,50 m ² /m ²
44.20	ER	3.914,36	7.828,72 m ²	2,00 m ² /m ²
44.21	ED-EE	12.856,00	25.712,00 m ²	2,00 m ² /m ²
44.22	ED-EE	7.979,79	15.959,58 m ²	2,00 m ² /m ²
44.23	SP	1.880,83	7.523,32 m ²	4,00 m ² /m ²
44.24	SI	1.859,01	-	-
44.25	SI	2.833,70	-	-
44.36	SI	379,60	-	-
PEQ1*		40.324,00	80.648 m ²	2,00 m ² /m ²
Total equipamientos		86.273,68	182.273,39 m²	

* La reserva de suelo para equipamientos en los parques equipados asciende al 30 % de su superficie.

SUPERFICIE TOTAL PEQ 1: 134.413,19 m²

5.4. RÉGIMEN GENERAL DEL SISTEMA VIARIO Y LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

5.4.1. Para los suelos calificados como sistema viario, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 8.2.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

5.4.2. Para los suelos calificados como zonas verdes y espacios libres públicos, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 8.2.7 de las Normas del Plan General.

6. RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL

6.1. Todas las viviendas deberán dar frente como mínimo a dos fachadas, opuestas entre sí o formando un ángulo superior a 45º, con objeto de posibilitar la ventilación cruzada, excepto en la manzana 7 en la que se podrán admitir, como caso excepcional y siempre de forma justificada, viviendas que den frente a una única fachada.

6.2. PROYECTO DE EDIFICACIÓN.

6.2.1. El proyecto de edificación acreditará expresamente que los materiales que se vayan a emplear en la construcción satisfacen las siguientes normas y recomendaciones:

- Las pinturas y los barnices empleados cumplirán la norma UNE 48-300-94.
- Se prohíbe el uso de aislantes en cuyo proceso de fabricación se utilice HCFC.
- Se prohíbe el uso de maderas tropicales o procedentes de cultivos no sostenibles.
- Se recomienda la utilización de maderas producidas por el sector forestal español, de forma sostenible y sin tratamientos artificiales.
- Las carpinterías de madera deberán contar con certificado de origen, con objeto de acreditar su procedencia de explotaciones sostenibles.
- El PVC se empleará en la menor medida que sea posible, y, en todo caso, nunca se utilizará este material si no es reciclado.
- Se prohíbe el uso de fibrocemento con asbestos.
- Tanto en los cerramientos exteriores como en los interiores, se recomienda la utilización, siempre que sea posible, de pinturas de base acuosa y de tipo *ecológico* (transpirables).
- Se recomienda la utilización de elementos de aislamiento fabricados con fibras naturales.
- Se recomienda la utilización de mecanismos eléctricos fabricados con materiales totalmente reciclables.

6.2.2. Al proyecto de edificación se le adjuntará un proyecto de infraestructuras comunes de telecomunicación (ICT) acorde con la normativa vigente y, adicionalmente, un anejo específico («proyecto de infraestructuras del hogar digital» o «proyecto domótico») en el que se acredite el cumplimiento de las condiciones sobre instalaciones domóticas y de telecomunicaciones contenidas en estas ordenanzas.

6.3. CONDICIONES DE AISLAMIENTO TÉRMICO.

Las condiciones de aislamiento térmico de los edificios que se especifican en este artículo han de considerarse complementarias de las establecidas por el Documento Básico HE Ahorro de Energía del Código Técnico de la Edificación o por la normativa que la sustituya, modifique o complemente.

6.4. CONDICIONES DE CLIMATIZACIÓN

6.4.1. Las instalaciones de climatización utilizarán gas natural como fuente energética de calor.

6.4.2. La climatización de las viviendas se realizará mediante una instalación centralizada para toda la manzana o para partes de ella que no comprendan menos de 50 viviendas, con distribuciones finales individualizadas para cada usuario independiente.

6.4.3. Las condiciones del suministro de agua caliente para propósitos de calefacción y agua caliente sanitaria en los puntos de consumo se corresponderán con lo establecido en el RITE (ITE 02.5). En cada una de estas distribuciones individuales podrá interrumpirse el servicio sin que resulte afectado el funcionamiento del sistema central o el servicio al resto de los usuarios.

6.4.4. En cada vivienda deberá instalarse un termostato independiente de regulación de la temperatura ambiente. Será obligatoria la colocación y utilización de contadores divisionarios para la medición del consumo individual de agua caliente, tanto en los servicios de climatización como de agua caliente sanitaria, de modo que se pueda facturar por unidades de consumo (viviendas o locales de otros usos). Para la medición del consumo de calefacción se utilizarán calorímetros u otros medios que permitan determinar el consumo de forma precisa, no admitiéndose los contadores horarios.

6.5. CAPTACIÓN DE ENERGÍA SOLAR PARA LA PRODUCCIÓN DE ACS

6.5.1. Para la producción de agua caliente sanitaria, se dispondrá un sistema activo de captación y aprovechamiento de energía solar térmica realizado por procedimientos debidamente homologados, de acuerdo con la tecnología que resulte más apropiada en su momento y con los siguientes componentes mínimos:

- Paneles de captación solar, acordes con las especificaciones de la norma UNE-9410 o las que la modifiquen, sustituyan o complementen, y sus correspondientes soportes.
- Sistema de intercambio de calor entre el circuito de paneles y el agua de consumo, si las características del sistema lo requieren.
- Sistema de almacenamiento del agua de consumo. El sistema de control deberá posibilitar la medición de la energía aportada por el sistema captador.
- Sistemas de control, seguridad y distribución.
- Sistema de interconexión con otro sistema energético convencional de apoyo.
- Preinstalación de medios para la telegestión del sistema y conexión con la central de telecomunicaciones del edificio. La instalación de colectores solares sobre la cubierta del edificio proporcionará al menos el 50 por ciento de la demanda energética anual de agua caliente sanitaria de las viviendas.

6.5.2. En el proyecto de instalación de los colectores deberá justificarse el sistema y control elegido para evitar los sobrecalentamientos por exceso de producción de agua caliente sanitaria. Como elemento para evitar el sobrecalentamiento no se podrán utilizar llaves de seguridad que purguen la instalación diariamente. Se prohíbe verter al alcantarillado agua caliente del secundario para evitar sobrecalentamientos.

6.5.3. Para la instalación de los paneles, se preverán los pasos de instalaciones necesarios y los anclajes que garanticen la impermeabilidad de la cubierta, cuya geometría deberá garantizar la orientación óptima de aquéllos. Los anclajes se dispondrán de modo que sea posible la instalación de los colectores con una orientación

sur $\pm 45^\circ$, y ubicados de modo que la captación no se vea dificultada por causa de las sombras arrojadas.

6.6. CONDICIONES DE AHORRO DE AGUA

El proyecto contemplará la implantación de sistemas de ahorro en el consumo de agua, de modo que, al menos:

- La grifería de las viviendas contará con dispositivos de reducción del caudal de agua, tales como aireadores o válvulas reductoras.
- Los inodoros contarán con cisterna de capacidad reducida (6 litros), con cisterna de doble descarga (una completa y otra más corta) o con cisterna de flujo interrumpible.

6.7. INSTALACIONES DOMÓTICAS Y DE TELECOMUNICACIONES

6.7.1. Además de las infraestructuras de comunicación exigidas por la normativa sobre infraestructuras comunes de telecomunicación (ICT), el proyecto preverá las siguientes dotaciones:

- Red de fibra óptica hasta el hogar (FTTH) para las comunicaciones de banda ancha.
- Módem GSM, GPRS o UMTS que permita comunicaciones inalámbricas de larga distancia en caso de fallo de los sistemas por cable.

6.7.2. La red de acceso mediante fibra óptica debe proporcionar un ancho de banda mínimo de 100 megabits por segundo por vivienda.

6.7.3. En la entrada de cada vivienda, normalmente dentro de un miniarmario específico, se dispondrá el cuadro de control y distribución (CCyD) del sistema domótico, en el que se integrarán la caja de supervisión domótica (CSD), la pasarela residencial (nexo de unión entre la red de acceso a la vivienda y el entorno de redes internas, que permite la conexión y gestión de cualquier protocolo, estándar o equipo de terceros conectándolo al prestador de servicios a través de una línea de banda ancha), el punto de acceso del usuario (PAU), y demás elementos centrales del sistema («router», «switch», «firewall», central de alarmas, etc.) La CSD y aquellos otros elementos del CCyD que lo requieran estarán provistos de alimentación eléctrica propia, capaz de soportar los fallos en el suministro eléctrico general.

6.7.4. El CSD se unirá con los dispositivos a controlar y elementos de control secundarios mediante un bus de comunicaciones, normalmente de cable. En el caso de que la arquitectura del sistema domótico sea totalmente distribuida, el bus domótico discurrirá, preferentemente mediante un tubo paralelo a la instalación eléctrica, desde la CSD hasta cada uno de los puntos de la vivienda susceptibles de ser controlados (luces, persianas, enchufes...) y cada dispositivo de entrada (pulsadores de luz, sondas de temperatura, detectores de agua, gas....) En el caso de que la arquitectura fuera distribuida con procesos de control centralizados, el bus domótico únicamente tendría que llegar hasta cada caja de conexiones eléctricas de cada estancia; a partir de estos puntos se distribuiría cable de fuerza (no de datos) en estrella hacia los puntos a controlar o dispositivos de entrada. Se recomienda evitar la arquitectura totalmente centralizada del sistema domótico. Cada edificio tendrá un sistema de alimentación de emergencia para alimentar sistemas de comunicación esenciales.

6.7.5. En cada habitación de la vivienda se dispondrán al menos dos tomas dobles RJ45, así como conexiones a cable coaxial y distribución de audio/video digital. En principio, y salvo que se indique otra cosa en desarrollo del plan director de la Milla Digital, estas tomas darán servicio a los siguientes sistemas de comunicaciones:

- Red de área local (LAN) tipo Ethernet distribuida en estrella desde el CCyD.
- Cableado coaxial para distribución de audio/video distribuido en estrella desde el CCyD.
- Bus de transmisión de audio/video digital normalizado (tipo Firewire – IEEE1394 o similar).
- Red de área local inalámbrica en cada vivienda.

La conducción de fuerza estará físicamente separada de la de comunicaciones; se utilizarán distintos colores para codificar el tipo de conducción que ha de ir por cada tubo. Los puntos de entrada/control a los que llegue conducción de fuerza y datos tendrán una caja doble, de forma que cada conducción quede claramente separada de la otra.

Se recomienda distribuir el cableado por el techo, desde donde bajará a cada punto de entrada o control, con el fin de facilitar la personalización para cada usuario y el reconocimiento posterior de las conducciones.

6.7.6. El edificio contará con un cuarto cerrado de control con la adecuada climatización y con conexión al sistema de alimentación ininterrumpida, donde se alojen el elemento de unión de todas las pasarelas («router» del edificio), servidores, «firewall», «switches», caja de supervisión domótica del edificio, centrales de alarmas, control de presencia y acceso, sistema de alimentación, etc.

6.7.7. A título indicativo, pendiente de mayor concreción en los trabajos en curso relacionados con el programa Milla Digital, el equipamiento domótico de las viviendas gestionado mediante el sistema descrito posibilitará las siguientes dotaciones:

- a) Sistemas comunes del edificio:
 - Televigilancia, iluminación automática interior y exterior, control de accesos...
- b) Sistemas de eficiencia energética:
 - Regulación, zonificación y programación de la temperatura y la ventilación.
 - Gestión de cargas eléctricas (desconexión de cargas no prioritarias antes de alcanzar la potencia contratada, gestión de la tarifa nocturna y programación de cargas).
 - Regulación de la intensidad de la iluminación en función de la luz natural; conexión/desconexión en función de la presencia.
- c) Sistemas de confort::
 - Gestión remota de electrodomésticos (encendido y apagado con aprovechamiento de la tarifa nocturna, programas de funcionamiento...)
 - Monitorización continua del estado de la vivienda y telediagnóstico mediante chequeo remoto (situación de electrodomésticos, iluminación, accesos...).
- d) Sistemas de asistencia y teleasistencia:
 - Sistema domótico visual para la gestión y automatización de tareas (comida, medicación, fechas señaladas ...)
 - Sistemas avanzados de ayuda a domicilio que hagan posible el telediagnóstico.
 - Sistemas de localización interior de personas.
- e) Sistemas de seguridad:
 - Televigilancia de la vivienda y detección de alarmas técnicas a través de «webcams» (útiles también para la supervisión de niños, ancianos o incapacitados que residan en la vivienda) y otros sensores relevantes: detección

- de fugas de gas, detección de incendios, detección de inundaciones, detección de fallos en los sistemas eléctricos y sensores de apertura de puertas y ventanas.
- Sistemas de aviso o notificación al usuario o a una empresa de seguridad.
- Control digital de accesos biométrico o mediante tarjeta inteligente (banda magnética, RIFD...), capaz de registrar y permitir el paso en función de las horas, de la identidad del usuario, etc.
- Simulación de actividad en la vivienda (control de la iluminación, persianas...).
- Sistema de seguridad para las comunicaciones. La pasarela residencial es el elemento mas adecuado para ejercer de cortafuegos («firewall»), protegiendo de posibles ataques.
- Sistema de copias de seguridad para prevenir pérdidas de datos en caso de catástrofe, encomendada a empresas de servicios informáticos gracias a la conexión por banda ancha.
- f) Sistemas de ocio y teletrabajo:
 - Minicadena con acceso a servidores de música con tecnología «streaming» y reproducción de sonido de elevada calidad.
 - Sistemas de almacenamiento de información de alta capacidad conectados a los dispositivos de reproducción multimedia (audio y video).
- g) Sistema de gestión y control domótica:
 - Incluirá un monitor portátil para la gestión y monitorización de todos los elementos domóticos y de seguridad de la casa.
 - Podrá incluir, en función del estado del arte de la tecnología, un interfaz de control mediante comandos de voz.

7. RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN PRODUCTIVA DE USO TERCIARIO

7.1. Las siguientes disposiciones se deberán tener en cuenta tanto en el caso de un edificio de único uso terciario, como en el caso de integración del uso terciario en un edificio de uso residencial con acceso independiente al uso residencial y en el caso de integración del uso terciario en un edificio con acceso común al uso residencial. En este último supuesto, el proyecto de edificación deberá definir dónde se ubica el uso terciario, siendo obligatorias para este uso las condiciones expuestas en este capítulo, independientemente de que para el resto del edificio se deban contemplar las condiciones expuestas en el capítulo 6.

7.2. PROYECTO DE EDIFICACIÓN.

7.2.1. El proyecto de edificación acreditará expresamente que los materiales que se vayan a emplear en la construcción satisfacen las normas y recomendaciones expuestas en el artículo 6.2.1.

7.2.2. Al proyecto de edificación se le adjuntará un proyecto de infraestructuras comunes de telecomunicación (ICT) acorde con la normativa vigente, y, adicionalmente, un anejo específico («proyecto domótico») en el que se acredite el cumplimiento de las condiciones sobre instalaciones de telecomunicaciones contenidas en estas ordenanzas, razonando su adecuación a los usos concretos a que se refiera.

7.3. Se satisfarán condiciones de ahorro energético, consumo de agua y producción de agua caliente sanitaria equivalentes a las indicadas en la sección anterior para el uso residencial, con los medios que resulten adecuados en razón de los usos específicos de cada edificio y de sus necesidades energéticas. El proyecto de edificación justificará este extremo en función de las condiciones de explotación, el balance energético global, los aportes internos de carácter especial, etc.

7.4. INSTALACIONES DE TELECOMUNICACIONES

7.4.1. El proyecto contemplará la implantación de los sistemas avanzados de telecomunicaciones y los sistemas medioambientales y arquitectónicos contemplados por el plan director de la Milla Digital y los trabajos que lo desarrollen.

7.4.2. Además de lo exigido por la normativa sobre infraestructuras comunes de telecomunicación (ICT), a cada local incluido en los edificios con uso terciario, deberá llegar la red de fibra óptica para las comunicaciones de banda ancha, así como módem GSM, GPRS o UMTS que permita comunicaciones inalámbricas de larga distancia en caso de fallo de los sistemas por cable. Cada local o, en su caso, cada planta del edificio, contará con un cuadro de control y distribución (CCyD) del sistema domótico, en el que se integren la caja de supervisión (CSD) y el resto de los elementos pertinentes del sistema («router», «switch», «firewall», central de alarmas, etc.) La CSD y aquellos otros elementos del CCyD que lo requieran estarán provistos de alimentación eléctrica propia, capaz de soportar los fallos en el suministro eléctrico general.

7.4.3. La conducción de fuerza estará físicamente separada de la de comunicaciones; se utilizarán distintos colores para codificar el tipo de conducción que ha de ir por cada tubo. Los puntos de entrada/control a los que llegue conducción de fuerza y datos tendrán una caja doble, de forma que cada conducción quede claramente separada de la otra. Se realizará el cableado por el procedimiento que resulte adecuado al tipo de uso de cada local o planta.

7.4.4. La red de acceso debe proporcionar un ancho de banda mínimo de 50 megabits por segundo por empleado con requisitos de conectividad.

7.4.5. Los espacios destinados a oficinas y actividades docentes o de investigación y desarrollo estarán equipados con suelo técnico.

7.4.6. Además de la infraestructura avanzada de comunicaciones mediante la que los diversos locales incluidos en el edificio se conecten entre sí y con operadores externos, que, en virtud de las especificidades debidas a la gran diversidad de usos posibles, deberán definirse en las posteriores fases de gestión del solar y del proyecto, se contemplará, al menos, la implantación de los siguientes sistemas:

- a) Sistemas comunes del edificio:
 - Televigilancia, iluminación y riego de espacios comunes...
- b) Sistemas de eficiencia energética y de confort:
 - Regulación, zonificación y programación de la temperatura y la ventilación.
 - Gestión de cargas eléctricas.
 - Regulación de la intensidad de la iluminación en función de la luz natural; conexión/desconexión en función de la presencia.
 - Gestión eficiente del agua.
 - Regulación diferenciada de la calefacción y la humedad del ambiente según la carga exterior recibida en cada fracción del edificio.

- Regulación automática y fraccionada de la ventilación y la renovación del aire.
- Monitorización continua del estado de cada local.
- c) Sistemas de supresión de barreras para usuarios con discapacidad:
- d) Según los usos que finalmente se desarrollen en el edificio, puede resultar de gran utilidad un sistema de localización interior de personas.
- e) Sistemas de seguridad:
 - Cámaras capaces tanto de grabación continua como de envío remoto de imágenes («webcams», cámaras IP...)
 - Detección de alarmas técnicas a través de sensores perimetrales (sensores de apertura de puertas y ventanas, de rotura de cristales...), de presencia o movimiento (volumétricos, térmicos...) o de catástrofes (detección de fugas de gas, incremento excesivo de la temperatura, humo, inundación, fallos del sistema eléctrico, ascensores, periféricos...) Los sensores de catástrofes no sólo deberán generar los avisos pertinentes, sino también disparar automáticamente las acciones paliativas necesarias (principalmente, el corte de suministros o el aviso a los encargados del mantenimiento).
 - Alarmas acústicas y sistemas de aviso o notificación a la empresa contratada para la gestión de la seguridad y al interesado (llamada telefónica, mensajes SMS, correo electrónico...) Es importante que el sistema sea robusto ante el corte del suministro eléctrico y de las líneas de comunicación por cable, gracias al uso de fuentes de alimentación ininterrumpida y sistemas de comunicación móviles.
 - Control digital de accesos, capaz de registrar y permitir el paso en función de las horas, de la identidad del usuario, etc., mediante tarjeta inteligente (banda magnética, RIFD...) o biométrico (huella digital, reconocimiento facial, termografía, patrón de voz...)
 - Simulación de actividad en el local (control de la iluminación, persianas...)
 - Sistema de seguridad en las comunicaciones.
 - Sistema de elaboración periódica de copias de seguridad de la información, encomendada a empresas de servicios informáticos gracias a la conexión por banda ancha.

7.4.7. El edificio contará con una sala de control que permita a los técnicos la manipulación física de los elementos, así como la operación de los sistemas. Este espacio será un cuarto cerrado donde se alojen servidores, «routers», «firewall», «switches», caja de supervisión domótica, central de alarmas de incendio, humos, control de presencia y acceso, sistema de alimentación, etc.

7.4.8. Cada edificio contará con un cuarto técnico con acceso diferenciado desde el exterior de la parcela, con conectividad de la red.

8.- DISPOSICIONES ADICIONALES DE LA EDIFICACIÓN

Además de las condiciones generales expuestas para cada uso, las edificaciones deberán cumplir las siguientes condiciones, a excepción de la manzana 7, como edificio singular, cuyas condiciones vienen expuestas en el capítulo 8.3.

8.1. CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

8.1.1. Cada manzana deberá desarrollarse mediante un único proyecto básico. En caso de no presentar un proyecto básico unitario, será necesaria la formulación de un Estudio de Detalle para la totalidad de la manzana, en el que se definan los volúmenes edificatorios, las cotas de forjados, los materiales visibles en fachadas, vuelos, volumen y materiales de las cubiertas, alineaciones desde la vía pública y, si es el caso, accesos a estacionamientos mancomunados.

8.1.2. La ocupación máxima de la edificación viene definida por las áreas de movimiento de cada planta, que fijan un límite y no una alineación obligatoria. Estas áreas de movimiento se podrán modificar mediante un Estudio de Detalle para toda la manzana, siempre que no se supere en un 30% el área de movimiento fijada en cada planta, y no se supere la altura máxima establecida para cada manzana. En el cómputo del 30% adicional quedarán incluidos todos los vuelos interiores que pudieran proyectarse según el artículo 8.1.4.

