

ÁREA DE INTERVENCIÓN: F-71-7**Superficie total (m²):** 79.197,77**Varios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 105 LUA):** 1.308,92**Superficie aportada:** 77.888,85**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 ambos 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 pasarela 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):****Cesión total (mínimo vinculante, sin SG):** 61**Dotaciones:** 0 (incluido vías colectoras)**Sistemas Generales adscritos:** 0**Varios:** 19 (mínimo vinculante)**Zonas Verde:** 42**Hojas del Plano de Regulación:** M-13**OBSERVACIONES:**

