

MODIFICACIÓN AISLADA TR24/07
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

ANEJO IV

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

ESTADO ACTUAL

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.

Superficie edificable usos lucrativos (m²):

Viviendas:367.990 m² totales. Otros usos compatibles: 215.648 m² totales. 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):

0,639

% 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.



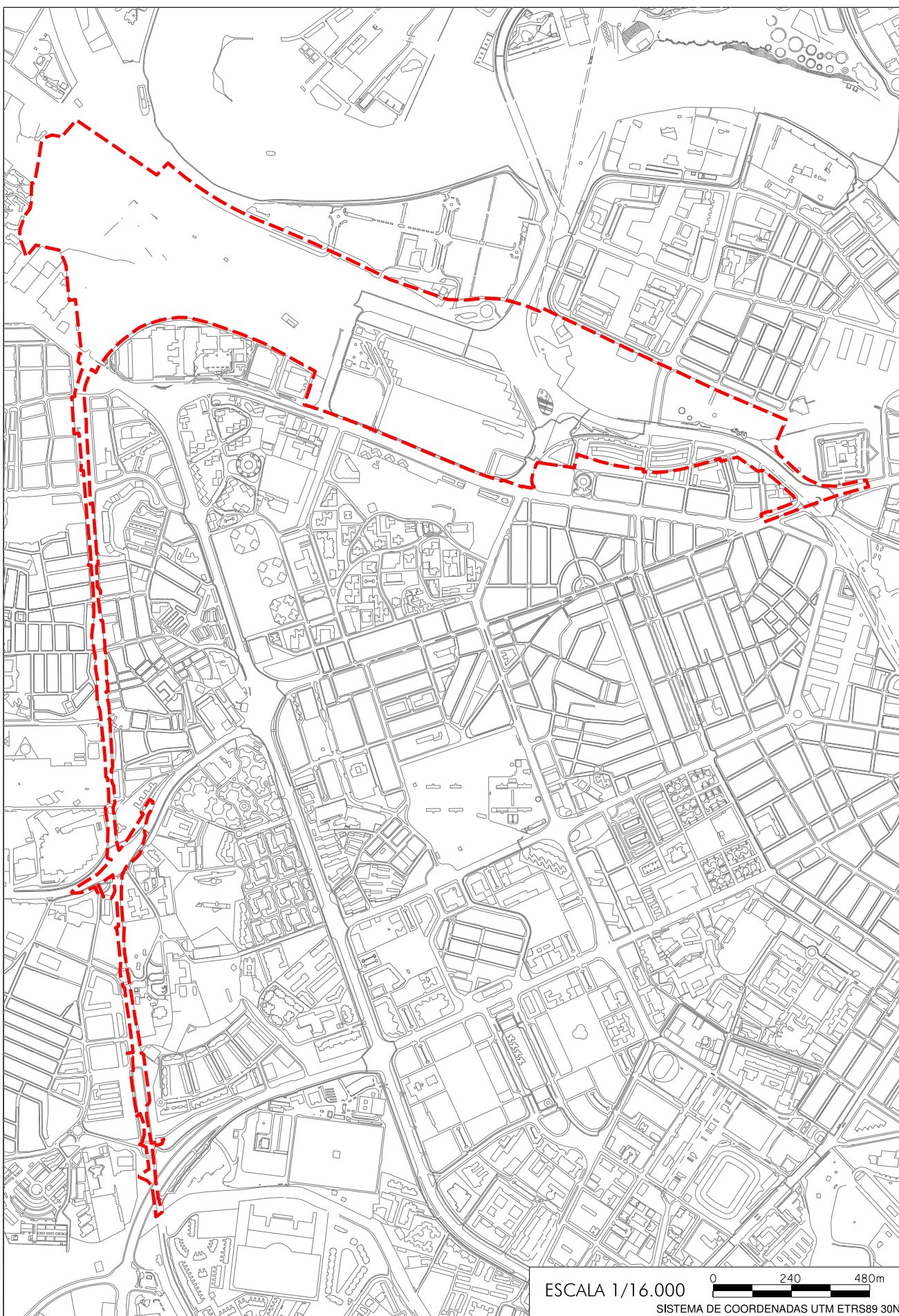
Zaragoza
AYUNTAMIENTO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