8.1.3 En el caso de modificación de las áreas de movimiento de las plantas alzadas de las manzanas 2 o 3, el ámbito del Estudio de Detalle deberá ser el de las dos manzanas, al tratarse de un conjunto volumétrico. Se procederá de igual modo en el caso de las manzanas 5 y 6, que también se consideran un conjunto volumétrico, y en el caso de las manzanas 13, 14, 15, 16 y 18, en las que el ámbito del Estudio de Detalle será de las 5 manzanas.

8.1.4. En las plantas alzadas se podrán realizar vuelos sobre la vía pública según lo establecido en el artículo 2.2.33 de las Normas Urbanísticas del Plan General. Las alineaciones que recaigan sobre la superficie de la parcela se podrán superar, siempre que este aumento no sobresalga más de 1,20 metros respecto de la alineación y el aumento no supere el 50% de la longitud de cada fachada.

8.1.5. En las manzanas 5 y 6, la altura de la planta baja se determinará según la rasante media del lindero con la Avenida de Navarra. En cuanto a usos, podrán ubicarse usos admitidos en la planta baja también en los locales que reúnan las condiciones exigidas a ésta en relación con la plaza de la Estación.

8.1.6. En aquellas zonas de las áreas de movimiento de planta sótano y semisótano cuya anchura sea inferior a 7 metros, se podrá aumentar el área de movimiento hasta los 7 metros en el caso de que el proyecto básico considere la necesidad de realizar un paso doble de vehículos en dichas zonas, sin necesidad de formular un Estudio de Detalle.

8.1.7 Al menos un 20 % de la superficie de terciario construida computable a efectos de edificabilidad en cada manzana, se destinará a actividades relacionadas con las nuevas tecnologías de la información y de la comunicación, o bien aquellas que, en otros sectores económicos, estén relacionadas con la investigación, el diseño, la edición, la cultura, la actividad multimedia, la gestión de bases de datos y el conocimiento.

8.2. CONDICIONES ESTÉTICAS.

8.2.1 El proyecto básico para cada manzana, o en su caso, el Estudio de Detalle, deberá cumplir las siguientes condiciones estéticas:

- Las cubiertas serán preferentemente planas. En caso de utilizar cubiertas inclinadas, se prohíben las cubiertas de pizarra y fibrocemento.
- En las fachadas se prohíbe el uso de bloque de hormigón, ladrillo y enfoscados sin revestir, excepto el ladrillo caravista. También se prohíben las celosías

prefabricadas de hormigón, balastradas, alicatados y soluciones de acabado de testeros que no presenten las mismas condiciones de calidad que las de las fachadas; en particular, queda prohibida la utilización de paramentos enrasados o retrasados con respecto a los pórticos estructurales, cuyos elementos deberán revestirse en todo el perímetro.

- Los materiales a emplear en las fachadas serán preferentemente aplacados de piedra natural, de materiales cerámicos o de materiales derivados del hormigón, revestimientos ligeros, ya sean metálicos o derivados de resinas fenólicas, y vidrio.
- Se prohíbe el uso de carpinterías de PVC y de aluminio que no sean lacadas o anodizadas en su color natural sin brillo.

8.3. EDIFICIO SINGULAR. Corresponde a la manzana 7.

8.3.1. Para la presentación del proyecto básico será obligatoria la aprobación previa de un Estudio de Detalle para la totalidad de la manzana. En este Estudio de Detalle se deberá definir, con carácter vinculante, la composición de volúmenes y los materiales de fachada, que deberán cumplir lo dispuesto en el artículo 8.2.1 de estas ordenanzas. En caso de modificar alguna de estas condiciones, será necesaria la presentación de un Plan Especial, no pudiendo superar en cualquier caso la edificabilidad total del edificio así como la destinada al uso residencial.

8.3.2. Cualquier solución arquitectónica que se adopte deberá garantizar un paso peatonal que asegure el tránsito peatonal a nivel de calle entre la calle Ramiro I y la Estación Intermodal, mediante servidumbre de uso público permanente. Este paso peatonal deberá cumplir las siguientes características:

- Las dimensiones no podrán ser inferiores a las establecidas en la ficha urbanística.
- La altura mínima del paso será de 4 plantas o 15 metros de altura.
- Se deberá dejar al menos un 30% de la superficie del paso descubierta.

8.3.3. En caso de que el desarrollo del programa Milla Digital y la gestión de las áreas G44-2 y G-19-1 aconsejen reservar esta manzana para actividades terciarias específicamente relacionadas con aquél, el estudio de detalle o, en su caso, el proyecto de edificación resolverá, además, las condiciones consiguientes, que por el momento, y a título indicativo, se resumen en los siguientes apartados:

- Reserva de la superficie necesaria para la ubicación de empresas relacionadas con las telecomunicaciones, los servicios telemáticos, la energía, la electrónica de consumo y sectores análogos.
- Reserva de unos 1.000 metros cuadrados para la ubicación de empresas de nueva creación.
- Reserva de superficie para oficinas satélite de empresas sin presencia significativa en Zaragoza («drop-in centers»), donde pueda trabajar cualquier empleado de la empresa propietaria bajo reserva; estos centros han de contar con una infraestructura común compartida con otras oficinas satélite (fotocopiadora, impresoras...) y con servicios básicos permanentes (centralita, cafetería, secretariado...)
- Creación de ambientes diferenciados para diferentes sistemas de trabajo, y de espacios abiertos que disminuyan el aislamiento de las plantas individuales.

- Habilitación de zonas comunes que promuevan el diálogo, la convivencia y el intercambio informal de información (restaurante, gimnasio, centro de formación compartido...)
- Reserva de superficie para un centro de demostración de nuevas tecnologías, que incluya salas de presentaciones y espacios diáfanos, con facilidades para establecer compartimentos y divisiones.
- Reserva para centros de colaboración entre la Universidad de Zaragoza, sus estudiantes y las empresas innovadoras instaladas en la Milla Digital (infraestructuras, foros de intercambio...)
- En el caso de contemplarse el uso hotelero como parte de los desarrollados en la torre, se adecuará a las necesidades específicas de los profesionales, tanto en lo que se refiere al diseño y el equipamiento de las habitaciones, como a la infraestructura compartida (salas de reuniones, videoconferencia, deportes...)

8.4. ESPACIOS LIBRES PRIVADOS. Corresponden a los espacios en los que no hay edificación sobre rasante, ya sean privativos de alguna parcela o mancomunados entre varias parcelas.

8.4.1. Los espacios libres privados podrán ser privativos de una parcela determinada, o mancomunados entre varias parcelas de una misma manzana. Su régimen se define en las fichas urbanísticas. Para transformar un espacio mancomunado en privativo será necesaria la formulación de un Estudio de Detalle y el correspondiente instrumento de gestión urbanística, siempre que se cumplan las condiciones de parcela mínima del ámbito expuestas en el artículo 3.3.

8.4.2. Las parcelas mancomunadas tendrán la consideración en superficie de uso común de los propietarios de todas las parcelas de una misma manzana y se les aplicará el régimen de propiedad establecido en el proyecto de reparcelación o instrumento de gestión complementario.

8.4.3. El tratamiento de los espacios libres mancomunados deberá ser mayoritariamente ajardinado y con un diseño unitario para toda la manzana, con homogeneidad de materiales. En estos espacios se podrán disponer áreas deportivas, juegos de niños u otros usos comunitarios. Su diseño vendrá definido en el proyecto básico. En su defecto, el Estudio de Detalle conjunto para la manzana definirá el tratamiento de este espacio.

8.4.4 El tratamiento de los espacios libres privados deberá tratarse con jardinería y/o pavimentación, asegurando un diseño homogéneo y de calidad.

8.4.5. En los espacios libres mancomunados, las construcciones que se planteen bajo rasante, destinadas a instalaciones comunes de toda la manzana, como piscinas, cuartos de maquinaria, cuadros eléctricos, etc, no podrán suponer una ocupación mayor del 50% de la superficie bajo rasante de cada espacio libre mancomunado.

8.4.6. No se realizará ningún tipo de cerramiento entre las parcelas libres privadas y las mancomunadas, para que el espacio libre resultante en las manzanas sea lo más amplio posible.

8.4.7. El cerramiento entre los espacios libres privados de las manzanas y el espacio libre público o espacios libres privados de otras parcelas no ubicadas en la misma manzana tendrá una altura máxima de 2,5 metros. En los cerramientos a espacios libres públicos no se podrán utilizar elementos macizos a partir de 1,20 metros de altura y el grado de transparencia a partir de dicha altura será como mínimo del 50%. También se

podrán disponer elementos vegetales. Se permite la construcción de elementos macizos puntuales (puertas, monolitos para instalaciones, etc)

8.4.8. La definición de todos los cerramientos de la manzana, respecto a materiales y altura se realizará en el proyecto básico o, en su defecto, en el Estudio de Detalle conjunto para toda la manzana. Se recomienda la disposición de un zócalo de hormigón armado visto o pintado, disponiendo a partir de la altura del zócalo un material metálico permeable, así como los monolitos o elementos macizos puntuales para incluir los armarios de los diferentes servicios en los mismos, también de hormigón armado visto.

9. RÉGIMEN DE LAS OBRAS Y SERVICIOS DE URBANIZACIÓN

9.1. EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

9.1.1. El sector G-44-2 se ejecutará en una única etapa, mediante el oportuno instrumento de gestión y un proyecto de urbanización que comprenderá todo el ámbito del área de intervención G-44-2, así como los sistemas generales adscritos a la misma, a excepción de la superficie comprendida dentro del Sistema General Corredor Verde Oliver-Valdefierro que ha sido objeto de proyecto de urbanización tramitado por el Ayuntamiento. El proyecto de urbanización se completará con las separatas y los proyectos de obras ordinarias que sean necesarios.

9.1.2. El proyecto de urbanización deberá definir la ejecución de las obras de la urbanización en varias fases, según su prioridad para que cumplan con los siguientes objetivos, debido al carácter de urgencia de la urbanización de los accesos necesarios para la Exposición Internacional de 2008:

- Construcción del sistema general viario que posibilite la conexión del ámbito con la Expo 2008 a través de la Ronda del Rabal habilitando el cierre efectivo del tercer cinturón.
- Construcción de los sistemas generales y locales de la zona G.
- Sistemas locales de conexión que se vean afectados por el traslado de las instalaciones ferroviarias.

9.1.3. Los terrenos destinados a zonas de Servicio Ferroviario con calificación de sistema general ferroviario en subsuelo y de zona verde o viario en superficie, se ejecutarán previa desafectación en los términos previstos en la Ley del Sector Ferroviario y en la de Patrimonio de las administraciones públicas.

9.1.4. Previamente al otorgamiento de licencias de edificación para usos lucrativos, deberán haberse aprobado definitivamente los instrumentos de gestión y ejecución correspondientes, a reserva de lo dispuesto por el artículo 8.2.17.2 de las normas urbanísticas del Plan General en relación con la ejecución previa de los equipamientos públicos.

9.1.5. En ningún caso el proyecto de urbanización podrán contener determinaciones sobre régimen del suelo y de la edificación.

9.2. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

9.2.1. Con carácter general, todas las redes de servicios públicos que discurran por el ámbito del sector deberán canalizarse por suelo de usos y dominio público.

9.2.2. Las redes de saneamiento, abastecimiento de agua potable, riego, hidrantes contra incendios, suministro de electricidad, alumbrado público, gas, telecomunicaciones, recogida neumática de residuos, y control de tráfico, deberán ser subterráneas, ya se trate de implantaciones nuevas o existentes con anterioridad. No obstante se evitará realizar ningún cruce bajo las vías del FFCC.

9.2.3. En las redes de abastecimiento y de saneamiento se diseñará un sistema de control remoto centralizado que permita el adecuado manejo de los elementos electromecánicos de la red, y detección en tiempo real de posibles fugas en la misma.

9.2.4. Cuando hayan de construirse en materiales yesíferos, las tuberías de abastecimiento serán del tipo de fundición protegida con manga de polietileno y junta de goma.

9.2.5. En las zonas en las que la red de saneamiento es separativa solamente podrán acometer a la red de aguas negras las conducciones de aguas fecales de los edificios, mientras que las conducciones de pluviales procedentes de la edificación y de las calles y espacios libres públicos acometerán a los ramales de pluviales de la red de saneamiento. En las zonas previstas en el Plan Especial, justificado el grave coste de una red separativa, la red será unitaria.

9.2.6. Las estaciones transformadoras de la red eléctrica, no podrán disponerse en suelos calificados como sistema local de comunicaciones, espacios libres públicos o zonas verdes. Serán subterráneas o se integrarán en la edificación.

9.2.7. En el caso de la SET Augusta existente, calificada como equipamiento SI (PV) 44.24, deberá quedar enterrada la superficie comprendida entre el lindero con el sistema viario y la paralela a 4 metros hacia el oeste, para asegurar la continuidad de la acera de 6 metros prevista en dicha calle. En esta franja no podrá sobresalir ningún elemento de la rasante de la acera.

9.2.8. Los trazados, las condiciones de posición y las dimensiones de las redes de urbanización que se contienen en esta modificación de plan general tienen carácter orientativo. En los futuros proyectos de urbanización y de obras ordinarias que lo desarrollen deberán establecerse con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas.

9.2.9. La red de distribución de energía eléctrica se ejecutará conforme a la Instrucción Técnica Complementaria ITC-BT-07, Redes Subterráneas para distribución en baja tensión, y la previsión de cargas para suministros en baja tensión establecida en la ITC-BT-10, del Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

9.2.10. Toda la instalación de alumbrado público se desarrollará cumpliendo lo establecido en la Instrucción Técnica Complementaria ITC-BT-09, Instalaciones de Alumbrado exterior, del Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (Real Decreto 842/2002 de 2 de agosto); y en las Normas técnicas municipales para instalaciones de alumbrado público del Ayuntamiento de Zaragoza.

Se pondrá especial atención en estos proyectos a las cargas y sobrecargas que la urbanización produzca sobre el túnel ferroviario, debiéndose considerar la capacidad resistente de sus forjados de techo; en caso necesario, se proyectarán los refuerzos de las estructuras existentes que sean precisos.

9.2.11. El proyecto de urbanización y los de obras ordinarias que lo complementen deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con las redes generales, acreditando que éstas tienen capacidad suficiente para atenderlos.

9.2.12. En el proyecto de urbanización se incluirá un anejo de evaluación de condiciones acústicas, conforme al artículo 8º, relacionado con el 5º, de la ordenanza municipal para la protección contra ruidos y vibraciones.

9.2.13. El proyecto de urbanización preverá un sistema de recogida, clasificación y almacenamiento de los residuos sólidos producidos en los edificios y espacios libres que satisfaga unas adecuadas condiciones de funcionalidad y decoro. Los depósitos de almacenamiento se emplazarán bajo la rasante, considerándose uso compatible con el sistema viario, los espacios libres públicos y las parcelas edificables, sean de equipamiento o de usos lucrativos. Se preverá la ubicación de una estación de reenvío en la parte este del ámbito para dar servicio al área G-19-1.

9.2.14. La infraestructura de telecomunicaciones se desarrollará conforme al reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones (real decreto 279/1999, de 22 de febrero) y por la ordenanza municipal de instalaciones de telecomunicación por transmisión-recepción de ondas radioeléctricas en el término municipal de Zaragoza.

9.2.15. Los cuartos técnicos previstos para garantizar las distancias adecuadas de cableado que permitan disponer del máximo de tasa de frecuencia en las comunicaciones de datos de banda ancha a ofrecer sobre cables de cobre, serán de titularidad pública y su uso será cedido mediante adecuado convenio a cada uno de los operadores.

9.3. COMPATIBILIDAD DE LA RED VIARIA, ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS CON LAS INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS.

9.3.1. Se considera compatible con las calificaciones de sistema de comunicaciones y sistema de zonas verdes y espacios libres públicos establecidas por esta modificación de plan general, bajo las que se ubican usos ferroviarios, la ejecución de infraestructuras de la red ferroviaria enterradas en el subsuelo, siempre que el trasdós de su cubrimiento permita su acondicionamiento como parte de la calle o espacio libre público de que forme parte, tanto por la cota a que se sitúe como por su capacidad resistente para soportar el tráfico, los pavimentos y los elementos de mobiliario urbano que resulten adecuados, más las pertinentes sobrecargas de uso.

9.3.2. La ejecución del ámbito y las futuras actuaciones que pudieran tener lugar en él, no podrán impedir ni perturbar el ejercicio de las competencias atribuidas al administrador de infraestructuras ferroviarias.

9.4. CARACTERÍSTICAS DE LA RED VIARIA

9.4.1. El diseño de los elementos de urbanización de la red viaria que se contiene en el Plan Especial tiene carácter orientativo. En el futuro proyecto de urbanización deberá establecerse con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas; en todo caso, el proyecto de urbanización cumplirá las condiciones contenidas en este artículo.

9.4.2. La red viaria comprendida en el ámbito de la presente modificación de Plan General satisfará las condiciones exigidas por cuantas normas le vinculen, y, en particular, la normativa vigente en materia de protección contra incendios, la de barreras arquitectónicas y la contenida en el título VII de las normas urbanísticas del Plan General de Zaragoza.

9.4.3. Las calles representadas en los planos de ordenación serán de tipo convencional, con subdivisión en bandas de circulación de viandantes y ciclistas, estacionamiento y calzadas, con reserva, en su caso, de plataforma para el transporte público.

9.4.4. Se preverá la ejecución de carriles bici en todas las calles de anchura superior a 12 metros, al menos en una de las dos aceras, con una anchura mínima de 1,6 metros incluidas en el espesor de las aceras, previendo una red de circulación alrededor del ámbito. Asimismo, se preverán carriles exclusivos para el transporte público, con semaforización preferente para éste en los viarios principales del ámbito.

9.4.5. Se dispondrá, al menos, un estacionamiento de bicicletas próximo a la Estación Intermodal. Se procurará la máxima seguridad a los estacionamientos de bicicletas, mediante su ubicación en lugares con vigilancia directa o con cámaras de centros de seguridad o conserjerías, empleo de sistemas tipo «biciberg», etc.

9.4.6. La urbanización del sector procurará la circulación y correcta evacuación de las aguas pluviales por las calles públicas y espacios libres, considerando las aportaciones provenientes del suelo exterior al ámbito. Deberán diseñarse en consecuencia los perfiles longitudinales y transversales de las calles, previéndose en sus márgenes medidas adecuadas de contención de las aguas, cuando proceda salvo en los casos en los que ha sido justificado y considerado en los perfiles contenidos en los planos. Las pendientes longitudinales no serán inferiores al 5 por mil, ni las transversales al 2 por ciento, con caída, en el caso de calles de plataforma unitaria, hacia el centro de la sección.

9.4.7. En las calzadas de las calles que admitan tráfico rodado convencional (50 km/h) se utilizarán pavimentos de aglomerado asfáltico absorbente acústico, con menor proporción de betún y mayor porosidad.

9.4.8. El tratamiento de los pavimentos será uniforme en todo el ámbito, adecuando su uso a los diferentes tipos de espacios; viales rodados, zonas peatonales, etc.

9.4.9. Los árboles se plantarán en parterres continuos o alcorques grandes. Los alcorques enrasarán la cota de pavimento mediante gravas o enrejados que no comprometan el desarrollo del tronco.

Sobre estas bandas arboladas, el proyecto de urbanización establecerá soluciones de ajardinamiento con criterios de fácil mantenimiento y de minoración de las necesidades de riego, estableciendo las previsiones al respecto.

9.5. CARACTERÍSTICAS DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS Y LAS ZONAS VERDES

9.5.1. El diseño de los elementos de urbanización de los espacios libres y zonas verdes que se contiene en esta modificación de Plan General tiene carácter orientativo. En el proyecto de urbanización deberá establecerse con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas; en todo caso, el proyecto de urbanización satisfará las condiciones contenidas en este artículo y la respuesta dada a los valores paisajísticos detectados que se incorporan en la información.

9.5.2. El proyecto de urbanización preverá la utilización de plantas xerófitas. Preferentemente, se emplearán árboles y arbustos pertenecientes a especies autóctonas y adaptadas. Asimismo, se procurará la utilización de especies de gran porte capaces de crear abundantes zonas de sombra.

9.5.3. El tapizado vegetal no se realizará con céspedes no pisables, recomendándose comunidades de plantas rastreras y praderas floridas de hoja perenne, o, en todo caso, céspedes resistentes a la sequía (Sahara Grass o similar).

9.5.4. En los espacios libres y zonas verdes se preverán fuentes, difusores, estanques y láminas de agua que favorezcan la refrigeración por evaporación.

9.5.5. En parques, plazas y espacios abiertos de esparcimiento se dispondrán medidas de protección contra el viento, mediante relieves del terreno, arbustos y arbolado desarrollado en altitud creciente en sentido oeste-este. En particular, se configurarán espacios protegidos orientados al sur en las zonas de estancia y acceso peatonal.

9.5.6. El tratamiento de los pavimentos será uniforme en todo el ámbito, adecuando su uso a los diferentes tipos de espacios; parques, zonas de juegos, etc.

9.5.7. Se prohíbe el riego a manta de los espacios libres y zonas verdes.

9.5.8. El proyecto de urbanización estudiará el recorrido de las aguas superficiales y dispondrá en consecuencia los sistemas de canalización hacia la red de drenaje.

9.5.9. Los aspersores y difusores emergentes del sistema de riego incorporarán circuitos de electroválvulas con programación, para permitir el riego en horas de baja insolación.

9.5.10. Los alcorques de la red viaria incorporarán sistemas de riego por goteo autocompensado.

9.5.11. El proyecto de urbanización considerará el equipamiento del parque con elementos de mobiliario urbano inteligente («infobots», terminales multimedia, mesas inteligentes...) y conexiones dispersas a las redes eléctrica y de información, o en su caso conexión a Internet Wi-Fi o equivalente, que permitan el manejo de ordenadores portátiles y otros instrumentos digitales, de acuerdo con lo previsto en el plan director de la Milla Digital y en los trabajos que lo desarrollan.

