

**TÍTULO VI**  
**FICHAS DE ÁMBITOS DE URBANIZACIÓN COMPLEMENTARIA Y PLANEAMIENTO INCORPORADO Y COMPLEMENTARIO**

**CAPÍTULO I**  
**ÁMBITOS DE URBANIZACIÓN COMPLEMENTARIA**



**TÍTULO VI****FICHAS DE ÁMBITOS DE URBANIZACIÓN COMPLEMENTARIA,  
PLANEAMIENTO INCORPORADO Y UNIDADES DE EJECUCIÓN.****CAPÍTULO I****ÁMBITOS DE URBANIZACIÓN COMPLEMENTARIA**

En la documentación gráfica se define el ÁMBITO 1, correspondiente al antiguo Sector 3 Este, en el que es necesaria por parte de los propietarios la presentación de un proyecto de urbanización que complete los servicios urbanísticos existentes.

Se delimita el ámbito con el fin de facilitar la gestión de los propietarios afectados.

**ÁMBITO DE URBANIZACIÓN COMPLEMENTARIA****A. 1**

DENOMINACIÓN **'Polígono San Miguel Este 1'**

SUPERFICIE DEL ÁMBITO

94.543,00 m<sup>2</sup>**ORDENACIÓN**

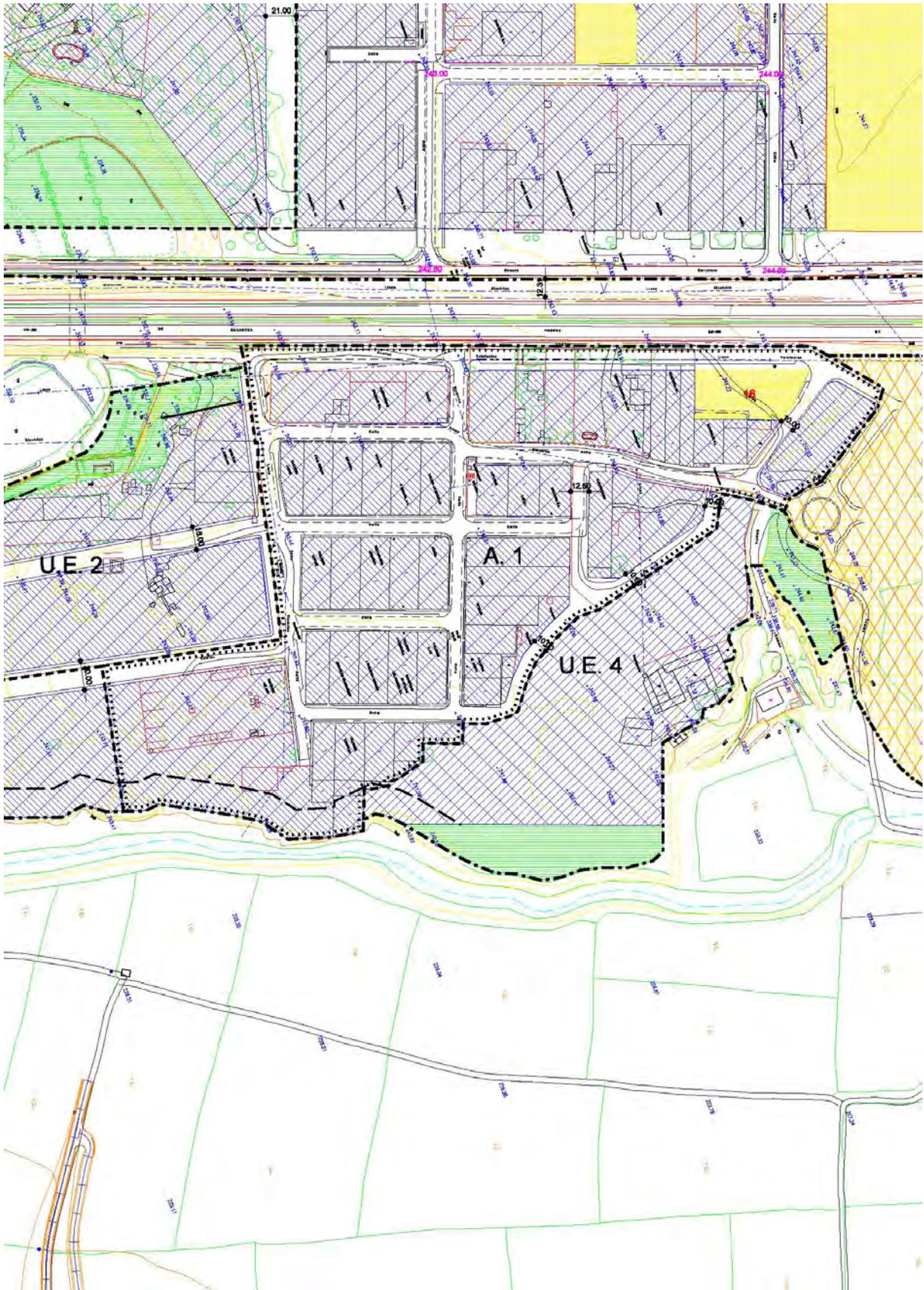
|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| USO CARACTERÍSTICO | INDUSTRIAL         |
| CLASE DE SUELO     | URBANO CONSOLIDADO |
| ZONIFICACIÓN       | GRADO 1            |

**OBJETIVOS DE LA DELIMITACIÓN**

- Completar la urbanización existente

**CONDICIONES PARTICULARES**

- No se concederán licencias en tanto no se complete la urbanización necesaria.
- Se delimita el ámbito con el objeto de identificar los propietarios afectados por dichas obras.



**TÍTULO VI**

**FICHAS DE ÁMBITOS DE URBANIZACIÓN COMPLEMENTARIA, PLANEAMIENTO INCORPORADO Y UNIDADES DE EJECUCIÓN.**

**CAPÍTULO II**

**FICHAS DE ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO**



**CAPÍTULO II****FICHAS DE ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO****ANTIGUOS SECTORES URBANIZABLES PROGRAMADOS**

SECTOR 1 RESIDENCIAL

SECTOR 8 RESIDENCIAL

SECTOR 9 INDUSTRIAL

**UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO**

UNIDAD DE EJECUCIÓN 9

UNIDAD DE EJECUCIÓN 7 Industrial

**A.P.A.I. 1. ANTIGUO SECTOR 1R  
CAMINO DE LAS PISCINAS, CTRA. N-330b****Instrumentos de ordenación y gestión:**

Modificación Aislada del Plan General de Villanueva de Gállego (apr.def. BOPZ 26 de febrero de 2003)

Plan Parcial Sector 1 Residencial

Sistema de actuación: Compensación.

Proyectos de reparcelación y urbanización.

**Parámetros básicos de la ordenación:**

|                                  |                                     |
|----------------------------------|-------------------------------------|
| Superficie bruta del Sector      | 190.398,55 m <sup>2</sup>           |
| Edificabilidad sobre suelo bruto | 0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| Densidad máxima de viviendas     | 20 viv/Ha                           |
| Número máximo de viviendas       | 381                                 |

**Determinaciones complementarias:**

Los documentos de trámite podrán adaptar sus determinaciones a las generales del presente Plan General siempre que no se alteren los parámetros básicos anteriores, y sin que dicha adaptación tenga carácter de modificación o revisión de planeamiento.

En todo lo no previsto expresamente se remite a la normativa de las zonas de Baja Densidad y Casco Consolidado, según el caso aplicable.

**A.P.A.I. 2. ANTIGUO SECTOR 8****Instrumentos de ordenación y gestión:**

Plan Parcial del Sector 8 (apr. def. BOPZ 14 de agosto de 1996, con cumplimiento de prescripciones CPOT BOPZ de 23 de octubre de 1999)

Sistema de actuación: Compensación.

Proyecto de reparcelación y urbanización aprobados.

**Parámetros básicos de la ordenación:**

|                                  |                                     |
|----------------------------------|-------------------------------------|
| Superficie bruta del Sector      | 145.930 m <sup>2</sup>              |
| Edificabilidad sobre suelo bruto | 0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| Número máximo de viviendas       | 218                                 |

**Observaciones:**

Sólo se precisa completar la urbanización en proceso.

**Determinaciones complementarias:**

En todo lo no previsto expresamente se remite a la normativa de las zonas de Baja Densidad.

**A.P.A.I. 3. ANTIGUO SECTOR 9****Instrumentos de ordenación y gestión:**

Plan Parcial del Sector 9 (apr. def. BOPZ 18 de febrero de 2003).  
Sistema de actuación: Compensación.  
Proyecto de reparcelación y urbanización (en tramitación).

**Parámetros básicos de la ordenación:**

|                                  |                                     |
|----------------------------------|-------------------------------------|
| Superficie bruta del Sector      | 450.900 m <sup>2</sup>              |
| Edificabilidad sobre suelo bruto | 0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| Superficie edificable máxima     | 202.905 m <sup>2</sup>              |
| Edificabilidad sobre suelo neto  | 0,67 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |

**Observaciones:**

Sólo se precisa completar la urbanización en proceso.

**Determinaciones complementarias:**

En todo lo no previsto expresamente en el Plan Parcial correspondiente, se remite a la normativa de la zona Industrial Grado 2.

**A.P.A.I. 4. ANTIGUA UE 9.****CAMINO DEL COMERCIO S/N****Instrumentos de ordenación y gestión:**

Estudio de detalle en tramitación.  
Sistema de actuación: Compensación.  
Proyecto de reparcelación y proyecto de dotación de servicios (en tramitación).

**Parámetros básicos de la ordenación:**

|   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| Superficie bruta del ámbito                                   | 6.250 m <sup>2</sup>                |
| Edificabilidad sobre parcela neta                             | 1,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| Ocupación   | 40%                                 |
| Densidad máxima de viviendas                                  | 26                                  |
| Parcela mínima  | 240 m <sup>2</sup>                  |
| Altura máxima   | 7,00 ml                             |
| Número de plantas   | B+1                                 |
| Retranqueos al eje del camino<br>- del cerramiento de parcela | 3,00 ml                             |

|                                 |                    |
|---------------------------------|--------------------|
| - de la edificación             | 8,00 ml            |
| Retranqueos a linderos          | 3,00 ml            |
| Cesiones de viales              | 300 m <sup>2</sup> |
| Cesión sobre el aprovechamiento | 10%                |

**Observaciones:**

La ejecución de las obras de urbanización interior se supeditará en todo caso a las actuaciones de dotación de servicios exteriores desde el casco hasta la parcela.

**Determinaciones complementarias:**

En todo lo no previsto expresamente se remite a la normativa de las zonas de Baja Densidad.

**A.P.A.I. 5. UNIDAD DE EJECUCIÓN 7 Industrial****Instrumentos de ordenación y gestión:**

Modificación Aislada del Plan General de Ordenación urbana. (apr. def. 14 de septiembre de 2004).

Sistema de actuación: Compensación.

Proyecto de reparcelación y urbanización.

**Parámetros básicos de la ordenación:**

|                                  |                                     |
|----------------------------------|-------------------------------------|
| Superficie bruta del Sector      | 97.250 m <sup>2</sup>               |
| Edificabilidad sobre suelo bruto | 0,48 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| Superficie edificable máxima     | 46.680 m <sup>2</sup>               |
| Espacios libres                  | 24.101,03 m <sup>2</sup>            |
| Equipamiento polivalente         | 4.079,60 m <sup>2</sup>             |
| Equipamiento educativo y social  | 7.514,68 m <sup>2</sup>             |

**Observaciones:**

Existe un convenio para la ejecución del vial de acceso desde la rotonda de la autovía hasta el APAI 3.

**Determinaciones complementarias:**

En todo lo no previsto expresamente se remite a la normativa de la zona Industrial Grado 2.



**TÍTULO VI**  
**FICHAS DE ÁMBITOS DE URBANIZACIÓN COMPLEMENTARIA, PLANEAMIENTO INCORPORADO Y UNIDADES DE EJECUCIÓN.**

**CAPÍTULO II**  
**FICHAS DE UNIDADES DE EJECUCIÓN**



**CAPÍTULO III****FICHAS DE UNIDADES DE EJECUCIÓN****UNIDADES DE EJECUCIÓN Y ÁREAS DE REFORMA INTERIOR**

|    |                             |
|----|-----------------------------|
| 2  | Polígono San Miguel Este 2  |
| 3  | Polígono San Miguel Este 3  |
| 4  | Torre de San Miguel         |
| 5  | San Miguel Oeste            |
| 6  | Val de San Miguel           |
| 7  | Polígono San Isidro         |
| 8  | Sarda Baja                  |
| 9  | Campo del Ciprés            |
| 10 | Avda. Colón                 |
| 11 | Las Eras Sur                |
| 12 | Las Eras Centro             |
| 13 | Calle Lorenzo Pardo         |
| 14 | La Estación                 |
| 15 | Las Balsas                  |
| 16 | Calle Sancho Ramírez        |
| 17 | Campo de Fútbol - La Sarda  |
| 18 | Las Escuelas                |
| 19 | AlgecERIA                   |
| 20 | Camino del Arenal           |
| 21 | Avda. Castejón de Valdejasa |
| 22 | Barrio del Comercio         |
| 23 | Polígono San Miguel Este 4  |
| 24 | Barrio de La Longuera       |
| 25 | Calle San Lamberto          |

**FICHAS DE SECTORES URBANIZABLES DELIMITADOS****INDUSTRIALES**

|    |                     |
|----|---------------------|
| 10 | SAN MIGUEL 2        |
| 11 | SARDA BAJA SUR      |
| 12 | SARDA BAJA CENTRO   |
| 13 | SARDA BAJA NORTE    |
| 14 | SARDA BAJA - LA VAL |

**SERVICIOS TERCIARIOS**

|    |           |
|----|-----------|
| 15 | EL OLIVAR |
|----|-----------|

**RESIDENCIALES**

|    |                        |
|----|------------------------|
| 16 | SARDA BAJA - ALGECERIA |
| 17 | LAS ERAS               |
| 18 | VAL DE MAESTRO         |
| 19 | LOS HUERTOS            |

## UNIDAD DE EJECUCIÓN

U.E. 2

## DENOMINACIÓN

'Polígono San Miguel Este 2'

## SUPERFICIE DEL ÁMBITO

39.787,00 m<sup>2</sup>

## ORDENACIÓN

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| USO CARACTERÍSTICO | INDUSTRIAL            |
| CLASE DE SUELO     | URBANO NO CONSOLIDADO |
| ZONIFICACIÓN       | GRADO 1               |

## GESTIÓN

|                            |              |
|----------------------------|--------------|
| SISTEMA DE ACTUACIÓN       | COMPENSACIÓN |
| INICIATIVA DE PLANEAMIENTO | PRIVADA      |
| PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN  | 8 AÑOS       |
| DELIMITACIÓN               | CONTINUA     |

## OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Completar la trama industrial al sur del Polígono San Miguel Sur.
- Obtención de la urbanización, viales y zonas verdes de cesión obligatoria.

## SUPERFICIES

|   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| Cesiones sobre el aprovechamiento       | 10,00%                                |
| Suelo dotacional público                | 41,42%                                |
| Superficie edificable máxima            | 23.500,00 m <sup>2</sup>              |
| Edificabilidad resultante s/suelo bruto | 0,5906 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| Reserva mínima de zonas verdes          | 20,00%                                |

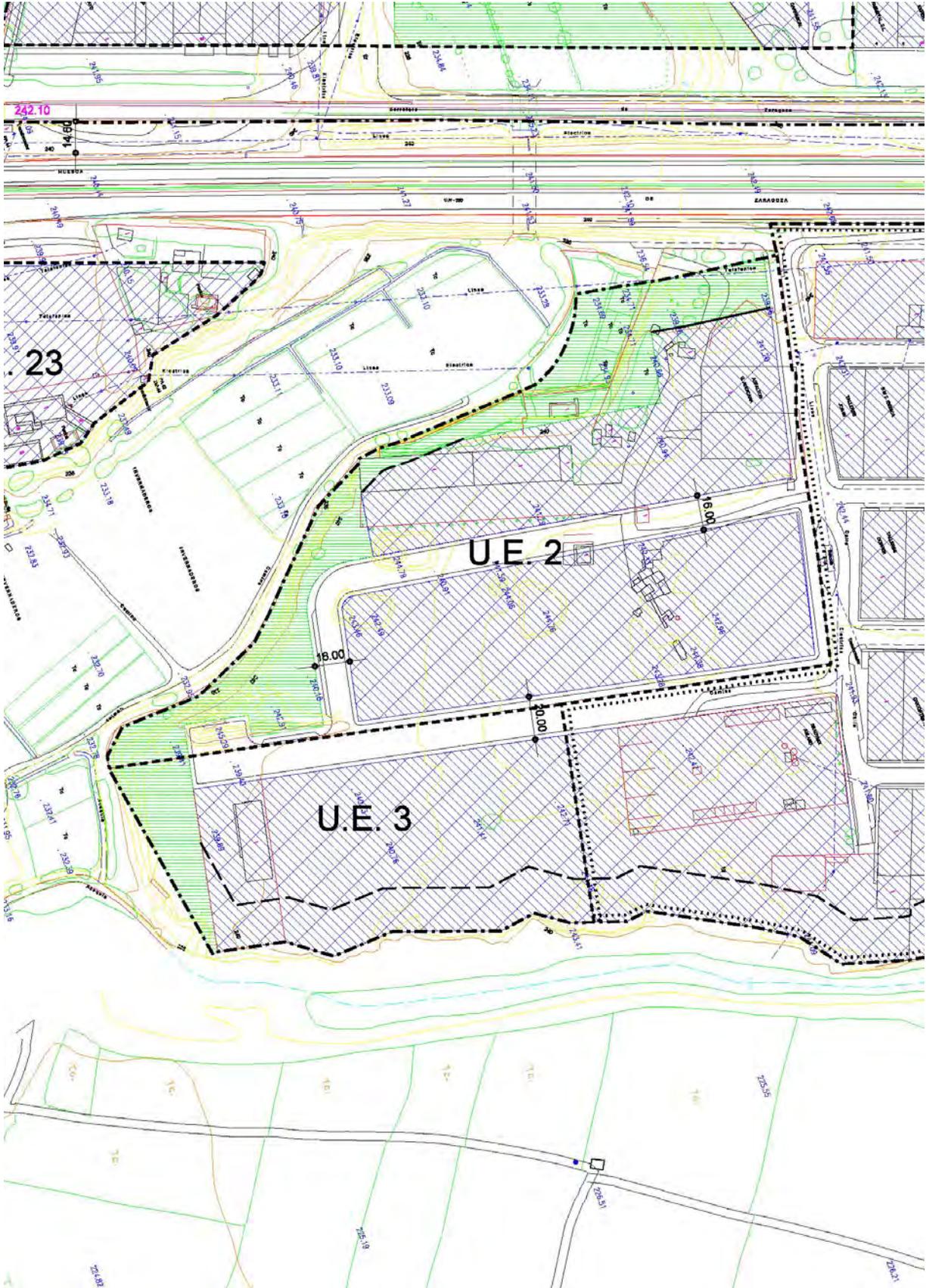
## INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN

- Estudio de detalle, reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente.

## OTRAS DETERMINACIONES

- Prolongación de los viales existentes
- Zonas verdes en las zonas de borde de la UE, junto al Suelo No Urbanizable.

## CONDICIONES PARTICULARES



## UNIDAD DE EJECUCIÓN

**U.E. 3**

## DENOMINACIÓN

**'Polígono San Miguel Este 3'**

## SUPERFICIE DEL ÁMBITO

18.131,00 m<sup>2</sup>

## ORDENACIÓN

USO CARACTERÍSTICO      **INDUSTRIAL**  
 CLASE DE SUELO          **URBANO NO CONSOLIDADO**  
 ZONIFICACIÓN            **GRADO 1**

## GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN      **COMPENSACIÓN**  
 INICIATIVA DE PLANEAMIENTO      **PRIVADA**  
 PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN      **8 AÑOS**  
 DELIMITACIÓN                      **CONTÍNUA**

## OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Completar la trama industrial al sur del Polígono San Miguel Sur.
- Obtención de la urbanización, viales y zonas verdes de cesión obligatoria.

