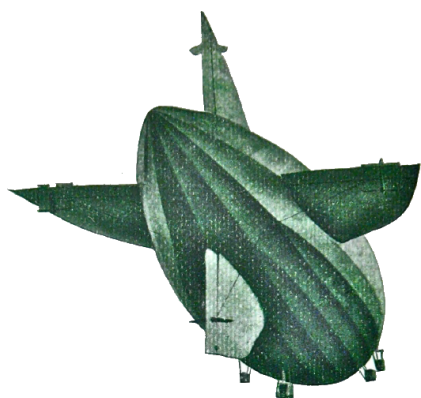


MODIFICACIÓN TR24/03 DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

ANEJO IV DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

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



ESTADO PROYECTADO

ÁREA DE INTERVENCIÓN **G89/2**

- Superficie total (m²): 52.357'91.
- Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (m²): 0.
- Superficie aportada (m²): 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.

FINES DE LA ORDENACIÓN:

- 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).

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y USO:

- **Manzana A (vivienda de régimen libre):** Superficie de suelo: 1.728 m².
Superficie edificable máxima: 1.350 m².
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 m².
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 m².
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 m².
Número máximo de viviendas: 9.
Altura máxima: B+2 (10 m).

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, en el Pleno de fecha
29 MAYO 2023

EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez



- **Manzana E (vivienda de régimen libre):** Superficie de suelo: 2.112 m².
Superficie edificable máxima: 1.500 m².
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 m².
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 m².
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 m².
Superficie edificable máxima de otros usos (planta baja): 2.300 m². En esta planta no podrán disponerse plazas de estacionamiento ni cuartos trasteros.
Superficie edificable total máxima: 6.050 m².
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 m².
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 m².
Altura máxima: B+3 (13'50 m).

- Plazo para presentar proyecto de reparcelación: 2 años.
- Sistema de actuación: Compensación.

- 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.
- Densidad (viv/ha): 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



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



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 plantas baja y alzadas: 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 (m^2_i/m^2): 0'4622 (24.200 m^2).
- Aprovechamiento medio del sector (m^2_{th}/m^2): 0'4264.

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

- % s/edificabilidad real residencial total: 20% (3.750 m^2 ; 42 viviendas).
- % s/edificabilidad lucrativa real total: 15'50%.

CESIONES DE SUELO (% sobre suelo bruto):

- Equipamientos: 4'28% (2.240 m^2).
- Viarios: 33'45% (17.515'81 m^2).
- Zonas verdes (mínimo vinculante): 15'41% (8.067'71 m^2).
- Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 53'14% (27.823'52 m^2).
- Sistemas generales adscritos: 0.

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.