9.6. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN RELACIONADAS CON EL PROGRAMA MILLA DIGITAL

9.6.1. El proyecto de urbanización contemplará las exigencias que en cuanto a redes de telecomunicaciones y tratamiento de los espacios públicos imponen el plan director de la Milla Digital y los trabajos para su desarrollo.

9.6.2. En relación con las redes infraestructurales, deberá preverse:

- a) Edificio de telecomunicaciones de la Milla Digital que actúe como central de gestión y conmutación de la red y proporcione conectividad a las redes externas de otros operadores. Se emplazará próximo a la estación de Delicias para aprovechar la disponibilidad de conectividad con las redes troncales de las principales operadoras.
- b) En el ámbito de la G44/2 se situarán dos de los nodos principales de la red troncal (en principio, al menos tres: uno en la estación de Delicias, otro dentro del ámbito y otro más en la G19/1, espaciados lo más uniformemente posible). Estos nodos se emplazarán en un cuarto de superficie no menor de 50 m², dotado de suelo y techo practicables, así como climatización adecuada para trabajar a temperaturas fijas, instalación eléctrica y fuerza, y entradas y salidas de los diferentes cables. Su ubicación deberá determinarse en el proyecto de urbanización.
- c) La red troncal de fibra óptica formará un anillo bidireccional de 4 mangueras con protección 1+1, que unirá los distintos nodos principales por caminos físicamente diferentes. Se realizará con cable de fibra óptica monomodo de 256 fibras. Tendrá capacidad de transporte de información a velocidades superiores a 10 gigabits por segundo; si el ancho de banda no fuera suficiente, en el futuro se

podrán utilizar CWDM o DWDM para el incremento de la capacidad de transporte. A fin de garantizar la capacidad y calidad de la red, se considera adecuado, a título indicativo, el empleo de tecnología JDS (jerarquía digital síncrona). Para el acceso desde la red troncal, se considera idónea una tecnología de red óptica pasiva (PON).

- d) De cada uno de los nodos descritos en el apartado (b) saldrán canalizaciones hacia una cabina exterior de empalme situada en cada una de las parcelas que ordena esta modificación de plan general, ya tengan la calificación de usos lucrativos o de equipamiento (en los futuros proyectos podrá disminuirse el número de cabinas de empalme en virtud del análisis de las condiciones detalladas del área). Dichas canalizaciones deberán procurar, en todo caso, topologías de anillo para proteger las conexiones al nodo principal.

9.6.3. En relación con el tratamiento de los espacios públicos, habrá de posibilitarse la activación digital del espacio, de modo que se exprese adecuadamente el enlace con el centro urbano de la Milla Digital, entendida como sucesión de la plaza del conocimiento, la calle digital y el parque digital (plaza de la Estación, espacio libre sobre el pincel oriental de vías, hasta la rotonda de la avenida de Madrid, y parque de El Portillo), y al mismo tiempo se satisfagan aquellas funciones avanzadas que desarrolle el programa, que provisionalmente y con carácter indicativo pueden concretarse en los siguientes apartados:

- a) Control integrado e inteligente del tráfico y del intercambio de modos de transporte (semaforización y señalización digital mediante LED, paradas de autobús inteligentes, calzadas con señalización digital en el asfalto que permitan el ajuste de los sentidos del tráfico según las necesidades, detección de infracciones e identificación de vehículos...)
- b) Gestión de los ambientes exteriores, mediante sistemas de control del encendido, la intensidad y la calidad del alumbrado público, los flujos de agua, emisiones musicales, mantenimiento de microclimas sobre la base de sensores ambientales que proporcionen una información instantánea, etc.
- c) Reducción de barreras urbanísticas y de comunicación, con interfaz para personas con distintas discapacidades («displays» para ciegos, elementos de información acústica para sordos...)
- d) Quioscos multimedia, que faciliten el acceso de todos los ciudadanos a los servicios más avanzados de comunicaciones (videollamada, Internet, correo electrónico, fax...)
- e) «Infobots» (robots de información), redes de asistencia personal (PAN) y sistema de brújula digital, que faciliten a los ciudadanos, mediante cualquier dispositivo adecuado (teléfono móvil, agenda electrónica...), información de su interés y acceso a servicios personalizados.
- f) Mobiliario urbano inteligente, con conexión de red y soporte de tecnologías IP, gestionado de forma centralizada para adaptar elementos como la iluminación, la señalización horizontal y vertical o los paneles informativos, de forma que las características funcionales de la calle se adapten a las circunstancias de cada momento en cuanto al tráfico, el transporte público, el número de viandantes, la actividad comercial, los requerimientos de seguridad, etc.
- g) Pantallas de comunicación, que sirvan de soporte publicitario personalizable, con conexión instantánea con otros distritos digitales del mundo, información sobre la actividad en la Milla Digital y emisión de mensajes, noticias o trabajos de expresión artística mediante sistemas de participación ciudadana, información turística, etc.

9.6.4. Se implantará canalización desde las cabinas de empalme de la red de fibra óptica dispuestas en las parcelas del sector hasta todos los semáforos, farolas, paradas de autobús, paneles informativos y demás elementos del mobiliario urbano susceptibles de telecomando, teleactuación, uso como interfaz de comunicaciones.

10. CUMPLIMIENTO DE NORMAS SECTORIALES

10.1. NORMA NBE-CPI-96

10.1.1. Las edificaciones y actividades que se desarrollen en el ámbito de esta modificación de Plan General, deberán disponer de las medidas de prevención y protección contra incendios de acuerdo a lo establecido en la NBE-CPI-96 y en la Ordenanza Municipal de Protección Contra Incendios de Zaragoza de 1995, así como las actualizaciones de las mismas que hayan entrado en vigor en el momento de la solicitud de licencia.

10.1.2. Deberá facilitarse la intervención de los bomberos y equipos de rescate, teniendo en cuenta su seguridad.

10.1.3. Los edificios y actividades que tengan la consideración de pública concurrencia, dispondrán de un Plan de Emergencia redactado por el titular conforme al Manual de Autoprotección contenido en la Orden del Ministerio del Interior de 29 de noviembre de 1984 (BOE de 26 de febrero de 1985).

10.2. RED DE HIDRANTES:

10.2.1. Se establece una red de hidrantes, los cuales se situarán en lugares fácilmente accesibles fuera del espacio destinado a circulación y estacionamiento de vehículos, debidamente señalizados, conforme a la Norma UNE-23.033 y distribuidos de tal manera que la distancia entre ellos medida por espacios públicos no sea superior a 200 m.

10.2.2. Los hidrantes se situarán bajo rasante del pavimento con arqueta accesible. Sus tipos deberán ajustarse a los modelos normalizados por el Ayuntamiento de Zaragoza.

10.3. CONDICIONES SOBRE LA GESTIÓN DEL AGUA

10.3.1. Se tendrá en cuenta el "Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado", aprobado por Decreto 38/2004 de 24 de febrero publicado en el BOA de 10 de marzo.

10.3.2. Se seguirán las recomendaciones del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración.

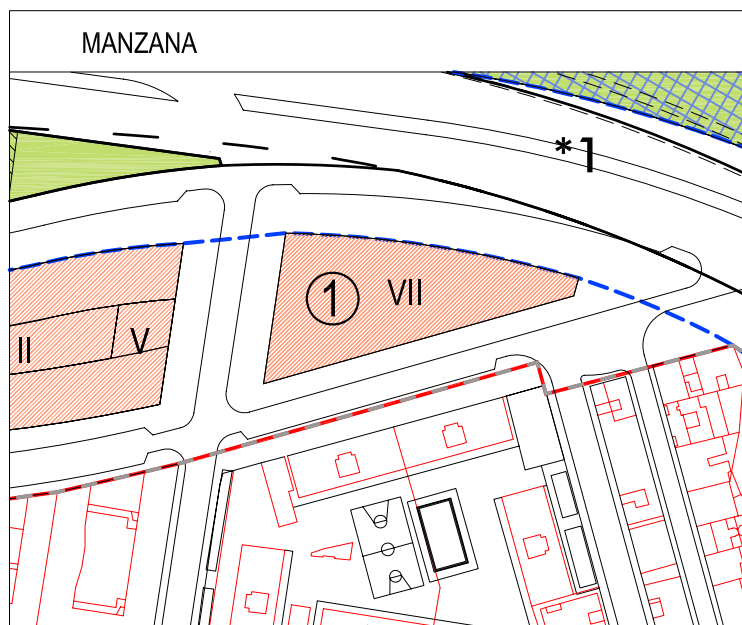
10.4. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD

10.4.1. El Plan Especial se adapta en sus determinaciones a lo dispuesto en la Ordenanza de supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas del municipio de Zaragoza, y al Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transporte y de la Comunicación.

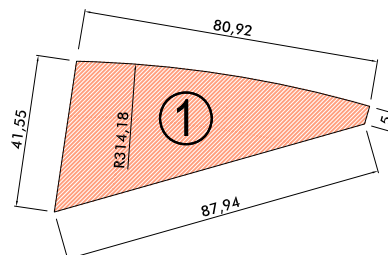
10.4.2. La accesibilidad y la utilización con carácter general de los espacios públicos establecidos en el Plan Especial se garantiza para las personas en situación de limitación, con especial referencia a las personas en sillas de ruedas.

10.4.3. Para su previsión en el proyecto de urbanización, se establecen las siguientes prescripciones:

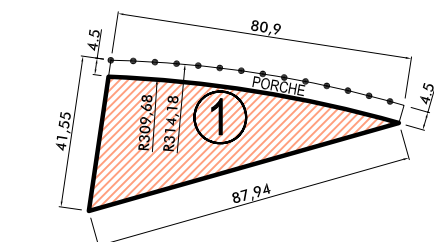
- a) El diseño y trazado de las vías se adaptará a las pendientes y anchuras de circulación requeridas en el art. 6 de la Ordenanza municipal.
- b) Los pasos de peatones se ejecutarán conforme a lo expresado en el art. 7 de la Ordenanza municipal, habiéndose previsto en la red viaria la anchura requerida en los casos de isletas con parada intermedia a las calzadas rodadas.
- c) Se prevé una plaza especial de estacionamiento por cada cuarenta o fracción, con la geometría y accesibilidad indicada en el art. 11 de la Ordenanza municipal, ubicándose próximas a los pasos de peatones y a los accesos de cada lugar, y estarán debidamente señalizadas conforme al art. 12 de la referida Ordenanza.
- d) Los pavimentos de los itinerarios cumplirán las condiciones establecidas en el apartado 1.1.4 del Anexo II del Decreto 19/1999 del Gobierno de Aragón.
- e) Cumplimiento de los artículos 14, 15 y 16 de la Ordenanza municipal para la utilización por personas en situación de limitación de elementos constructivos como escaleras, rampas y ascensores para su accesibilidad en cambios de nivel.
- f) El mobiliario urbano responderá a las características de diseño que las hagan accesibles, no constituyendo un obstáculo ni para usuarios de sillas de ruedas ni para personas con deficiencias visuales, tal como se indica en el apartado 1.1.8 del Anexo II del Decreto 19/1999.



AREA DE MOVIMIENTO PLANTA SOTANO Y SEMISOTANO

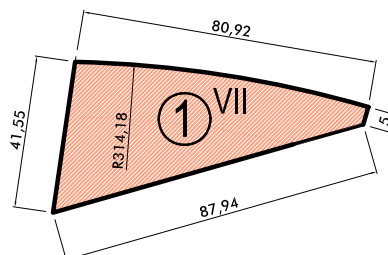


AREA DE MOVIMIENTO PLANTA BAJA



ALINEACION OBLIGATORIA

AREA DE MOVIMIENTO DE PLANTAS ALZADAS



ALINEACION OBLIGATORIA REBASABLE POR VUELOS

SUPERFICIE DE MANZANA

2.009,4 m²

0 5 10 20 m. ESCALA 1/2.000

A) USOS

OTROS USOS COMPATIBLES (ZONA A2 GRADO 4)

B) SUPERFICIE EDIFICABLE

TOTAL

13.000 m²

MÁXIMO RESIDENCIAL

0 m²

MÍNIMO OTROS USOS COMPATIBLES

13.000 m²

C) NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:

0

D) OCUPACIÓN MÁXIMA

LA RESULTANTE DE LAS ÁREAS DE MOVIMIENTO EN CADA PLANTA

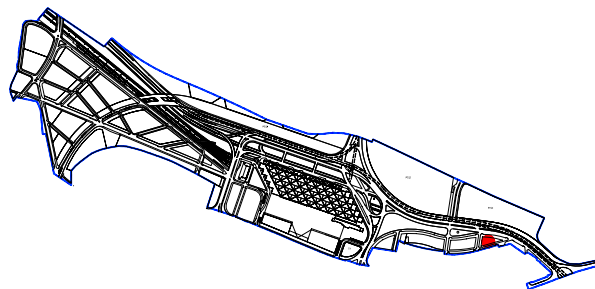
E) ALTURA MÁXIMA

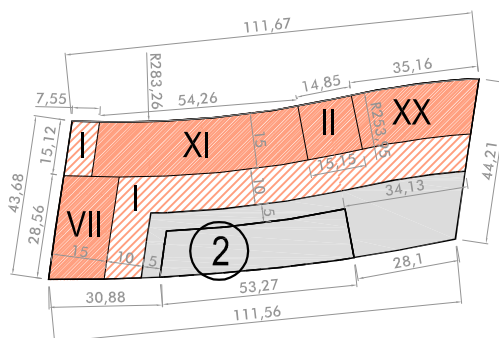
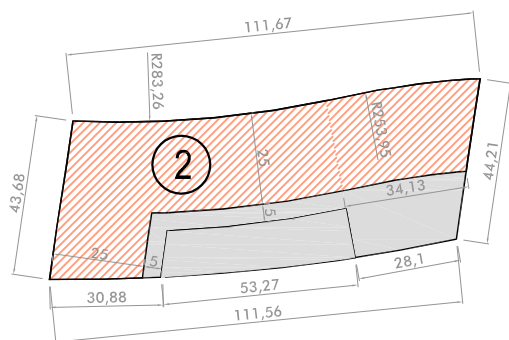
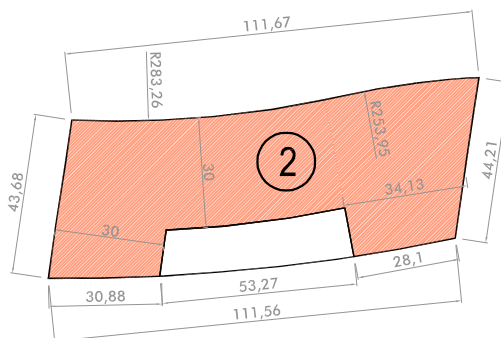
B+6

25,5 m.

F) OBSERVACIONES

Porche en planta baja, según artículo 8.1.4. de las ordenanzas particulares.
Altura máxima obligatoria.





SUPERFICIE DE MANZANA

4.815,5 m²

0 5 10 20 m. ESCALA 1/2.000

A) USOS

VIVIENDA COLECTIVA Y
OTROS USOS COMPATIBLES (ZONA A2 GRADO 1)

B) SUPERFICIE EDIFICABLE

TOTAL

20.704 m²

MÁXIMO RESIDENCIAL

18.204 m²

C) NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:

168

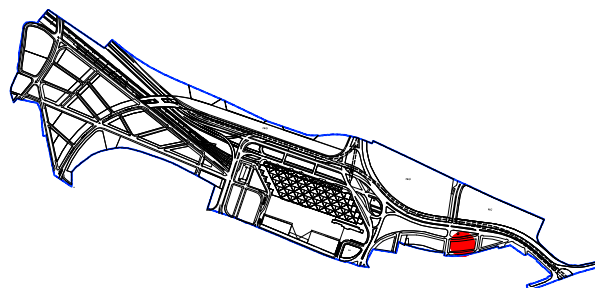
D) OCUPACIÓN MÁXIMA

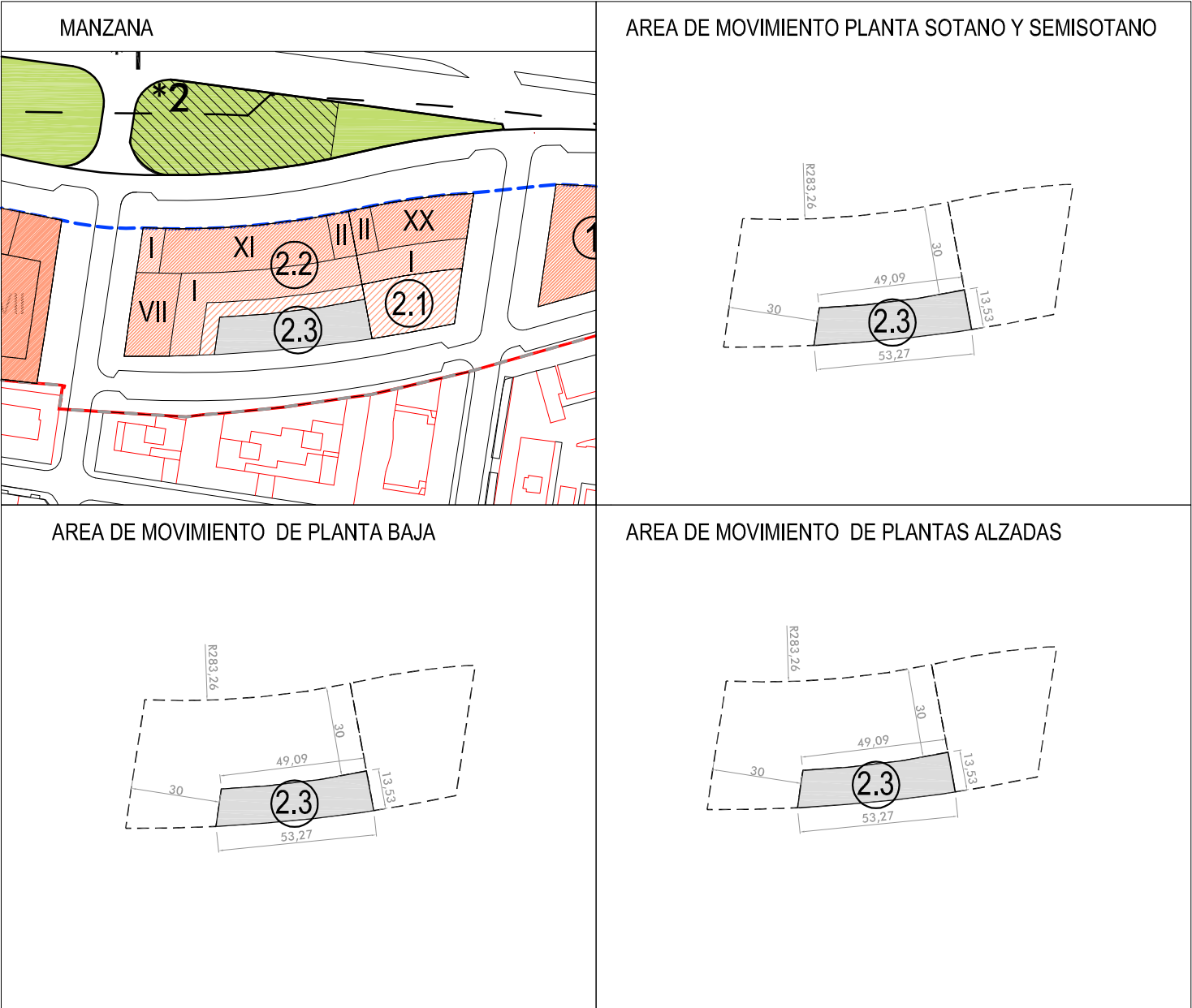
LA RESULTANTE DE LAS ÁREAS DE MOVIMIENTO EN CADA PLANTA

E) ALTURA MÁXIMA

B+1	8,5 m.
B+6	23,5 m.
B+10	35,5 m.
B+19	62.0 m.

F) OBSERVACIONES





SUPERFICIE DE MANZANA

652,5 m²

0 5 10 20 m

ESCALA 1/2.000

- A) USOS

VIVIENDA COLECTIVA Y
OTROS USOS COMPATIBLES (ZONA A2 GRADO 1)
- B) SUPERFICIE EDIFICABLE

TOTAL 0 m²

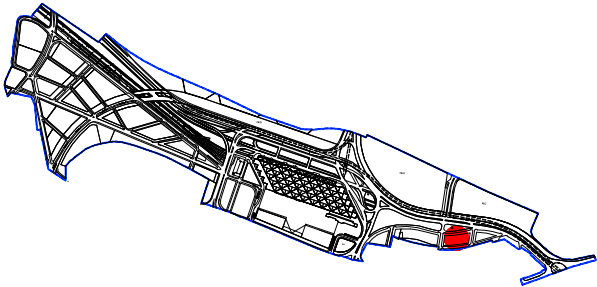
MÁXIMO RESIDENCIAL 0 m²
- C) NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:

0
- D) OCUPACIÓN MÁXIMA

LA RESULTANTE DE LAS ÁREAS DE MOVIMIENTO EN CADA PLANTA
- E) ALTURA MÁXIMA

F) OBSERVACIONES

Parcela privada mancomunada entre las manzanas 2.1 y 2.2.