## SUPERFICIES

|   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| Cesiones sobre el aprovechamiento       | 10,00%                                |
| Suelo dotacional público                | 35,00%                                |
| Superficie edificable máxima            | 11.500,00 m <sup>2</sup>              |
| Edificabilidad resultante s/suelo bruto | 0,6343 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| Reserva mínima de zonas verdes          |                                       |

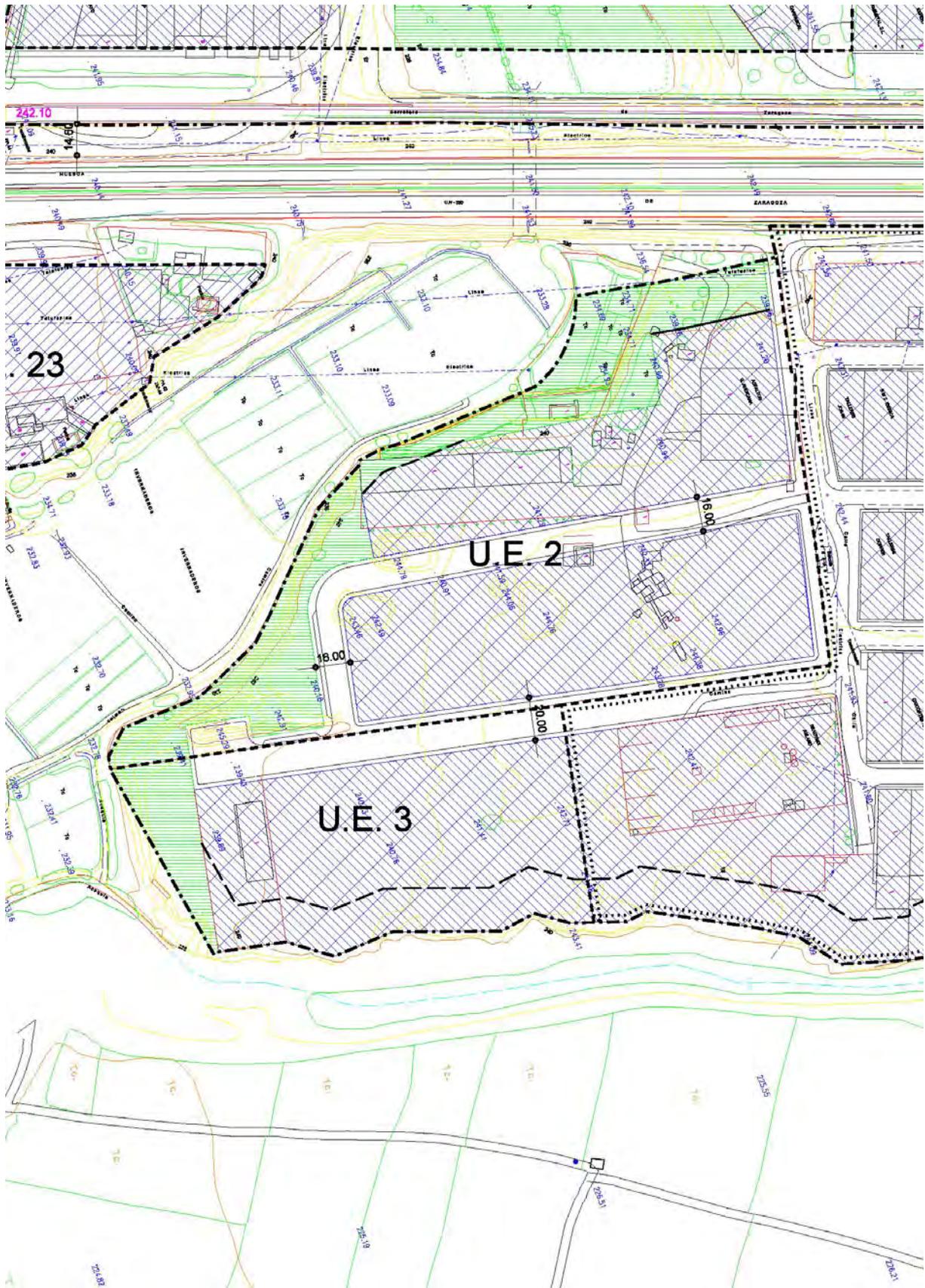
## INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN

- Estudio de detalle, reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente.

## OTRAS DETERMINACIONES

- Prolongación de los viales existentes.
- Zonas verdes en las zonas de borde de la UE, junto al Suelo No Urbanizable.

## CONDICIONES PARTICULARES



## UNIDAD DE EJECUCIÓN

**U.E. 4**

## DENOMINACIÓN

**'Torre de San Miguel'**

## SUPERFICIE DEL ÁMBITO

34.458,00 m<sup>2</sup>

## ORDENACIÓN

USO CARACTERÍSTICO      **INDUSTRIAL**  
 CLASE DE SUELO          **URBANO NO CONSOLIDADO**  
 ZONIFICACIÓN            **GRADO 2**

## GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN      **COMPENSACIÓN**  
 INICIATIVA DE PLANEAMIENTO      **PRIVADA**  
 PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN      **8 AÑOS**  
 DELIMITACIÓN                      **CONTÍNUA**

## OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Completar la trama industrial al sur del Polígono San Miguel Sur.
- Obtención de la urbanización, viales y zonas verdes de cesión obligatoria.

## SUPERFICIES

|   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| Cesiones sobre el aprovechamiento       | 10,00%                                |
| Suelo dotacional público                | 30,00%                                |
| Superficie edificable máxima            | 19.500,00 m <sup>2</sup>              |
| Edificabilidad resultante s/suelo bruto | 0,5659 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| Reserva mínima de zonas verdes          | 10,00%                                |

## INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN

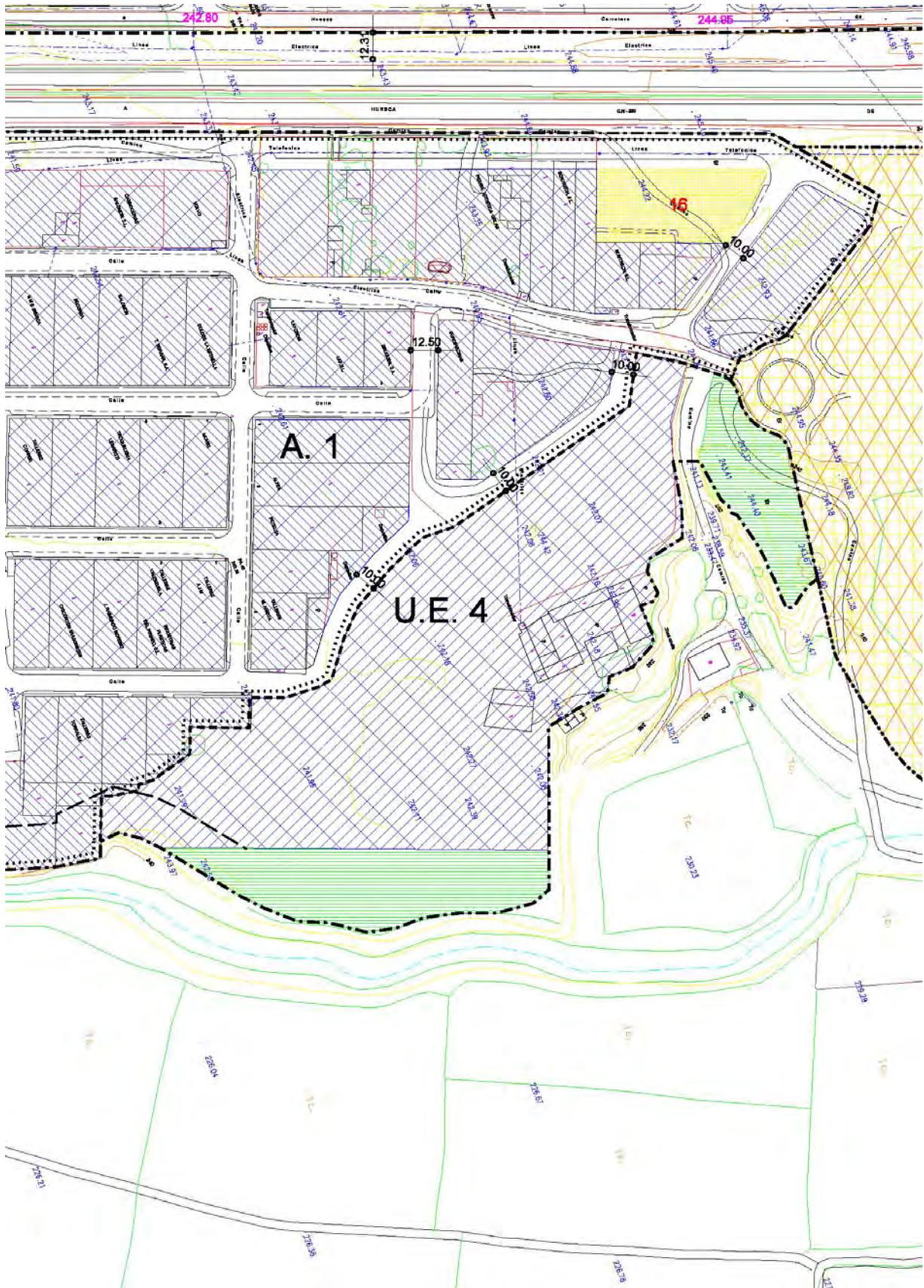
- Plan Especial, reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente.
- No serán de aplicación los módulos de reserva de la Ley 5/99 para los Planes Parciales, según lo establecido en el Art. 120.3 del Reglamento de Desarrollo.

## OTRAS DETERMINACIONES

- Las zonas verdes se situarán en el borde del área, suavizando el impacto visual desde la zona de huerta.
- Se estudiará la posibilidad de implantación de usos terciarios en parte de las construcciones existentes en la zona noreste.

## CONDICIONES PARTICULARES

- La urbanización resolverá el acceso a la zona baja de uso agrícola.



## UNIDAD DE EJECUCIÓN

U.E. 5

## DENOMINACIÓN

'San Miguel Oeste'

## SUPERFICIE DEL ÁMBITO

121.165,00 m<sup>2</sup>

## ORDENACIÓN

USO CARACTERÍSTICO INDUSTRIAL  
 CLASE DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
 ZONIFICACIÓN GRADO 1

## GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN COMPENSACIÓN  
 INICIATIVA DE PLANEAMIENTO PRIVADA  
 PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN 4 AÑOS  
 DELIMITACIÓN CONTÍNUA

## OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Completar la trama urbana hacia el Sur del polígono.
- Obtención de la urbanización, viales y zonas verdes de cesión obligatoria.
- Mantener la estructura de la zona verde existente con la posibilidad de implantar usos terciarios en la construcción que hay dentro de los límites de la misma.

## SUPERFICIES

|   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| Cesiones sobre el aprovechamiento       | 10,00%                                |
| Suelo dotacional público                | 30,00%                                |
| Superficie edificable máxima            | 85.000,00 m <sup>2</sup>              |
| Edificabilidad resultante s/suelo bruto | 0,7015 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| Reserva mínima de zonas verdes          | 10,00%                                |

## INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN

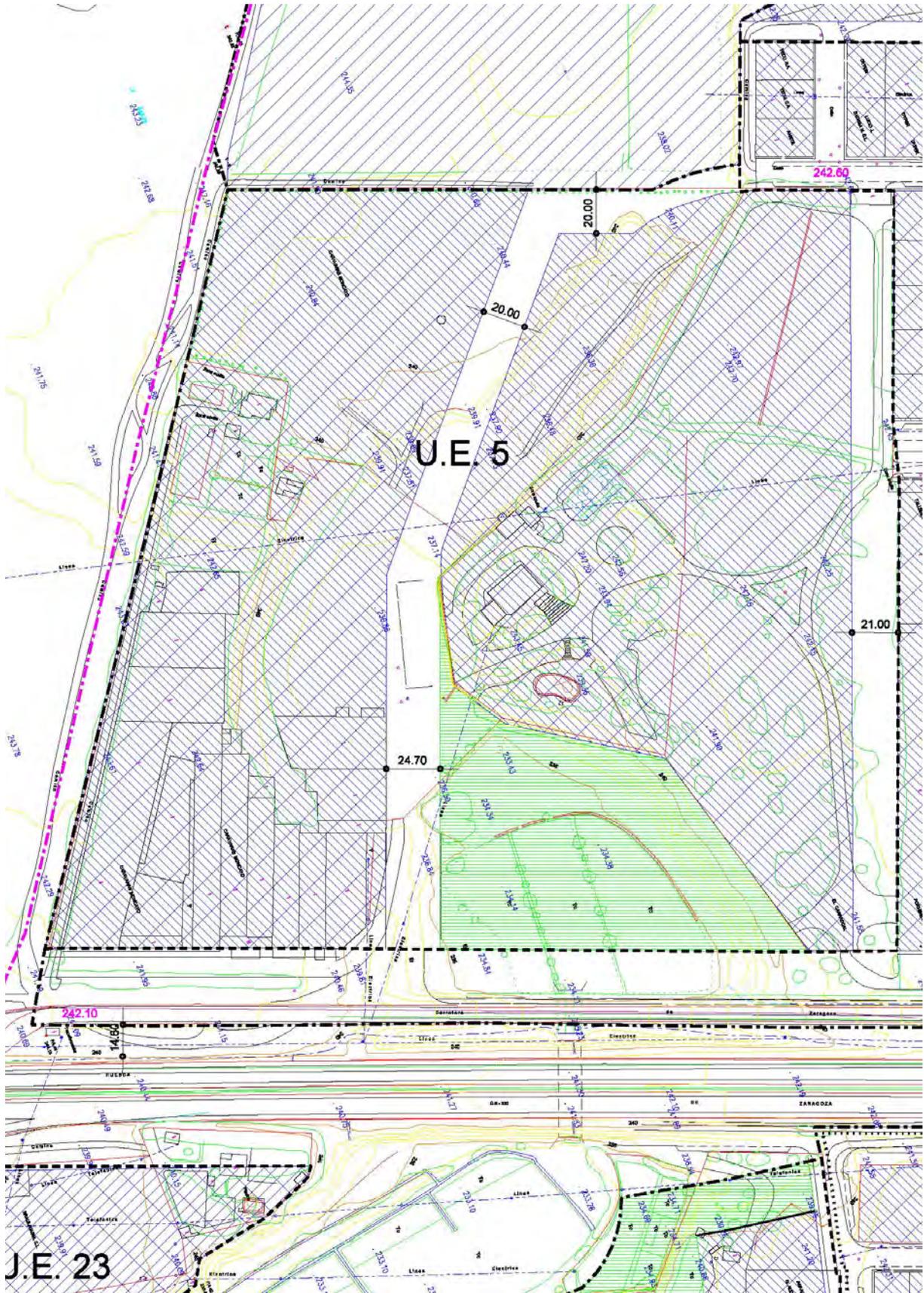
- Plan Especial, reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente.
- No serán de aplicación los módulos de reserva de la Ley 5/99 para los Planes Parciales, según lo establecido en el Art. 120.3 del Reglamento de Desarrollo.

## OTRAS DETERMINACIONES

- Se resolverá la conexión con el suelo industrial contiguo y el Sector 10. Se realizará un viario del tipo VI.3, de los reflejados en planos, en el límite con el antiguo Sector 3 Industrial.

## CONDICIONES PARTICULARES

- Deberá darse salida, en acuerdo co el Sector 10, al caudal de agua calculado según la fórmula del Plan Hidrológico de Cuenca (Zona IV):
- |                      |                        |                      |                           |
|----------------------|------------------------|----------------------|---------------------------|
| Superficie de cuenca | 147,59 Km <sup>2</sup> | Caudal para 100 años | 96,96 m <sup>3</sup> /sg  |
| Pendiente mayor del  | 5%                     | Caudal para 500 años | 137,30 m <sup>3</sup> /sg |



## UNIDAD DE EJECUCIÓN

U.E. 6

## DENOMINACIÓN

'Val de San Miguel'

## SUPERFICIE DEL ÁMBITO

10.081,00 m<sup>2</sup>

## ORDENACIÓN

USO CARACTERÍSTICO INDUSTRIAL  
 CLASE DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
 ZONIFICACIÓN GRADO 1

## GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN COMPENSACIÓN  
 INICIATIVA DE PLANEAMIENTO PRIVADA  
 PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN 8 AÑOS  
 DELIMITACIÓN CONTÍNUA

## OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Completar la trama industrial al oeste del Polígono.
- Obtención de la urbanización, viales y zonas verdes de cesión obligatoria.

## SUPERFICIES

|   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| Cesiones sobre el aprovechamiento       | 10,00%                                |
| Suelo dotacional público                | 35,00%                                |
| Superficie edificable máxima            | 6.500,00 m <sup>2</sup>               |
| Edificabilidad resultante s/suelo bruto | 0,6448 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| Reserva mínima de zonas verdes          |                                       |

## INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN

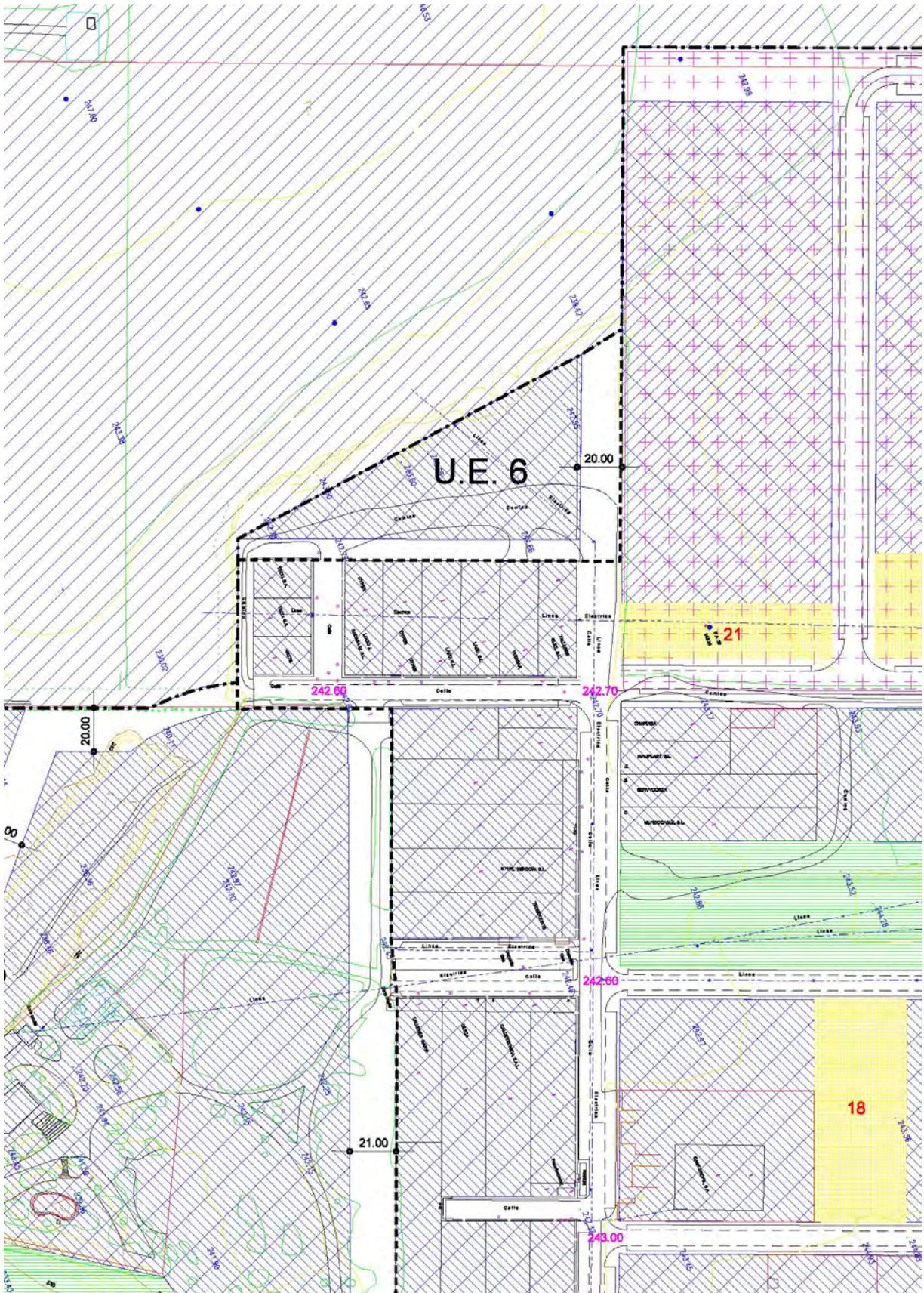
- Estudio de detalle, reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente.

## OTRAS DETERMINACIONES

- Se resolverá la conexión con el suelo industrial contiguo y el Sector 10 del Suelo Urbanizable Delimitado.

## CONDICIONES PARTICULARES

- El vial principal será del tipo VI-3 de los reflejados en planos.



