

ÁREA DE INTERVENCIÓN G56/17

Superficie total (m²): 7.950'42.

Varios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (m²): 375'26.

Superficie aportada (m²): 7.575'16.

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

Terrenos de la guardería San José, en vía de la Hispanidad, 117.

FINES DE LA ORDENACIÓN:

Ordenar el ámbito de la actual guardería San José [EE-EA(PV)56.28], de forma que se incluya una parcela residencial con el aprovechamiento que se indica en la ficha y se dedique el resto a zonas verdes y equipamiento público.

CONDICIONES VINCULANTES:

- La parcela resultante destinada a equipamiento público posibilitará el uso como escuela infantil e incluirá el edificio principal de la actual guardería San José.
- Se formará una plaza ajardinada entre dicha parcela y la de equipamiento asistencial EA(PU)56.68, ordenada por el plan parcial del sector SUP56/1, que comunicará las calles de la Vía Verde y Joe Hin Tjio.
- En la parcela residencial, la edificación respetará las alturas máximas indicadas en el apartado correspondiente de esta ficha.

SUPERFICIE EDIFICABLE EN PARCELA RESIDENCIAL (m²):

- Superficie de parcela: 2.166'47 m². Superficie edificable: 6.680 m²; 62 viviendas de régimen libre.

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

- **Remisión a zona:** En la parcela residencial, A2 para lo no regulado en esta ficha.
- **Densidad (viv/ha):** 82 viv/ha (62 viviendas).
- **Parcela mínima:** Las parcelas señaladas en los planos de ordenación son indivisibles.
- **Ocupación máxima:** En la parcela residencial, 100% en plantas de sótano y 65% en semisótano, baja y alzadas.

En la parcela de equipamiento, conforme a la normativa general.

- **Posición:** La edificación residencial se dispondrá a lo largo de los linderos noroeste, oeste y sur, abriéndose el espacio libre privado hacia el lindero sudoeste, conforme al área de movimiento indicada en el plano de calificación y regulación del suelo del plan general. Si se tramita un estudio de detalle para variar la distribución de volúmenes, los cuerpos edificados alinearán sus fachadas frontales con las alineaciones de vial, directamente o con retranqueos intermedios.

En la parcela de equipamiento, conforme a la normativa general.

- **Altura máxima:** En la parcela residencial, B+5 en toda la longitud de los linderos a vía de la Hispanidad y lindero sur; B+3 en la nueva calle peatonal. Mediante un estudio de detalle podrá modificarse la ordenación de volúmenes, respetándose las alturas máximas indicadas, aunque con la posibilidad de alcanzar siete plantas (B+6) en uno de los dos extremos de la fachada a la vía de la Hispanidad, con ocupación máxima en la última de 250 m²; si se diera fachada a la calle de la Vía Verde, su altura máxima sería de cuatro plantas (B+3).

En la parcela de equipamiento, conforme a la normativa general.

- Edificabilidad lucrativa real sobre superficie de sector (m^2_t/m^2): 0'8818 (6.680 m^2).
- Aprovechamiento medio del sector (m^2_{th}/m^2): 0'8818.
- % aprovechamiento municipal (m^2_{th}): 0.

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 0.