SUPERFICIE DE MANZANA 9.906,3 m² 0 5 10 20 m ESCALA 1/2.000

A) USOS VIVIENDA COLECTIVA Y OTROS USOS COMPATIBLES (ZONA A2 GRADO 1)

B) SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL 32.457 m²
MÁXIMO RESIDENCIAL 27.957 m²

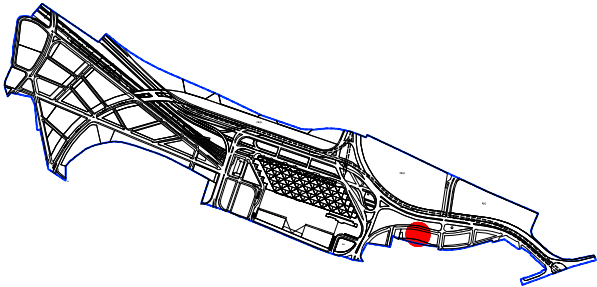
C) NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 258

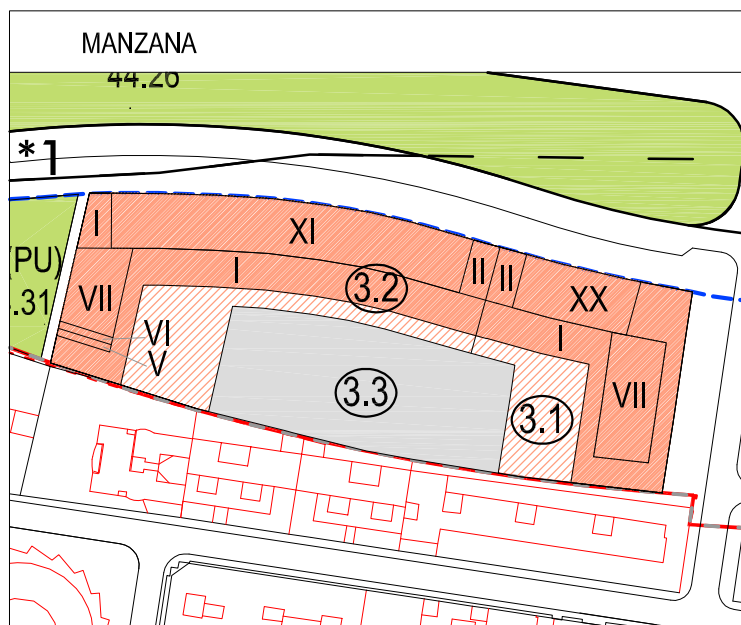
D) OCUPACIÓN MÁXIMA
LA RESULTANTE DE LAS ÁREAS DE MOVIMIENTO EN CADA PLANTA

E) ALTURA MÁXIMA

B+1	8,5 m.		
B+4	17,5 m.		
B+5	20,5 m.	B+10	35,5 m.
B+6	23,5 m.	B+19	62,0 m.

F) OBSERVACIONES





The diagram shows a plot of land with a dashed boundary. The plot is divided into two main sections. The upper section is a rectangle with a width of 53,91 and a height of 29,99. The lower section is a rectangle with a width of 55,49 and a height of 29,82. The total width of the plot is 6,41. The total height of the plot is 38,63. A circular feature with the number 3.1 is located in the upper section. The distance from the top-left corner of the plot to the center of the circle is 12,35. The distance from the bottom-left corner of the plot to the center of the circle is 45. The distance from the top-right corner of the plot to the center of the circle is 55,49. The distance from the bottom-right corner of the plot to the center of the circle is 38,63.

[illegible]

2.906,3 m²

0 5 10 20 m. ESCALA 1/2.000

VIVIENDA COLECTIVA Y
OTROS USOS COMPATIBLES (ZONA A2 GRADO 1)

TOTAL 13.403,0 m²

MÁXIMO RESIDENCIAL

11.703,0 m²

108

LA RESULTANTE DE LAS ÁREAS DE MOVIMIENTO EN CADA PLANTA

B+1 8,5 m.

B+4 17,5 m.

B+5 20,5 m.

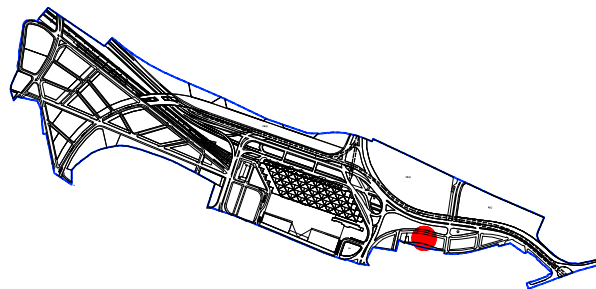
B+6 23,5 m.

B+10 35,5 m.

B+19 62,0 m.

F) OBSERVACIONES

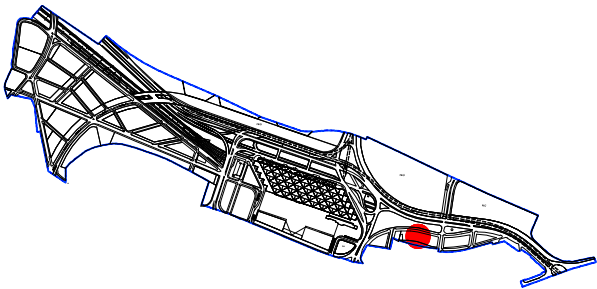
Se establece una servidumbre de paso en toda la longitud del lindero con la parcela 3.2 en plantas bajo rasante.



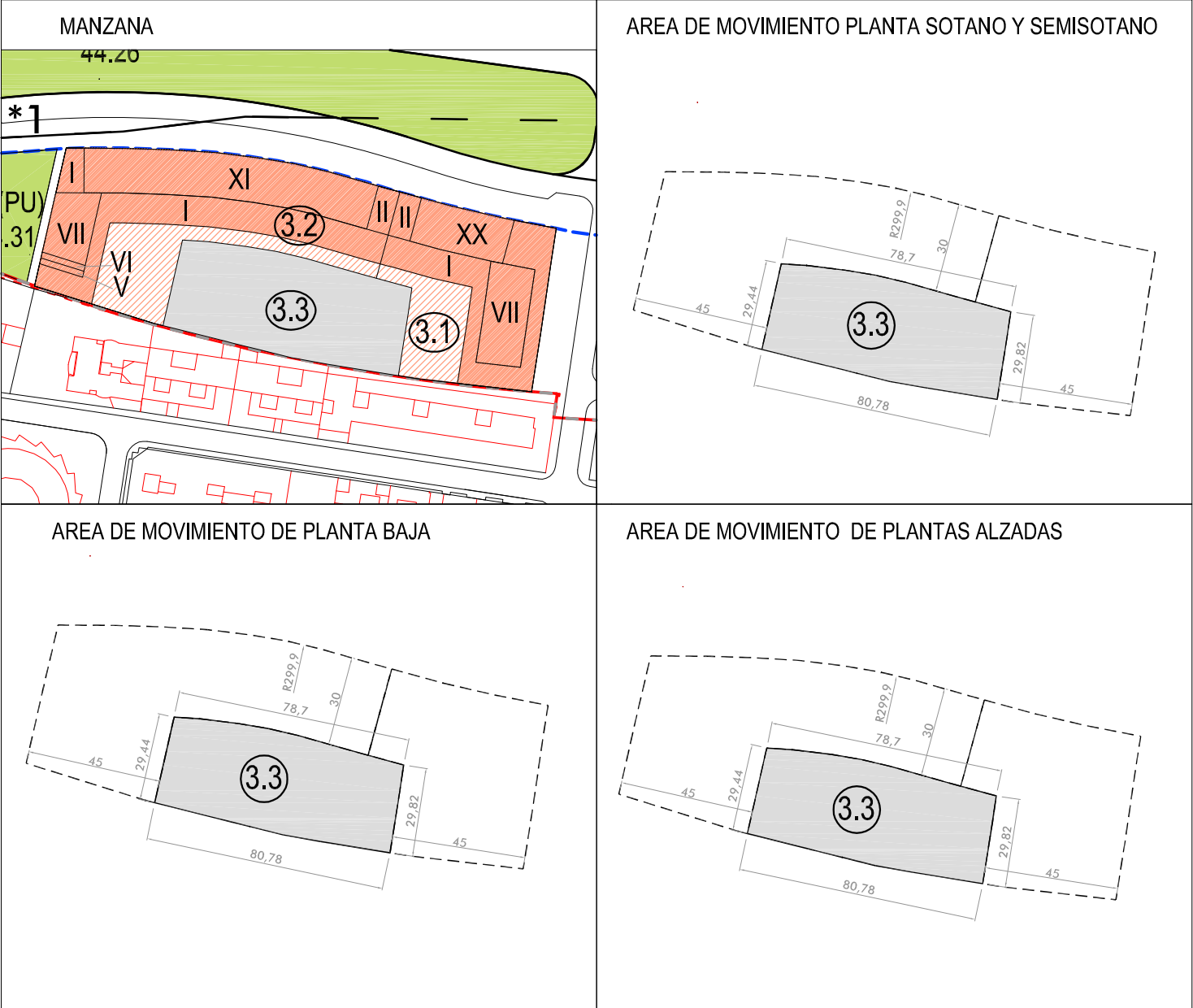


SUPERFICIE DE MANZANA 4.447,7 m² 0 5 10 20 m ESCALA 1/2.000

- A) USOS VIVIENDA COLECTIVA Y OTROS USOS COMPATIBLES (ZONA A2 GRADO 1)
- B) SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL 19.054,0 m²
MÁXIMO RESIDENCIAL 16.254,0 m²
- C) NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 150
- D) OCUPACIÓN MÁXIMA LA RESULTANTE DE LAS ÁREAS DE MOVIMIENTO EN CADA PLANTA
- E) ALTURA MÁXIMA
B+1 8,5 m.
B+4 17,5 m.
B+5 20,5 m.
B+6 23,5 m.
- F) OBSERVACIONES



Se establece una servidumbre de paso en toda la longitud del lindero con la parcela 3.1 en plantas bajo rasante.



SUPERFICIE DE MANZANA

2.552,3 m²

0 5 10 20 m

ESCALA 1/2.000

- A) USOS

VIVIENDA COLECTIVA Y
OTROS USOS COMPATIBLES (ZONA A2 GRADO 1)
- B) SUPERFICIE EDIFICABLE

TOTAL 0 m²

MÁXIMO RESIDENCIAL 0 m²

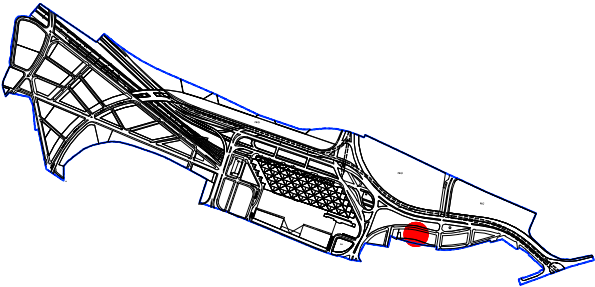
MÁXIMO OTROS USOS COMPATIBLES 0 m²
- C) NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:

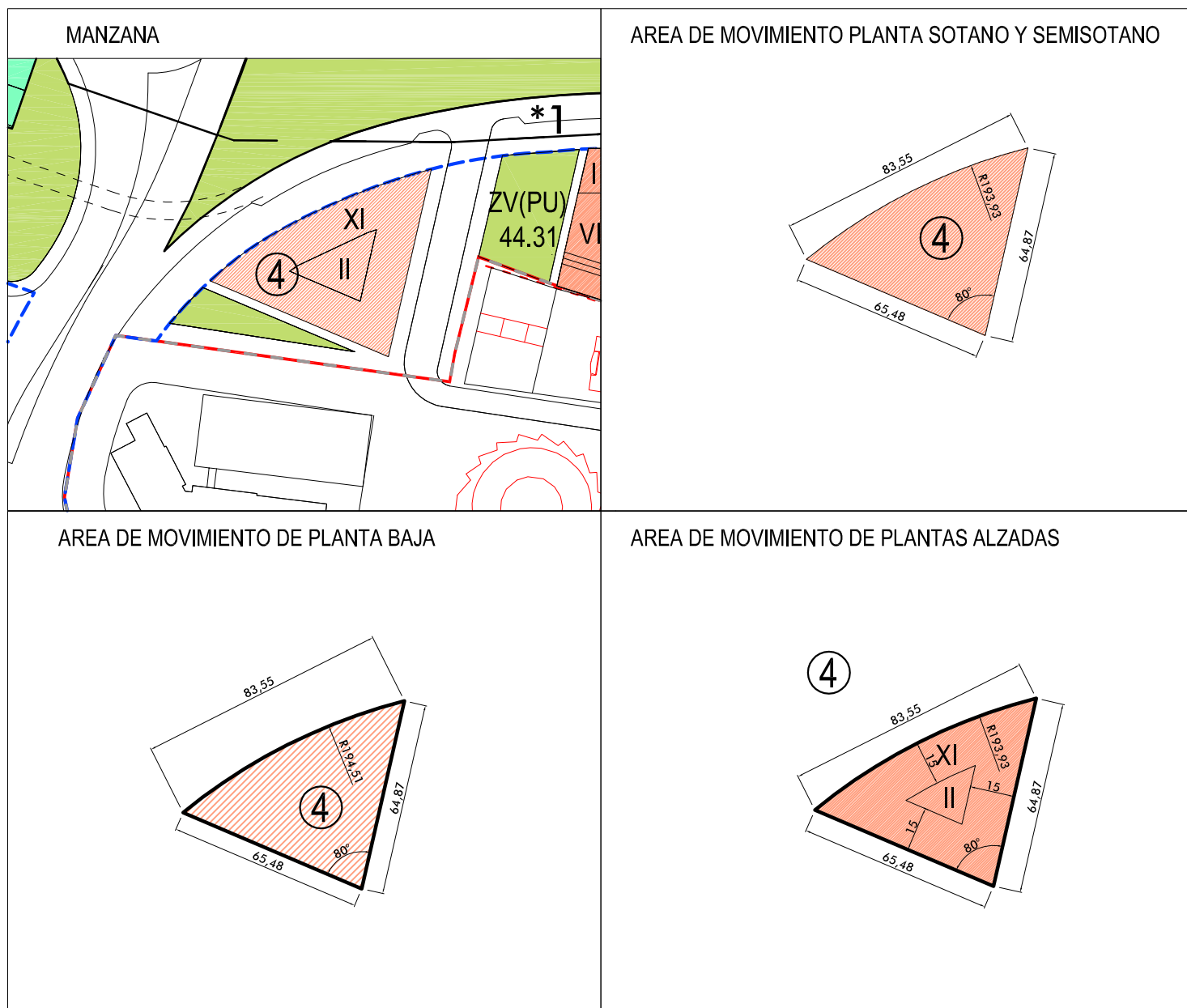
0
- D) OCUPACIÓN MÁXIMA

LA RESULTANTE DE LAS ÁREAS DE MOVIMIENTO EN CADA PLANTA
- E) ALTURA MÁXIMA

F) OBSERVACIONES

Parcela privada mancomunada entre las manzanas 3.1 y 3.2.





SUPERFICIE DE MANZANA

2.344,0 m²

0 5 10 20 m. ESCALA 1/2.000

A) USOS

VIVIENDA COLECTIVA Y
OTROS USOS COMPATIBLES (ZONA A2 GRADO 1)

B) SUPERFICIE EDIFICABLE

TOTAL 21.338 m²

MÁXIMO RESIDENCIAL

17.338 m²

C) NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:

160

D) OCUPACIÓN MÁXIMA

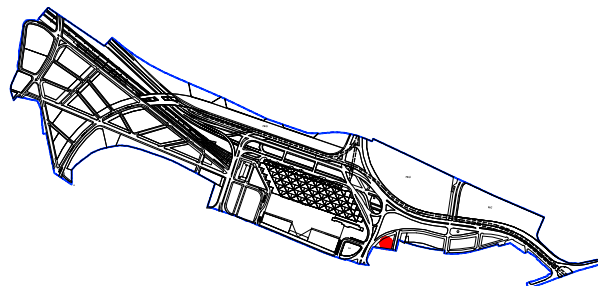
LA RESULTANTE DE LAS ÁREAS DE MOVIMIENTO EN CADA PLANTA

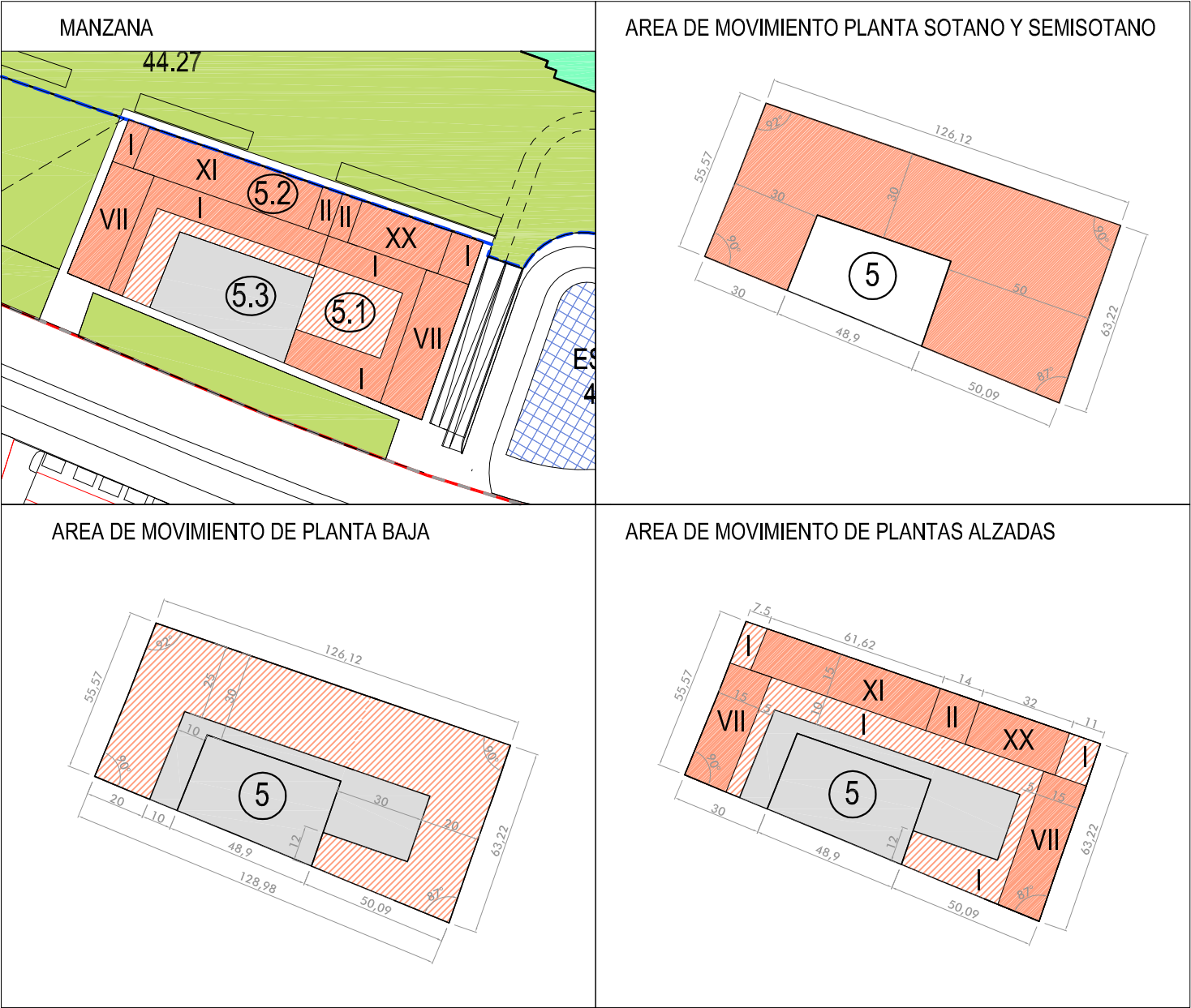
E) ALTURA MÁXIMA

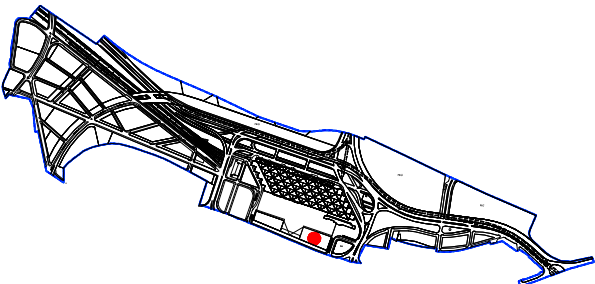
B+1	8,5 m
B+10	35,5 m

F) OBSERVACIONES

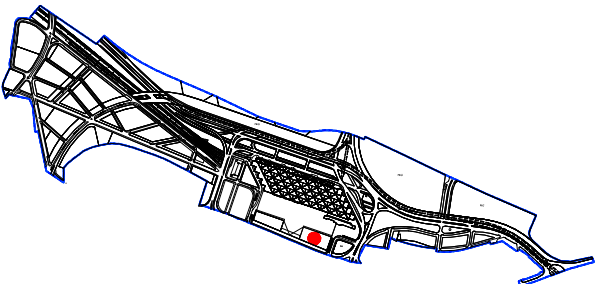
La presente ordenación podrá modificarse mediante plan especial, en cuyo caso, se autoriza incrementar la altura máxima indicada en la ficha hasta un máximo de 18 y 20 alturas en dos volúmenes. La ocupación de cada uno de esos dos volúmenes no superará el 27%, ni el 50% la suma de ambos. El plan especial comprenderá una propuesta detallada y vinculante de las fachadas del edificio. Esta propuesta podrá modificarse mediante un estudio de detalle.