## UNIDAD DE EJECUCIÓN

U.E. 7

## DENOMINACIÓN

'Pol San Isidro'

## SUPERFICIE DEL ÁMBITO

52.500,00 m<sup>2</sup>

## ORDENACIÓN

USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL  
 CLASE DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
 ZONIFICACIÓN CASCO CONSOLIDADO

## GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN COMPENSACIÓN  
 INICIATIVA DE PLANEAMIENTO PRIVADA  
 PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN 8 AÑOS  
 DELIMITACIÓN CONTÍNUA

## OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Renovación del uso industrial por usos residenciales

0,794495192

## SUPERFICIES

|   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| Cesiones sobre el aprovechamiento       | 10,00%                                |
| Suelo dotacional público                | 45,38%                                |
| Superficie edificable máxima            | 52.500,00 m <sup>2</sup>              |
| Edificabilidad resultante s/suelo bruto | 1,0000 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| Densidad de viviendas                   | 75 Viv/Ha                             |

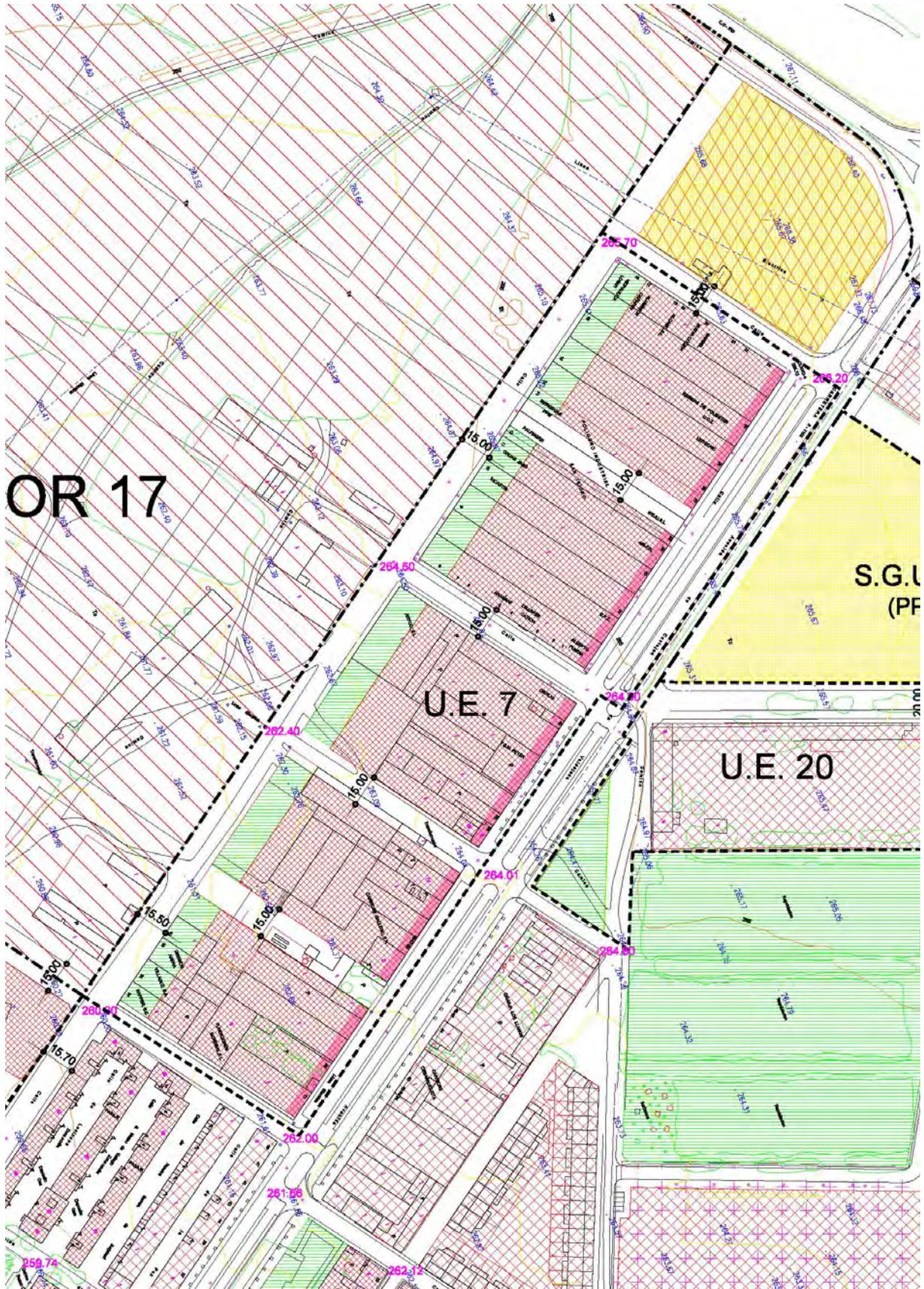
## INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN

- Plan Especial, reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente.
- No serán de aplicación los módulos de reserva de la Ley 5/99 para los Planes Parciales, según lo establecido en el Art. 120.3 del Reglamento de Desarrollo. Se reservará el 10% de la superficie afectada destinado a zonas verdes.

## OTRAS DETERMINACIONES

- Las zonas verdes se localizarán al sur de la actuación, según la documentación gráfica.

## CONDICIONES PARTICULARES



OR 17

U.E. 7

U.E. 20

S.G.U.  
(PF)

## UNIDAD DE EJECUCIÓN

**U.E. 8**

## DENOMINACIÓN

'Sarda Baja'

## SUPERFICIE DEL ÁMBITO

37.482,00 m<sup>2</sup>

## ORDENACIÓN

USO CARACTERÍSTICO INDUSTRIAL  
 CLASE DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
 ZONIFICACIÓN GRADO 2

## GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN COMPENSACIÓN  
 INICIATIVA DE PLANEAMIENTO PRIVADA  
 PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN 8 AÑOS  
 DELIMITACIÓN CONTÍNUA

## OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Completar la trama industrial del polígono La Sarda.
- Obtención de la urbanización, viales y zonas verdes de cesión obligatoria.

## SUPERFICIES

|   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| Cesiones sobre el aprovechamiento       | 10,00%                                |
| Suelo dotacional público                | 44,46%                                |
| Superficie edificable máxima            | 17.000,00 m <sup>2</sup>              |
| Edificabilidad resultante s/suelo bruto | 0,4536 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| Reserva mínima de zonas verdes          | 15,00%                                |

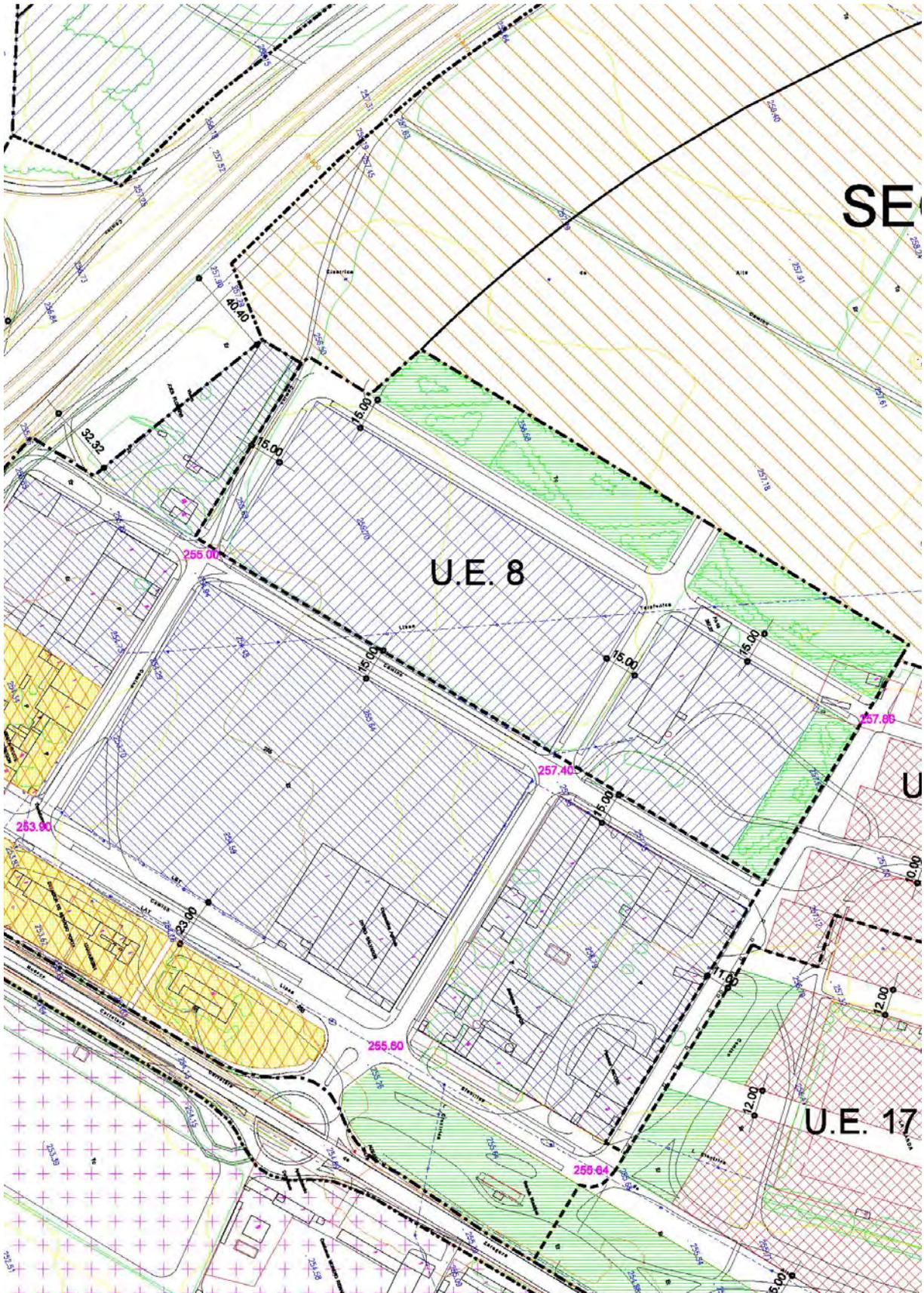
## INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN

- Estudio de detalle, reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente.

## OTRAS DETERMINACIONES

- Las zonas verdes se situarán en el borde del área junto al Sector 16 de Suelo Urbanizable Delimitado y al norte de la actuación.

## CONDICIONES PARTICULARES



## UNIDAD DE EJECUCIÓN

U.E. 9

## DENOMINACIÓN

'Campo del Ciprés'

## SUPERFICIE DEL ÁMBITO

33.333,00 m<sup>2</sup>

## ORDENACIÓN

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| USO CARACTERÍSTICO | INDUSTRIAL            |
| CLASE DE SUELO     | URBANO NO CONSOLIDADO |
| ZONIFICACIÓN       | GRADO 2               |

## GESTIÓN

|                            |              |
|----------------------------|--------------|
| SISTEMA DE ACTUACIÓN       | COMPENSACIÓN |
| INICIATIVA DE PLANEAMIENTO | PÚBLICA      |
| PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN  | 8 AÑOS       |
| DELIMITACIÓN               | CONTÍNUA     |

## OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Creación de una zona destinada a naves de uso agrícola no productivo fuera del casco urbano y próximo a las zonas productivas de la huerta.

## SUPERFICIES

|   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| Cesiones sobre el aprovechamiento       | 10,00%                                |
| Suelo dotacional público                | 45,00%                                |
| Superficie edificable máxima            | 15.000,00 m <sup>2</sup>              |
| Edificabilidad resultante s/suelo bruto | 0,4500 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| Reserva mínima de zonas verdes          | 10,00%                                |

## INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN

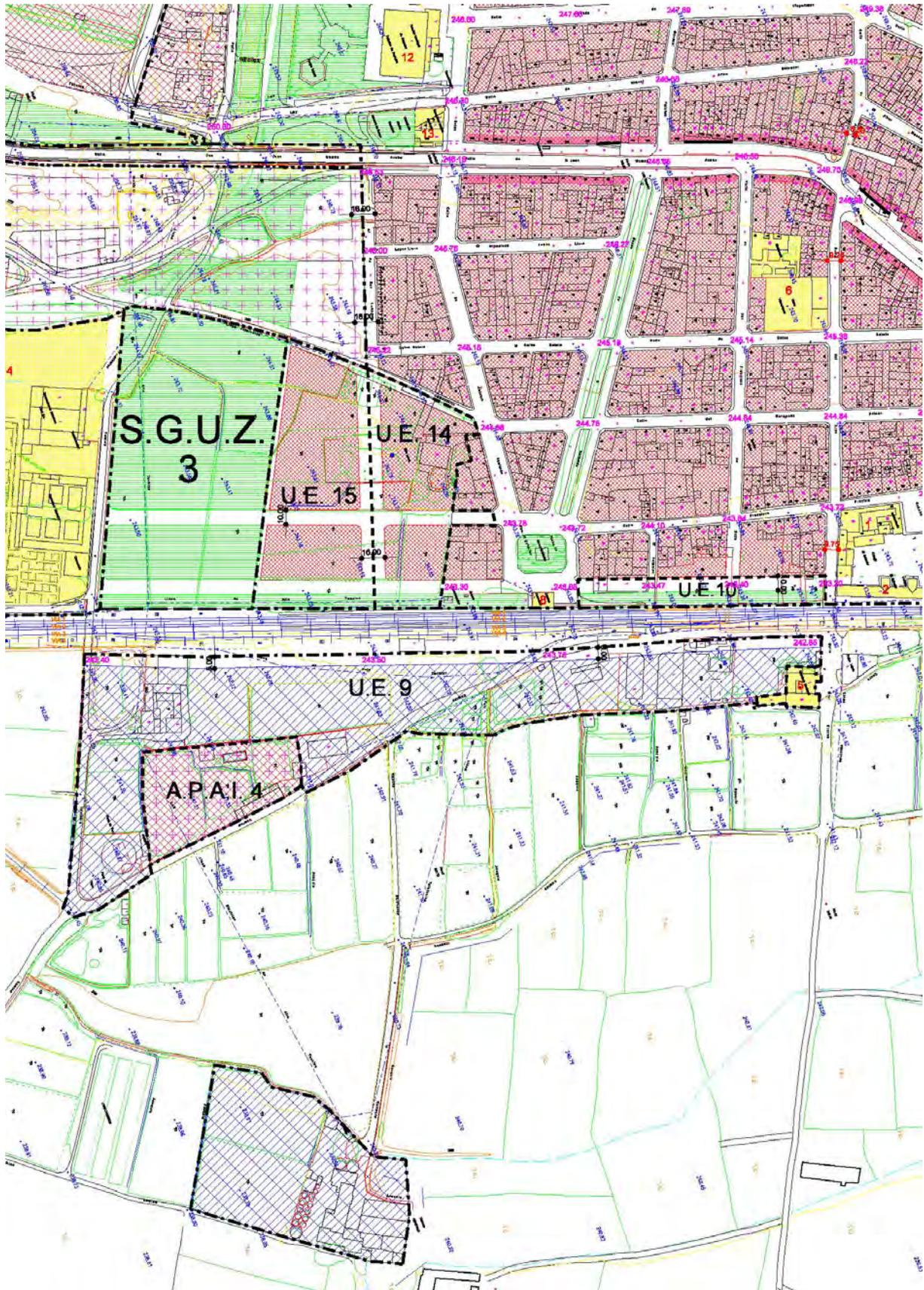
- Plan Especial, reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente.
- No serán de aplicación los módulos de reserva de la Ley 5/99 para los Planes Parciales, según lo establecido en el Art. 120.3 del Reglamento de Desarrollo.

## OTRAS DETERMINACIONES

- Se ejecutará un vial paralelo al ferrocarril con inclusión de elementos de arbolado y ajardinamiento.

## CONDICIONES PARTICULARES

- Las naves tendrán condiciones estéticas y formales homogéneas y coordinadas con el fin de presentar una fachada uniforme al núcleo urbano.
- En el momento de su redacción, el Ayuntamiento fijará las pautas básicas de forma, altura, color, etc., de las edificaciones.



## UNIDAD DE EJECUCIÓN

**U.E. 10**

## DENOMINACIÓN

'Avda. Colón'

## SUPERFICIE DEL ÁMBITO

27.309,00 m<sup>2</sup>

## ORDENACIÓN

USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL  
 CLASE DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
 ZONIFICACIÓN CASCO CONSOLIDADO

## GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN COMPENSACIÓN  
 INICIATIVA DE PLANEAMIENTO PRIVADA  
 PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN 4 AÑOS  
 DELIMITACIÓN DISCONTÍNUA

## OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Obtención y urbanización del sistema viario y zonas verdes indicadas.
- Cierre de la trama urbana hasta la Avda. de Colón.
- Apertura del vial situado junto al ferrocarril.

## SUPERFICIES

|   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| Cesiones sobre el aprovechamiento       | 10,00%                                |
| Suelo dotacional público                | 43,75%                                |
| Superficie edificable máxima            | 30.000,00 m <sup>2</sup>              |
| Edificabilidad resultante s/suelo bruto | 1,0985 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| Densidad de viviendas                   | 75 Viv/Ha                             |

## INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN

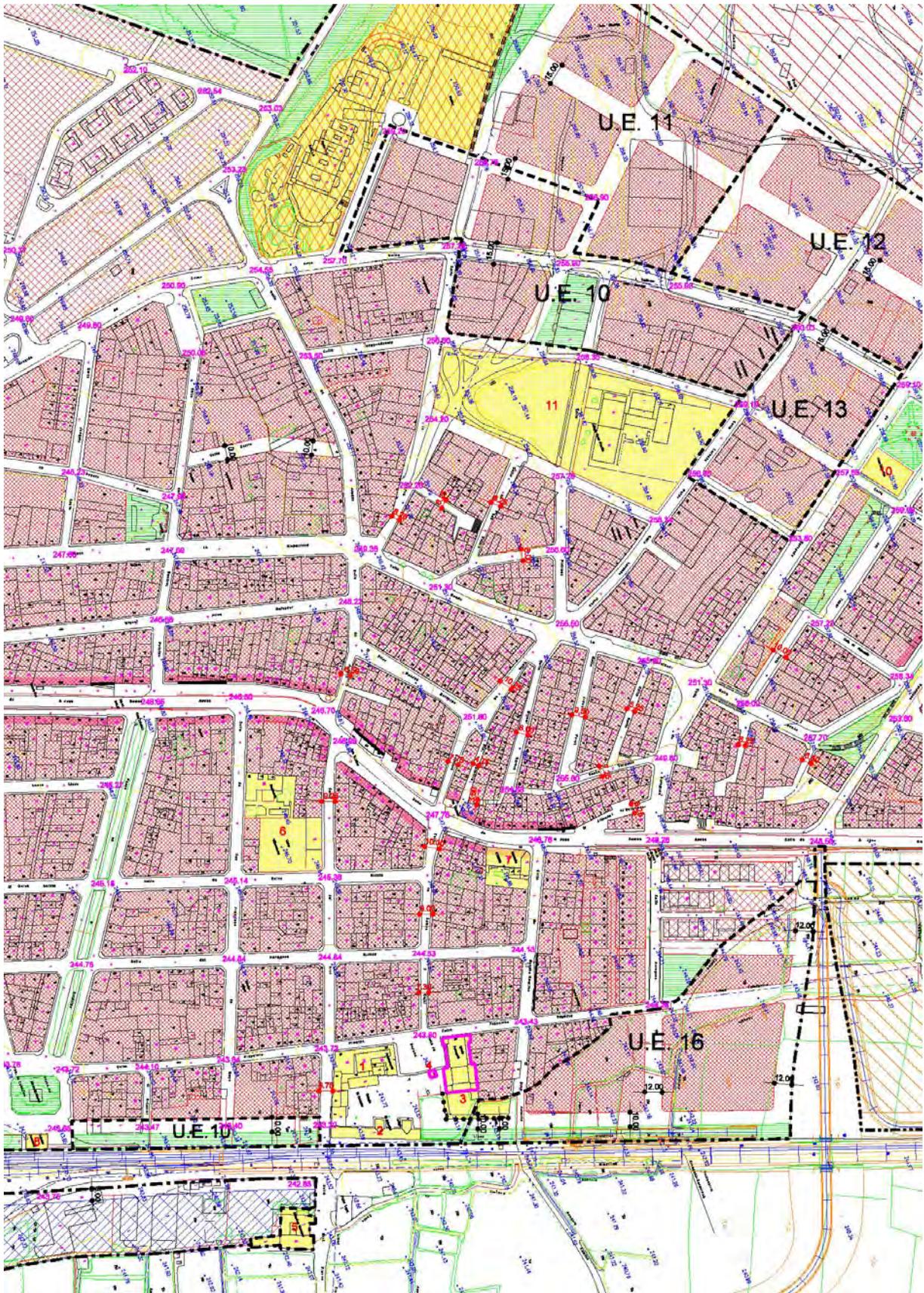
- Estudio de detalle, reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente.

## OTRAS DETERMINACIONES

- Criterios de urbanización coherentes con el trazado de las UE situadas al oeste de la Avda. de Colón.
- La ordenación y urbanización del vial junto al ferrocarril seguirá las instrucciones marcadas por el Ayuntamiento, y en coherencia con el tramo proyectado entre la Plaza de Fernando El Católico y La Plaza de España.

## CONDICIONES PARTICULARES

- El viario junto al complejo hostelero se encuentra ya ejecutado y representa 900 m<sup>2</sup> de la actuación. Por este concepto tiene unas cargas urbanísticas de 24,040,48 € derivadas de la ejecución de dicha obra, a compensar con los propietarios del complejo.
- Podrá ejecutar, a cuenta, la UE que antes se desarrolle el viario completo entre ésta y las limítrofes. El Ayuntamiento podrá instrumentar el procedimiento que considere más adecuado para tal fin.



## UNIDAD DE EJECUCIÓN

**U.E. 11**

## DENOMINACIÓN

'Las Eras Sur'

## SUPERFICIE DEL ÁMBITO

25.941,00 m<sup>2</sup>

## ORDENACIÓN

USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL  
 CLASE DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
 ZONIFICACIÓN CASCO CONSOLIDADO

## GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN COMPENSACIÓN  
 INICIATIVA DE PLANEAMIENTO PRIVADA  
 PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN 6 AÑOS  
 DELIMITACIÓN CONTÍNUA

## OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Completar la trama urbana entre la Avda. de Colón y el Sector 'Las Eras'.
- Continuación del viario existente.
- Obtención de espacios verdes.