ÁREA DE INTERVENCIÓN:

G-44-2

TEXTO REFUNDIDO 2024



ESCALA 1/16.000

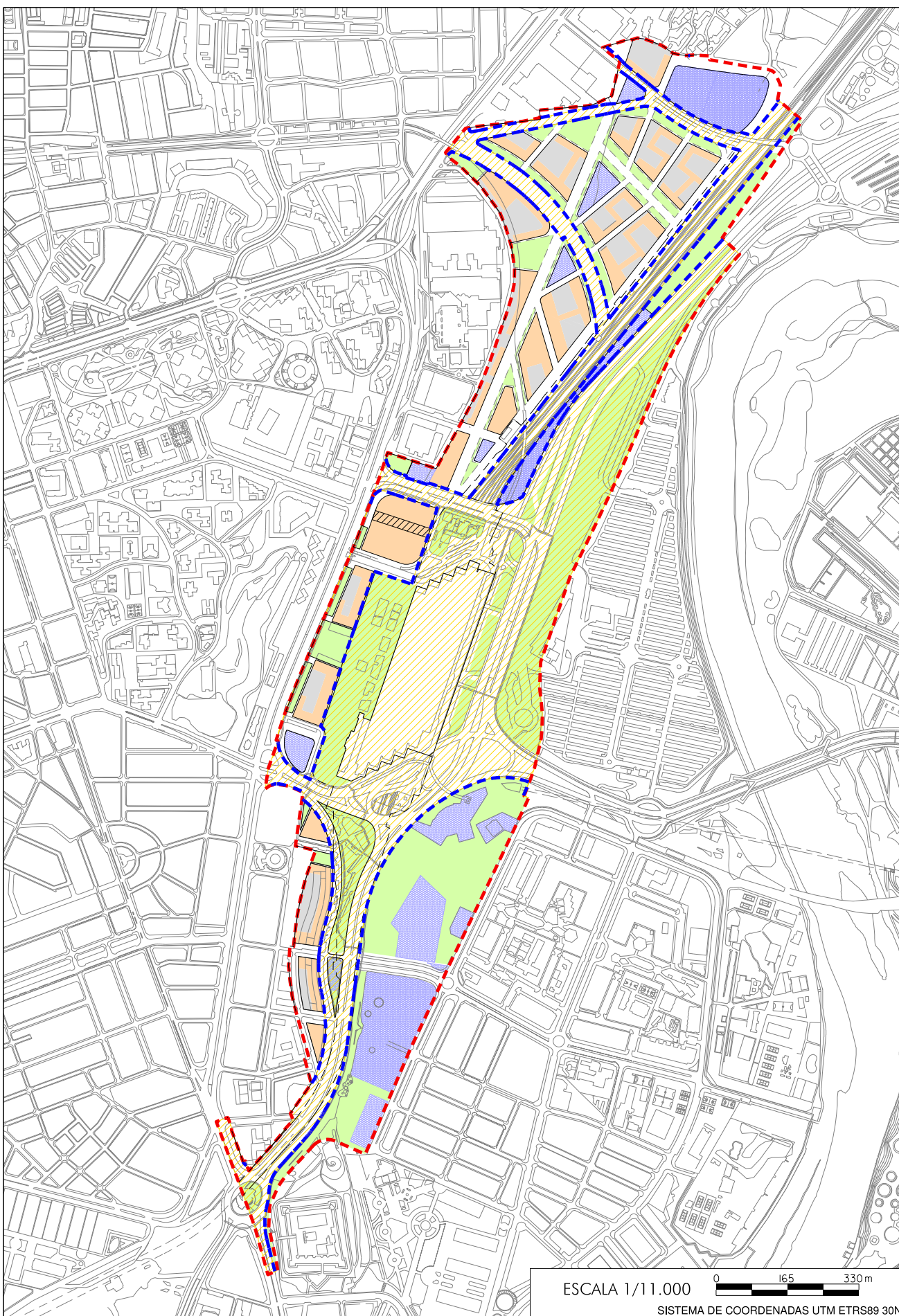
0 240 480m

SISTEMA DE COORDENADAS UTM ETRS89 30N

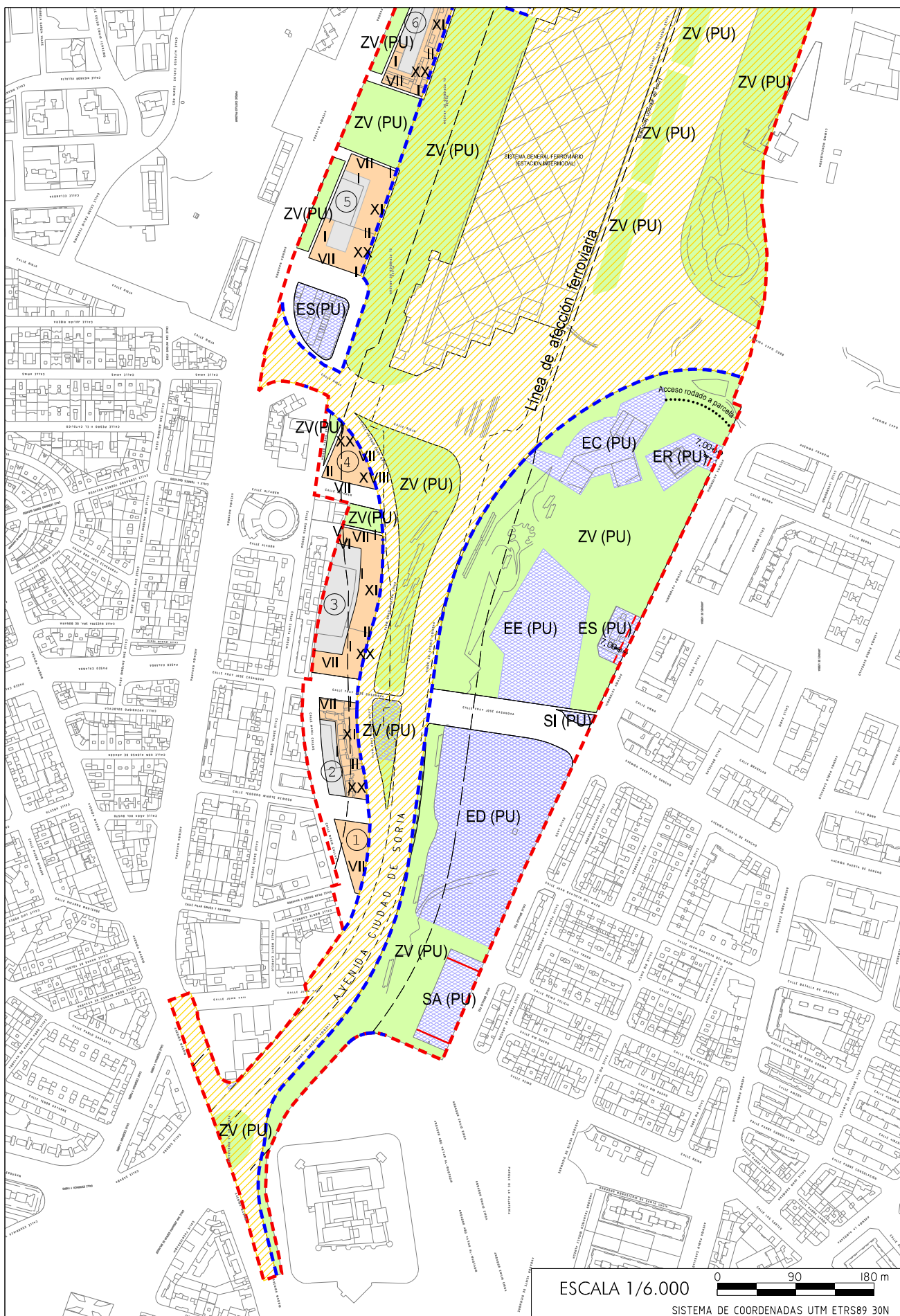
MPG 17 (exp. 683438/2005) / Modif. Ordenanzas para división manzanas 1-7 (exp.341349/2008) / MPG 119 (exp. 285170/2014)PE manzana 4 (exp. 820846/2017)
Asignación uso deportivo a parcela 44.41-PEQ1 (exp. 60769/2021) / MPG 191 calificación parcelas PEQ-1 y PEQ-2 (exp. 61803/2021).