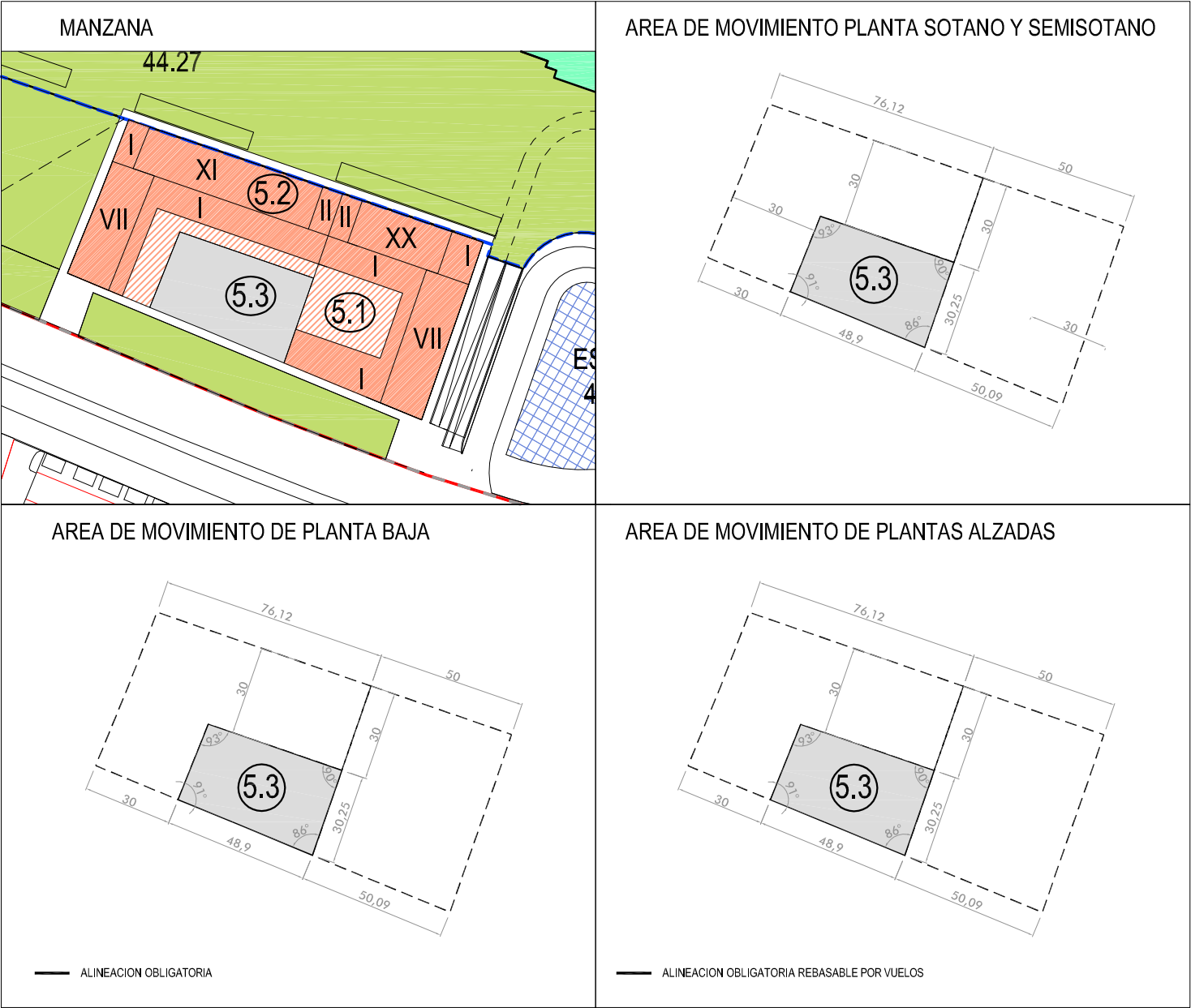


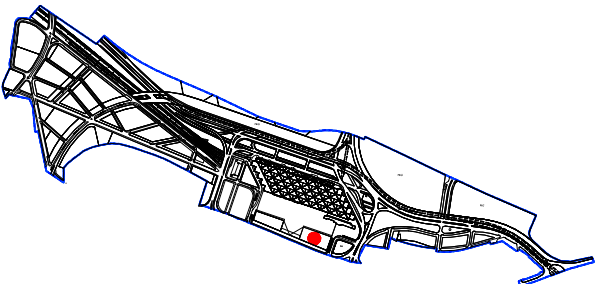
SUPERFICIE DE MANZANA		7.567,8 m²	 ESCALA 1/2.000
A) USOS		VIVIENDA COLECTIVA Y OTROS USOS COMPATIBLES (ZONA A2 GRADO 1)	
B) SUPERFICIE EDIFICABLE	TOTAL	31.856 m²	
	MÁXIMO RESIDENCIAL	25.356 m²	
C) NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:		234	
D) OCUPACIÓN MÁXIMA		LA RESULTANTE DE LAS ÁREAS DE MOVIMIENTO EN CADA PLANTA	
E) ALTURA MÁXIMA	B+1	8,5 m.	
	B+6	23,5 m.	
	B+10	35,5 m.	
F) OBSERVACIONES	B+19	62,0 m.	



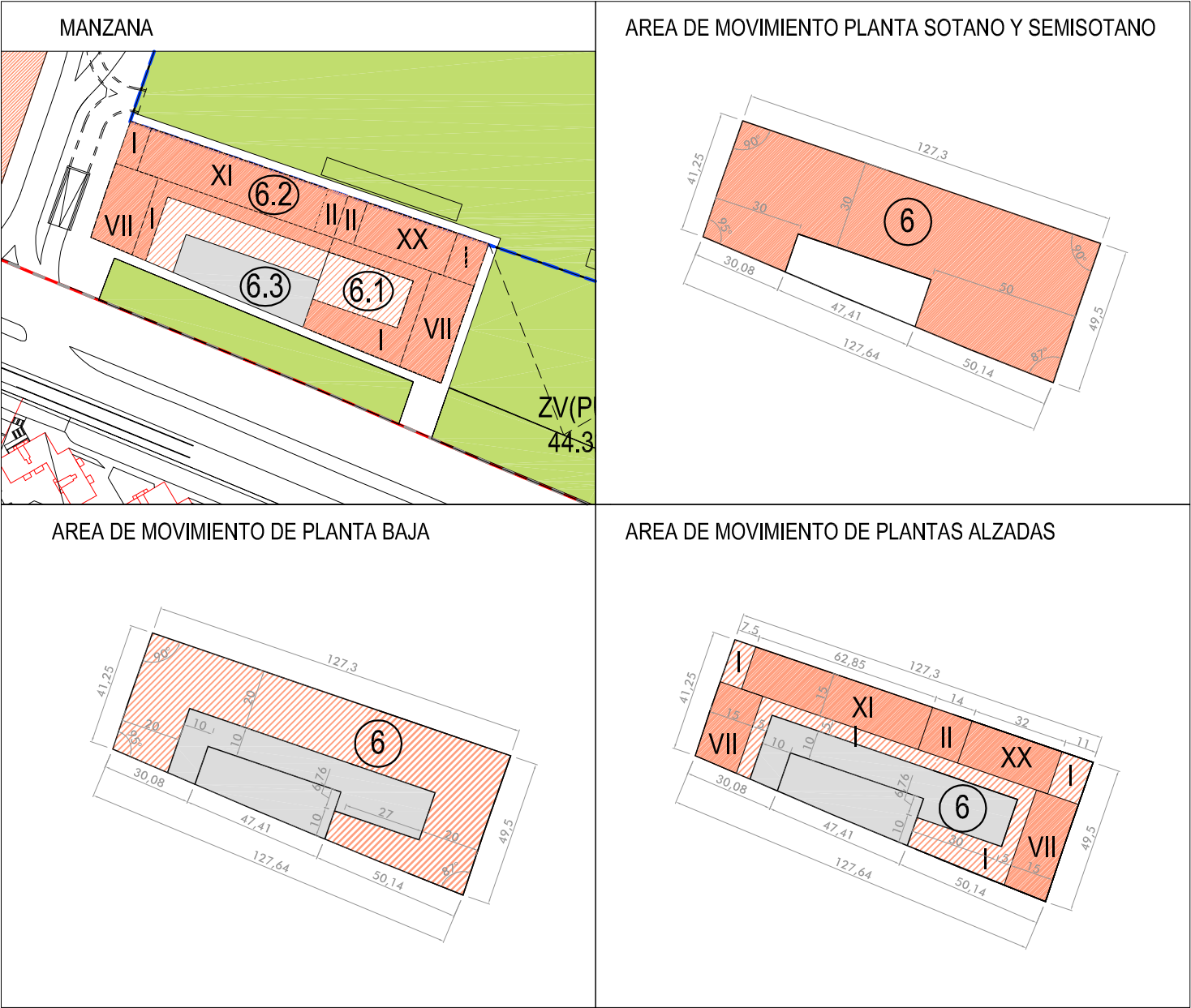
SUPERFICIE DE MANZANA		3.092,8 m ²	 ESCALA 1/2.000
A) USOS		VIVIENDA COLECTIVA Y OTROS USOS COMPATIBLES (ZONA A2 GRADO 1)	
B) SUPERFICIE EDIFICABLE	TOTAL	16.053 m ²	
	MÁXIMO RESIDENCIAL	12.353 m ²	
C) NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:		114	
D) OCUPACIÓN MÁXIMA		LA RESULTANTE DE LAS ÁREAS DE MOVIMIENTO EN CADA PLANTA	
E) ALTURA MÁXIMA	B+1	8,5 m.	
	B+6	23,5 m.	
	B+10	35,5 m.	
F) OBSERVACIONES	B+19	62,0 m.	

Se establece una servidumbre de paso en toda la longitud del lindero con la parcela 5.1 en plantas bajo rasante.

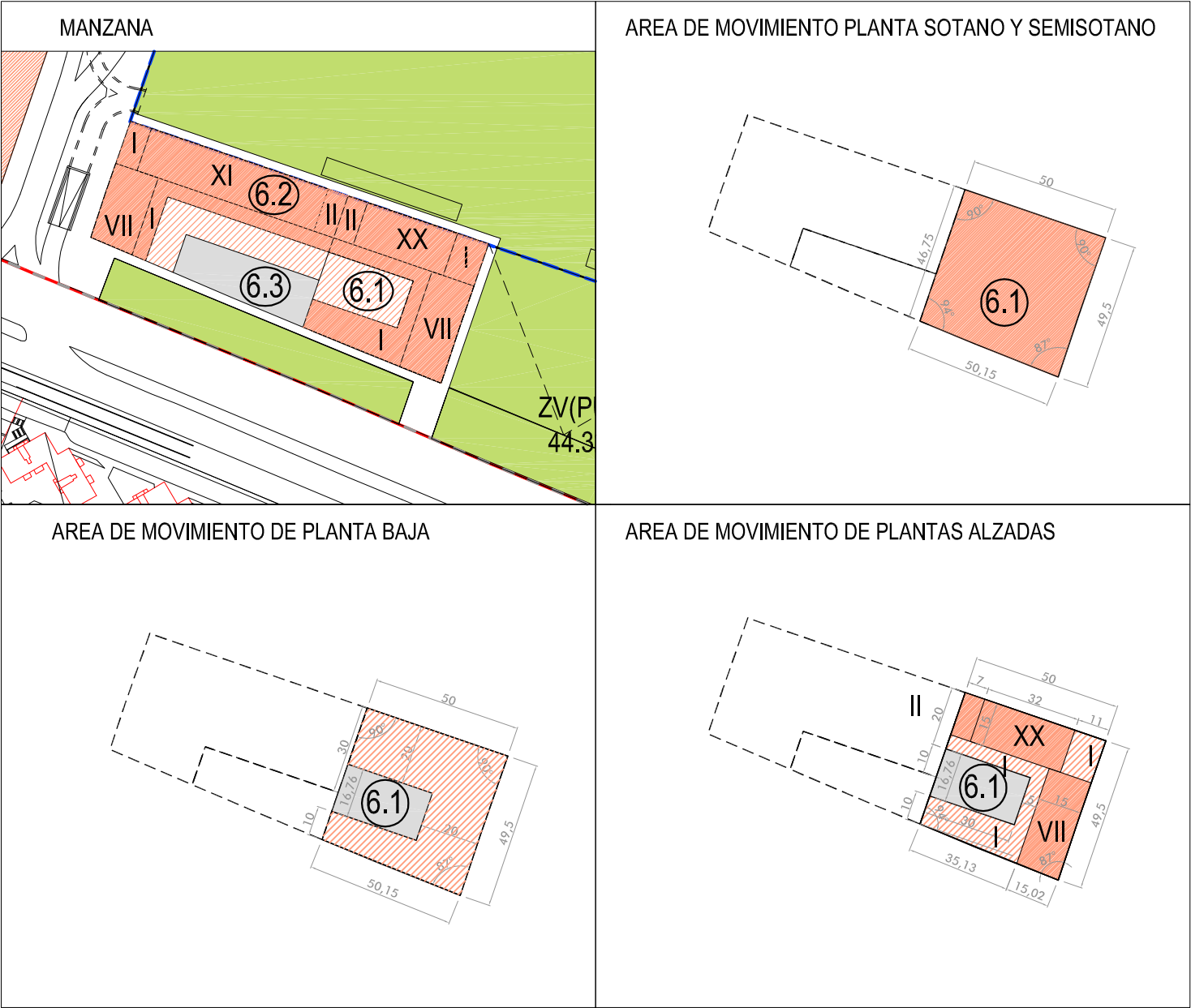


SUPERFICIE DE MANZANA		1.385,3 m ²	 ESCALA 1/2.000
A) USOS		VIVIENDA COLECTIVA Y OTROS USOS COMPATIBLES (ZONA A2 GRADO 1)	
B) SUPERFICIE EDIFICABLE	TOTAL	0 m ²	
	MÁXIMO RESIDENCIAL	0 m ²	
	MÁXIMO OTROS USOS COMPATIBLES	0 m ²	
C) NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:		0	
D) OCUPACIÓN MÁXIMA		LA RESULTANTE DE LAS ÁREAS DE MOVIMIENTO EN CADA PLANTA	
E) ALTURA MÁXIMA			
F) OBSERVACIONES			

Parcela privada mancomunada entre las manzanas 5.1 y 5.2.



SUPERFICIE DE MANZANA		5.821,2 m²	
A) USOS		VIVIENDA COLECTIVA Y OTROS USOS COMPATIBLES (ZONA A2 GRADO 1)	
B) SUPERFICIE EDIFICABLE	TOTAL	27.956 m²	
	MÁXIMO RESIDENCIAL	22.756 m²	
C) NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:		198	
D) OCUPACIÓN MÁXIMA		LA RESULTANTE DE LAS ÁREAS DE MOVIMIENTO EN CADA PLANTA	
E) ALTURA MÁXIMA	B+1	8,5 m.	
	B+6	23,5 m.	
	B+10	35,5 m.	
F) OBSERVACIONES	B+19	62,0 m.	



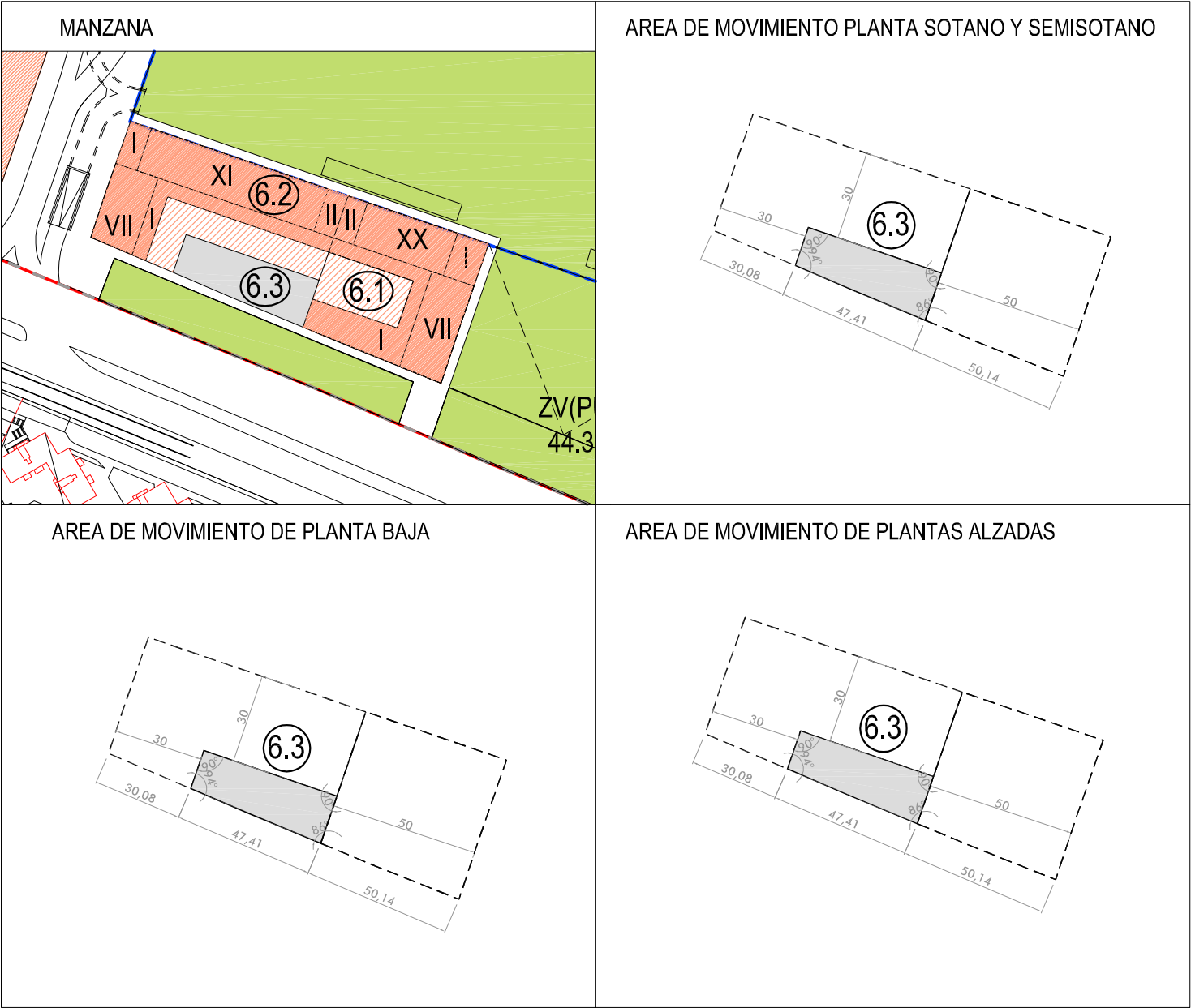
SUPERFICIE DE MANZANA		2.408,9 m²	051020m ESCALA 1/2.000
A) USOS		VIVIENDA COLECTIVA Y OTROS USOS COMPATIBLES (ZONA A2 GRADO 1)	
B) SUPERFICIE EDIFICABLE	TOTAL	13.903 m²	
	MÁXIMO RESIDENCIAL	11.703 m²	
C) NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:		102	
D) OCUPACIÓN MÁXIMA		LA RESULTANTE DE LAS ÁREAS DE MOVIMIENTO EN CADA PLANTA	
E) ALTURA MÁXIMA	B+1	8,5 m.	
	B+6	23,5 m.	
	B+10	35,5 m.	
F) OBSERVACIONES	B+19	62,0 m.	

Se establece una servidumbre de paso en toda la longitud del lindero con la parcela 6.2 en plantas bajo rasante.



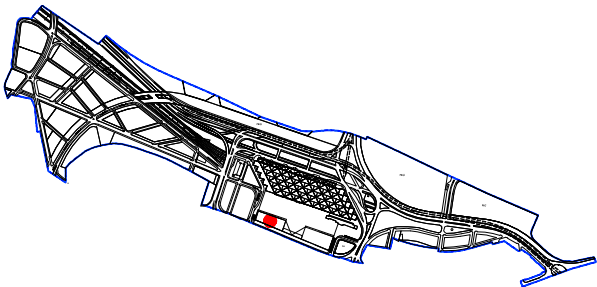
SUPERFICIE DE MANZANA		2.693,7 m²	051020m ESCALA 1/2.000
A) USOS		VIVIENDA COLECTIVA Y OTROS USOS COMPATIBLES (ZONA A2 GRADO 1)	
B) SUPERFICIE EDIFICABLE	TOTAL	14.503 m²	
	MÁXIMO RESIDENCIAL	11.053 m²	
C) NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:		96	
D) OCUPACIÓN MÁXIMA		LA RESULTANTE DE LAS ÁREAS DE MOVIMIENTO EN CADA PLANTA	
E) ALTURA MÁXIMA	B+1	8,5 m.	
	B+6	23,5 m.	
	B+10	35,5 m.	
F) OBSERVACIONES	B+19	62,0 m.	

Se establece una servidumbre de paso en toda la longitud del lindero con la parcela 6.1 en plantas bajo rasante.



