

ÁREA DE INTERVENCIÓN: **Superficie total (m²):** **Viaros y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 105 LUA):** **Superficie aportada:** **IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:**

ESTE: Límite con el SISTEMA GENERAL URBANIZABLE adscrito al sector de suelo urbanizable delimitado SUZ(D)55-1.
 NORTE: Límite con las áreas de intervención G-55-1 y F-55-2 y hasta la línea del dominio público de la AVDA. de CATALUÑA.
 OESTE: Límite la C/SANTA FE, incluso terrenos del CONVENIO con FILTROS MANN, S.A. donde estos rebasen el trazado de la calle.
 SUR: Límite la alineación del trazado viario del SISTEMA GENERAL URBANIZABLE de comunicaciones, viario prolongación de la AVDA. de la JOTA.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Favorecer la renovación del uso de los terrenos, una vez extinguido el mismo, destinándose a viviendas como uso principal, así como un desarrollo armónico y racional de la zona de referencia.

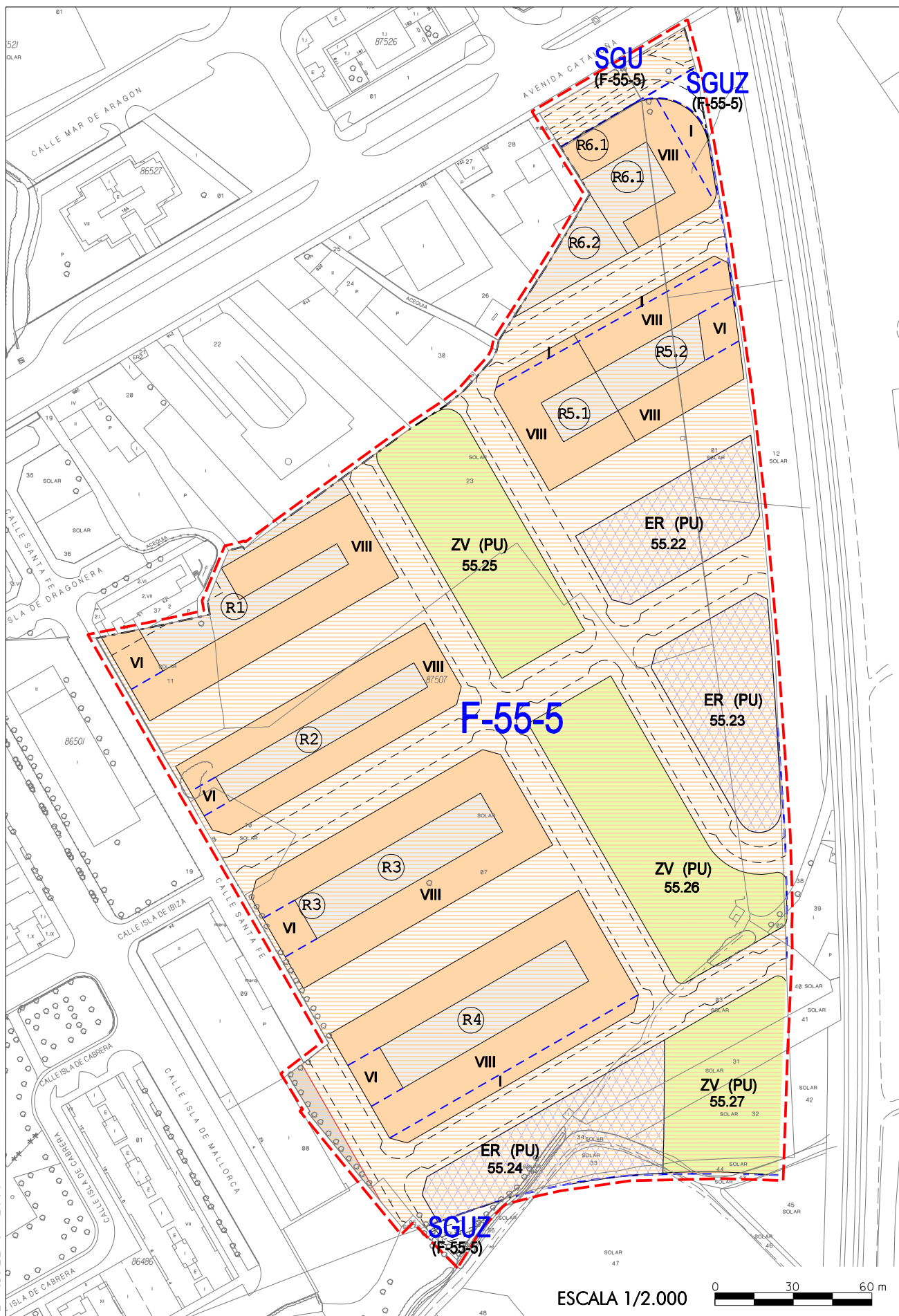
CONDICIONES VINCULANTES:

- Continuar el trazado del viario del entorno, y en particular la calle de nueva apertura del área G-55-1 (que se continuará en la F-55-2), la calle Isla de Ibiza y la calle de Lécera (que se continuará en la F-55-2).
 - Ensanchamiento de la calle de Santa Fe, conforme a la anchura prevista en G-55-1, o mayor, según la ordenación del P.E.R.I.
 - Urbanizar el Sistema General de comunicaciones, formado por las dos bandas laterales al trazado ferroviario y debajo del puente del ferrocarril, con diseño propio de viario y espacio libre. Estos suelos han sido adscritos para su obtención al sector de suelo urbanizable delimitado SUZ (D) 55-1.
 - Continuar la zona verde lineal que desde el área de referencia 54, (ZV-PU-54.01) ha de enlazar con el suelo no urbanizable, SNU (ET) que bordea el río Gállego, a través de los sectores F-54-1, F-55-2 este mismo (F-55-5) y el sector de suelo urbanizable delimitado SUZ (D) 55/1.
 - Resolución del encuentro con las áreas colindantes G-55-1 y F-55-2, tanto en lo referente a la regularización de los linderos de las parcelas edificables, como a la ordenación de las edificaciones de parcelas colindantes.
 - Regularizar la manzana calificada de A-6/2, limitada por las calles de Mallorca, Ibiza, Santa Fe y futura conexión el 3º con el 4º cinturón, mediante suelo calificado como A-6/2, que se cederá al Ayuntamiento libre de cargas.
 - De la edificabilidad residencial y usos compatibles se dedicará, al menos, el 10% a usos distintos del de vivienda situándose en las plantas bajas de los edificios de viviendas enfrentados a viales públicos de circulación rodada.
 - En el futuro plan especial se realizará un estudio de avenidas, realizado sobre la base de un estudio hidrológico en el que se consideren los caudales y calados que se corresponden con periodos de retorno de 100 y 500 años. Con estos datos se simulará, mediante programa informático, las distintas áreas inundables para cada uno de los periodos de retorno considerados.

GRADO: **Usos y tipología de la edificación:** **Edificabilidad real s/ suelo bruto (m²/m²):** **Densidad (viv/Ha):** **Aprovechamiento medio sector (m²/m²):** **Altura máxima:** **% aprovechamiento municipal:** **Plazo para presentar planeamiento de desarrollo:** **Observaciones:**

- Se incluyen 321,60 m² edificables reales de uso industrial para la porción de suelo que mantiene la calificación A6/2.
 - El aprovechamiento medio se calcula ponderado el suelo de sistema general urbanizable adscrito (426,01 m²) con el coeficiente 0,2327.

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:**% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal):** **CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):****Dotaciones:** **Cesión total (mínimo vinculante, sin SG):** **Viaros:** (incluido vías colectoras)**Sistemas Generales adscritos:** **Zonas Verdes:** (mínimo vinculante)**Hoja del Plano de Regulación:**



PE A.D. 22/04/2009