



Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez en
Código Seguro de Verificación: 50297MTcxODIwMzk4OTY3MTYxNDM2NjI3

FICHAS



2.1. FICHA VIGENTE PGOU DEL AREA G-43-4.

Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez en
Código Seguro de Verificación: 50297MTcxODlwMzk4OTY3MTYxNDM2Njl3



ÁREA DE INTERVENCIÓN: **G-43-4**

Superficie total (m²):.... 17.211,46 .

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 105 LUA): 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 Picaral, 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.
- El propietario de las fincas nº 1 y 2 deberá ejecutar y ceder gratuitamente al Ayuntamiento un aparcamiento subterráneo en el subsuelo de la finca nº 2, con una dotación mínima de 42 plazas de garaje. Se ubicará en la planta de sótano -2 y, si resulta necesario para alcanzar la dotación exigida, en una parte de la planta de sótano -1.
- Mientras no se pueda ejecutar dicho aparcamiento, se dispondrá de un aparcamiento con carácter provisional en el solar de la finca nº 2.
- 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	Total
	Vivienda libre	Vivienda protegida	Total	VPA	
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

Remisión a zona:

A2/5

Sistema de Actuación:

Compensación

Densidad (viv/Ha):

260

Altura máxima:

X

% aprovechamiento municipal:

Aprovechamiento medio Sector m²/m²: 2,41 m²/m²

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS: 14,43% vivienda protegida promoción privada.

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones: 31,28

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 31,28

Viarios: 0,00

Sistemas Generales zona verde:

Zonas Verdes: 0,00

Hojas del Plano de Regulación:

K-12, K-13, L-13



Zaragoza
AYUNTAMIENTO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ÁREA DE INTERVENCIÓN: **G-43-04**

Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez en
Código Seguro de Verificación: 50297MTcxODlwMzk4OTY3MITYxNDM2NjJ3



Este documento contiene datos no especialmente protegidos.