## SUPERFICIES

|   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| Cesiones sobre el aprovechamiento       | 10,00%                                |
| Suelo dotacional público                | 38,64%                                |
| Superficie edificable máxima            | 27.000,00 m <sup>2</sup>              |
| Edificabilidad resultante s/suelo bruto | 1,0408 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| Densidad de viviendas                   | 75 Viv/Ha                             |

## INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN

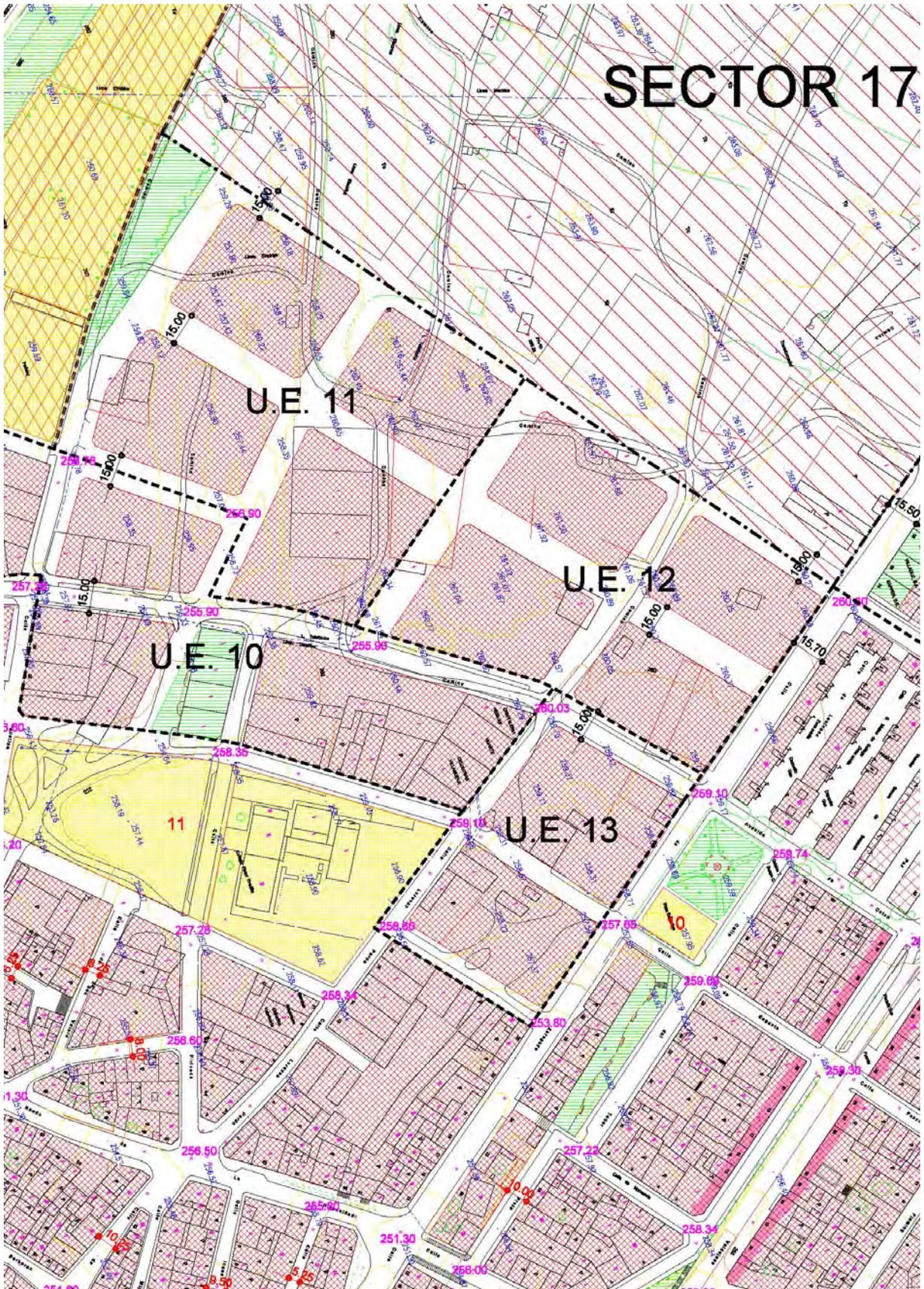
- Estudio de detalle, reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente.

## OTRAS DETERMINACIONES

- Criterios de urbanización de las calles coherentes con el trazado del futuro Sector 'Las Eras'.

## CONDICIONES PARTICULARES

- El desarrollo del ámbito se condicionará al dimensionamiento del saneamiento para absorber la ampliación del suelo urbano hacia el Oeste.
- Podrá ejecutar, a cuenta, la UE que antes se desarrolle el viario completo entre ésta y las limítrofes. El Ayuntamiento podrá instrumentar el procedimiento que considere más adecuado para tal fin.



## UNIDAD DE EJECUCIÓN

**U.E. 12**

## DENOMINACIÓN

'Las Eras Centro'

## SUPERFICIE DEL ÁMBITO

19.762,00 m<sup>2</sup>

## ORDENACIÓN

USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL  
 CLASE DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
 ZONIFICACIÓN CASCO CONSOLIDADO

## GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN COMPENSACIÓN  
 INICIATIVA DE PLANEAMIENTO PRIVADA  
 PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN 6 AÑOS  
 DELIMITACIÓN CONTÍNUA

## OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Completar la trama urbana entre la Avda. de Colón y el Sector 'Las Eras'.
- Continuación del viario existente.

## SUPERFICIES

|   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| Cesiones sobre el aprovechamiento       | 10,00%                                |
| Suelo dotacional público                | 34,70%                                |
| Superficie edificable máxima            | 22.000,00 m <sup>2</sup>              |
| Edificabilidad resultante s/suelo bruto | 1,1132 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| Densidad de viviendas                   | 75 Viv/Ha                             |

## INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN

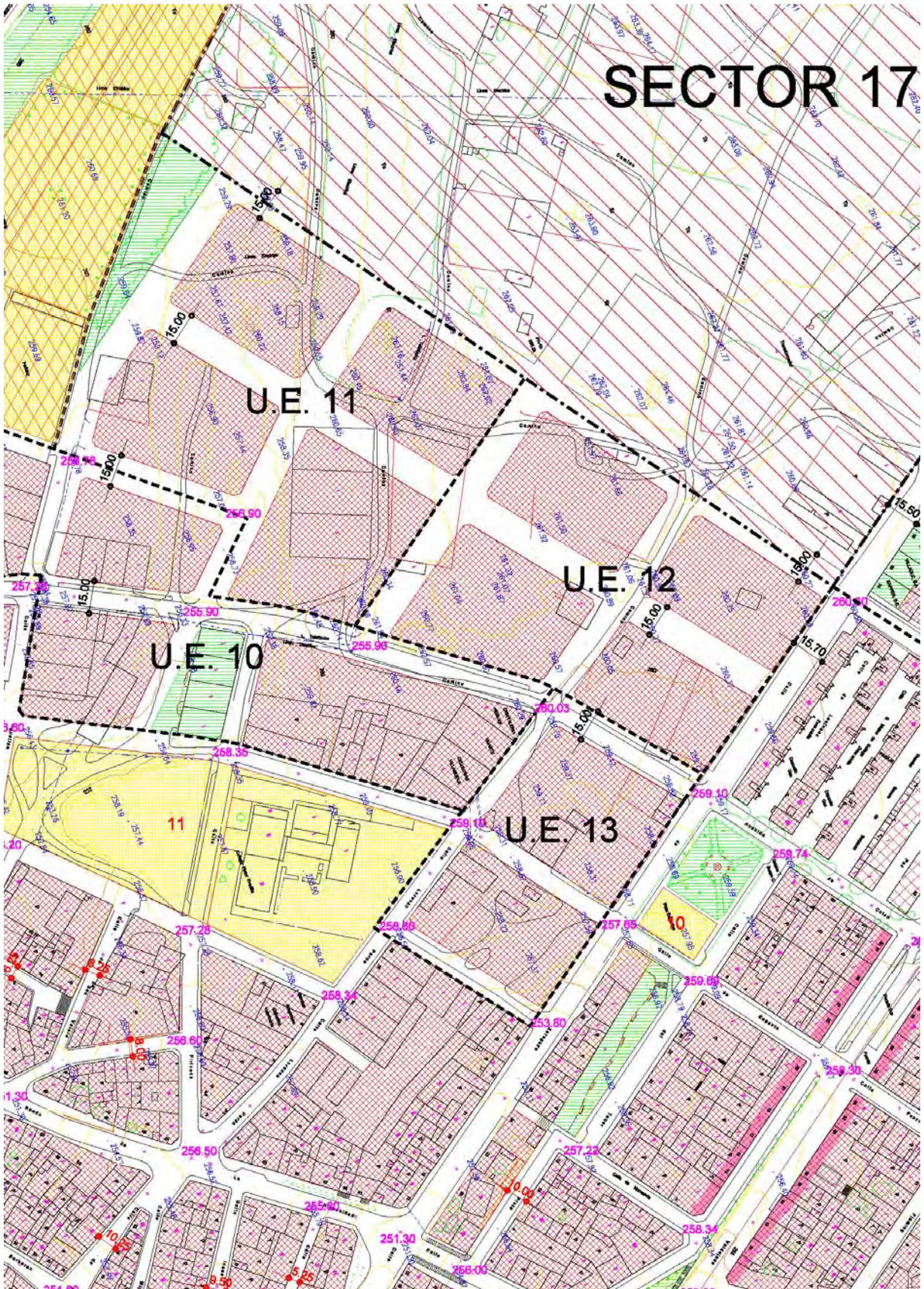
- Estudio de detalle, reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente.

## OTRAS DETERMINACIONES

- Criterios de urbanización de las calles coherentes con el trazado del futuro Sector 'Las Eras'.

## CONDICIONES PARTICULARES

- El desarrollo del ámbito se condicionará al dimensionamiento del saneamiento para absorber la ampliación del suelo urbano hacia el Oeste.
- Podrá ejecutar, a cuenta, la UE que antes se desarrolle el viario completo entre ésta y las limítrofes. El Ayuntamiento podrá instrumentar el procedimiento que considere más adecuado para tal fin.



## UNIDAD DE EJECUCIÓN

**U.E. 13**

## DENOMINACIÓN

'Calle Lorenzo Pardo'

## SUPERFICIE DEL ÁMBITO

11.282,00 m<sup>2</sup>

## ORDENACIÓN

USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL  
 CLASE DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
 ZONIFICACIÓN CASCO CONSOLIDADO

## GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN COMPENSACIÓN  
 INICIATIVA DE PLANEAMIENTO PRIVADA  
 PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN 4 AÑOS  
 DELIMITACIÓN CONTÍNUA

## OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Completar la trama urbana hasta la Avda. de Colón.
- Continuación del viario existente.  
1,264594423

## SUPERFICIES

|   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| Cesiones sobre el aprovechamiento       | 10,00%                                |
| Suelo dotacional público                | 34,54%                                |
| Superficie edificable máxima            | 13.000,00 m <sup>2</sup>              |
| Edificabilidad resultante s/suelo bruto | 1,1523 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| Densidad de viviendas                   | 75 Viv/Ha                             |

## INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN

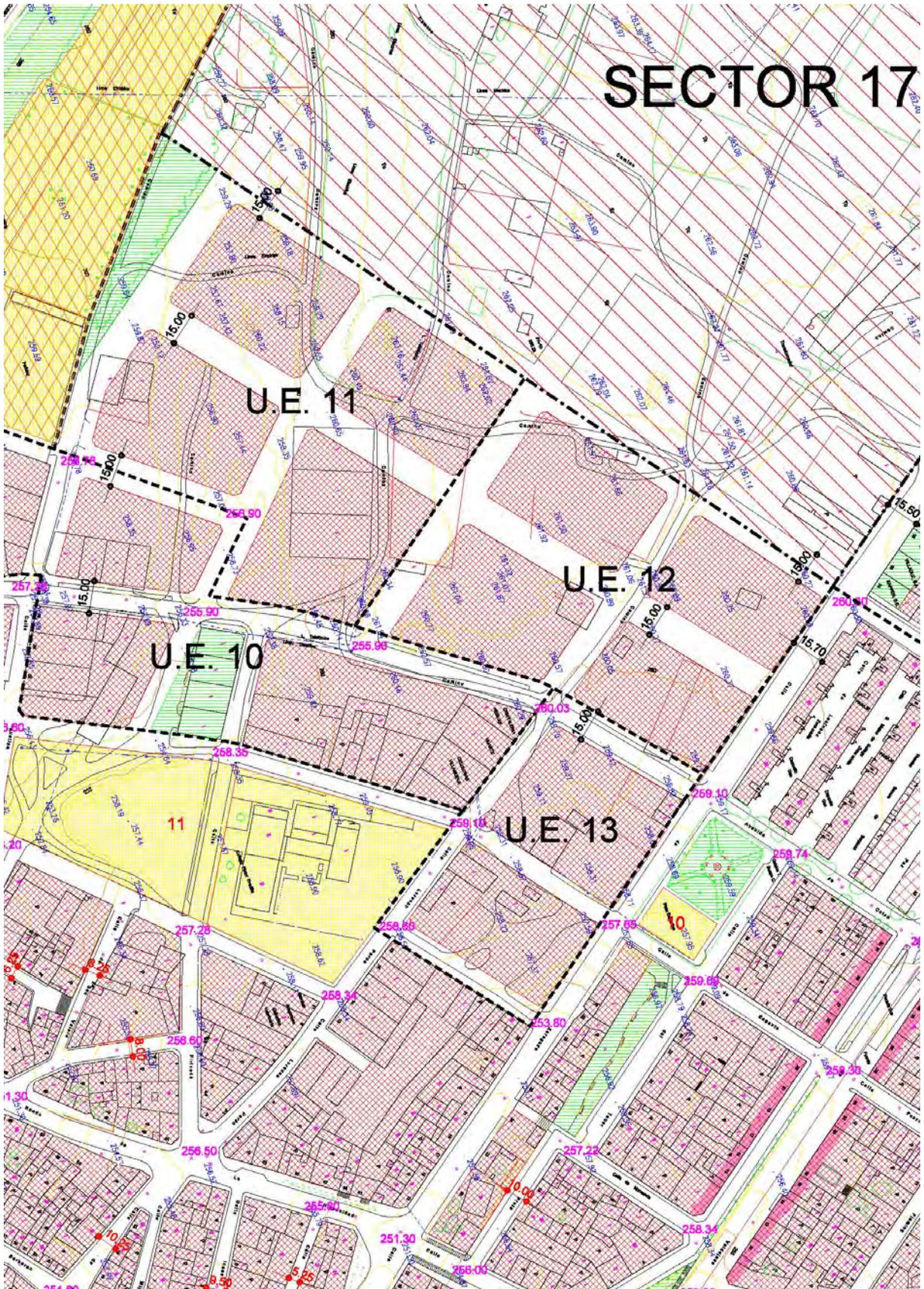
- Estudio de detalle, reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente.

## OTRAS DETERMINACIONES

- Criterios de urbanización coherentes con el trazado del casco urbano contiguo.

## CONDICIONES PARTICULARES

- El desarrollo del ámbito se condicionará al dimensionamiento del saneamiento para absorber la ampliación del suelo urbano hacia el Oeste.



## UNIDAD DE EJECUCIÓN

**U.E. 14**

## DENOMINACIÓN

**'La Estación'**

## SUPERFICIE DEL ÁMBITO

8.923,00 m<sup>2</sup>

## ORDENACIÓN

USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL  
 CLASE DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
 ZONIFICACIÓN CASCO CONSOLIDADO

## GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN COMPENSACIÓN  
 INICIATIVA DE PLANEAMIENTO PRIVADA  
 PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN 8 AÑOS  
 DELIMITACIÓN CONTÍNUA

## OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Completar la trama urbana junto a la Plaza de Fernando El Católico.
- Continuación del viario existente.
- Obtención de una banda de 20 ml libre de edificación junto al ferrocarril como colector de flujos del Casco Urbano.

## SUPERFICIES

|   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| Cesiones sobre el aprovechamiento       | 10,00%                                |
| Suelo dotacional público                | 35,88%                                |
| Superficie edificable máxima            | 10.000,00 m <sup>2</sup>              |
| Edificabilidad resultante s/suelo bruto | 1,1207 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| Densidad de viviendas                   | 75 Viv/Ha                             |

## INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN

- Estudio de detalle, reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente.

## OTRAS DETERMINACIONES

- Criterios de urbanización coherentes con el trazado del casco urbano contiguo.
- La ordenación y urbanización del vial junto al ferrocarril seguirá las instrucciones marcadas por el Ayuntamiento, y en coherencia con el tramo proyectado entre la Plaza de Fernando El Católico y La Plaza de España.

## CONDICIONES PARTICULARES

- El proyecto de urbanización dimensionará las redes de abastecimiento y saneamiento teniendo en cuenta los suelos contiguos.
- Podrá ejecutar, a cuenta, la UE que antes se desarrolle el viario completo entre ésta y las limítrofes. El Ayuntamiento podrá instrumentar el procedimiento que considere más adecuado para tal fin.



## UNIDAD DE EJECUCIÓN

**U.E. 15**

## DENOMINACIÓN

'Las Balsas'

## SUPERFICIE DEL ÁMBITO

12.423,00 m<sup>2</sup>

## ORDENACIÓN

USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL  
 CLASE DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
 ZONIFICACIÓN CASCO CONSOLIDADO

## GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN COMPENSACIÓN  
 INICIATIVA DE PLANEAMIENTO PRIVADA  
 PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN 8 AÑOS  
 DELIMITACIÓN CONTÍNUA

## OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Crear una fachada ordenada al 'Parque del Este'
- Continuación del viario existente.
- Obtención de una banda de 20 ml libre de edificación junto al ferrocarril como colector de flujos del Casco Urbano.

## SUPERFICIES

|   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| Cesiones sobre el aprovechamiento       | 10,00%                                |
| Suelo dotacional público                | 29,51%                                |
| Superficie edificable máxima            | 15.000,00 m <sup>2</sup>              |
| Edificabilidad resultante s/suelo bruto | 1,2074 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| Densidad de viviendas                   | 75 Viv/Ha                             |

## INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN

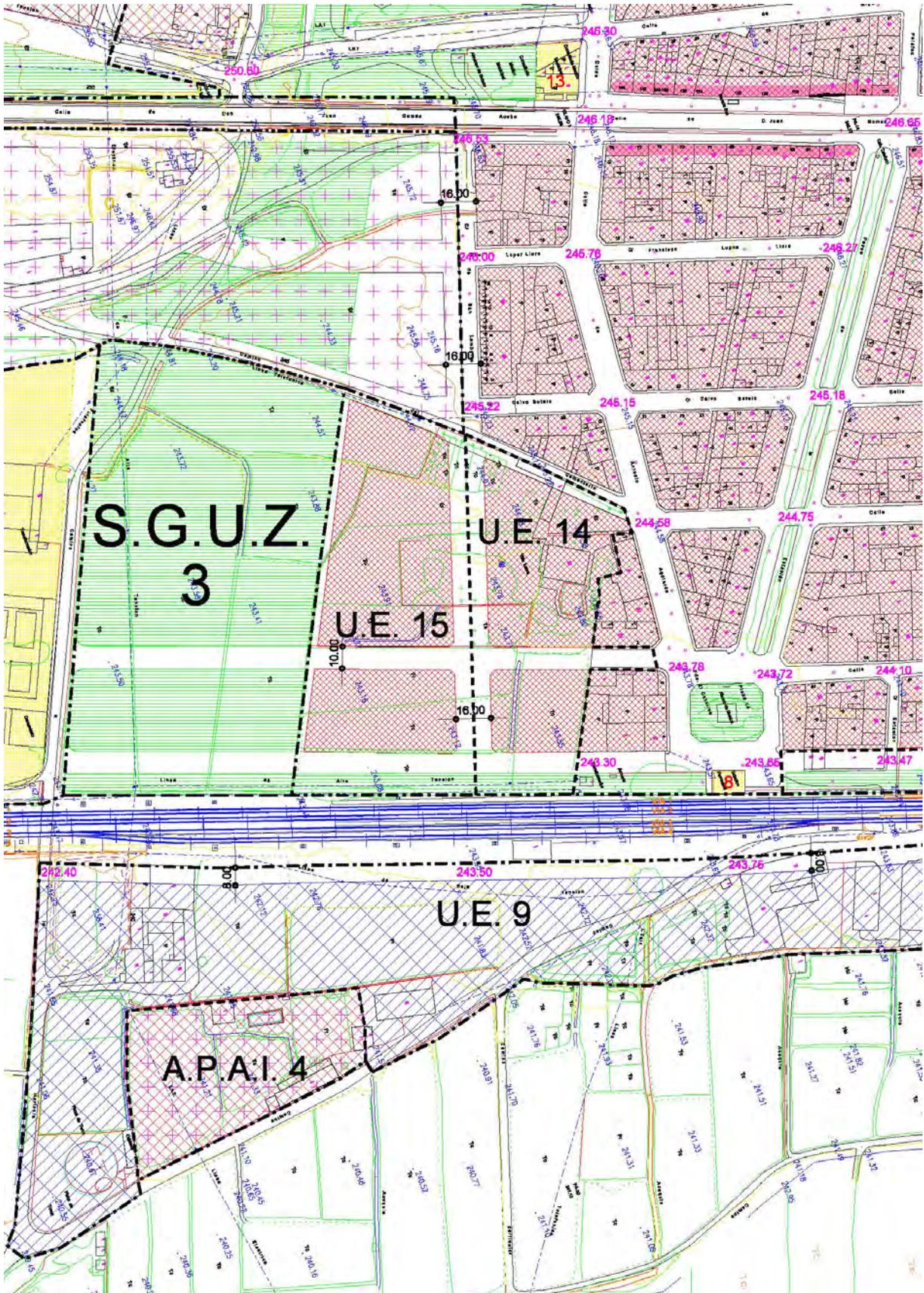
- Estudio de detalle, reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente.

## OTRAS DETERMINACIONES

- Criterios de urbanización coherentes con el trazado del casco urbano contiguo.
- La ordenación y urbanización del vial junto al ferrocarril seguirá las instrucciones marcadas por el Ayuntamiento, y en coherencia con el tramo proyectado entre la Plaza de Fernando El Católico y La Plaza de España.

## CONDICIONES PARTICULARES

- El proyecto de urbanización dimensionará las redes de abastecimiento y saneamiento teniendo en cuenta los suelos contiguos.
- Podrá ejecutar, a cuenta, la UE que antes se desarrolle el viario completo entre ésta y las limítrofes. El Ayuntamiento podrá instrumentar el procedimiento que considere más adecuado para tal fin.