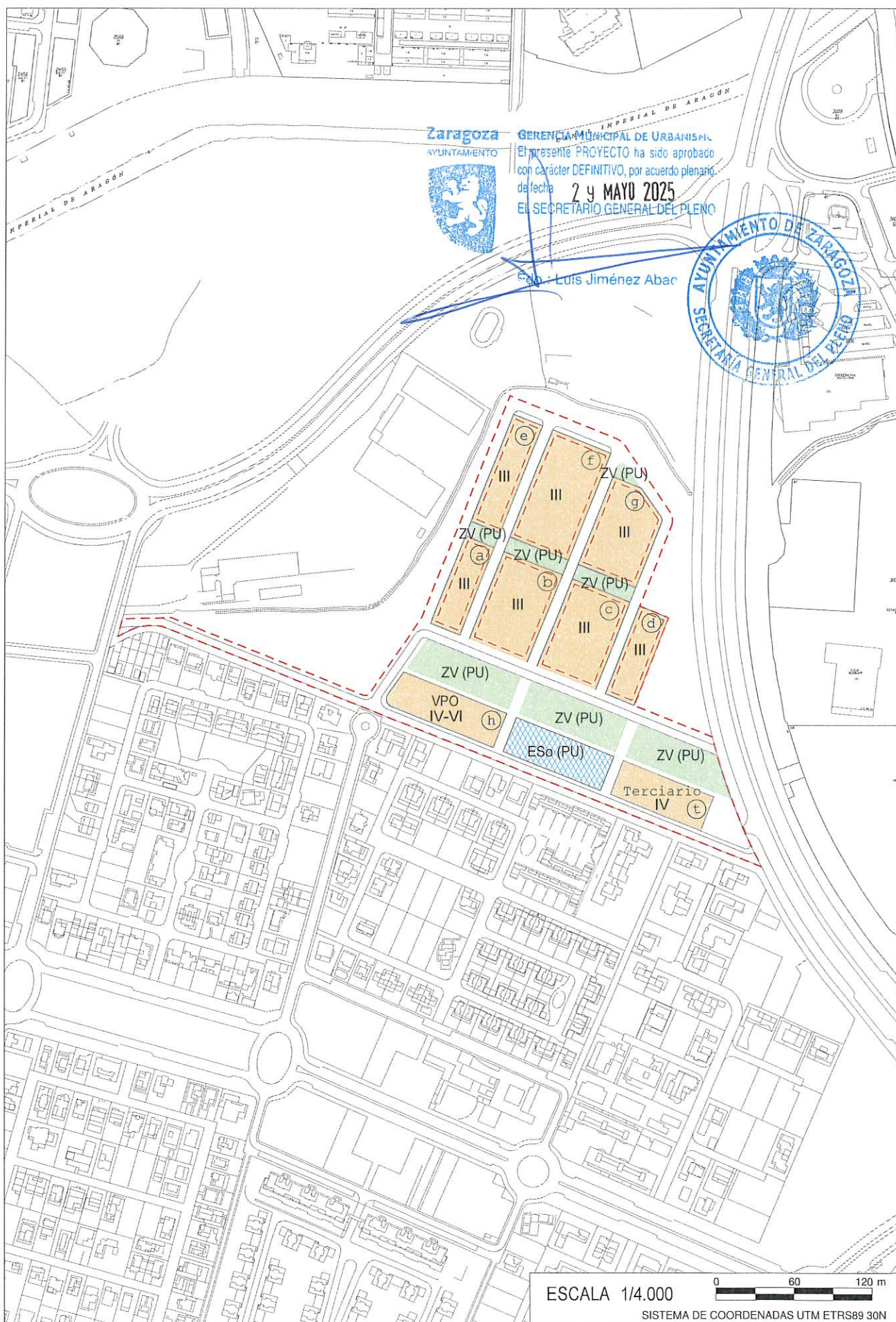
Zaragoza
AYUNTAMIENTO



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

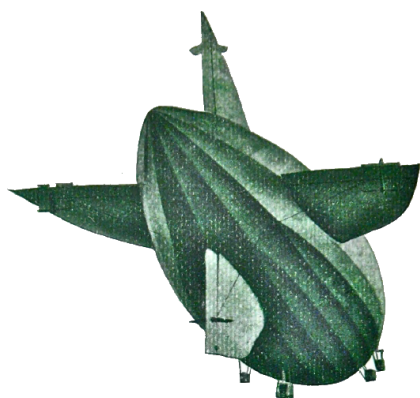




MODIFICACIÓN TR24/03 DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

ANEJO VIII DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

SUELOS PERTENECIENTES A SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES
Y DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS



ESTADOS ACTUAL Y PROYECTADO

LÍNEAS QUE SE MODIFICAN

ESTADO ACTUAL:

Código: 89.05.

Hojas del plano: H-17, I-17.

Localización, identificación o emplazamiento: Zona verde junto al viario al sur de Valdefi-
rro y frente a la prolongación de Gómez Laguna (4 porciones).

Superficie (m²): **95.264** m².

Sistema general o local: SG.

Público (PU) o privado (PV): PU.

Grupos de uso: 1 (ZV).

Observaciones: Modificación aislada n.º 40 PGOU (Pleno 24/7/2009). Modificación ais-
lada n.º 175 PGOU (Pleno 17/7/2020). Modificación aislada n.º 220 PGOU (Pleno
25/4/2024).

Código: 89.81

Hojas del plano: H-18, H-19.

Localización, identificación o emplazamiento: Zonas verdes del plan parcial SUZ89/4,
«Valdespartera», formadas por 76 porciones (89.81/1 a 89/81/76).

Superficie (m²): **312.217** m².