DOCUMENTO

PROP MODIF-CESION APARCAMIENTO- PGOU AI G43-4

ID FIRMA

12185109

PÁGINA

26 / 71

FIRMADO POR 1 FIRMANTE

FECHA FIRMA

1. GESTIÓN COMÚN C.B.C., SL (JAVIER ALBERTO BONED JULIANI) - EL/LA CIUDADANO/A

12 de junio de 2024

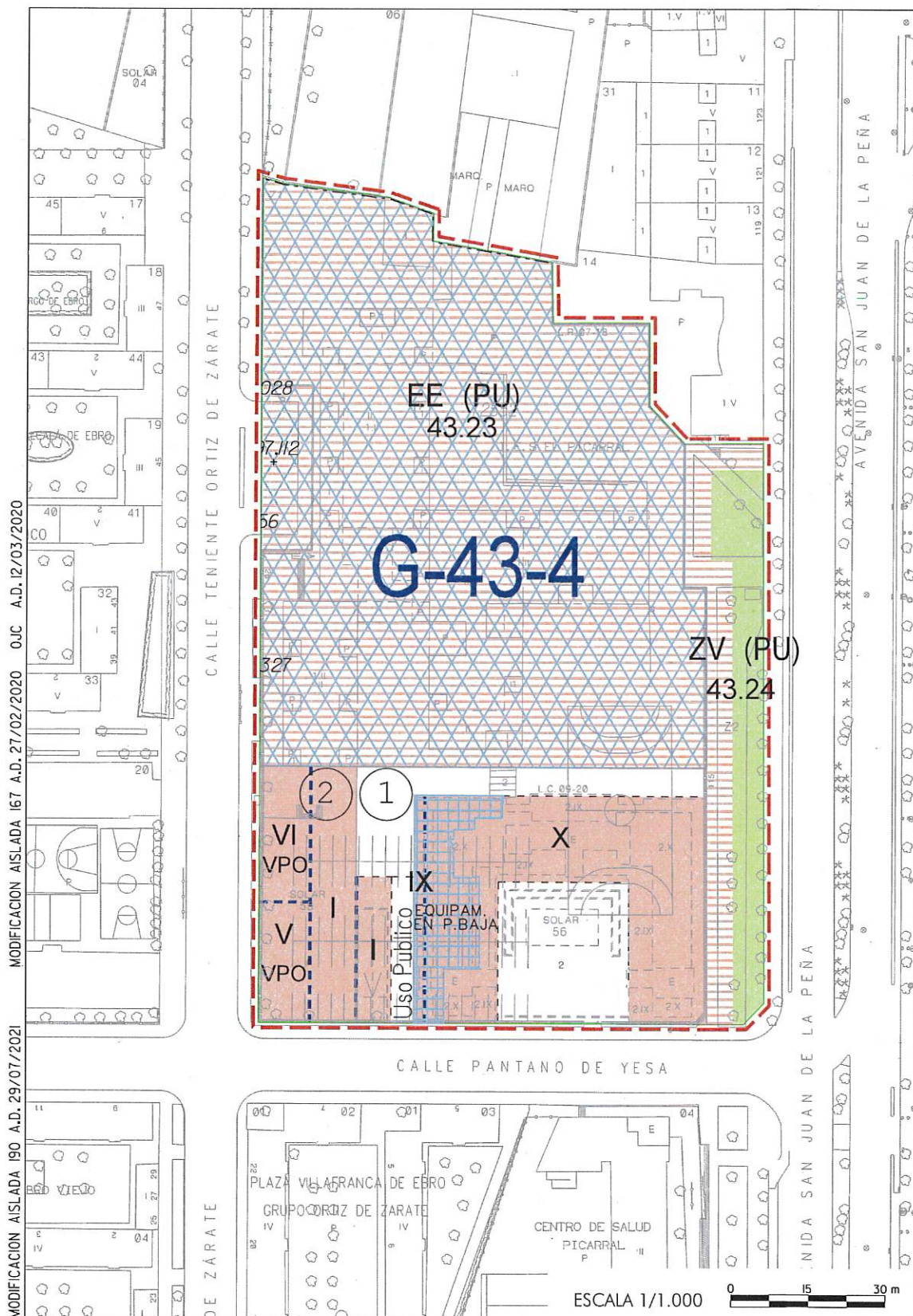


Zaragoza
AYUNTAMIENTO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ÁREA DE INTERVENCIÓN: **G-43-04**

Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez en

Código Seguro de Verificación: 50297MTcxODlwMzk4OTY3MTYxNDM2NjIj3



Este documento contiene datos no especialmente protegidos.



2.2. PROPUESTA DE FICHA ESCRITA MODIFICADA DEL PGOU
DEL AREA G-43-4.

Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez en
Código Seguro de Verificación: 50297MTcxODlwMzk4OTY3MTYxNDM2NjI3



ÁREA DE INTERVENCIÓN: **G-43-4**

Superficie total (m²):.... **17.211,46**

Viaros y espacios que se conservan y no

computan edificabilidad (art. 105 LUA): **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 nº 223 del Plan General, 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 -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:

X

% aprovechamiento municipal:

Aprovechamiento medio Sector m²/m²: **2,41 m²/m²**

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS: 14,43% vivienda protegida promoción privada.

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones: 31,28

Viaros: 0,00

Zonas Verdes: 0,00

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 31,28

Sistemas Generales zona verde:

Hojas del Plano de Regulación:

K-12, K-13, L-13



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO por acuerdo plenario
de fecha **29 MAYO 2025**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

Este documento contiene datos no especialmente protegidos



ÁREA DE INTERVENCIÓN: **G-43-4**

Superficie total (m²):..... **17.211,46**
Viarios y espacios que se conservan y no
computan edificabilidad (art. 105 LUA): **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 Picaral, 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.
- El propietario de las fincas nº 1 y 2 deberá ejecutar y ceder gratuitamente al Ayuntamiento un aparcamiento subterráneo en el subsuelo de la finca nº 2, con una dotación mínima de 42 plazas de garaje. Se ubicará en la planta de sótano -2 y, si resulta necesario para alcanzar la dotación exigida, en una parte de la planta de sótano -1.
- Mientras no se pueda ejecutar dicho aparcamiento, se dispondrá de un aparcamiento con carácter provisional en el solar de la finca nº 2.
- Se propone que se obligue al propietario de la finca nº 2, de conformidad con el informe del Servicio de Administración de Suelo y Vivienda de 12-2-24 (Expdt:46.154/23), a la sustitución económica mediante convenio de gestión urbanística de la obligación de cesión de 42 plazas de garaje al Ayuntamiento de Zaragoza, y que no se ejecute el aparcamiento en la planta de sótano -2 de dicha finca
- 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:

X

% aprovechamiento municipal:

Aprovechamiento medio Sector m²/m²: **2,41 m²/m²**

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS: 14,43% vivienda protegida promoción privada.

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones: **31,28**

Viarios: **0,00**

Zonas Verdes: **0,00**

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): **31,28**

Sistemas Generales zona verde:

Hojas del Plano de Regulación: **K-12, K-13, L-13**