## UNIDAD DE EJECUCIÓN

**U.E. 16**

## DENOMINACIÓN

'Calle Sancho Ramírez'

## SUPERFICIE DEL ÁMBITO

20.736,00 m<sup>2</sup>

## ORDENACIÓN

USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL  
 CLASE DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
 ZONIFICACIÓN CASCO CONSOLIDADO

## GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN COMPENSACIÓN  
 INICIATIVA DE PLANEAMIENTO PRIVADA  
 PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN 8 AÑOS  
 DELIMITACIÓN CONTÍNUA

## OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Completar la trama urbana al norte de la C/ Pradilla.
- Continuación del viario existente.
- Obtención de una banda de 20 ml libre de edificación junto al ferrocarril como colector de flujos del Casco Urbano.

## SUPERFICIES

|   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| Cesiones sobre el aprovechamiento       | 10,00%                                |
| Suelo dotacional público                | 46,42%                                |
| Superficie edificable máxima            | 20.000,00 m <sup>2</sup>              |
| Edificabilidad resultante s/suelo bruto | 0,9645 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| Densidad de viviendas                   | 75 Viv/Ha                             |

## INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN

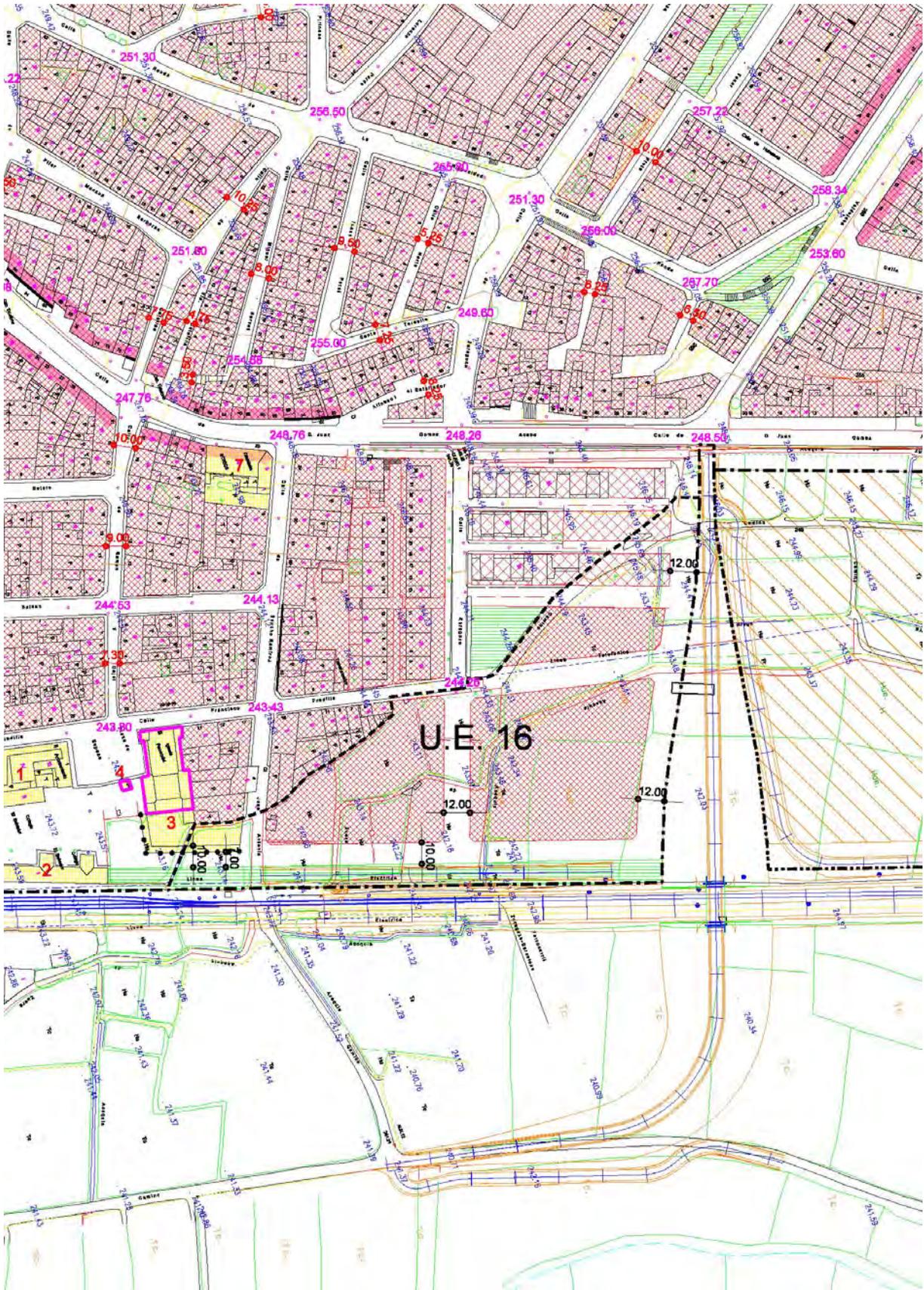
- Estudio de detalle, reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente.

## OTRAS DETERMINACIONES

- Criterios de urbanización coherentes con el trazado del casco urbano contiguo.
- La ordenación y urbanización del vial junto al ferrocarril seguirá las instrucciones marcadas por el Ayuntamiento, y en coherencia con el tramo proyectado entre la Plaza de Fernando El Católico y La Plaza de España.
- Se preverá la conexión con la Avda. Gómez Acebo al Oeste del ámbito.

## CONDICIONES PARTICULARES

- El proyecto de urbanización no contemplará la urbanización necesaria entre la C/ José Antonio y las antiguas escuelas, con una superficie aproximada de 860 m<sup>2</sup>.
- El proyecto de urbanización dimensionará las redes de abastecimiento y saneamiento teniendo en cuenta los suelos contiguos.
- Podrá ejecutar, a cuenta, la UE que antes se desarrolle el viario completo entre ésta y las limitrofes. El Ayuntamiento podrá instrumentar el procedimiento que considere más adecuado para tal fin.



## UNIDAD DE EJECUCIÓN

**U.E. 17**

## DENOMINACIÓN

'Campo de Fútbol - La Sarda'

## SUPERFICIE DEL ÁMBITO

43.968,00 m<sup>2</sup>

## ORDENACIÓN

USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL  
 CLASE DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
 ZONIFICACIÓN BAJA DENSIDAD

## GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN COMPENSACIÓN  
 INICIATIVA DE PLANEAMIENTO PRIVADA  
 PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN 8 AÑOS  
 DELIMITACIÓN CONTÍNUA

## OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Renovación del área hacia usos residenciales más acordes con la trama urbana colindante.
- Continuación del viario existente.
- Obtención de una banda libre de edificación junto al acceso sur al núcleo urbano.

## SUPERFICIES

|   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| Cesiones sobre el aprovechamiento       | 10,00%                                |
| Suelo dotacional público                | 48,98%                                |
| Superficie edificable máxima            | 28.000,00 m <sup>2</sup>              |
| Edificabilidad resultante s/suelo bruto | 0,6368 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| Densidad de viviendas                   | 35 Viv/Ha                             |

## INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN

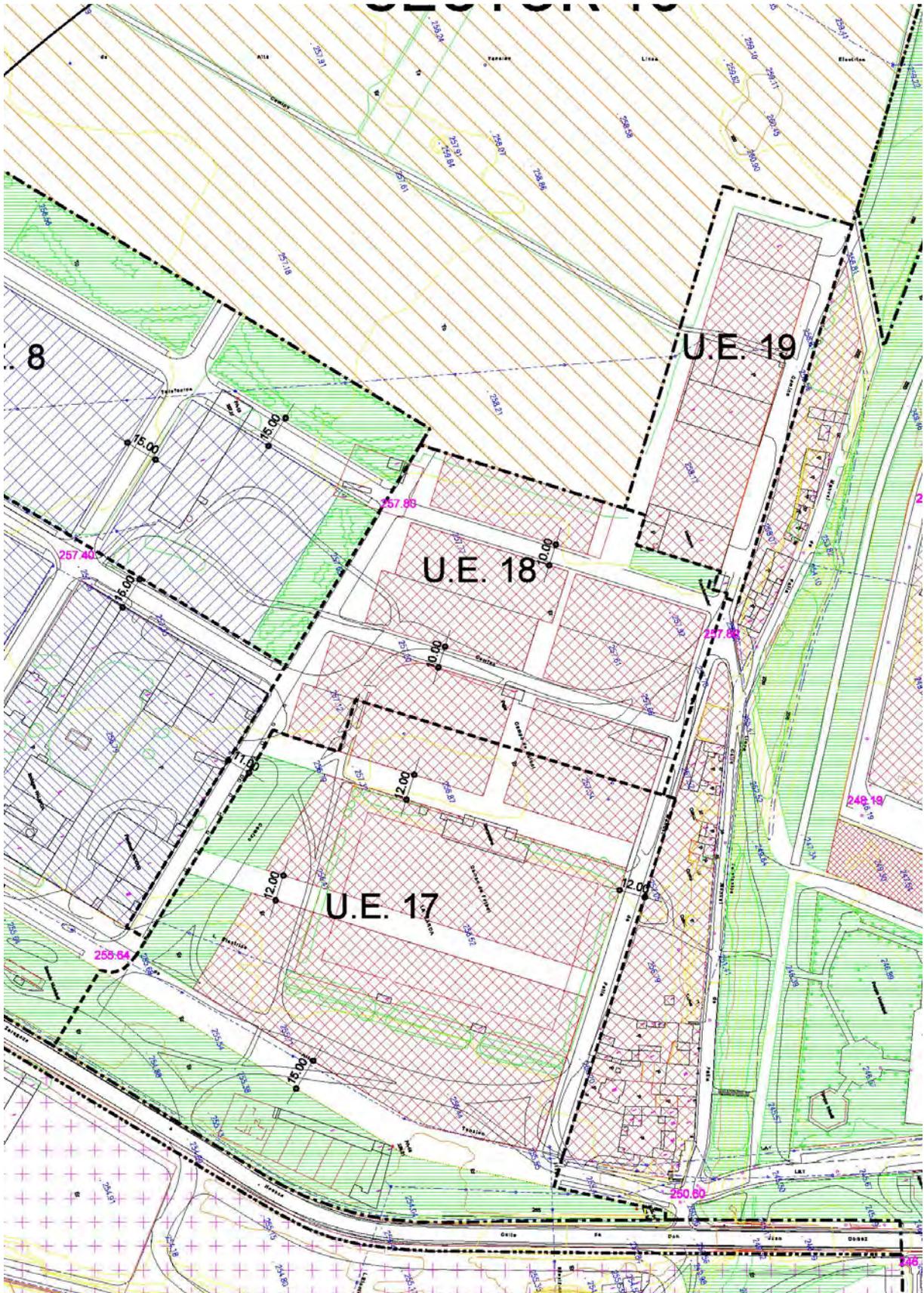
- Estudio de detalle, reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente.

## OTRAS DETERMINACIONES

- Criterios de urbanización coherentes con el trazado de las UE situadas al oeste de la Avda. de Colón.
- La ordenación y urbanización de la zona libre junto al vial de acceso se arbolará continuando con el diseño existente en el área verde colindante junto a la gasolinera. Se situará otra zona libre junto a las naves industriales, tal y como se refleja en la ficha de ordenación.

## CONDICIONES PARTICULARES

- La eliminación del equipamiento deportivo no podrá ser llevado a cabo hasta que no se realice el traslado del mismo al Parque Deportivo previsto por el Municipio.
- Si que se podrá ejecutar el resto de la urbanización y las edificaciones a las que no les afecte el campo de fútbol.



## UNIDAD DE EJECUCIÓN

**U.E. 18**

## DENOMINACIÓN

'Las Escuelas'

## SUPERFICIE DEL ÁMBITO

21.668,00 m<sup>2</sup>

## ORDENACIÓN

USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL  
 CLASE DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
 ZONIFICACIÓN BAJA DENSIDAD

## GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN COMPENSACIÓN  
 INICIATIVA DE PLANEAMIENTO PRIVADA  
 PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN 8 AÑOS  
 DELIMITACIÓN CONTÍNUA

## OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Mantener la UE objeto de permuta para la obtención del colegio que trasladó el aprovechamiento a los propietarios de esta zona.
- Continuar con la trama urbana existente.

## SUPERFICIES

|   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| Cesiones sobre el aprovechamiento       | 10,00%                                |
| Suelo dotacional público                | 39,35%                                |
| Superficie edificable máxima            | 16.500,00 m <sup>2</sup>              |
| Edificabilidad resultante s/suelo bruto | 0,7615 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| Densidad de viviendas                   | 39 Viv/Ha                             |

## INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN

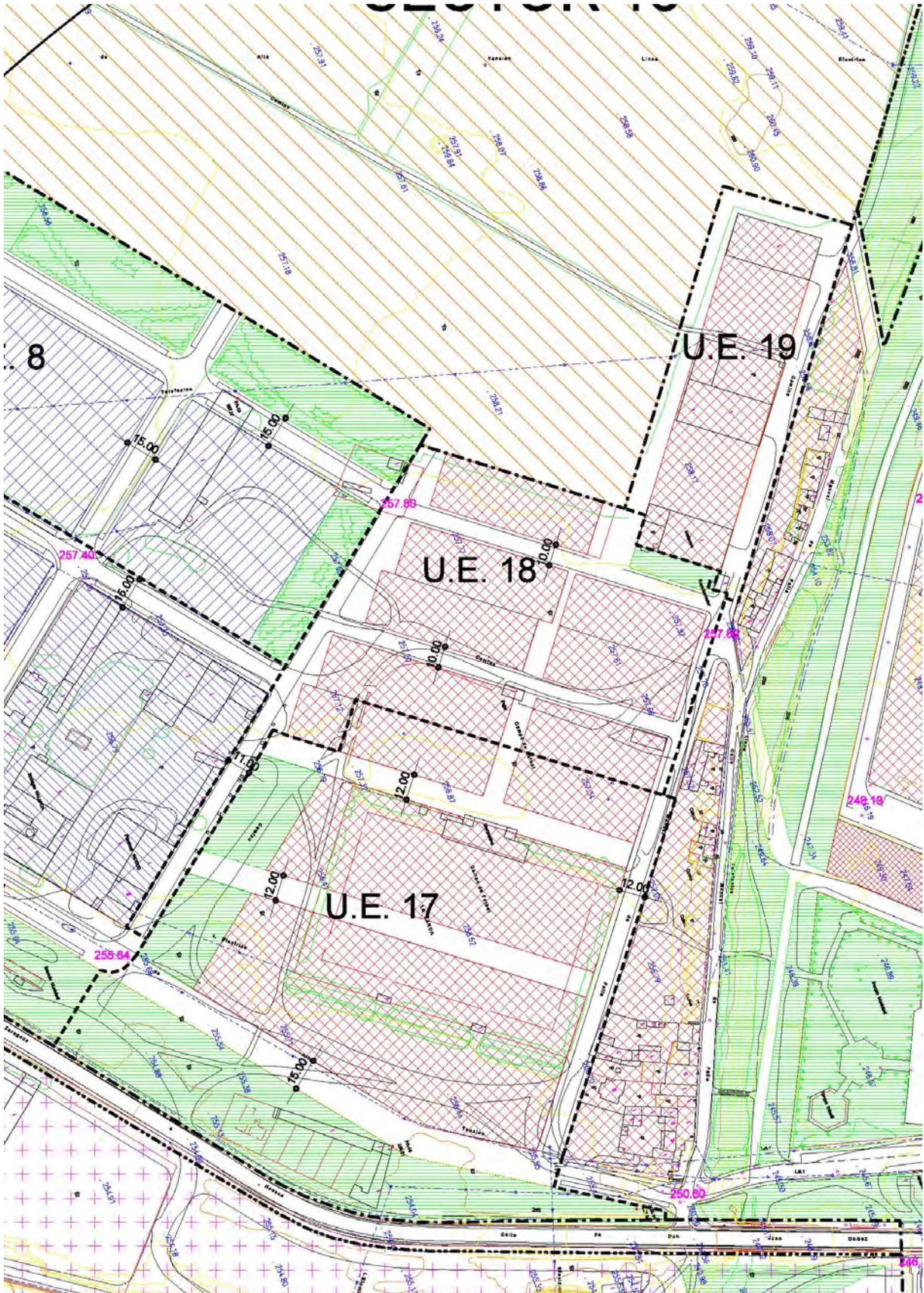
- Estudio de detalle, reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente.

## OTRAS DETERMINACIONES

- Criterios de urbanización coherentes con el trazado de la UE contigua y previendo su conexión con los nuevos suelos urbanizables.

## CONDICIONES PARTICULARES

- Se ejecutará la urbanización del tramo de la Calle Manuel de Falla entre la UE 17 y la 19.



## UNIDAD DE EJECUCIÓN

**U.E. 19**

## DENOMINACIÓN

'AlgecERIA'

## SUPERFICIE DEL ÁMBITO

11.122,00 m<sup>2</sup>

## ORDENACIÓN

USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL  
 CLASE DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
 ZONIFICACIÓN BAJA DENSIDAD

## GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN COMPENSACIÓN  
 INICIATIVA DE PLANEAMIENTO PRIVADA  
 PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN 8 AÑOS  
 DELIMITACIÓN CONTÍNUA

## OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Renovación del área de usos agrícolas hacia usos residenciales más acordes con la trama urbana prevista.
- Obtención del viario necesario para la prolongación de la Calle Manuel de Falla.  
0,732350801

## SUPERFICIES

|   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| Cesiones sobre el aprovechamiento       | 10,00%                                |
| Suelo dotacional público                | 38,90%                                |
| Superficie edificable máxima            | 8.500,00 m <sup>2</sup>               |
| Edificabilidad resultante s/suelo bruto | 0,7643 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| Densidad de viviendas                   | 39 Viv/Ha                             |

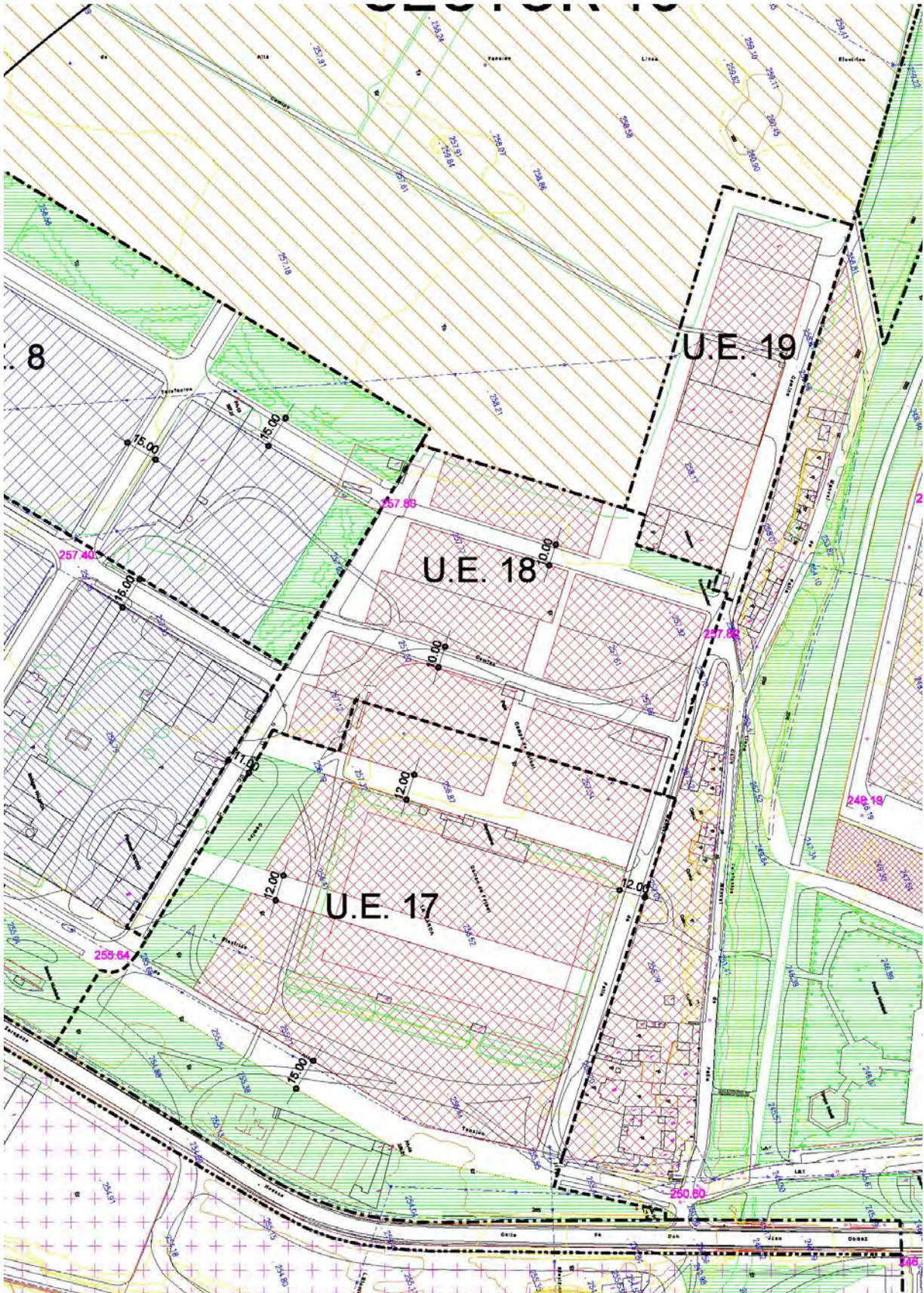
## INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN

- Estudio de detalle, reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente.

## OTRAS DETERMINACIONES

- Criterios de urbanización de las calles coherentes con el trazado de los suelos contiguos y previendo su conexión con los nuevos suelos urbanizables.