Sistema general o local: SL.

Público (PU) o privado (PV): PU.

Grupos de uso: 1 (ZV).

Observaciones: Plan parcial SUZ89/4 (pleno 29/11/2002). Plan especial de reordena-
ción del cuadrante sudoeste del plan parcial del SUZ89/4 (pleno 28/3/2008). Modifica-
ción aislada n.º 40 PGOU (Pleno 24/7/2009). Modificación n.º 2 plan parcial SUZ89/4
(Pleno 23/12/2009). Modificación aislada n.º 47 PGOU (Pleno 23/12/2009).

Código: 89.82

Hojas del plano: H-18, H-19.

Localización, identificación o emplazamiento: Zonas verdes del plan parcial SUZ89/4,
«Valdespartera», formadas por 17 porciones (89.82/1 a 89/82/17).

Superficie (m²): **267.273** m².

Sistema general o local: SG.

Público (PU) o privado (PV): PU.

Grupos de uso: 1 (ZV).

Observaciones: Plan parcial SUZ89/4 (pleno 29/11/2002). Plan especial de reordena-
ción del cuadrante sudoeste del plan parcial del SUZ89/4 (pleno 28/3/2008). Modifica-
ción aislada n.º 40 PGOU (Pleno 24/7/2009). Modificación n.º 2 plan parcial SUZ89/4
(Pleno 23/12/2009). Modificación aislada n.º 47 PGOU (Pleno 23/12/2009).



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

Edo.: Luis Jiménez Abad



ESTADO PROYECTADO:

Código: 89.05.

Hojas del plano: H-17, I-17.

Localización, identificación o emplazamiento: Zona verde junto al viario al sur de Valdefi-
rro y frente a la prolongación de Gómez Laguna (4 porciones).

Superficie (m²): **42.906'09** m².

Sistema general o local: SG.

Público (PU) o privado (PV): PU.

Grupos de uso: 1 (ZV).

Observaciones: Modificación aislada n.º 40 PGOU (Pleno 24/7/2009). Modificación ais-
lada n.º 175 PGOU (Pleno 17/7/2020). Modificación aislada n.º 220 PGOU (Pleno
25/4/2024). **Modificación aislada TR24/03 PGOU.**

Código: 89.81

Hojas del plano: H-18, H-19.

Localización, identificación o emplazamiento: Zonas verdes del plan parcial SUZ89/4,
«Valdespartera», formadas por 76 porciones (89.81/1 a 89/81/76).

Superficie (m²): **312.292'21** m².

Sistema general o local: SL.

Público (PU) o privado (PV): PU.

Grupos de uso: 1 (ZV).

Observaciones: Plan parcial SUZ89/4 (pleno 29/11/2002). Plan especial de reordena-
ción del cuadrante sudoeste del plan parcial del SUZ89/4 (pleno 28/3/2008). Modifica-
ción aislada n.º 40 PGOU (Pleno 24/7/2009). Modificación n.º 2 plan parcial SUZ89/4
(Pleno 23/12/2009). Modificación aislada n.º 47 PGOU (Pleno 23/12/2009). **Modifica-
ción aislada TR24/03 PGOU.**

Código: 89.82

Hojas del plano: H-18, H-19, I-18.

Localización, identificación o emplazamiento: Zonas verdes del plan parcial SUZ89/4,
«Valdespartera» y comprendidas entre ellas y la avenida del Séptimo Arte, formadas
por 24 porciones (89.82/1 a 89/82/21).

Superficie (m²): **323.776'15** m².

Sistema general o local: SG.

Público (PU) o privado (PV): PU.

Grupos de uso: 1 (ZV).

Observaciones: Plan parcial SUZ89/4 (pleno 29/11/2002). Plan especial de reordena-
ción del cuadrante sudoeste del plan parcial del SUZ89/4 (pleno 28/3/2008). Modifica-
ción aislada n.º 40 PGOU (Pleno 24/7/2009). Modificación n.º 2 plan parcial SUZ89/4
(Pleno 23/12/2009). Modificación aislada n.º 47 PGOU (Pleno 23/12/2009). **Modifica-
ción aislada TR24/03 PGOU.**
