Zaragoza Alta Velocidad

Dossier de Parcelas

Entorno de la Estación Intermodal

Área de Intervención G-44/2

Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza

Entorno de la Estación del Portillo

Área de Intervención G-19/1

Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza

Parcela en Arcosur

Sector Urbanizable 89/3

Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza

Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A. Pza. Antonio Beltrán Martínez nº 1, 6º K Zaragoza 50002 **t** 976 201833

Zaragoza Alta Velocidad es una Sociedad Anónima creada en virtud del Convenio firmado en al año 2002 por el Ministerio de Fomento, el Gobierno de Aragón y el Ayuntamiento de Zaragoza para la transformación e integración urbana de los suelos ferroviarios de la ciudad de Zaragoza, con la llegada a la ciudad del tren de Alta Velocidad.

La llegada del AVE a la ciudad en el año 2003 desde Madrid, y la posterior ampliación de la Alta Velocidad a ciudades como Málaga, en el año 2007, Barcelona en 2008, Valencia en 2010 y Alicante en 2013 fijó a Zaragoza en el centro de una moderna red de comunicaciones entre las principales ciudades españolas. Desde la ciudad se llega a Madrid en 80 minutos, a Barcelona en 90 minutos, en 3 horas a Valencia, 3 horas 40 minutos a Sevilla y en 4 horas a Málaga.

La construcción de la nueva Estación Intermodal de Delicias en la antigua plataforma ferroviaria, un edificio que contiene no solo la estación ferroviaria sino la estación central de autobuses, un hotel, oficinas y espacios comerciales, dio la oportunidad a la ciudad de crear un nuevo distrito urbano y de cerrar la cicatriz que existía entre los barrios de la Almozara y Delicias.

El Convenio de 2002 también dio la oportunidad de crear una nueva área de espacios públicos en el área donde se encontraba la antigua estación de El Portillo, en el centro de la ciudad; un área en la que era complicado incluir los servicios y la estación central de autobuses previstos en la nueva estación.

Plan General:

ZAV es la encargada de desarrollar los suelos del entorno de la Estación Intermodal de Delicias y de la antigua estación de El Portillo, clasificados por el Plan General de Zaragoza como dos áreas de intervención en suelo urbano no consolidado, pendientes de gestión urbanística: Área G-44-2 el entorno de la Estación Intermodal y G-19-1, en el entorno de la antigua Estación del Portillo.

El área de intervención G-44-2 tiene una superficie de 95,8 Ha, con 3.396 viviendas libres y 215.000 m² de otros usos compatibles con el residencial, repartidas en 21 manzanas lucrativas. Alguna de ellas se ha subdividido en varios lotes. El proyecto de reparcelación del ámbito se encuentra aprobado definitivamente.

Las manzanas 1 a 7 se ubican en la zona Este de la Estación Intermodal y en la Plaza Sur de la Estación, y se encuentran ya urbanizadas, con todas las infraestructuras necesarias de alumbrado público, abastecimiento, saneamiento y electricidad. También está prevista la instalación de red de recogida neumática de basuras y una amplia red de telecomunicaciones, con implantación de fibra óptica hasta el hogar y wi-fi, en lo que se ha venido a denominar como Milla Digital.

Estas manzanas se encuentran en un entorno privilegiado, entre la Estación Intermodal de Zaragoza-Delicias y la rotonda de la Ciudadanía, enfrente del futuro parque equipado de Almozara-Delicias y del palacio de la Aljafería de Zaragoza, en un enclave denominado también como barrio del AVE.

Es un área que cuenta con todos los equipamientos necesarios. En el área se han construido el Centro de Especialidades Inocencio Jiménez, enfrente de la Estación Intermodal, y el Centro de Arte y Tecnología, que es una referencia internacional por

sus usos y actividades, así como un Centro de Salud junto al barrio de la Almozara. Asimismo, está prevista la construcción de un colegio y un centro deportivo, con otras parcelas todavía sin definir su uso.

El área de Intervención G-19-1 tiene una superficie de 9,3 Ha, con dos parcelas de usos lucrativos en su ámbito: una parcela de 220 viviendas y 2.000 m² de otros usos y otra parcela con 28.000 m² de otros usos distintos de vivienda.

Es una de las zonas más céntricas y mejor comunicadas de Zaragoza, que cuenta con una estación de Cercanías en su ámbito y con la futura construcción de tres equipamientos de primer orden. Uno de ellos, el Caixa Fórum, ya se encuentra ejecutado y en funcionamiento, con un gran éxito de público, y está prevista la construcción en la zona de un auditorio y una mediateca.