## CONDICIONES PARTICULARES



## UNIDAD DE EJECUCIÓN

**U.E. 20**

## DENOMINACIÓN

**'Camino del Arenal'**

## SUPERFICIE DEL ÁMBITO

13.293,00 m<sup>2</sup>

## ORDENACIÓN

USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL  
 CLASE DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
 ZONIFICACIÓN BAJA DENSIDAD

## GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN COMPENSACIÓN  
 INICIATIVA DE PLANEAMIENTO PRIVADA  
 PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN 4 AÑOS  
 DELIMITACIÓN CONTÍNUA

## OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Remate de la trama urbana, prolongación del APAI 2, eliminando los usos ganaderos existentes en el emplazamiento.
- Crear una fachada ordenada al equipamiento municipal.
- Consolidación de la fachada del acceso norte al Municipio.

## SUPERFICIES

|   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| Cesiones sobre el aprovechamiento       | 10,00%                                |
| Suelo dotacional público                | 39,61%                                |
| Superficie edificable máxima            | 10.000,00 m <sup>2</sup>              |
| Edificabilidad resultante s/suelo bruto | 0,7523 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| Densidad de viviendas                   | 39 Viv/Ha                             |

## INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN

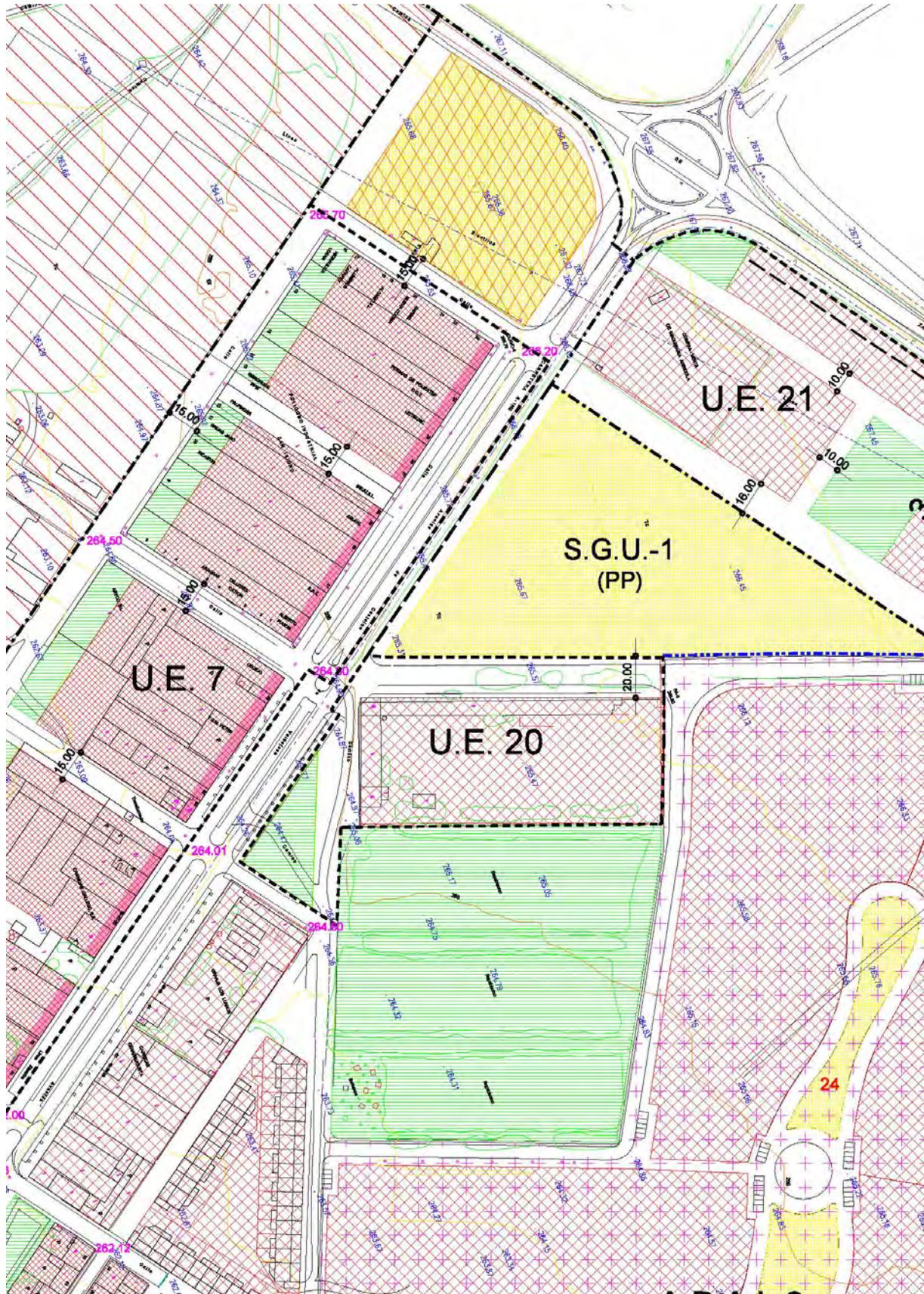
- Estudio de detalle, reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente.

## OTRAS DETERMINACIONES

- Criterios de urbanización coherentes con el trazado viario existente, resolviendo adecuadamente el cruce con la Avda. de Castejón de Valdejasa
- Se completará la urbanización de la zona verde existente.
- Se urbanizará el vial peatonal previsto entre la parcela y la zona verde situada al sur de la misma, no permitiéndose la incorporación rodada a las fincas por dicho vial.

## CONDICIONES PARTICULARES

-



## UNIDAD DE EJECUCIÓN

**U.E. 21**

## DENOMINACIÓN

'Avda. Castejón de Valdejasa'

## SUPERFICIE DEL ÁMBITO

25.915,00 m<sup>2</sup>

## ORDENACIÓN

USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL  
 CLASE DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
 ZONIFICACIÓN BAJA DENSIDAD

## GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN COMPENSACIÓN  
 INICIATIVA DE PLANEAMIENTO PRIVADA  
 PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN 8 AÑOS  
 DELIMITACIÓN CONTÍNUA

## OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Completar la trama urbana con la carretera N-330a

## SUPERFICIES

|   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| Cesiones sobre el aprovechamiento       | 10,00%                                |
| Suelo dotacional público                | 39,68%                                |
| Superficie edificable máxima            | 19.500,00 m <sup>2</sup>              |
| Edificabilidad resultante s/suelo bruto | 0,7525 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| Densidad de viviendas                   | 39 Viv/Ha                             |

## INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN

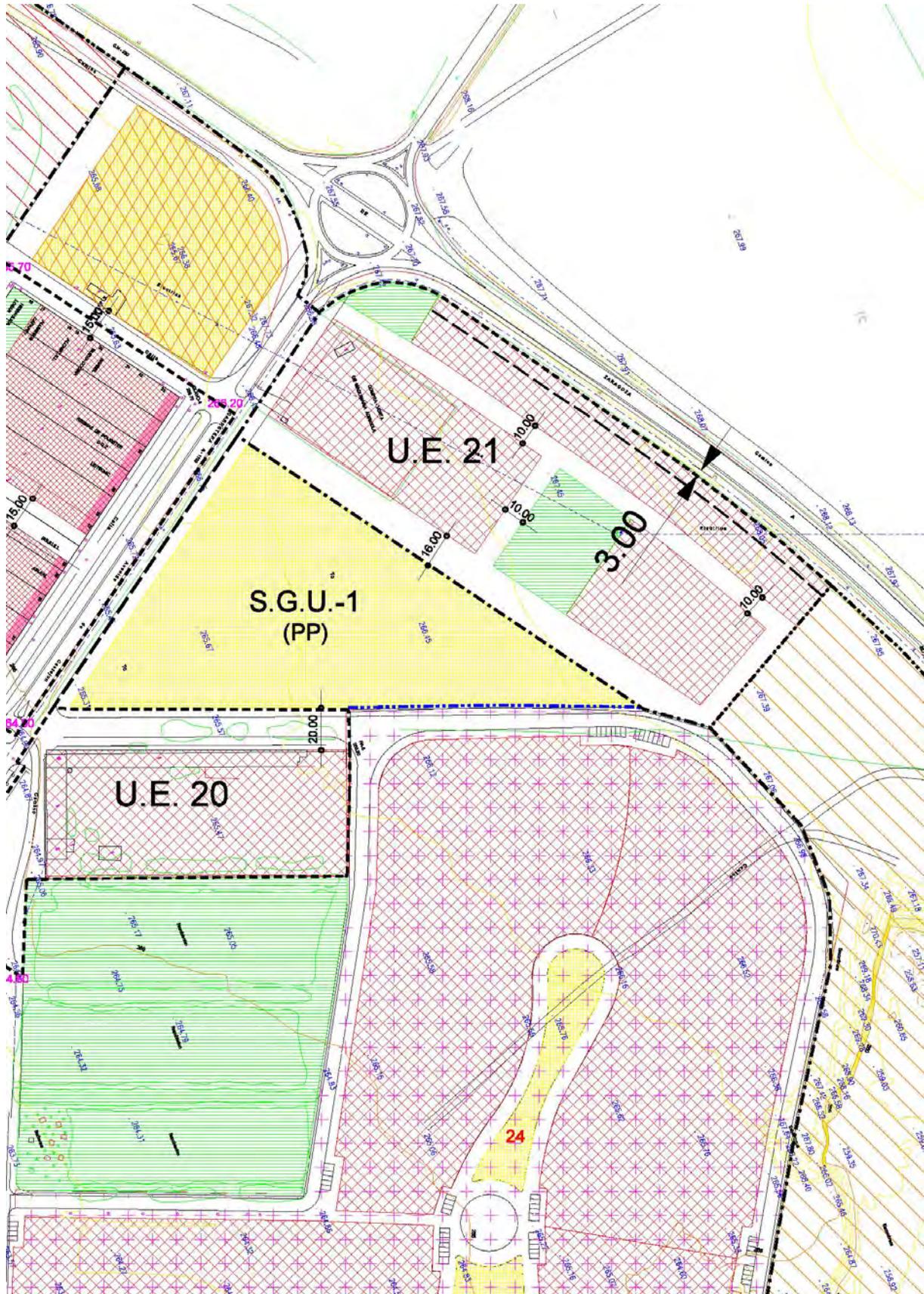
- Estudio de detalle, reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente.

## OTRAS DETERMINACIONES

- El proyecto de urbanización deberá contemplar el enterramiento de la línea de transporte eléctrico.
- Criterios de urbanización de las calles previendo su conexión con los nuevos sectores urbanizables y con el APAI 2.
- Se presentará un frente libre de edificación y con protección acústica suficiente frente a la N-330a.

## CONDICIONES PARTICULARES

- Se tendrá en cuenta las condiciones que en su caso establezca el organismo titular de la carretera, en cuanto a las afecciones que esta pueda generar sobre dichos suelos.



## UNIDAD DE EJECUCIÓN

**U.E. 22**

## DENOMINACIÓN

**'Barrio del Comercio'**

## SUPERFICIE DEL ÁMBITO

69.356,00 m<sup>2</sup>

## ORDENACIÓN

USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL  
 CLASE DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
 ZONIFICACIÓN BAJA DENSIDAD

## GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN COOPERACIÓN  
 INICIATIVA DE PLANEAMIENTO PÚBLICA  
 PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN 8 AÑOS  
 DELIMITACIÓN CONTÍNUA

## OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Realización de la urbanización completando las infraestructuras necesarias.
- Ampliación del Camino del Comercio a su paso por el núcleo rural.
- Obtención de zonas verdes y ampliación de viales liberando espacios para posibilitar, en un futuro, la implantación de equipamientos.

## SUPERFICIES

|   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| Cesiones sobre el aprovechamiento       | 10,00%                                |
| Suelo dotacional público                | 33,23%                                |
| Superficie edificable máxima            | 23.000,00 m <sup>2</sup>              |
| Edificabilidad resultante s/suelo bruto | 0,3316 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| Densidad de viviendas                   | 15 Viv/Ha                             |

## INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN

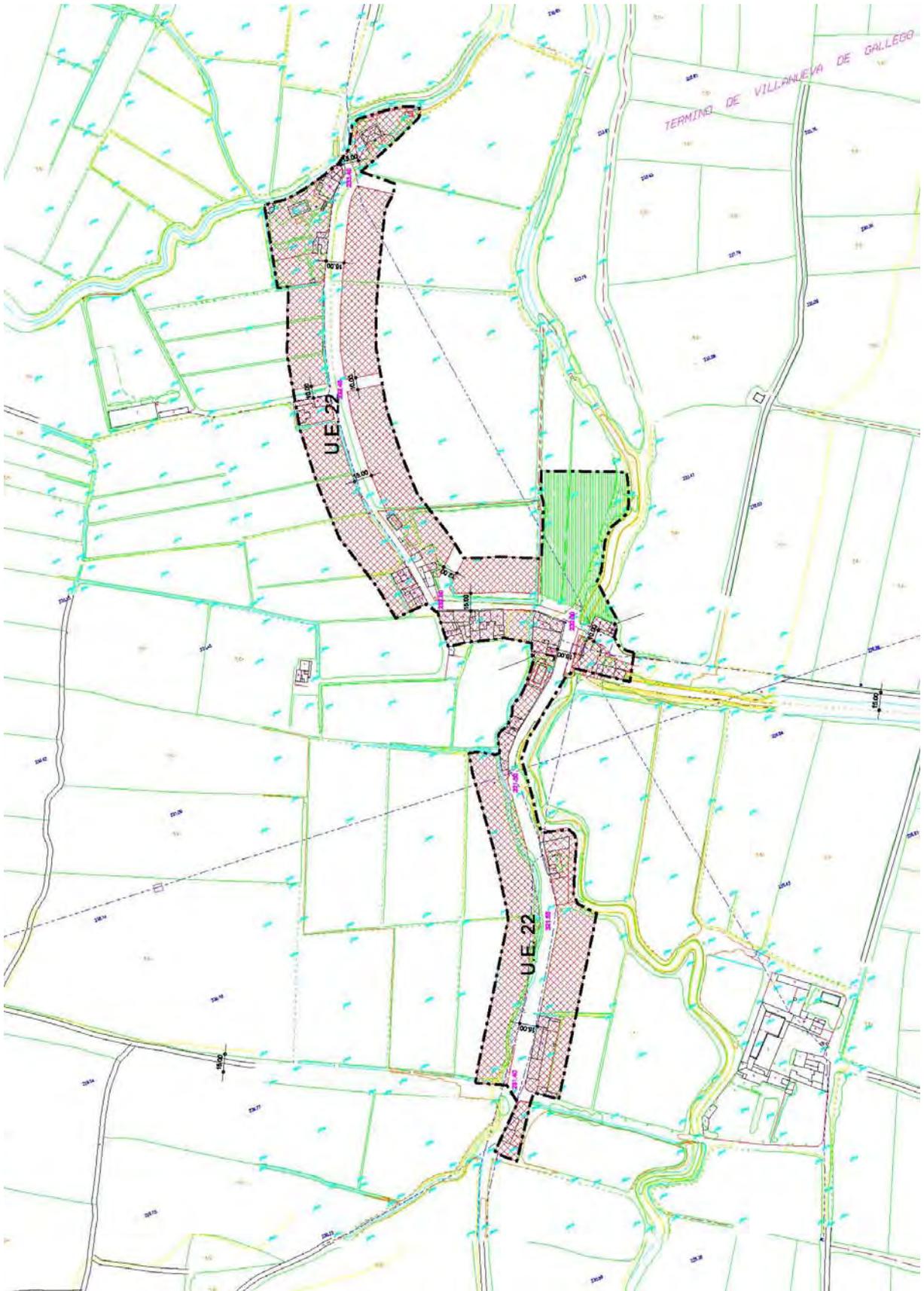
- Plan Especial, reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente.
- No serán de aplicación los módulos de reserva de la Ley 5/99 para los Planes Parciales, según lo establecido en el Art. 120.3 del Reglamento de Desarrollo. Se reservará el 10% de la superficie afectada destinado a zonas verdes.

## OTRAS DETERMINACIONES

- El Ayuntamiento podrá convenir con los interesados la ejecución directa de esta por éstos de la obra, asumiéndola con cargo a su presupuesto si no se alcanza un acuerdo y trasladando posteriormente los costes de liquidación a cada uno de dichos.

## CONDICIONES PARTICULARES

- El vial tendrá una anchura mínima de 15 metros, siendo del tipo VR-2 del plano de viales.



## UNIDAD DE EJECUCIÓN

**U.E. 23**

## DENOMINACIÓN

**'Polígono San Miguel Este 4'**

## SUPERFICIE DEL ÁMBITO

14.530,00 m<sup>2</sup>

## ORDENACIÓN

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| USO CARACTERÍSTICO | INDUSTRIAL            |
| CLASE DE SUELO     | URBANO NO CONSOLIDADO |
| ZONIFICACIÓN       | GRADO 2               |

## GESTIÓN

|                            |              |
|----------------------------|--------------|
| SISTEMA DE ACTUACIÓN       | COMPENSACIÓN |
| INICIATIVA DE PLANEAMIENTO | PRIVADA      |
| PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN  | 8 AÑOS       |
| DELIMITACIÓN               | CONTÍNUA     |

## OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Regularizar las edificaciones existentes insertándolas en la trama industrial del municipio.

## SUPERFICIES

|   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| Cesiones sobre el aprovechamiento       | 10,00%                                |
| Suelo dotacional público                | 30,00%                                |
| Superficie edificable máxima            | 4.000,00 m <sup>2</sup>               |
| Edificabilidad resultante s/suelo bruto | 0,2753 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| Reserva mínima de zonas verdes          | 10,00%                                |

## INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN

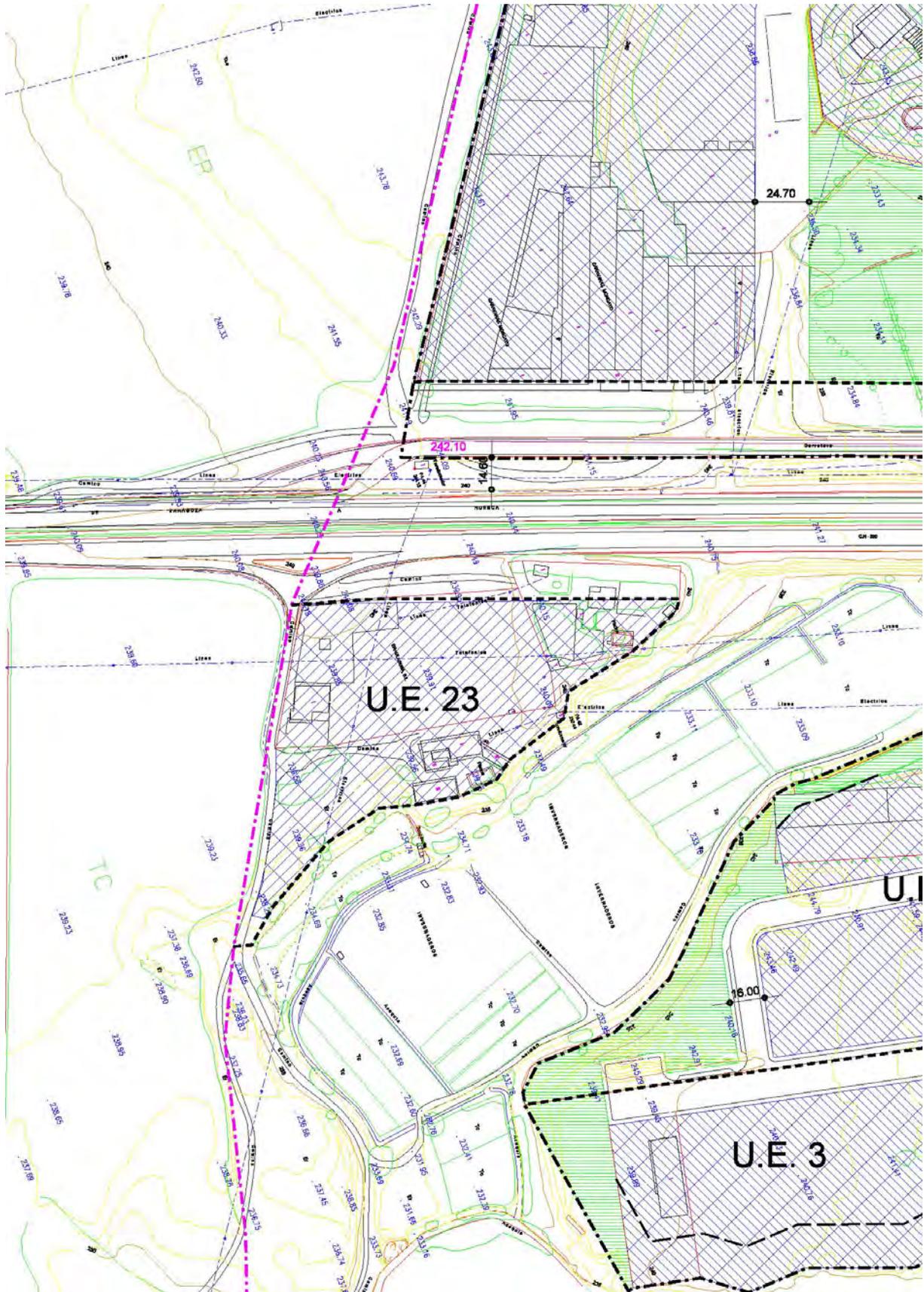
- Plan Especial, reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente.

## OTRAS DETERMINACIONES

- Deberá resolver la conexión con el resto de servicios generales del municipio.
- El Plan Especial deberá ordenar el espacio de la UE dejando libre de edificación la superficie afectada por el trazado definitivo de la variante proyectada.