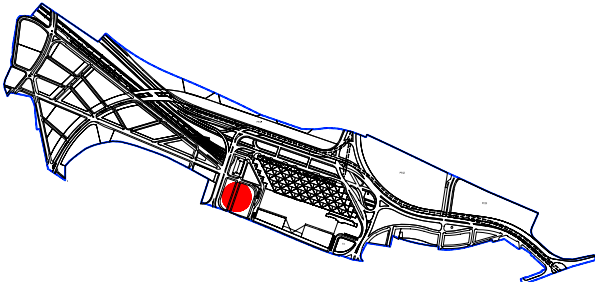
SUPERFICIE DE MANZANA 718,6 m² 0 5 10 20 m. ESCALA 1/2.000

- A) USOS VIVIENDA COLECTIVA Y OTROS USOS COMPATIBLES (ZONA A2 GRADO 1)
- B) SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL 0 m²
MÁXIMO RESIDENCIAL 0 m²
MÁXIMO OTROS USOS COMPATIBLES 0 m²
- C) NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 0
- D) OCUPACIÓN MÁXIMA LA RESULTANTE DE LAS ÁREAS DE MOVIMIENTO EN CADA PLANTA
- E) ALTURA MÁXIMA
- F) OBSERVACIONES

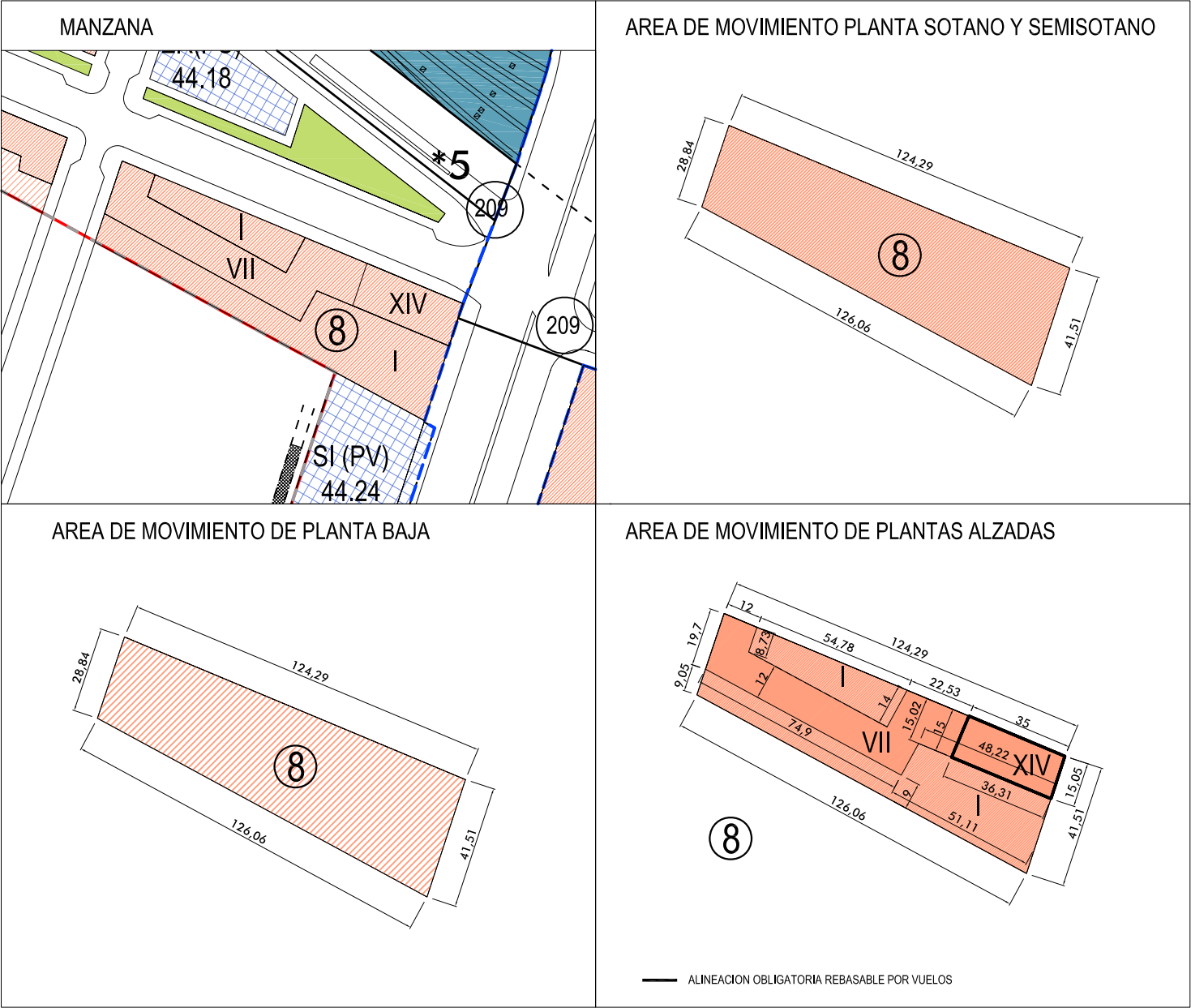


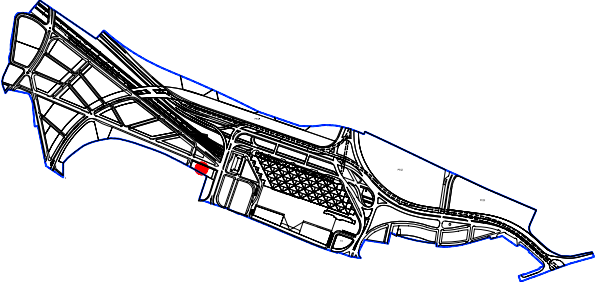
Parcela privada mancomunada entre las manzanas 6.1 y 6.2.



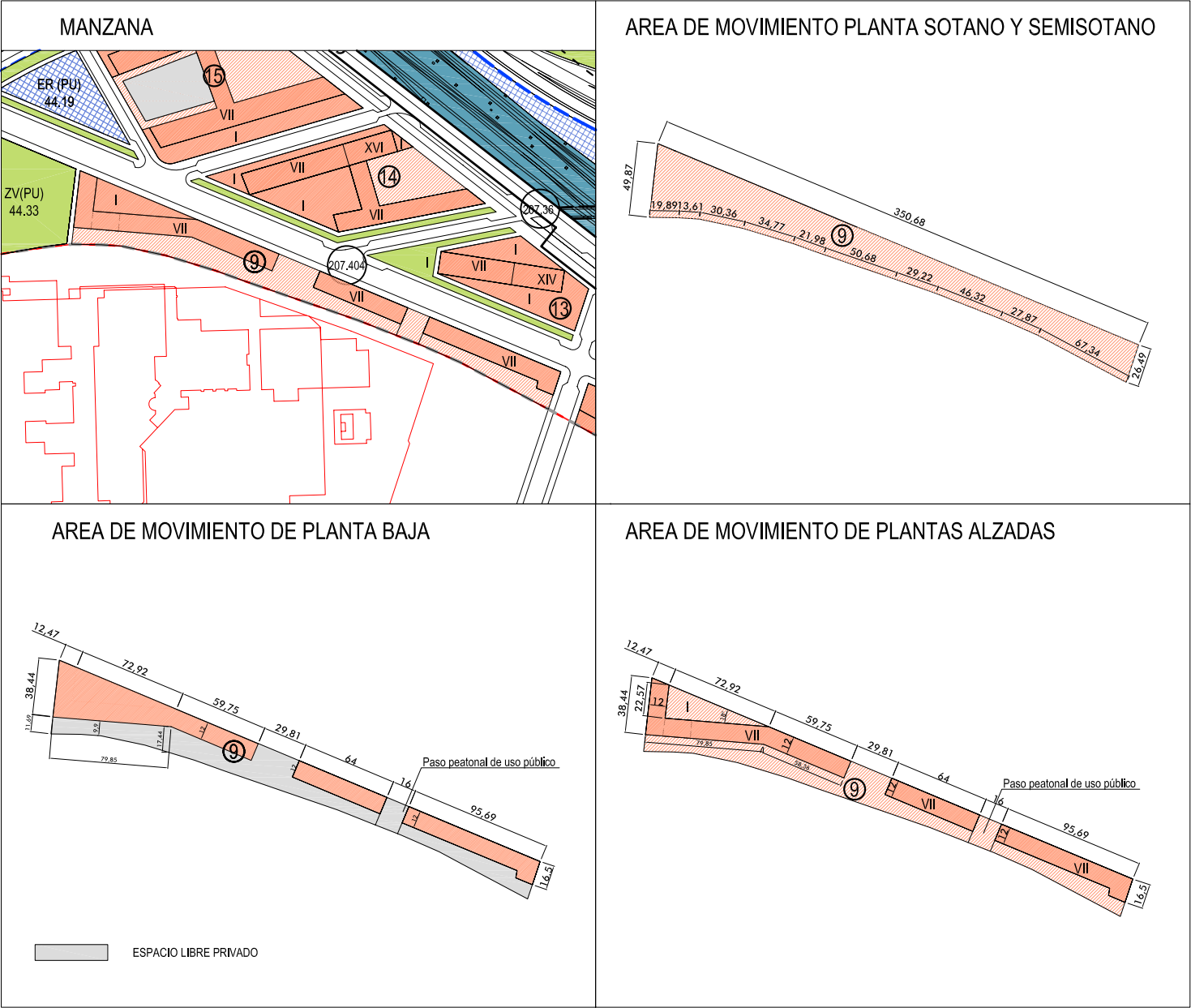
SUPERFICIE DE MANZANA		15.762,4 m²	 ESCALA 1/2.500
A) USOS		VIVIENDA COLECTIVA Y OTROS USOS COMPATIBLES (ZONA A2 GRADO 1)	
B) SUPERFICIE EDIFICABLE		TOTAL	137.180 m²
		MÁXIMO RESIDENCIAL	47.680 m²
		MÍNIMO OTROS USOS COMPATIBLES	89.500 m²
C) NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:		440	
D) OCUPACIÓN MÁXIMA		LA RESULTANTE DE LAS ÁREAS DE MOVIMIENTO EN CADA PLANTA	
E) ALTURA MÁXIMA		ALTURA LIBRE	
F) OBSERVACIONES			

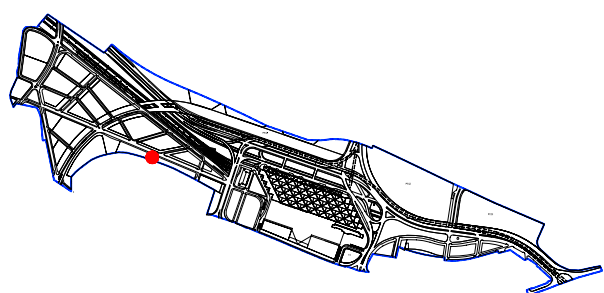
Limitación de altura sujeta al cumplimiento de distancias para la zona A2, según artículo 4.2.5 de las Normas Urbanísticas del PGOU.
Paso peatonal en planta baja, según artículo 8.3.2. de las ordenanzas particulares.



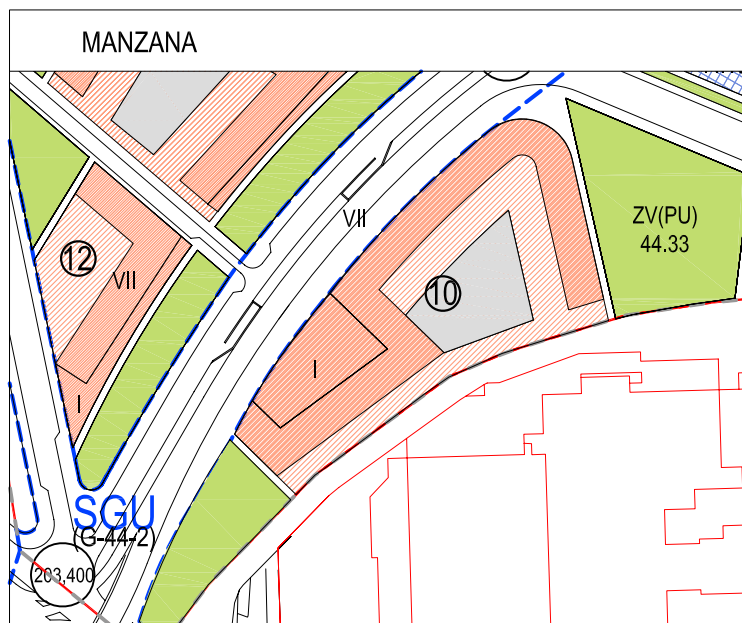
SUPERFICIE DE MANZANA		4.362,5 m ²	 ESCALA 1/2.000
A) USOS		VIVIENDA COLECTIVA Y OTROS USOS COMPATIBLES (ZONA A2 GRADO 1)	
B) SUPERFICIE EDIFICABLE		TOTAL	16.000 m ²
		MÁXIMO RESIDENCIAL	6.500 m ²
		MÍNIMO OTROS USOS COMPATIBLES	9.500 m ²
C) NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:		60	
D) OCUPACIÓN MÁXIMA		LA RESULTANTE DE LAS ÁREAS DE MOVIMIENTO EN CADA PLANTA	
E) ALTURA MÁXIMA		B+6	23,0 m.
		B+13	50,0 m.
F) OBSERVACIONES			

El bloque de altura B+13 será en toda su altura de otros usos compatibles.
Altura máxima obligatoria en bloque de altura B+13.



SUPERFICIE DE MANZANA		9.082,5 m²	
A) USOS	VIVIENDA COLECTIVA Y OTROS USOS COMPATIBLES (ZONA A2 GRADO 1)		
B) SUPERFICIE EDIFICABLE	TOTAL	22.505 m²	
	MÁXIMO RESIDENCIAL	19.505 m²	
	MÍNIMO OTROS USOS COMPATIBLES	3.000 m²	
C) NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:	180		
D) OCUPACIÓN MÁXIMA	LA RESULTANTE DE LAS ÁREAS DE MOVIMIENTO EN CADA PLANTA		
E) ALTURA MÁXIMA	B+6	23,0 m.	
F) OBSERVACIONES			

Se deberá dejar un paso peatonal de uso público de 16 metros de anchura mínima, para comunicar con el paso del Centro Comercial.
Retranqueo mínimo de 9 metros respecto del lindero sur.



ESPACIO LIBRE PRIVADO

ALINEACION OBLIGATORIA REBASABLE POR VUELOS

SUPERFICIE DE MANZANA

10.718,3 m²

0 5 20 50 m. ESCALA 1/3.000

A) USOS

VIVIENDA COLECTIVA Y
OTROS USOS COMPATIBLES (ZONA A2 GRADO 1)

B) SUPERFICIE EDIFICABLE

TOTAL

25.272 m²

MÁXIMO RESIDENCIAL

21.672 m²

MÍNIMO OTROS USOS COMPATIBLES

3.600 m²

C) NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:

200

D) OCUPACIÓN MÁXIMA

LA RESULTANTE DE LAS ÁREAS DE MOVIMIENTO EN CADA PLANTA

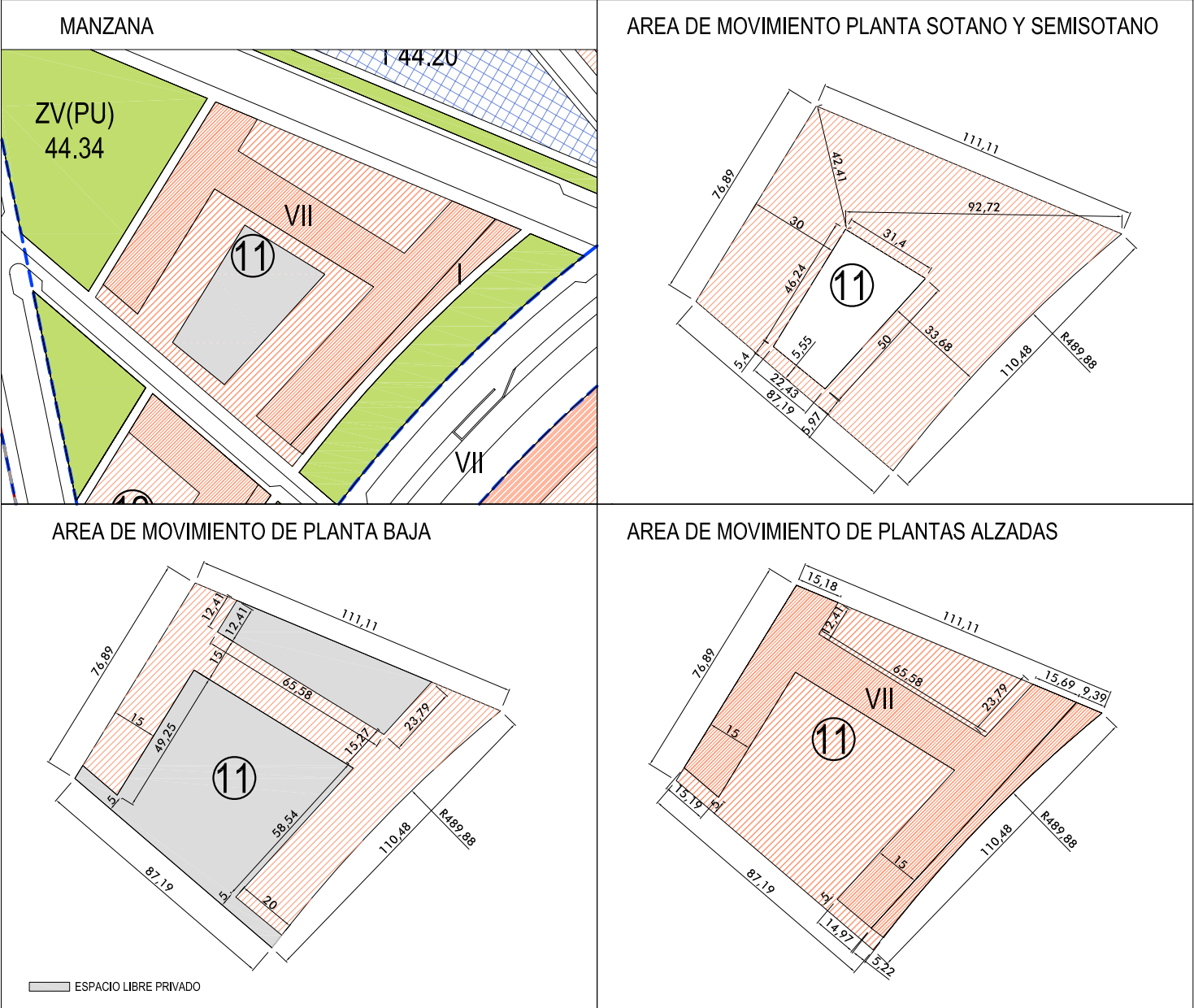
E) ALTURA MÁXIMA

B+6

23.0 m.

F) OBSERVACIONES

Retranqueo mínimo de 9 metros respecto del lindero sureste.



SUPERFICIE DE MANZANA

8.802,9 m²

0 5 10 20 m. ESCALA 1/2.000

A) USOS

VIVIENDA COLECTIVA Y
OTROS USOS COMPATIBLES (ZONA A2 GRADO 1)

B) SUPERFICIE EDIFICABLE

TOTAL 19.838 m²

MÁXIMO RESIDENCIAL 17.338 m²
MÍNIMO OTROS USOS COMPATIBLES 2.500 m²

C) NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:

160

D) OCUPACIÓN MÁXIMA

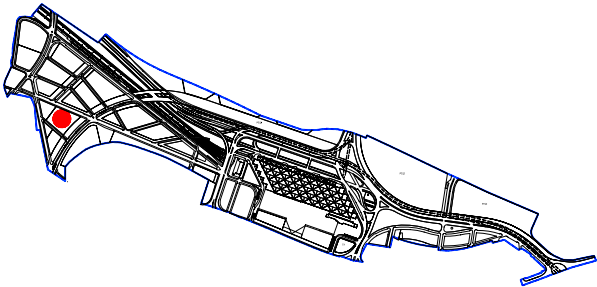
LA RESULTANTE DE LAS ÁREAS DE MOVIMIENTO EN CADA PLANTA

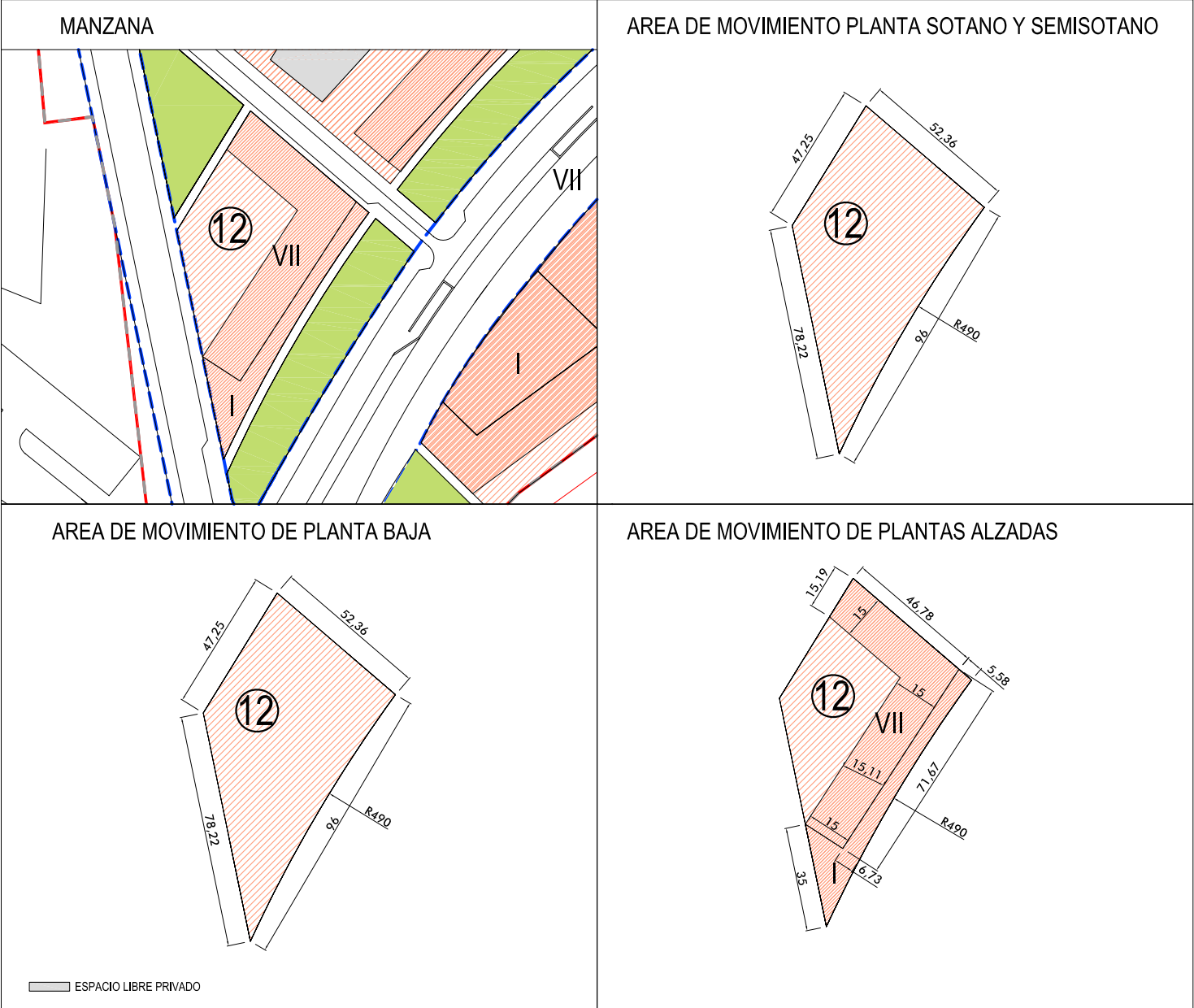
E) ALTURA MÁXIMA

B+6 23,0 m.