ZAV también tuvo una parcela, ya vendida, no incluida en el área G-44-2, pero colindante con ella, en la Avenida de Navarra, nº 72, en la que se ubicaban antiguamente los cuarteles ferroviarios. Los datos numéricos de ambas áreas son los siguientes:

Área G-44-2:

Superficie: 958.000 m²

Usos residenciales: 367.990 m²	3.396 viviendas
Otros usos distintos de vivienda:	215.648 m2

Área G-19-1:

Superficie: 90.370 m²

Usos residenciales: 22.000 m²	220 viviendas
Otros usos distintos de vivienda:	30.000 m2

Avenida de Navarra, nº 72: (VENDIDA)

Superficie: 10.397 m²

Usos residenciales: 32.859 m²	285 viviendas
Otros usos distintos de vivienda:	2.689 m2

Por último, ZAV tiene una parcela en Arcosur adquirida al Ayuntamiento de Zaragoza, de 7.593 m² de superficie, con 250 viviendas de protección aragonesa y 2.034,074 m² de otros usos. Esta área cuenta con el proyecto de reparcelación aprobado definitivamente y se están ejecutando en la actualidad varias fases de la urbanización.

Arcosur Parcela O-4:

Superficie: 7.593,3 m²

Usos residenciales (vivienda protegida):	26.250 m²	250 viviendas
Otros usos no residenciales:	0 m²	

La parcela se encuentra ubicada cerca del gran parque del área, el campo de golf y la autovía Z-40 que conecta al barrio con el resto y el centro de la ciudad.

Descripción de la finca:

"Urbana, terreno edificable de forma irregular, finca resultante O-4 del Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación del Sector 89/3 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Zaragoza, con una superficie de siete mil quinientos noventa y tres metros y treinta decímetros cuadrados (7.593,30 m²). Linda: Norte, con parcela resultante Sistema Local Viario (SV), que la separa de la parcela resultante O-1 y con Sistema Local Zona Verde diferenciada con el código 89.236 del listado de equipamientos del PGOU, mediante andador; al Sur, con Sistema Local Viario que de la Zona Verde de código 89.236; al Este, con parcela resultante Sistema Local Viario (SV) que la separa de la parcela resultante O-5; y al Oeste, con Sistema Local de Zonas Verdes (SL) de código 89.236 del listado de equipamientos del PGOU mediante andador.

Entorno de la Estación Intermodal: Barrio del Ave o Milla Digital

Área de Intervención G-44-2 en el Plan General de Zaragoza

Los parámetros de aprovechamiento de las parcelas resultantes son los siguientes:

ÁREA DE INTERVENCIÓN G-44-2						
Parcela resultante	Estado de venta	Superficie de parcela m²	Superficie edificable máxima residencial m²t	Superficie edificable otros usos m²t	Total edificabilidad m²t	Número de viviendas
M 1	Vendida	2.009,4	0,0	13.000,0	13.000,0	0
M 2	Vendida	4.815,5	18.204,0	2.500,0	20.704,0	168
M 3	Vendida	9.906,3	27.957,0	4.500,0	32.457,0	258
M 4	Vendida	2.344,0	17.338,0	4.000,0	21.338,0	160
M 5	En venta	7.567,8	25.356,0	6.500,0	31.856,0	234
M 6	Vendida	5.821,2	22.756,0	5.200,0	27.956,0	198
M 7	En venta	15.762,4	47.680,0	89.500,0	137.180,0	440
M 8	En venta	4.362,5	6.500,0	9.500,0	16.000,0	60
M 9	En venta	9.082,5	19.369,9	3.028,0	22.397,9	179
M 10	En venta	10.718,3	21.672,0	3.600,0	25.272,0	200
M 11	En venta	8.802,9	17.338,0	2.500,0	19.838,0	160
M 12	En venta	3.588,7	7.585,0	1.500,0	9.085,0	70
M 13	En venta	3.444,1	3.738,0	9.563,0	13.301,0	36
M 14	En venta	7.092,0	20.832,0	11.476,0	32.308,0	195
M 15	En venta	10.978,1	26.138,0	11.476,0	37.614,0	244
M 16	En venta	10.955,6	22.456,0	17.070,0	39.526,0	210
M 17	En venta	6.690,2	14.086,0	1.800,0	15.886,0	130
M 18	En venta	9.054,2	21.374,2	15.422,1	36.796,3	200
M 19	En venta	6.877,0	15.146,9	1.612,9	16.759,8	139
M 20	En venta	3.669,7	7.585,0	1.000,0	858,0	70
M 21	En venta	6.501,9	4.878,0	900,0	5.778,0	45
TOTAL		143.167,3	352.843,1	214.035,1	566.878,2	3.257

Entorno de la Estación Intermodal: Barrio del Ave o Milla Digital

Área de Intervención G-44-2 en el Plan General de Zaragoza

Las manzanas 1 a 4 se ubican en la zona Este de la Estación Intermodal, en la Avenida Ciudad de Soria, frente al futuro parque equipado en el cual ya se han construido varios equipamientos.

