

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 ORDENACIÓN:

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 esta Modificación 4 de 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. 35 DE LA LEY URBANÍSTICA 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.

- Sistema cooperación. - Plazo 2 años para presentar la reparcelación.

C) Asignación de intensidades, tipologías edificatorias y usos globales.

- Tipología residencial: bloque aislado 17 plantas, 235 viviendas. Usos y tipología: zona A2.

- Edificabilidad:

Parc	sup. Suelo	sup. Edif	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		Viario		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		Viario		Ayto.
2-4	845,86		Zona verde		Ayto.
AC-24 =	7.625,57				
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		Viario		Ayto.
AC-22 =	5.570,00	2.500			

D) Aprovechamiento medio del sector.

1,125 m²/m².

E) Dotaciones locales incluidas las obras de conexión con los sistemas generales.

- 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:..... J-15