F) OBSERVACIONES

Uso comercial obligatorio en planta baja del lindero sureste.



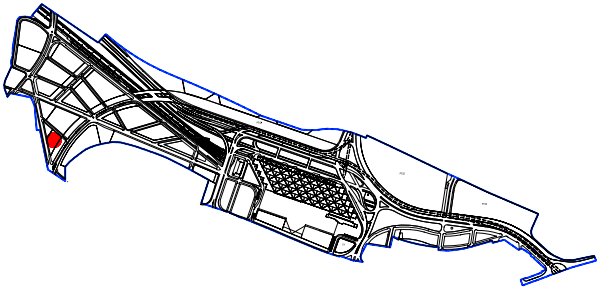


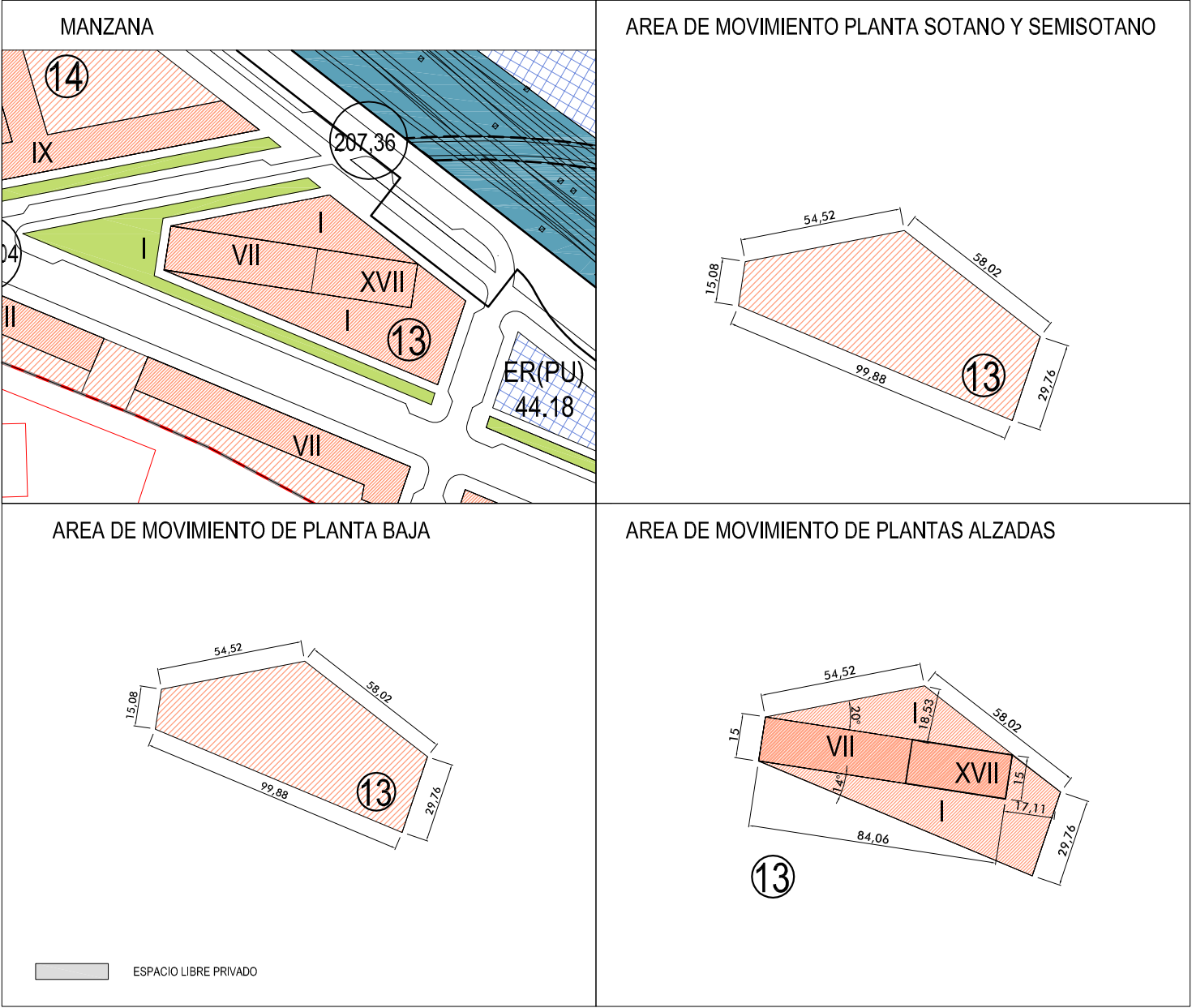
SUPERFICIE DE MANZANA 3.588,7 m² 0 5 10 20 m. ESCALA 1/2.000

A) USOS	VIVIENDA COLECTIVA Y OTROS USOS COMPATIBLES (ZONA A2 GRADO 1)		
B) SUPERFICIE EDIFICABLE	TOTAL	9.085 m ²	
	MÁXIMO RESIDENCIAL	7.585 m ²	
	MÍNIMO OTROS USOS COMPATIBLES	1.500 m ²	
C) NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:			70
D) OCUPACIÓN MÁXIMA	LA RESULTANTE DE LAS ÁREAS DE MOVIMIENTO EN CADA PLANTA		
E) ALTURA MÁXIMA	B+6	23,0 m.	

F) OBSERVACIONES

Uso comercial obligatorio en planta baja del lindero sureste.





SUPERFICIE DE MANZANA

A) USOS

B) SUPERFICIE EDIFICABLE

C) NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:

D) OCUPACIÓN MÁXIMA

E) ALTURA MÁXIMA

F) OBSERVACIONES

3.444,1 m²

VIVIENDA COLECTIVA Y
OTROS USOS COMPATIBLES (ZONA A2 GRADO 1)

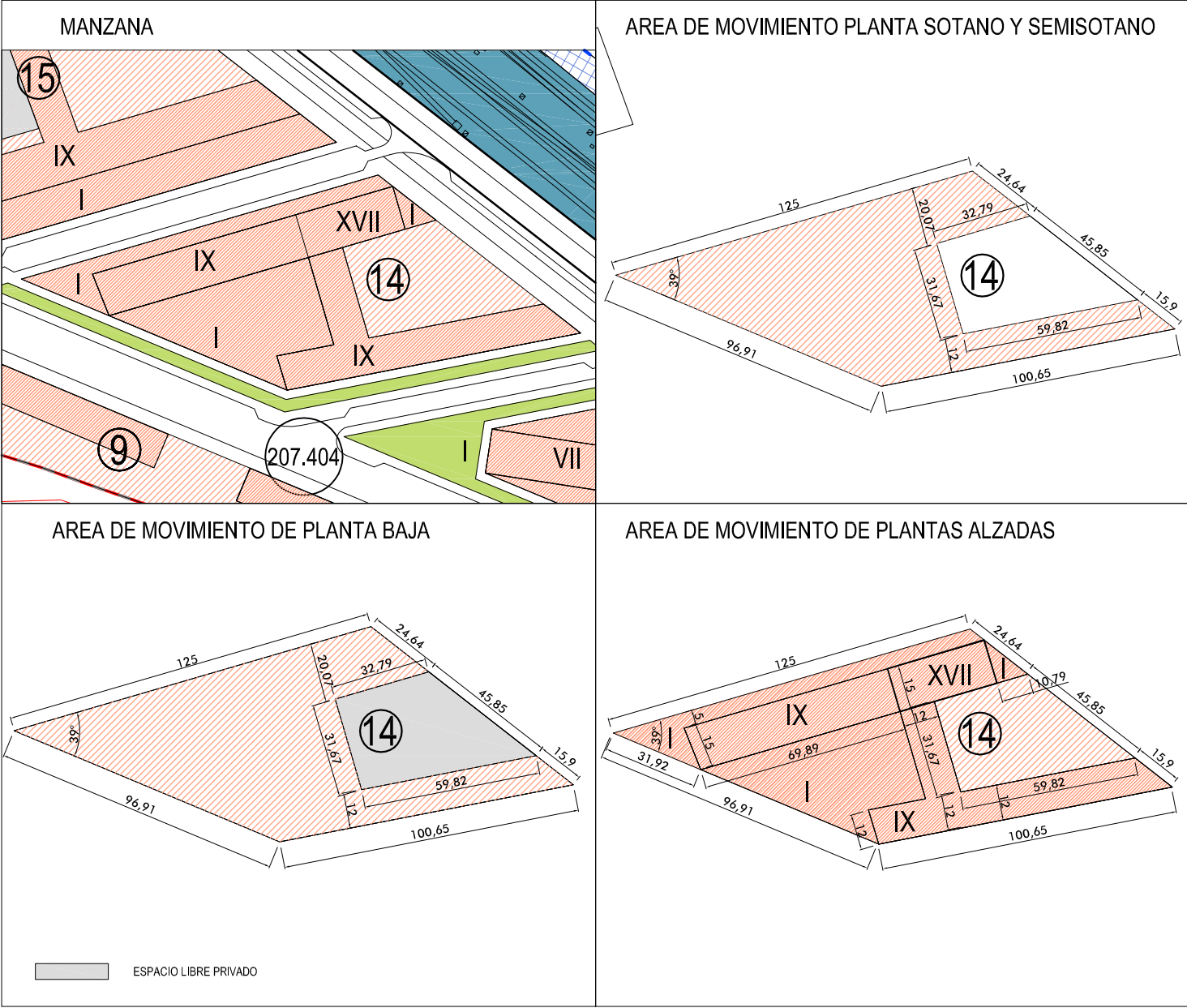
TOTAL	13.301 m ²
MÁXIMO RESIDENCIAL	3.738 m ²

36

LA RESULTANTE DE LAS ÁREAS DE MOVIMIENTO EN CADA PLANTA

B+6	23,5 m.
B+16	62,0 m.

0 5 10 20 m. ESCALA 1/2.000



SUPERFICIE DE MANZANA

7.092,0 m²

0 5 10 20 m. ESCALA 1/2.000

A) USOS

VIVIENDA COLECTIVA Y
OTROS USOS COMPATIBLES (ZONA A2 GRADO 1)

B) SUPERFICIE EDIFICABLE

TOTAL 32.308,0 m²

MÁXIMO RESIDENCIAL

20.832,0 m²

C) NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:

195

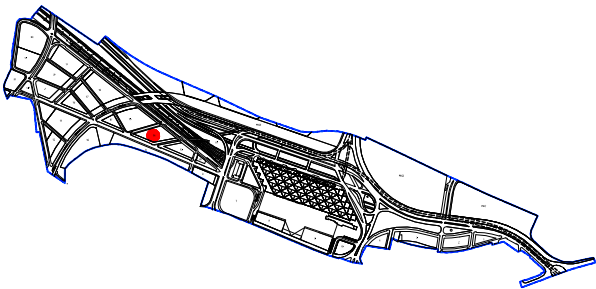
D) OCUPACIÓN MÁXIMA

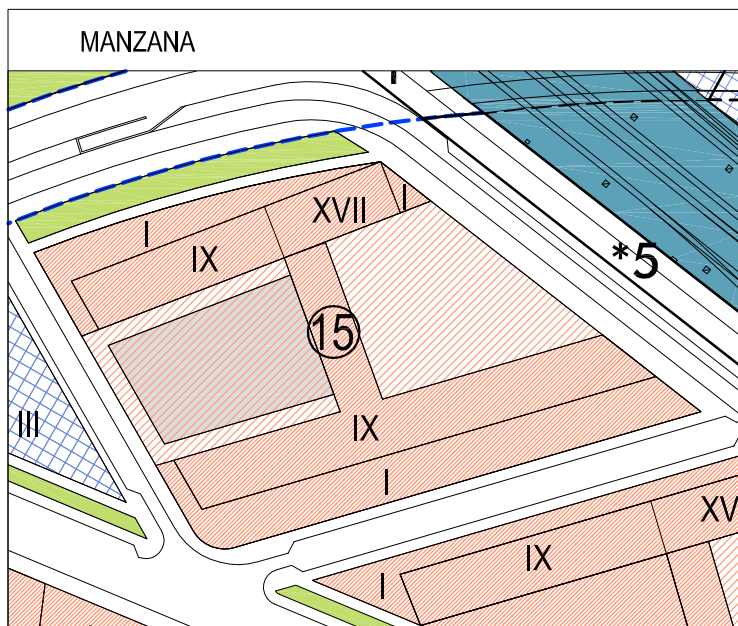
LA RESULTANTE DE LAS ÁREAS DE MOVIMIENTO EN CADA PLANTA

E) ALTURA MÁXIMA

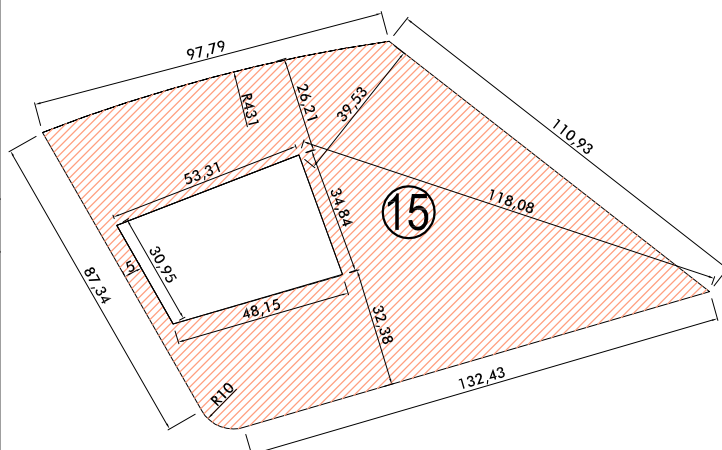
B+8 29,5 m.
B+16 62,0 m.

F) OBSERVACIONES

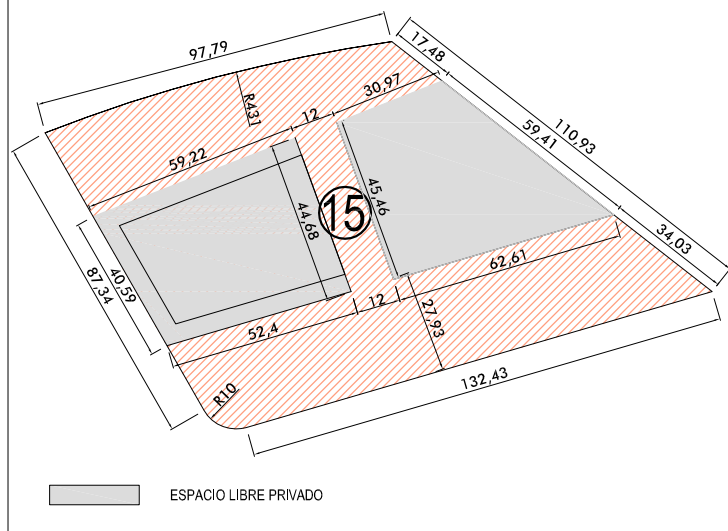




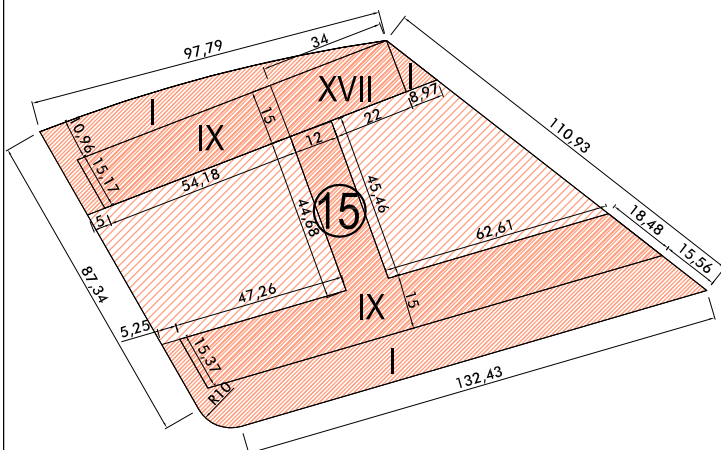
AREA DE MOVIMIENTO PLANTA SOTANO Y SEMISOTANO



AREA DE MOVIMIENTO DE PLANTA BAJA



AREA DE MOVIMIENTO DE PLANTAS ALZADAS



SUPERFICIE DE MANZANA

10.978,1 m²

A) USOS

VIVIENDA COLECTIVA Y
OTROS USOS COMPATIBLES (ZONA A2 GRADO 1)

B) SUPERFICIE EDIFICABLE

TOTAL 37.614,0 m²

MÁXIMO RESIDENCIAL

26.138,0 m²

C) NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:

244

D) OCUPACIÓN MÁXIMA

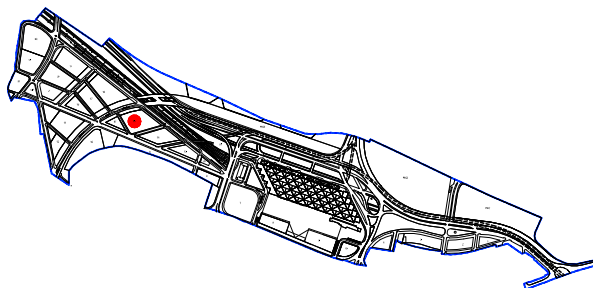
LA RESULTANTE DE LAS ÁREAS DE MOVIMIENTO EN CADA PLANTA

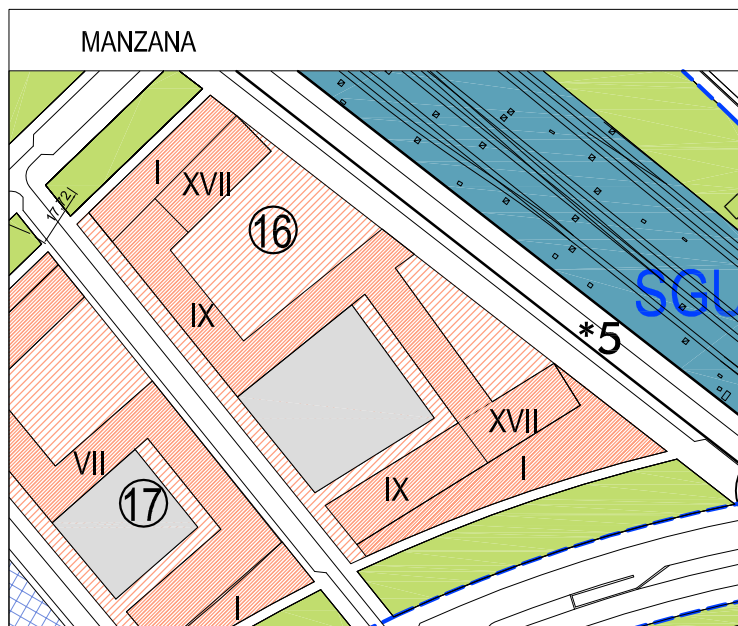
E) ALTURA MÁXIMA

B+8 29,5 m.
B+16 62,0 m.