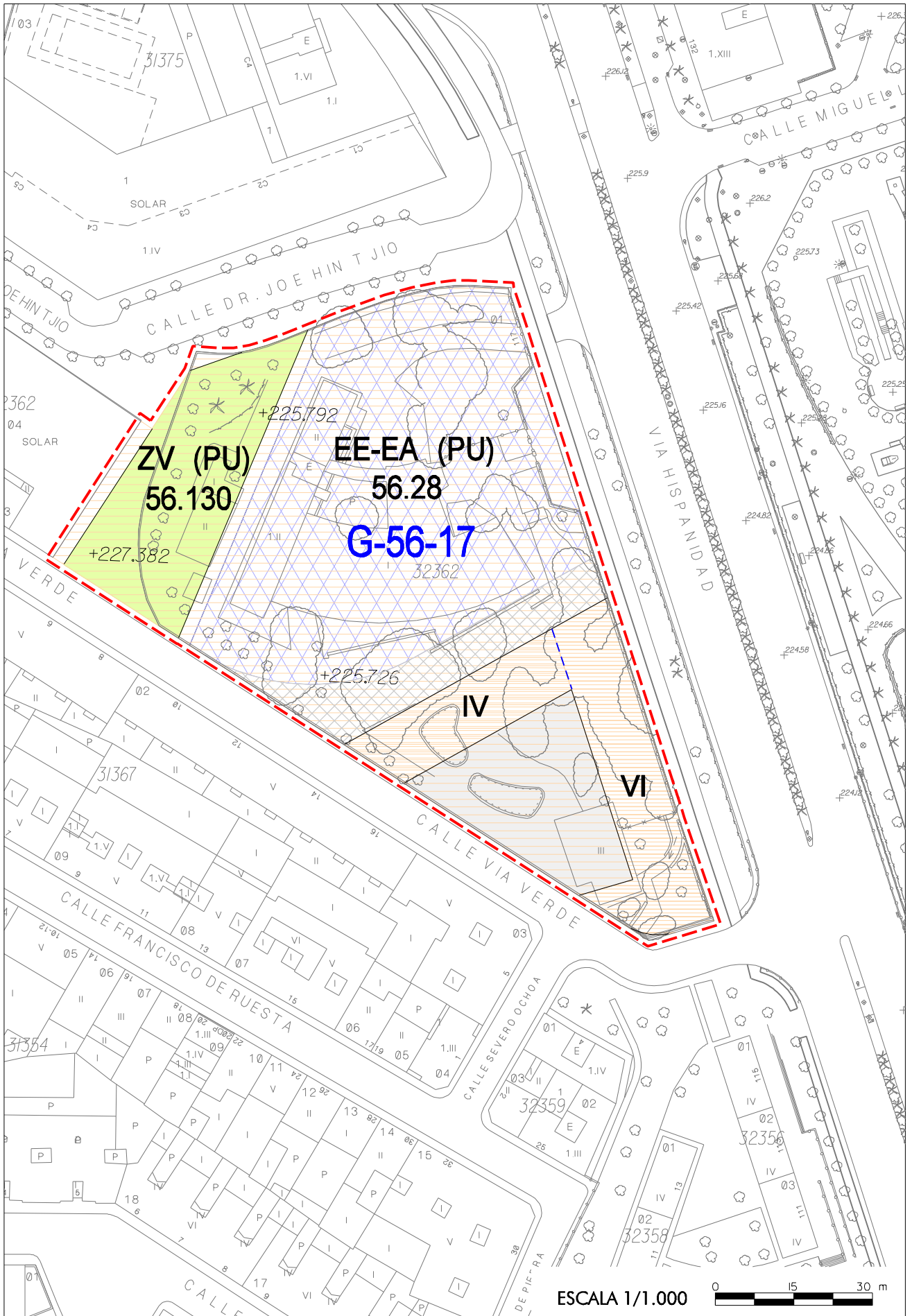
CESIONES DE SUELO (% sobre suelo bruto):

- Equipamientos: 47'83% (3.802'45 m^2).
- Viarios: 10'60% (842'66 m^2).
- Zonas verdes (mínimo vinculante): 14'32% (1.138'84 m^2).
- Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 72'75% (5.783'95 m^2).
- Sistemas generales adscritos: 0.

Hoja del plano de regulación: I-14, I-15.

OBSERVACIONES:

Conforme al convenio de planeamiento y gestión que motiva la delimitación y la ordenación del área de intervención G56/17, en su proyecto de reparcelación se materializarán todos los compromisos contemplados en la modificación 161 del plan general. En consecuencia, se adjudicará a la Fundación Ibercaja la parcela de equipamiento privado EC(PV)1.75, situada en la calle de Santiago, 28, y al Ayuntamiento de Zaragoza el terreno de 92.000 m^2 de superficie calificado como sistema general urbanizable SP(PU)83.11, al norte del polígono Mercazaragoza e inmediato al ferrocarril de Huesca.



MPC 161. A.D. 25/03/2019

ESCALA 1/1.000