## CONDICIONES PARTICULARES

- Cualquier modificación de los límites de la parcela requerirá la revisión de las condiciones de esta unidad pudiendo llegar a su eliminación en caso de que se vea reducida en más de un 30%



## UNIDAD DE EJECUCIÓN

**U.E. 24**

## DENOMINACIÓN

'La Longera'

SUPERFICIE DEL ÁMBITO

25.793,00 m<sup>2</sup>

## ORDENACIÓN

USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL  
 CLASE DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
 ZONIFICACIÓN BAJA DENSIDAD

## GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN COOPERACIÓN  
 INICIATIVA DE PLANEAMIENTO PÚBLICA  
 PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN 8 AÑOS  
 DELIMITACIÓN CONTÍNUA

## OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Regularización y realización de las edificaciones existentes.
- Completar la urbanización.

## SUPERFICIES

|   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| Cesiones sobre el aprovechamiento       | 10,00%                                |
| Suelo dotacional público                | 35,13%                                |
| Superficie edificable máxima            | 4.000,00 m <sup>2</sup>               |
| Edificabilidad resultante s/suelo bruto | 0,1551 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| Densidad de viviendas                   | 3 Viv/Ha                              |

## INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN

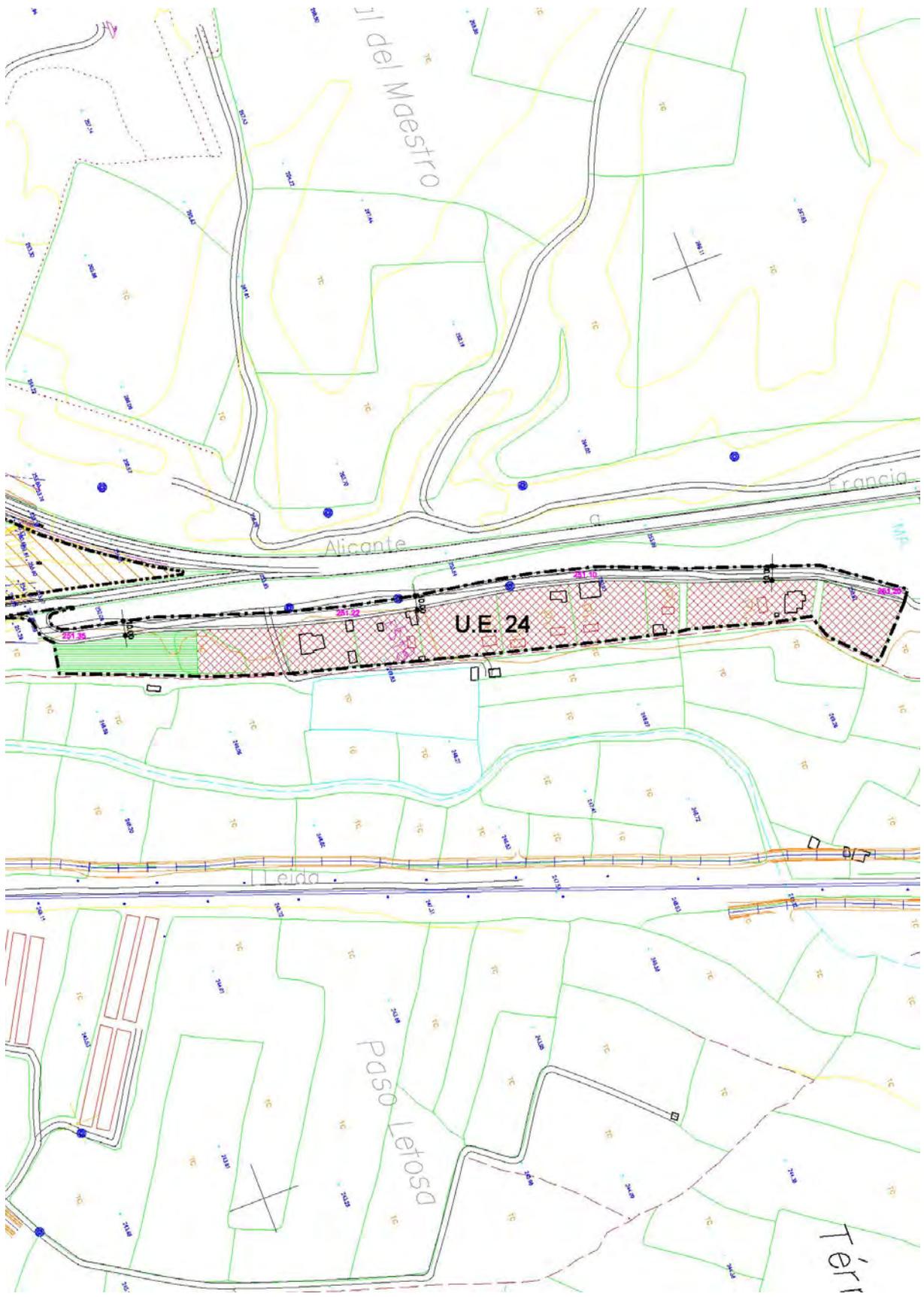
- Plan Especial, reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente.
- No serán de aplicación los módulos de reserva de la Ley 5/99 para los Planes Parciales, según lo establecido en el Art. 120.3 del Reglamento de Desarrollo. Se reservará el 10% de la superficie afectada destinado a zonas verdes.

## OTRAS DETERMINACIONES

- El Ayuntamiento podrá convenir con los interesados la ejecución directa de esta por éstos de la obra, asumiéndola con cargo a su presupuesto si no se alcanza un acuerdo y trasladando posteriormente los costes de liquidación a cada uno de dichos.

## CONDICIONES PARTICULARES

- El vial tendrá una anchura mínima de 10 metros



## UNIDAD DE EJECUCIÓN

**U.E. 25**

|                       |                             |
|-----------------------|-----------------------------|
| DENOMINACIÓN          | <b>'Calle San Lamberto'</b> |
| SUPERFICIE DEL ÁMBITO | 5.812,26 m <sup>2</sup>     |

| ORDENACIÓN         |                       | GESTIÓN                    |              |
|--------------------|-----------------------|----------------------------|--------------|
| USO CARACTERÍSTICO | RESIDENCIAL           | SISTEMA DE ACTUACIÓN       | COMPENSACIÓN |
| CLASE DE SUELO     | URBANO NO CONSOLIDADO | INICIATIVA DE PLANEAMIENTO | PRIVADA      |
| ZONIFICACIÓN       | CASCO CONSOLIDADO     | PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN  | 4 AÑOS       |
|                    |                       | DELIMITACIÓN               | CONTINUA     |

## OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Completar la trama urbana de casco consolidado en su límite con el Parque del Este

## SUPERFICIES

|   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| Cesiones sobre el aprovechamiento       | 10,00%                                |
| Suelo dotacional público                | 44,33%                                |
| Superficie edificable máxima            | 6.400,00 m <sup>2</sup>               |
| Edificabilidad resultante s/suelo bruto | 1,1011 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| Densidad de viviendas                   | 75 Viv/Ha                             |

## INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN

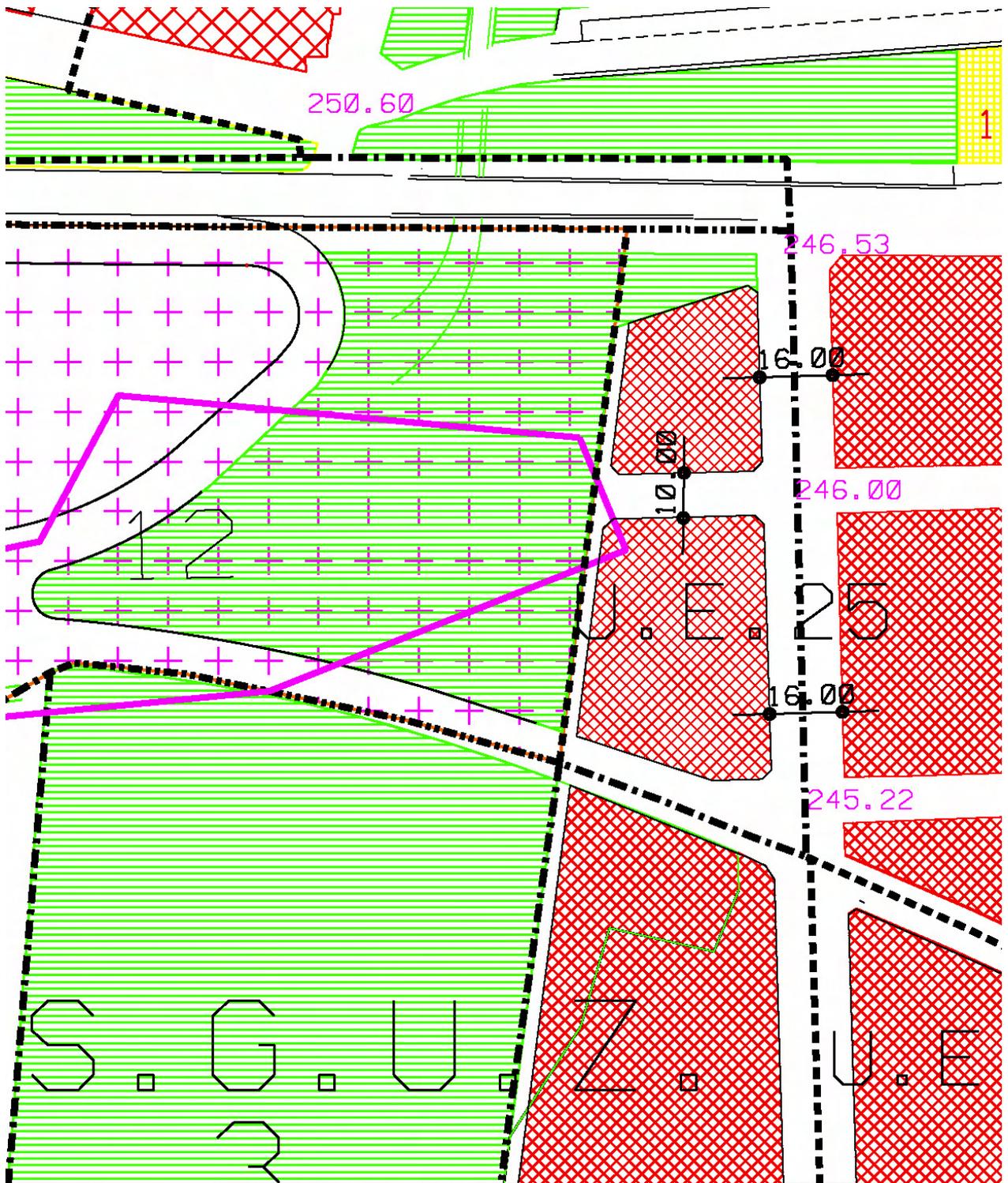
- Estudio de detalle, reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente.

## OTRAS DETERMINACIONES

- Criterios de urbanización coherentes con el trazado del casco urbano contiguo.
- La urbanización del vial de diez metros que da a la zona verde (situado entre ambas manzanas) tendrá un carácter peatonal.
- La separación entre los bloques y la zona verde colindante se realizará mediante un vial peatonal de tres metros de anchura mínima.
- Parte del ámbito está afectado por el yacimiento arqueológico denominado "La Pesquera", por lo que con anterioridad a cualquier obra o remoción de terreno se deberán realizar los sondeos arqueológicos necesarios para determinar con exactitud las medidas necesarias a adoptar según establezca el órgano competente en materia de patrimonio cultural de la Diputación General de Aragón.

## CONDICIONES PARTICULARES

- El proyecto de urbanización dimensionará las distintas infraestructuras teniendo en cuenta las previsiones que sobre dicho ámbito desarrollaba el Plan Parcial del APAI 1 del PGOU.
- Los bloques tendrán una altura máxima correspondiente a tres alturas (B+2). El acceso al garaje será uno para cada parcela y se realizarán desde la C/ San Lamberto o bien desde el Camino del Olivar.



## SECTOR URBANIZABLE DELIMITADO

S. 10

## DENOMINACIÓN

'SAN MIGUEL 2'

Superficie bruta del ámbito (sin Sistemas Generales)

425.155,00 m<sup>2</sup>

## USO CARACTERÍSTICO

INDUSTRIAL

## SISTEMA DE ACTUACIÓN

COMPENSACIÓN

## PLAZOS

6 AÑOS

## LOCALIZACIÓN

- Sector situado al sur del casco urbano, junto a la carretera de acceso a la urbanización "El Zorongo", delimita al oeste con la Cañada Real de Huesca y al este con el suelo urbano industrial perteneciente al Polígono San Miguel.

## OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Creación de una reserva de suelo para acoger industrias con necesidad de superficie libre y edificación moderada, como por ejemplo industrias de recuperación de residuos, centros operativos de empresas constructoras, etc.

## USOS GLOBALES CALIFICADOS

- Uso industrial en todas sus variantes y usos terciarios compatibles con el industrial.
- Usos dotacionales vinculados con la producción industrial.

## EDIFICABILIDADES, DENSIDADES Y CESIONES

Aprovechamiento total

180.000,00 m<sup>2</sup>

Edificabilidad resultante s/suelo bruto

0,4234 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Cesiones sobre el aprovechamiento

10,00%

## SISTEMAS GENERALES ASIGNADOS

S.G. 4 Vial de conexión con autovía

2.815,00 m<sup>2</sup>

## INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

- Plan Parcial de la totalidad del sector y proyecto de compensación, que incluirá a los propietarios de los sistemas generales asignados.

## CONDICIONES PARTICULARES

- Además del cumplimiento de los deberes de cesión señalados en el art. 29 de la Ley 5/1999 y de los módulos de reserva previstos en el Decreto 52/2002 del Gobierno de Aragón, se establecen las siguientes condiciones para el sector:
- Los viales trazados en los planos de ordenación tienen carácter de obligatorios, debiéndose estudiar en cada caso el mejor trazado que se acomode a la topografía. Con carácter general, el vial paralelo a la A-23 será del tipo VI.1 según planos de viales, y los de penetración (perpendiculares) entre sectores del tipo VI.2.
- Los equipamientos del sector se emplazarán preferiblemente en el extremo situado junto al Polígono San Miguel.
- El proyecto de urbanización dimensionará las redes de abastecimiento y saneamiento teniendo en cuenta los suelos contiguos del Sector 11.
- Se establece como carga urbanística la solución del abastecimiento, a ejecutar junto con el resto de los sectores industriales.
- Se mantendrá una servidumbre de acueducto con el Sector 11, debido a la recogida de aguas externas al ámbito, dando solución conjunta desde el punto de entrada hasta el de salida junto a la UE 5, y permitiendo el paso del caudal en el Anexo de Infraestructuras. Dicha superficie podrá computar dentro del sistema de espacios libres. Se garantizará la imposibilidad de realizar obras viales o de edificación que puedan alterar el régimen hidráulico natural de las aguas naturales de escorrentía.
- El proyecto de urbanización contemplará la ejecución del vial de conexión con la autovía, en la parte que le corresponda.
- El Ayuntamiento podrá convenir con los interesados la ejecución directa de esta obra, asumiéndola con cargo a su presupuesto si no se alcanza un acuerdo y trasladando posteriormente los costes de liquidación a cada uno de dichos suelos.

## SECTOR URBANIZABLE DELIMITADO

S. 11

## DENOMINACIÓN

'SARDA BAJA SUR'

Superficie bruta del ámbito (sin Sistemas Generales)

299.279,00 m<sup>2</sup>

## USO CARACTERÍSTICO

INDUSTRIAL

## SISTEMA DE ACTUACIÓN

COMPENSACIÓN

## PLAZOS

6 AÑOS

## LOCALIZACIÓN

- Sector situado al sur del casco urbano, delimitado con la Cañada Real de Huesca por el oeste y con el Area de Planeamiento Anterior Incorporado número 3.

## OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Creación de una reserva de suelo separada del casco urbano y con capacidad suficiente para absorber el crecimiento industrial previsto.

## USOS GLOBALES CALIFICADOS

- Uso industrial en todas sus variantes y usos terciarios compatibles con el industrial.
- Usos dotacionales vinculados con la producción industrial.

## EDIFICABILIDADES, DENSIDADES Y CESIONES

Aprovechamiento total 135.000,00 m<sup>2</sup>Edificabilidad resultante s/suelo bruto 0,4511 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Cesiones sobre el aprovechamiento 10,00%

## SISTEMAS GENERALES ASIGNADOS

S.G. 4 Vial de conexión con autovía 5.649,62 m<sup>2</sup>

## INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

- Plan Parcial de la totalidad del sector y proyecto de compensación, que incluirá a los propietarios de los sistemas generales asignados.

## CONDICIONES PARTICULARES

- Además del cumplimiento de los deberes de cesión señalados en el art. 29 de la Ley 5/1999 y de los módulos de reserva previstos en el Decreto 52/2002 del Gobierno de Aragón, se establecen las siguientes condiciones para el sector:
- Los viales trazados en los planos de ordenación tienen carácter de obligatorios, debiéndose estudiar en cada caso el mejor trazado que se acomode a la topografía. Con carácter general, el vial paralelo a la A-23 será del tipo VI.1 según planos de viales, y los de penetración (perpendiculares) entre sectores del tipo VI.2.
- Los equipamientos del sector se emplazarán preferiblemente en el extremo situado junto al vial principal de los sectores.
- Se establece como carga urbanística la solución del abastecimiento, a ejecutar junto con el resto de los sectores industriales.
- El proyecto de urbanización dimensionará las redes de abastecimiento y saneamiento teniendo en cuenta los suelos contiguos del Sector 10.
- Se mantendrá una servidumbre de acueducto con el Sector 10, debido a la recogida de aguas externas al ámbito, dando solución conjunta desde el punto de entrada hasta el de salida junto a la UE 5, y permitiendo el paso del caudal en el Anexo de Infraestructuras. Dicha superficie podrá computar dentro del sistema de espacios libres.  
Se garantizará la imposibilidad de realizar obras viales o de edificación que puedan alterar el régimen hidráulico natural de las aguas naturales de escorrentía.
- El proyecto de urbanización contemplará la ejecución del vial de conexión con la autovía, en la parte que le corresponda.
- El Ayuntamiento podrá convenir con los interesados la ejecución directa de esta obra, asumiéndola con cargo a su presupuesto si no se alcanza un acuerdo y trasladando posteriormente los costes de liquidación a cada uno de dichos suelos.

## SECTOR URBANIZABLE DELIMITADO

**S. 12**

## DENOMINACIÓN

**'SARDA BAJA CENTRO'**

Superficie bruta del ámbito (sin Sistemas Generales)

425.158,00 m<sup>2</sup>

## USO CARACTERÍSTICO

INDUSTRIAL

## SISTEMA DE ACTUACIÓN

COMPENSACIÓN

## PLAZOS

8 AÑOS

## LOCALIZACIÓN

- Sector situado al suroeste del casco urbano, delimitado con la Cañada Real de Huesca por el oeste, los sectores 11 y 13 y el antiguo Sector 4.

## OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Creación de una reserva de suelo separada del casco urbano y con capacidad suficiente para absorber el crecimiento industrial previsto.

## USOS GLOBALES CALIFICADOS

- Uso industrial en todas sus variantes y usos terciarios compatibles con el industrial.
- Usos dotacionales vinculados con la producción industrial.

## EDIFICABILIDADES, DENSIDADES Y CESIONES

Aprovechamiento total

195.000,00 m<sup>2</sup>

Edificabilidad resultante s/suelo bruto

0,4587 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Cesiones sobre el aprovechamiento

10,00%

## SISTEMAS GENERALES ASIGNADOS

S.G. 4 Vial de conexión con autovía

15.294,46 m<sup>2</sup>

## INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

- Plan Parcial de la totalidad del sector y proyecto de compensación, que incluirá a los propietarios de los sistemas generales asignados.

## CONDICIONES PARTICULARES

- Además del cumplimiento de los deberes de cesión señalados en el art. 29 de la Ley 5/1999 y de los módulos de reserva previstos en el Decreto 52/2002 del Gobierno de Aragón, se establecen las siguientes condiciones para el sector:
- Los viales trazados en los planos de ordenación tienen carácter de obligatorios, debiéndose estudiar en cada caso el mejor trazado que se acomode a la topografía. Con carácter general, el vial paralelo a la A-23 será del tipo VI.1 según planos de viales, y los de penetración (perpendiculares) entre sectores del tipo VI.2.
- Los equipamientos del sector se emplazarán preferiblemente en el extremo situado junto al vial principal de los sectores.
- Se establece como carga urbanística la solución del abastecimiento, a ejecutar junto con el resto de los sectores industriales. Igualmente correrá a cargo de los Sectores 12, 13, 14, 15 y 16 la ejecución del emisario general necesario para los mismos.
- El proyecto de urbanización dimensionará las redes de abastecimiento y saneamiento teniendo en cuenta los suelos contiguos del Sector 13.
- El proyecto de urbanización contemplará la ejecución del vial de conexión con la autovía, en la parte que le corresponda.
- El Ayuntamiento podrá convenir con los interesados la ejecución directa de esta obra, asumiéndola con cargo a su presupuesto si no se alcanza un acuerdo y trasladando posteriormente los costes de liquidación a cada uno de dichos suelos.

## SECTOR URBANIZABLE DELIMITADO

**S. 13**

## DENOMINACIÓN

**'SARDA BAJA NORTE'**

Superficie bruta del ámbito (sin Sistemas Generales)

352.751,00 m<sup>2</sup>

## USO CARACTERÍSTICO

INDUSTRIAL

## SISTEMA DE ACTUACIÓN

COMPENSACIÓN

## PLAZOS

8 AÑOS

## LOCALIZACIÓN

- Sector situado al suroeste del casco urbano, delimitado con la Cañada Real de Huesca por el oeste, los sectores 12 y 14 y el antiguo Sector 2.

## OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Creación de una reserva de suelo separada del casco urbano y con capacidad suficiente para absorber el crecimiento industrial previsto.

## USOS GLOBALES CALIFICADOS

- Uso industrial en todas sus variantes y usos terciarios compatibles con el industrial.
- Usos dotacionales vinculados con la producción industrial.

## EDIFICABILIDADES, DENSIDADES Y CESIONES

Aprovechamiento total

160.000,00 m<sup>2</sup>

Edificabilidad resultante s/suelo bruto

0,4536 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Cesiones sobre el aprovechamiento

10,00%

## SISTEMAS GENERALES ASIGNADOS

S.G. 4 Vial de conexión con autovia

27.666,78 m<sup>2</sup>

## INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

- Plan Parcial de la totalidad del sector y proyecto de compensación, que incluirá a los propietarios de los sistemas generales asignados.

## CONDICIONES PARTICULARES

- Además del cumplimiento de los deberes de cesión señalados en el art. 29 de la Ley 5/1999 y de los módulos de reserva previstos en el Decreto 52/2002 del Gobierno de Aragón, se establecen las siguientes condiciones para el sector:
- Los viales trazados en los planos de ordenación tienen carácter de obligatorios, debiéndose estudiar en cada caso el mejor trazado que se acomode a la topografía. Con carácter general, el vial paralelo a la A-23 será del tipo VI.1 según planos de viales, y los de penetración (perpendiculares) entre sectores del tipo VI.2.
- Los equipamientos del sector se emplazarán preferiblemente en el extremo situado junto al vial principal de los sectores.
- Se establece como carga urbanística la solución del abastecimiento, a ejecutar junto con el resto de los sectores industriales. Igualmente correrá a cargo de los Sectores 12, 13, 14, 15 y 16 la ejecución del emisario general necesario para los mismos.
- El proyecto de urbanización dimensionará las redes de abastecimiento y saneamiento teniendo en cuenta los suelos contiguos del Sector 12.
- El proyecto de urbanización contemplará la ejecución del vial de conexión con la autovía, en la parte que le corresponda.
- El Ayuntamiento podrá convenir con los interesados la ejecución directa de esta obra, asumiéndola con cargo a su presupuesto si no se alcanza un acuerdo y trasladando posteriormente los costes de liquidación a cada uno de dichos suelos.

## SECTOR URBANIZABLE DELIMITADO

**S. 14**

DENOMINACIÓN

**'SARDA BAJA - LA VAL'**

Superficie bruta del ámbito (sin Sistemas Generales)

410.616,00 m<sup>2</sup>

USO CARACTERÍSTICO

SISTEMA DE ACTUACIÓN

PLAZOS

INDUSTRIAL

COMPENSACIÓN

10 AÑOS

## LOCALIZACIÓN

- Sector situado al suroeste del casco urbano, delimitado con la Cañada Real de Huesca por el oeste, el Sector 13 por el sur y la autovía A-23 de Zaragoza a Huesca por el noreste.

## OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Creación de una reserva de suelo separada del casco urbano y con capacidad suficiente para absorber el crecimiento industrial previsto y la implantación de usos terciarios complementarios.

## USOS GLOBALES CALIFICADOS

- Uso industrial en todas sus variantes y usos terciarios compatibles con el industrial.
- Usos dotacionales vinculados con la producción industrial.

## EDIFICABILIDADES, DENSIDADES Y CESIONES

## SISTEMAS GENERALES ASIGNADOS

Aprovechamiento total

185.000,00 m<sup>2</sup>

Edificabilidad resultante s/suelo bruto

0,4505 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

S.G. 2 Parque del Oeste

27.963,40 m<sup>2</sup>

Cesiones sobre el aprovechamiento

10,00%

S.G. 4 Vial de conexión con autovía

8.373,14 m<sup>2</sup>

## INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

- Plan Parcial de la totalidad del sector y proyecto de compensación, que incluirá a los propietarios de los sistemas generales asignados.

## CONDICIONES PARTICULARES

- Además del cumplimiento de los deberes de cesión señalados en el art. 29 de la Ley 5/1999 y de los módulos de reserva previstos en el Decreto 52/2002 del Gobierno de Aragón, se establecen las siguientes condiciones para el sector:
- Los viales trazados en los planos de ordenación tienen carácter de obligatorios, debiéndose estudiar en cada caso el mejor trazado que se acomode a la topografía. Con carácter general, el vial paralelo a la A-23 será del tipo VI.1 según planos de viales, y los de penetración (perpendiculares) entre sectores del tipo VI.2.
- Los equipamientos del sector se emplazarán preferiblemente en el extremo situado junto al vial principal de los sectores.
- Se establece como carga urbanística la solución del abastecimiento, a ejecutar junto con el resto de los sectores industriales. Igualmente correrá a cargo de los Sectores 12, 13, 14, 15 y 16 la ejecución del emisario general necesario para los mismos.
- El proyecto de urbanización dimensionará las redes de abastecimiento y saneamiento teniendo en cuenta los suelos contiguos del Sector 16.
- El proyecto de urbanización contemplará la ejecución del vial de conexión con la autovía, en la parte que le corresponda.
- El Ayuntamiento podrá convenir con los interesados la ejecución directa de esta por éstos de la obra, asumiéndola con cargo a su presupuesto si no se alcanza un acuerdo y trasladando posteriormente los costes de liquidación a cada uno de dichos suelos.

## SECTOR URBANIZABLE DELIMITADO

**S. 15**

## DENOMINACIÓN

**'EL OLIVAR'**

Superficie bruta del ámbito (sin Sistemas Generales)

416.785,00 m<sup>2</sup>

## USO CARACTERÍSTICO

## SISTEMA DE ACTUACIÓN

## PLAZOS

TERCIARIO

COMPENSACIÓN

10 AÑOS

## LOCALIZACIÓN

- Sector situado al sureste del casco urbano, entre la la autovía Zaragoza - Huesca y el Camino del Olivar.

## OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Creación de una reserva de suelo separada del casco urbano y con capacidad suficiente para la implantación de servicios terciarios y e industria compatible con dichos usos.

## USOS GLOBALES CALIFICADOS

- Usos terciarios y dotacionales.
- Usos industriales compatibles con los anteriores.

## EDIFICABILIDADES, DENSIDADES Y CESIONES

## SISTEMAS GENERALES ASIGNADOS

Aprovechamiento total

190.000,00 m<sup>2</sup>

Edificabilidad resultante s/suelo bruto

0,4559 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

S.G. 2 Parque del Oeste

72.367,60 m<sup>2</sup>

S.G. 3 Parque del Este

28.113,03 m<sup>2</sup>

Cesiones sobre el aprovechamiento

10,00%

Superficie máxima construible de uso compatible industrial

38.000,00 m<sup>2</sup>

S.G. 5 E.D.A.R.

8.800,00 m<sup>2</sup>

## INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

\_ Plan Parcial de la totalidad del sector y proyecto de compensación, que incluirá a los propietarios de los sistemas generales asignados.

## CONDICIONES PARTICULARES

- Además del cumplimiento de los deberes de cesión señalados en el art. 29 de la Ley 5/1999 y de los módulos de reserva previstos en el Decreto 52/2002 del Gobierno de Aragón, se establecen las siguientes condiciones para el sector.
- Los viales trazados en los planos de ordenación tienen carácter de obligatorios, debiéndose estudiar en cada caso el mejor trazado que se acomode ala topografía. El vial paralelo a la A-23 será del tipo VI.2 según planos de viales, y el del Camino del Olivar de 15 ml como mínimo.
- Las áreas de equipamiento terciario de uso lucrativo previstas se ubicarán en la zona más próxima al Casco Urbano.
- Los equipamientos del sector se emplazarán preferiblemente en el extremo situado junto al sistema general del Parque Deportivo o bien próximos a la rotonda de acceso desde la autovía.
- Las zonas verdes, a parte de otras consideraciones, se organizarán en la zona baja del sector, junto al Camino del Olivar y se tratarán de tal forma que requieran un mantenimiento mínimo.
- El proyecto de urbanización contemplará la ejecución del vial del Camino del Olivar hasta su conexión con el APAI 1.
- Se establece como carga urbanística la solución del abastecimiento, a ejecutar junto con el resto de los sectores industriales. Igualmente correrá a cargo de los Sectores 12, 13, 14, 15 y 16 la ejecución del emisario general necesario para los mismos.

## SECTOR URBANIZABLE DELIMITADO

**S. 16**

## DENOMINACIÓN

**'SARDA BAJA - ALGECERIA'**

Superficie bruta del ámbito (sin Sistemas Generales)

156.140,00 m<sup>2</sup>

## USO CARACTERÍSTICO

RESIDENCIAL

## SISTEMA DE ACTUACIÓN

COMPENSACIÓN

## PLAZOS

4 AÑOS

## LOCALIZACIÓN

- Sector situado al sureste del casco urbano sobre el alto denominado Sarda Baja.

## OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Creación de un suelo residencial para la futura expansión que complete la trama urbana existente.

## USOS GLOBALES CALIFICADOS

- Residencial, terciario y compatibles

## EDIFICABILIDADES, DENSIDADES Y CESIONES

|  |                                       |
|--|---------------------------------------|
| Aprovechamiento total  | 62.500,00 m <sup>2</sup>              |
| Edificabilidad resultante s/suelo bruto  | 0,4003 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| Densidad de viviendas  | 30 viv/Ha                             |
| Cesiones sobre el aprovechamiento  | 10,00%                                |
| Edificabilidad mínima para usos terciarios   | 2,00% s/aprov. total                  |
| Reservas para viviendas protegidas, s/edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal) | 10,00%                                |

## SISTEMAS GENERALES ASIGNADOS

|                                       |                          |
|---------------------------------------|--------------------------|
| S.G. 1 Complejo deportivo / educativo | 19.686,87 m <sup>2</sup> |
| S.G. 2 Parque del Oeste               | 8.800,00 m <sup>2</sup>  |
| S.G. 3 Parque del Este                | 404,97 m <sup>2</sup>    |
|                                       | 10,00%                   |

## INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

- Plan Parcial de la totalidad del sector y proyecto de compensación, que incluirá a los propietarios de los sistemas generales asignados.

## CONDICIONES PARTICULARES

- Además del cumplimiento de los deberes de cesión señalados en el art. 29 de la Ley 5/1999 y de los módulos de reserva previstos en el Decreto 52/2002 del Gobierno de Aragón, se establecen las siguientes condiciones para el sector.
- El plan parcial reservará una zona de 10.000 m<sup>2</sup> para el establecimiento de un equipamiento educativo.
- El plan parcial resolverá las características de los tipos residenciales, unifamiliares o colectivos, que incluya en el sector. Se destinará a vivienda protegida la fracción de la edificabilidad resultante establecida en la ficha.
- Para que en las zonas residenciales sea mínima la incidencia de las actividades industriales contiguas y el tráfico de la autovía, se emplazarán zonas verdes arboladas frente a la misma, en la zona de servidumbre, de acuerdo con las indicaciones del organismo titular de la misma.
- El proyecto de urbanización dimensionará sus redes de abastecimiento y vertido teniendo en cuenta la población servida en su interior así como los suelos urbanos adyacentes y junto con el Sector 14 el colector necesario para ambos. Dicho proyecto también comprenderá el vial de conexión con la Calle Alcantarillas.
- Con cargo a los sectores urbanizables residenciales, y en la proporción que corresponda según sus aprovechamientos, se enterrará la línea eléctrica que cruza al oeste del núcleo urbano desviándola por el nuevo vial proyectado que lo circunvala por este punto. Del mismo modo se consteará la construcción de la nueva subestación necesaria para el suministro de los mismos. Dicha ejecución se realizará por los sectores 16 y 18.
- Se establece como carga urbanística a ejecutar junto con los Sectores 12, 13, 14, 15 y 16 el emisario general necesario para los mismos.

## SECTOR URBANIZABLE DELIMITADO

S. 17

## DENOMINACIÓN

'LAS ERAS'

Superficie bruta del ámbito (sin Sistemas Generales)

256.615,00 m<sup>2</sup>

## USO CARACTERÍSTICO

RESIDENCIAL

## SISTEMA DE ACTUACIÓN

COMPENSACIÓN

## PLAZOS

6 AÑOS

## LOCALIZACIÓN

- Situado al oeste del casco urbano consolidado y delimitado por el vial de circunvalación.

## OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Creación de un suelo residencial para la futura expansión que complete la trama urbana existente.

## USOS GLOBALES CALIFICADOS

- Residencial, terciario y compatibles

## EDIFICABILIDADES, DENSIDADES Y CESIONES

|  |                                       |
|--|---------------------------------------|
| Aprovechamiento total  | 185.500,00 m <sup>2</sup>             |
| Edificabilidad resultante s/suelo bruto  | 0,7229 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| Densidad de viviendas  | 65 viv/Ha                             |
| Cesiones sobre el aprovechamiento  | 10,00%                                |
| Edificabilidad mínima para usos terciarios   | 5,00% s/aprov. total                  |
| Reservas para viviendas protegidas, s/edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal) | 20,00%                                |

## SISTEMAS GENERALES ASIGNADOS

|                                       |                           |
|---------------------------------------|---------------------------|
| S.G. 1 Complejo deportivo / educativo | 169.137,49 m <sup>2</sup> |
|---------------------------------------|---------------------------|

## INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

- Plan Parcial de la totalidad del sector y proyecto de compensación, que incluirá a los propietarios de los sistemas generales asignados.

## CONDICIONES PARTICULARES

- Se describe en planos de ordenación la trama prevista para el desarrollo de estos suelos, siendo esta de carácter orientativo.
- Además del cumplimiento de los deberes de cesión señalados en el art. 29 de la Ley 5/1999 y de los módulos de reserva previstos en el Decreto 52/2002 del Gobierno de Aragón, se establecen las siguientes condiciones para el sector.
- El plan parcial resolverá las características de los tipos residenciales, unifamiliares o colectivos, que incluya en el sector. Se destinará a vivienda protegida la fracción de la edificabilidad resultante establecida en la ficha.
- Para que en las zonas residenciales sea mínima la incidencia del tráfico de la autovía, se emplazarán zonas verdes arboladas frente a la misma, en la zona de servidumbre, de acuerdo con las indicaciones del organismo titular de la misma y en las zonas próximas al sistema general del Parque del Oeste.
- El proyecto de urbanización dimensionará sus redes de abastecimiento y vertido teniendo en cuenta la población servida en su interior así como los suelos urbanos adyacentes.
- Las zonas verdes y equipamiento del Plan Parcial se emplazarán junto al Parque del Oeste, no pudiéndose emplazar usos residencial o terciarios al sur del vial entre la rotonda a ejecutar y el complejo hostero.
- Con cargo a los sectores urbanizables residenciales, y en la proporción que corresponda según sus aprovechamientos, se enterrará la línea eléctrica que cruza al oeste del núcleo urbano desviándola por el nuevo vial proyectado que lo circunvala por este punto. Del mismo modo se consteará la construcción de la nueva subestación necesaria para el suministro de los mismos. Dicha ejecución se realizará por los sectores 16 y 18.

## SECTOR URBANIZABLE DELIMITADO

S. 18

## DENOMINACIÓN

## 'VAL DE MAESTRO'

Superficie bruta del ámbito (sin Sistemas Generales)

134.855,00 m<sup>2</sup>

## USO CARACTERÍSTICO

RESIDENCIAL

## SISTEMA DE ACTUACIÓN

COMPENSACIÓN

## PLAZOS

4 AÑOS

## LOCALIZACIÓN

- Al norte del núcleo urbano, delimitado por el Área de Planeamiento Anterior Incorporado número 2 y la carretera N-330a.

## OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Creación de un suelo residencial de baja densidad con convivencia de bloques colectivos aislados y vivienda unifamiliar, como continuación de la trama residencial de 'Val de Maestro'.

## USOS GLOBALES CALIFICADOS

- Residencial, terciario y compatibles

## EDIFICABILIDADES, DENSIDADES Y CESIONES

|  |                                       |
|--|---------------------------------------|
| Aprovechamiento total  | 54.000,00 m <sup>2</sup>              |
| Edificabilidad resultante s/suelo bruto  | 0,4004 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| Densidad de viviendas  | 30 viv/Ha                             |
| Cesiones sobre el aprovechamiento  | 10,00%                                |
| Edificabilidad mínima para usos terciarios   | 2,00% s/aprov. total                  |
| Reservas para viviendas protegidas, s/edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal) | 10,00%                                |

## SISTEMAS GENERALES ASIGNADOS

|                                       |                         |
|---------------------------------------|-------------------------|
| S.G. 1 Complejo deportivo / educativo | 9.425,42 m <sup>2</sup> |
|                                       | 10,00%                  |

## INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

- Plan Parcial de la totalidad del sector y proyecto de compensación, que incluirá a los propietarios de los sistemas generales asignados.

## CONDICIONES PARTICULARES

- Además del cumplimiento de los deberes de cesión señalados en el art. 29 de la Ley 5/1999 y de los módulos de reserva previstos en el Decreto 52/2002 del Gobierno de Aragón, se establecen las siguientes condiciones para el sector.
- El plan parcial resolverá las características de los tipos residenciales, unifamiliares o colectivos, que incluya en el sector. Se destinará a vivienda protegida la fracción de la edificabilidad resultante establecida en la ficha.
- Para que en las zonas residenciales sea mínima la incidencia del tráfico de la carretera, se emplazarán zonas verdes arboladas frente a la misma, en la zona de servidumbre, de acuerdo con las indicaciones del organismo titular de la misma.
- El proyecto de urbanización dimensionará sus redes de abastecimiento y vertido teniendo en cuenta la población servida en su interior así como los suelos urbanos adyacentes y previendo la conexión con el Sector 19, según se establece en el Anexo de Infraestructuras.
- Se resolverá y ejecutará el acceso desde la CN-330a al núcleo urbano de acuerdo con las determinaciones del organismo titular de la misma.
- Con cargo a los sectores urbanizables residenciales, y en la proporción que corresponda según sus aprovechamientos, se enterrará la línea eléctrica que cruza al oeste del núcleo urbano desviándola por el nuevo vial proyectado que lo circunvala por este punto. Del mismo modo se consteará la construcción de la nueva subestación necesaria para el suministro de los mismos. Dicha ejecución se realizará por los sectores 16 y 18.

## SECTOR URBANIZABLE DELIMITADO

S. 19

DENOMINACIÓN

'LOS HUERTOS'

Superficie bruta del ámbito (sin Sistemas Generales)

115.207,00 m<sup>2</sup>

USO CARACTERÍSTICO

SISTEMA DE ACTUACIÓN

PLAZOS

RESIDENCIAL

COMPENSACIÓN

6 AÑOS

## LOCALIZACIÓN

- Al norte del núcleo urbano entre la Calle Gómez Acebo y las líneas del ferrocarril.

## OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Creación de un suelo residencial de baja densidad con convivencia de bloques colectivos aislados y vivienda unifamiliar, como continuación de la trama residencial de 'Val de Maestro'.

## USOS GLOBALES CALIFICADOS

- Residencial, terciario y compatibles

## EDIFICABILIDADES, DENSIDADES Y CESIONES

|  |                                       |
|--|---------------------------------------|
| Aprovechamiento total  | 46.000,00 m <sup>2</sup>              |
| Edificabilidad resultante s/suelo bruto  | 0,3993 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| Densidad de viviendas  | 30 viv/Ha                             |
| Cesiones sobre el aprovechamiento  | 10,00%                                |
| Edificabilidad mínima para usos terciarios   | 2,00% s/aprov. total                  |
| Reservas para viviendas protegidas, s/edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal) | 10,00%                                |

## SISTEMAS GENERALES ASIGNADOS

|                                       |                         |
|---------------------------------------|-------------------------|
| S.G. 1 Complejo deportivo / educativo | 2.763,22 m <sup>2</sup> |
|---------------------------------------|-------------------------|

## INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

- Plan Parcial de la totalidad del sector y proyecto de compensación, que incluirá a los propietarios de los sistemas generales asignados.

## CONDICIONES PARTICULARES

- Además del cumplimiento de los deberes de cesión señalados en el art. 29 de la Ley 5/1999 y de los módulos de reserva previstos en el Decreto 52/2002 del Gobierno de Aragón, se establecen las siguientes condiciones para el sector.
- El plan parcial resolverá las características de los tipos residenciales, unifamiliares o colectivos, que incluya en el sector. Se destinará a vivienda protegida la fracción de la edificabilidad resultante establecida en la ficha.
- Para que en las zonas residenciales sea mínima la incidencia del tráfico de la carretera, se emplazarán zonas verdes arboladas frente a la misma, en la zona de servidumbre, de acuerdo con las indicaciones del organismo titular de la misma.
- El proyecto de urbanización dimensionará sus redes de abastecimiento y vertido teniendo en cuenta la población servida en su interior así como los suelos urbanos adyacentes y previendo la conexión con el Sector 18, según se establece en el Anexo de Infraestructuras.
- Se resolverá y ejecutará la conexión, bajo el paso elevado, con la Calle Francisco Pradilla.
- Con cargo a los sectores urbanizables residenciales, y en la proporción que corresponda según sus aprovechamientos, se enterrará la línea eléctrica que cruza al oeste del núcleo urbano desviándola por el nuevo vial proyectado que lo circunvala por este punto. Del mismo modo se consteará la construcción de la nueva subestación necesaria para el suministro de los mismos. Dicha ejecución se realizará por los sectores 16 y 18.