TEXTO REFUNDIDO 2024







MODIFICACIÓN AISLADA TR24/07
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

ANEJO IV

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

ESTADO PROYECTADO

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

Viarios:

13,83

 (incluido vías colectoras)

Sistemas Generales adscritos:

102,20

Zonas Verdes:

33,86

 (mínimo vinculante)

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG):

66,80

Fdo.: Luis Jiménez Abarca

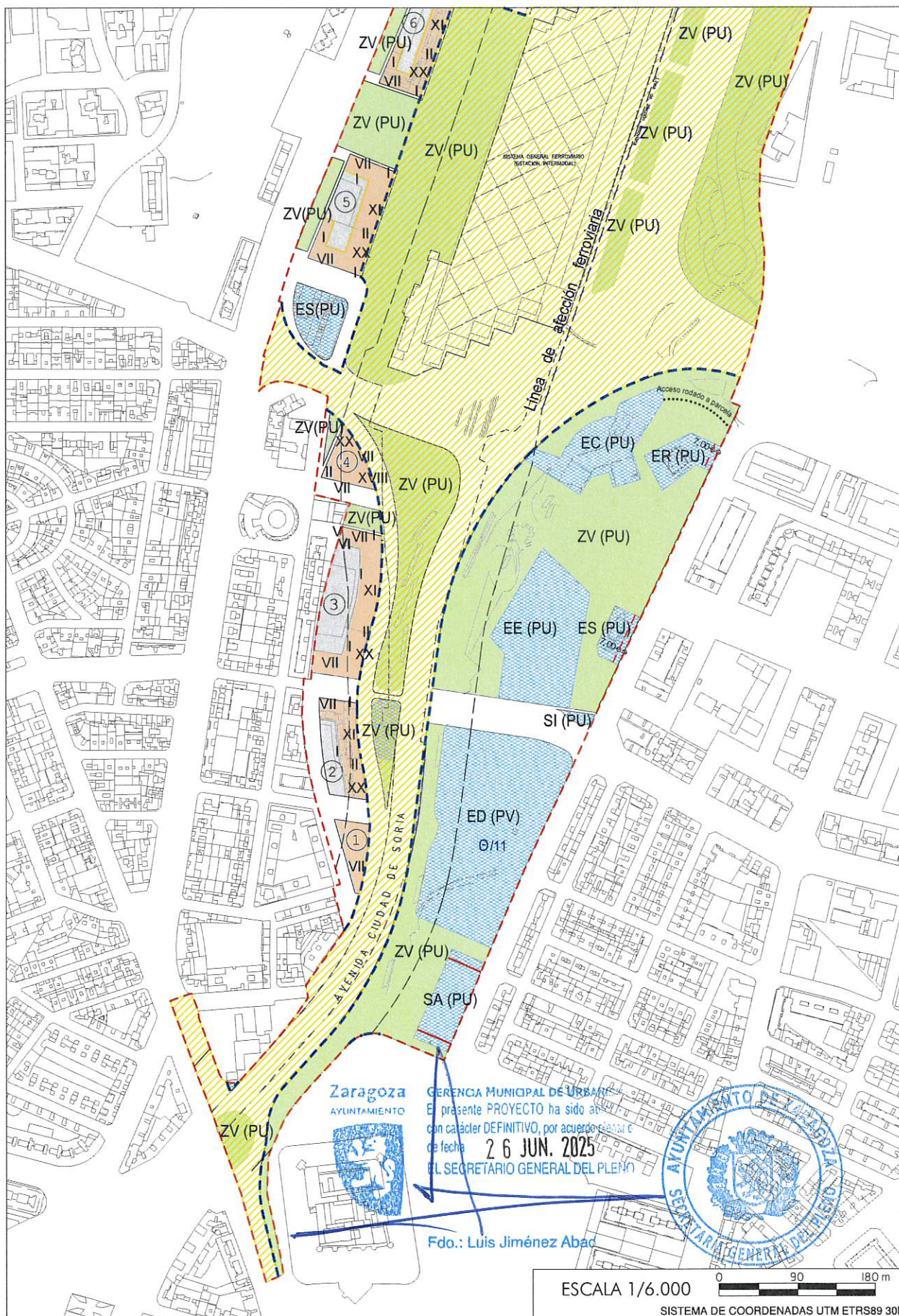
Hojas del Plano de Regulación:

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.



MODIFICACIÓN AISLADA TR24/07
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

ANEJO VIII

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

ESTADO ACTUAL

LÍNEAS AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN AISLADA TR24/07

Código: 44.41

Hojas del plano: J-14

Localización, identificación o emplazamiento: Equipamiento deportivo

Superficie (m²): 28.253

Sistema general o local: SL

Público (PU) o privado (PV): **PU**

Grupos de uso: 2 (ED)

Observaciones: Superficie edificable: 0'50 m²/m²

No es obligatorio el retranqueo de la edificación a la zona verde requerido por el artículo 4.2.2,2 de las normas urbanísticas del plan general.

Si el Ayuntamiento lo estima oportuno, quedará libre de edificaciones e instalaciones que afecten al subsuelo la banda de terreno más próxima a la avenida de la Ciudad de Soria donde el proyecto de instalaciones complementarias del llamado «túnel carretero» aprobado el 19 de mayo de 2011 situó un acceso de emergencia e instalaciones de ventilación. A su vez, si el proyecto de instalaciones se ejecutara, debería adaptarse al destino como equipamiento deportivo o zona verde pública del suelo afectado, reduciendo al máximo los elementos sobresalientes del terreno e integrándolos en el diseño del centro deportivo o en el parque.

MODIFICACIÓN AISLADA TR24/07
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

ANEJO VIII

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

ESTADO PROYECTADO

LÍNEAS AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN AISLADA TR24/07

Código: 44.41

Hojas del plano: J-14

Localización, identificación o emplazamiento: Equipamiento deportivo

Superficie (m²): 28.253

Sistema general o local: SL

Público (PU) o privado (PV): **PV**

Grupos de uso: 2 (ED)

Observaciones: Superficie edificable: 0'50 m²/m²

Calificación adjetiva 0/11: Parcela perteneciente a una administración pública con aprovechamiento lucrativo, en la que podrá transmitirse el derecho de superficie pero no el pleno dominio, quedando en ese caso sujeta al régimen de los bienes patrimoniales de las administraciones públicas.

Si resultara precisa la división parcelaria, previamente a la licitación del derecho de superficie en alguna de las parcelas, la concreción de su delimitación vendrá amparada por un estudio de detalle, no siendo necesario dicho instrumento en caso de que las parcelas resultantes tengan una superficie de suelo mínima de 10.000 m² y una edificabilidad real de 0,50 m²/m²s.

No es obligatorio el retranqueo de la edificación a la zona verde requerido por el artículo 4.2.2,2 de las normas urbanísticas del plan general.

Si el Ayuntamiento lo estima oportuno, quedará libre de edificaciones e instalaciones que afecten al subsuelo la banda de terreno más próxima a la avenida de la Ciudad de Soria donde el proyecto de instalaciones complementarias del llamado «túnel carretero» aprobado el 19 de mayo de 2011 situó un acceso de emergencia e instalaciones de ventilación. A su vez, si el proyecto de instalaciones se ejecutara, debería adaptarse al destino como equipamiento deportivo o zona verde pública del suelo afectado, reduciendo al máximo los elementos sobresalientes del terreno e integrándolos en el diseño del centro deportivo o en el parque.

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO por acuerdo plenario
de fecha 26 JUN. 2025
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