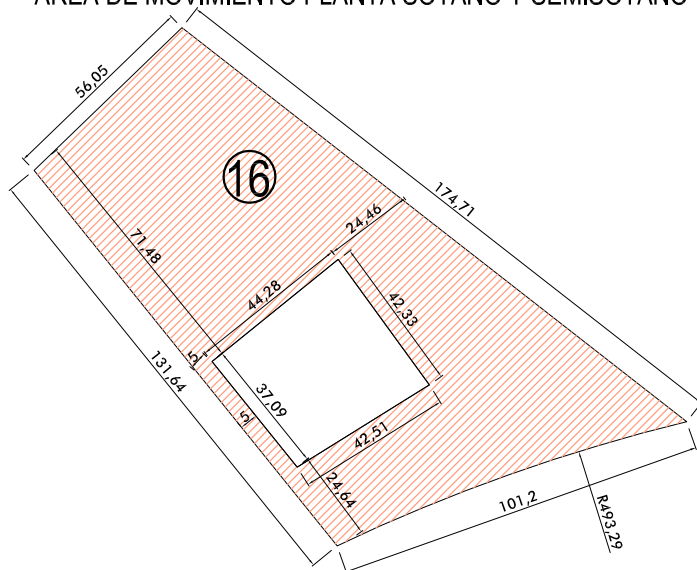
F) OBSERVACIONES

0 5 10 20 m. ESCALA 1/2.000

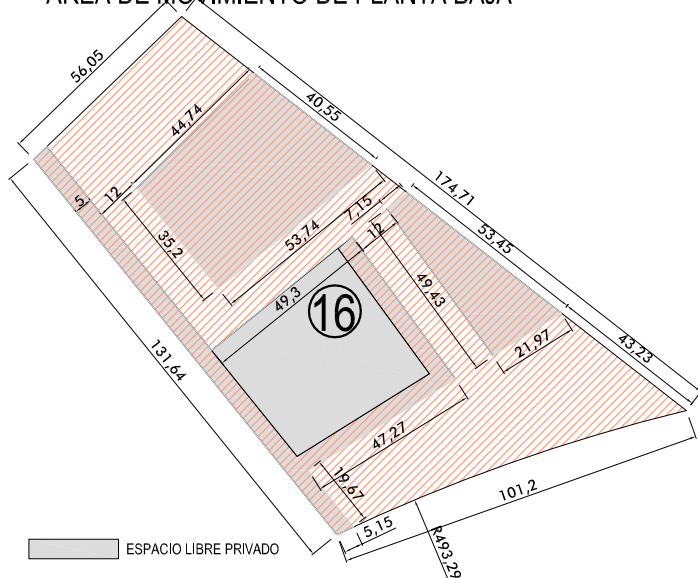




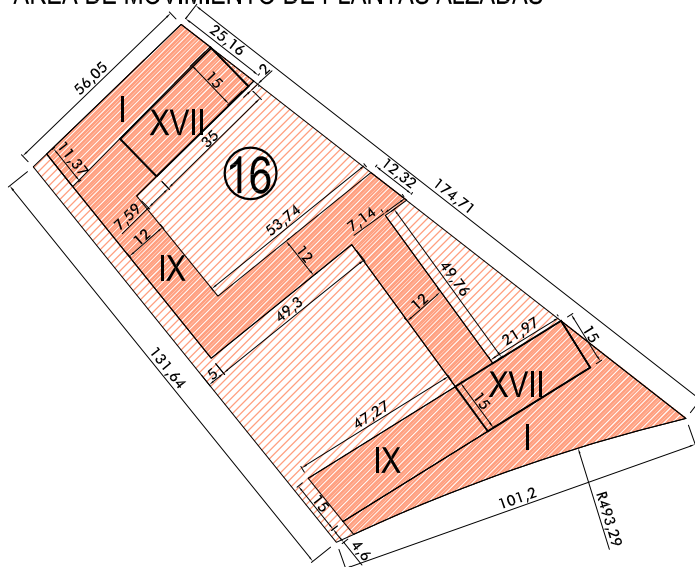
AREA DE MOVIMIENTO PLANTA SOTANO Y SEMISOTANO



AREA DE MOVIMIENTO DE PLANTA BAJA



AREA DE MOVIMIENTO DE PLANTAS ALZADAS



0 5 10 20 m. ESCALA 1/2.000

SUPERFICIE DE MANZANA

10.955,6 m²

A) USOS

VIVIENDA COLECTIVA Y
OTROS USOS COMPATIBLES (ZONA A2 GRADO 1)

B) SUPERFICIE EDIFICABLE

TOTAL 39.526,0 m²

MÁXIMO RESIDENCIAL

22.456,0 m²

C) NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:

210

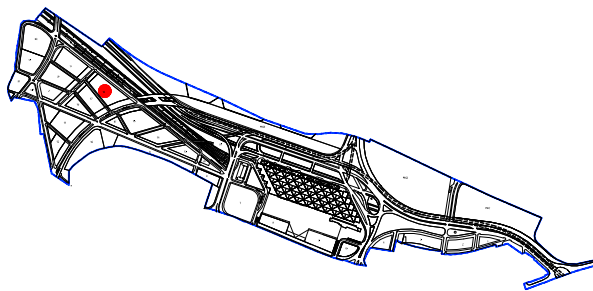
D) OCUPACIÓN MÁXIMA

LA RESULTANTE DE LAS ÁREAS DE MOVIMIENTO EN CADA PLANTA

E) ALTURA MÁXIMA

B+8 29,5 m.
B+16 62,0 m.

F) OBSERVACIONES





SUPERFICIE DE MANZANA

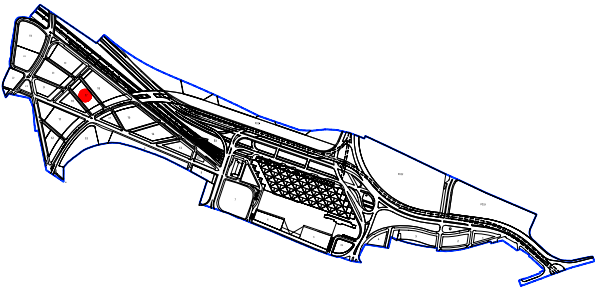
6.690,2 m²

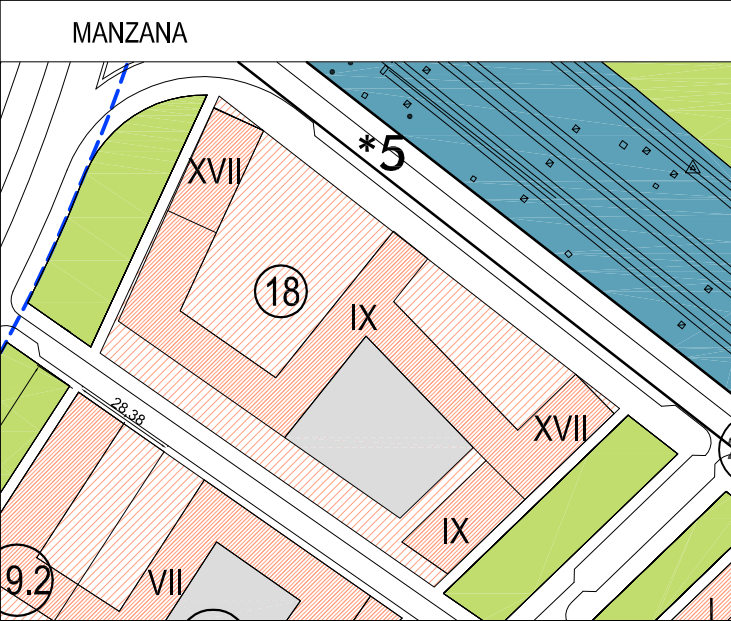
0 5 10 20 m. ESCALA 1/2.000

A) USOS	VIVIENDA COLECTIVA Y	
	OTROS USOS COMPATIBLES (ZONA A2 GRADO 1)	
B) SUPERFICIE EDIFICABLE	TOTAL	15.886 m ²
	MÁXIMO RESIDENCIAL	14.086 m ²
	MÍNIMO OTROS USOS COMPATIBLES	1.800 m ²
C) NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:		130
D) OCUPACIÓN MÁXIMA	LA RESULTANTE DE LAS ÁREAS DE MOVIMIENTO EN CADA PLANTA	
E) ALTURA MÁXIMA	B+6	23,0 m.

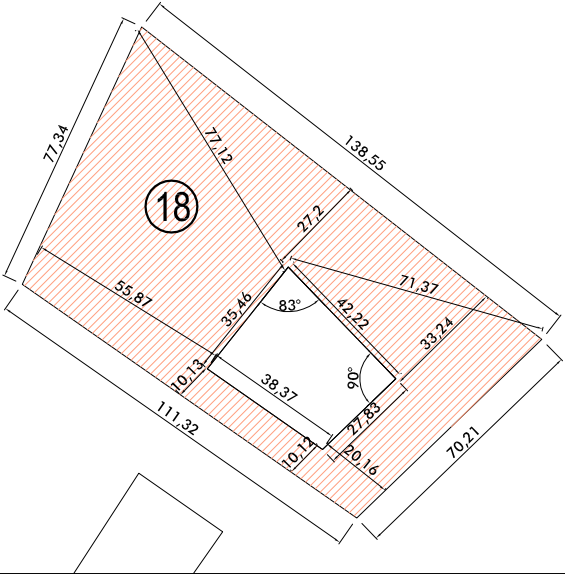
F) OBSERVACIONES

Uso comercial obligatorio en planta baja del lidero sureste.

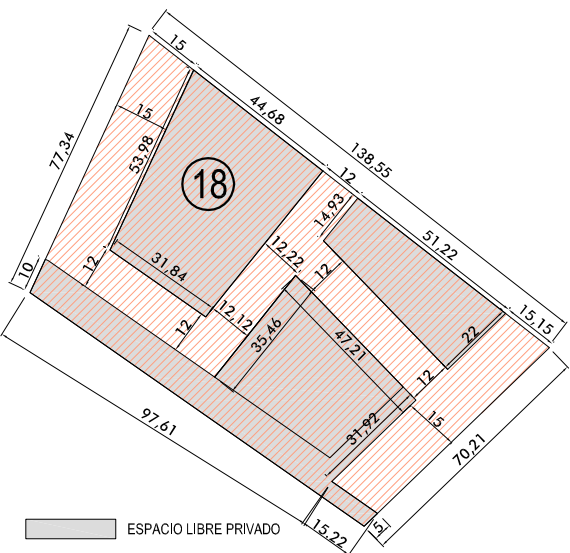




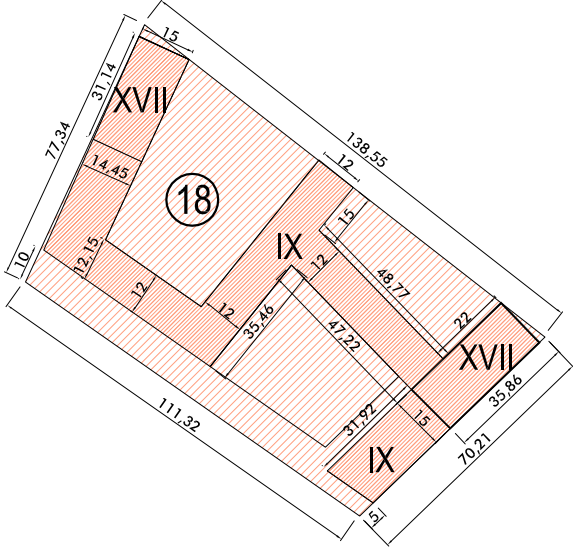
AREA DE MOVIMIENTO PLANTA SOTANO Y SEMISOTANO



AREA DE MOVIMIENTO DE PLANTA BAJA



AREA DE MOVIMIENTO DE PLANTAS ALZADAS



SUPERFICIE DE MANZANA

9.054,2 m²

A) USOS VIVIENDA COLECTIVA Y OTROS USOS COMPATIBLES (ZONA A2 GRADO 1)

B) SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL 36.796,3 m²
MÁXIMO RESIDENCIAL 21.374,2 m²

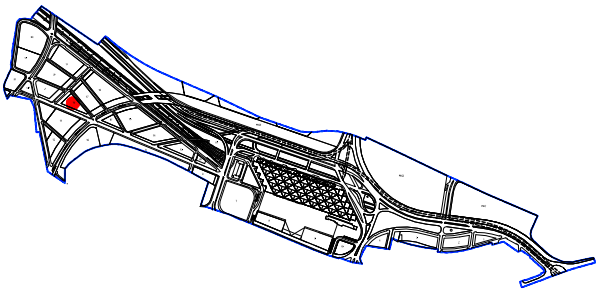
C) NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 200

D) OCUPACIÓN MÁXIMA
LA RESULTANTE DE LAS ÁREAS DE MOVIMIENTO EN CADA PLANTA

E) ALTURA MÁXIMA B+8 29,5 m.
B+16 62,0 m.

F) OBSERVACIONES

0 5 10 20 m. ESCALA 1/2.000



 ESPACIO LIBRE PRIVADO

0 5 10 20 m. ESCALA 1/2.000

SUPERFICIE DE MANZANA

6.877,0 m²

A) USOS

VIVIENDA COLECTIVA Y
OTROS USOS COMPATIBLES (ZONA A2 GRADO 1)

B) SUPERFICIE EDIFICABLE

TOTAL 15.586 m²

MÁXIMO RESIDENCIAL	14.086 m ²
MÍNIMO OTROS USOS COMPATIBLES	1.500 m ²

C) NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:

130

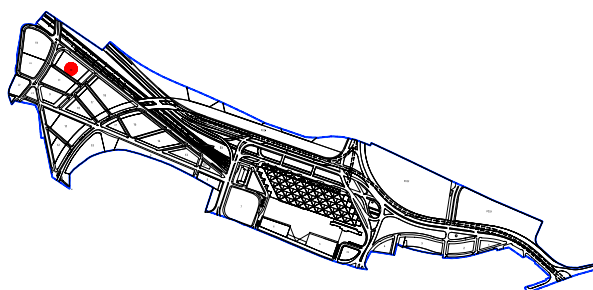
D) OCUPACIÓN MÁXIMA

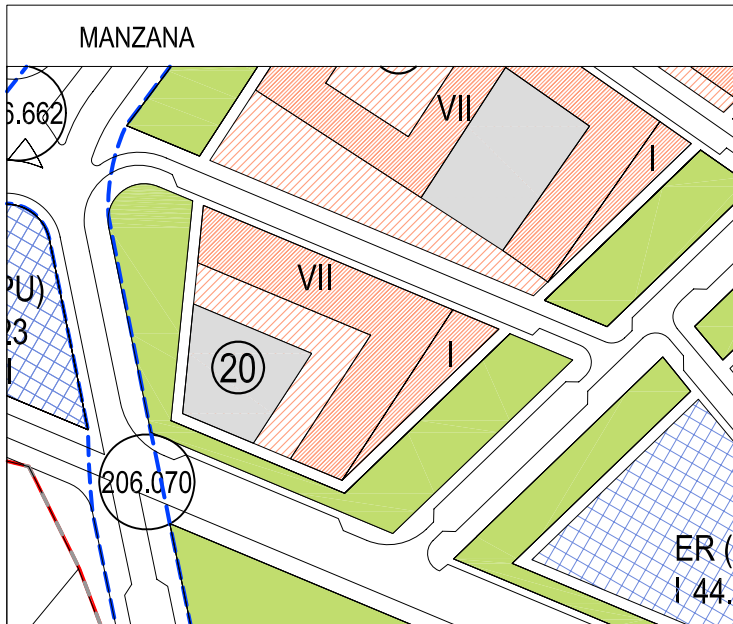
LA RESULTANTE DE LAS ÁREAS DE MOVIMIENTO EN CADA PLANTA

E) ALTURA MÁXIMA

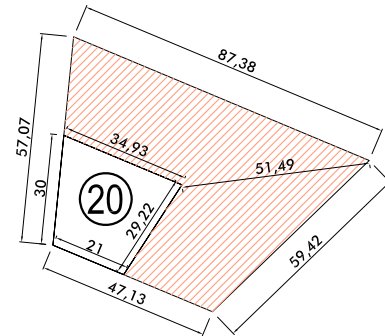
B+6 23,0 m.

F) OBSERVACIONES

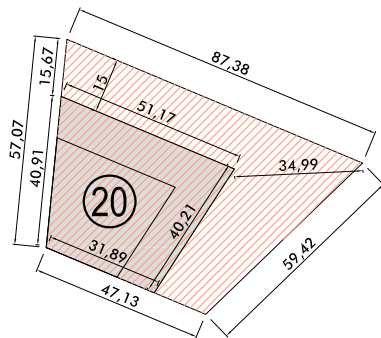




AREA DE MOVIMIENTO PLANTA SOTANO Y SEMISOTANO

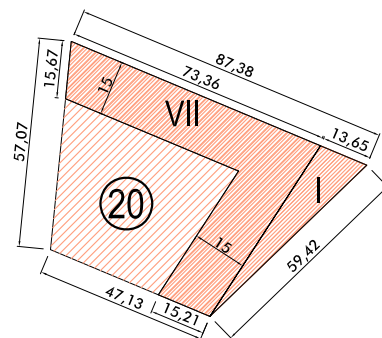


AREA DE MOVIMIENTO DE PLANTA BAJA



ESPACIO LIBRE PRIVADO

AREA DE MOVIMIENTO DE PLANTAS ALZADAS



ALINEACION OBLIGATORIA REBASABLE POR VUELOS

SUPERFICIE DE MANZANA

3.669,7 m²

0 5 10 20 m. ESCALA 1/2.000

A) USOS

VIVIENDA COLECTIVA Y
OTROS USOS COMPATIBLES (ZONA A2 GRADO 1)

B) SUPERFICIE EDIFICABLE

TOTAL

8.585 m²

MÁXIMO RESIDENCIAL

7.585 m²

MÍNIMO OTROS USOS COMPATIBLES

1.000 m²

C) NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:

70

D) OCUPACIÓN MÁXIMA

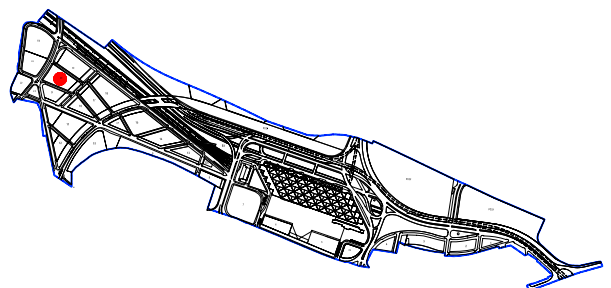
LA RESULTANTE DE LAS ÁREAS DE MOVIMIENTO EN CADA PLANTA

E) ALTURA MÁXIMA

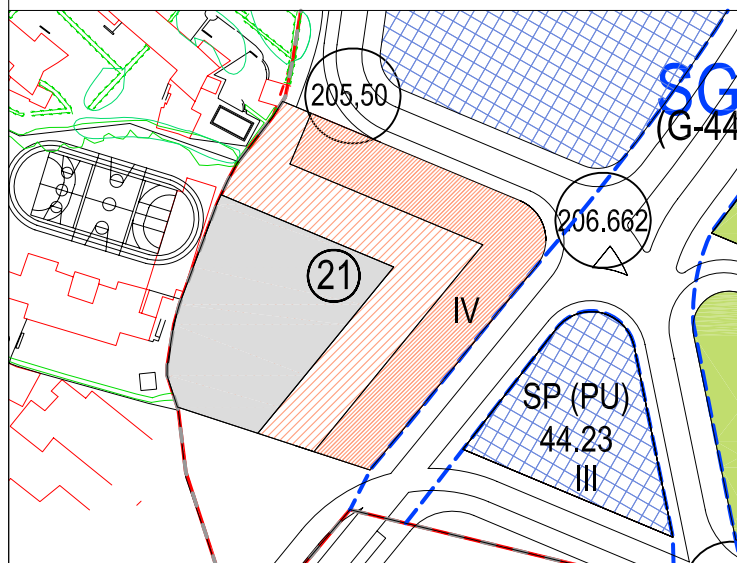
B+6

23,0 m.

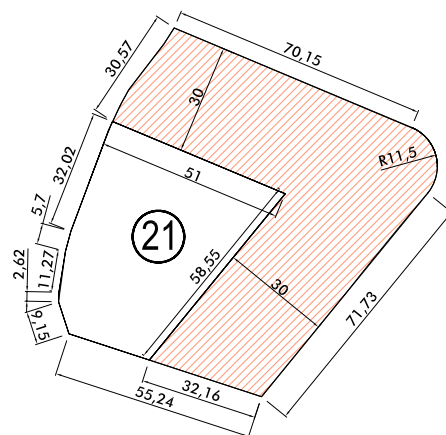
F) OBSERVACIONES



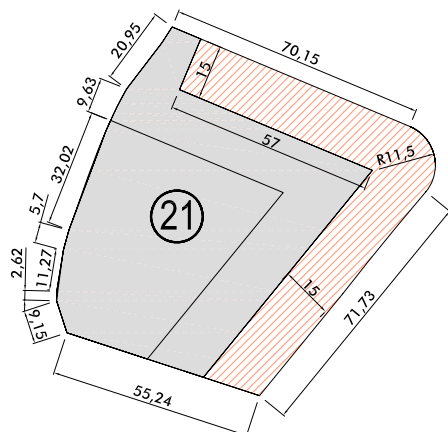
MANZANA



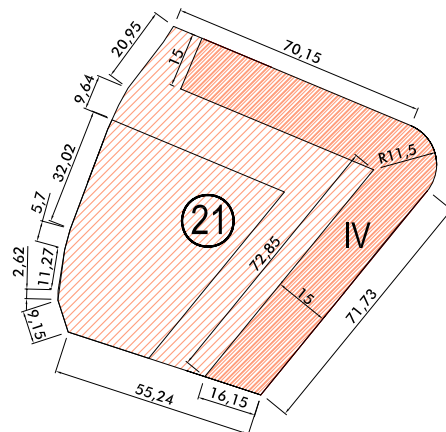
AREA DE MOVIMIENTO PLANTA SOTANO Y SEMISOTANO



AREA DE MOVIMIENTO DE PLANTA BAJA



AREA DE MOVIMIENTO DE PLANTAS ALZADAS



ESPAICIO LIBRE PRIVADO

0 5 10 20 m. ESCALA 1/2.000

SUPERFICIE DE MANZANA

6.501,9 m²

A) USOS

VIVIENDA COLECTIVA Y
OTROS USOS COMPATIBLES (ZONA A2 GRADO 1)

B) SUPERFICIE EDIFICABLE

TOTAL

6.420 m²

MÁXIMO RESIDENCIAL
MÍNIMO OTROS USOS COMPATIBLES

5.420 m²1.000 m²

C) NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:

50

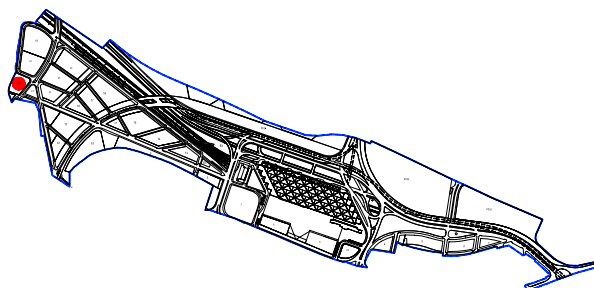
D) OCUPACIÓN MÁXIMA

LA RESULTANTE DE LAS ÁREAS DE MOVIMIENTO EN CADA PLANTA

E) ALTURA MÁXIMA

B+3

14,0 m.



F) OBSERVACIONES

En el posterior instrumento de gestión se resolverá el acceso al Colegio Alemán. En el caso de que para ello se proceda a segregación la manzana, la parcela resultante podrá ser inferior a la superficie de 2.000 m² fijada como parcela mínima, siempre que se agrupe con la parcela ocupada por el Colegio.

**VERSION
CONSOLIDADA
9/2025**