Las manzanas 5 y 6 se ubican en la Plaza Sur de la Estación Intermodal, entre la Estación y la Avenida de Navarra.

La manzana 7 se ubica enfrente de la zona de llegadas de la Estación Intermodal, también junto a la Avenida de Navarra.

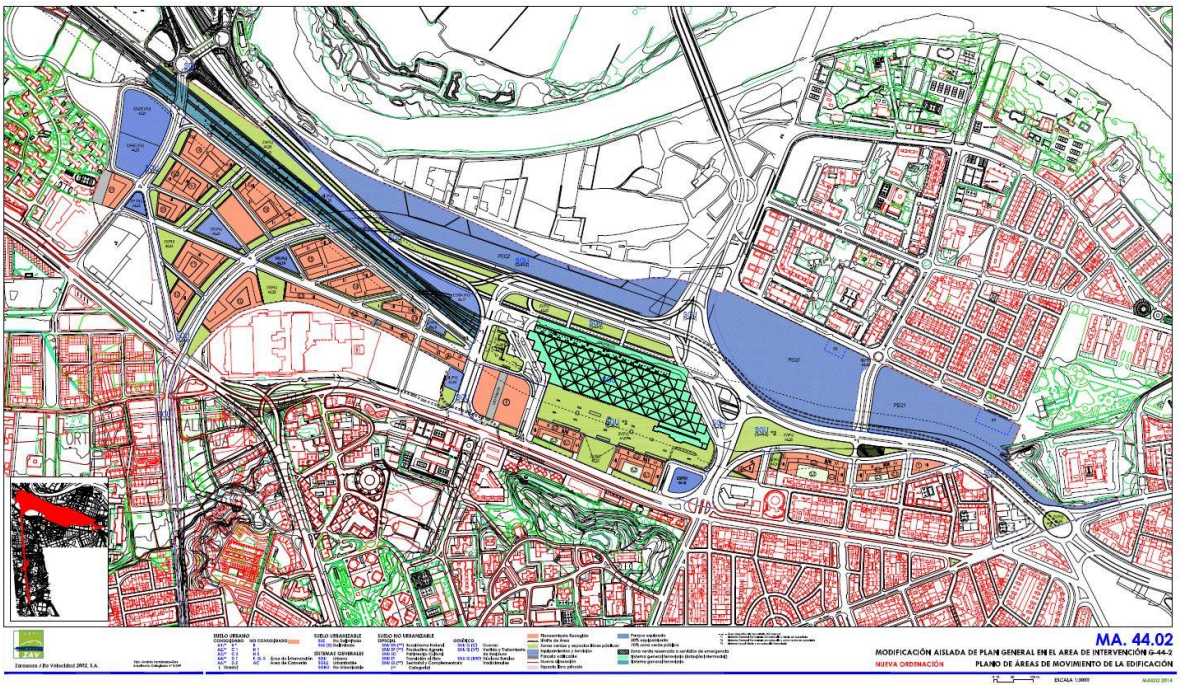
Todas estas manzanas, de la 1 a la 7, se encuentran ya urbanizadas.

Las manzanas 8 a 21 se encuentran en el barrio Oeste de la Estación, y se encuentran en estos momentos pendientes de urbanización.

A continuación, se adjunta reducido el plano de calificación del Plan General de Zaragoza y una foto aérea con la ubicación de las manzanas.

En el Anejo 1 se adjuntan las fichas urbanísticas de cada manzana y, en su caso, de las subparcelas en las que se subdivide cada manzana.

Plano de calificación del Plan General de Zaragoza:



Ubicación de las manzanas sobre una foto aérea de la zona:

Entorno de la Estación del Portillo:

Área de Intervención G-19-1 en el Plan General de Zaragoza

En el área del Portillo se encuentran dos parcelas lucrativas, una de usos residenciales y otra de otros usos distintos de vivienda. En esta área se encuentra aprobada inicialmente una modificación de plan general para calificar la parcela residencial, que se ubica al norte del área de intervención, junto a la rotonda de la Ciudadanía y lindando con la calle Escrivá de Balaguer, como suelo urbano consolidado. La parcela de usos terciarios se ubica al sur, donde se encuentran actualmente la antigua estación de ferrocarril y el edificio de Correos.

El área se encuentra urbanizada en parte, estando pendientes los traslados de los trabajadores de ADIF a la Estación Intermodal, realizar las demoliciones y el resto de obras de urbanización pendientes.

Los parámetros de aprovechamiento de las dos parcelas son los siguientes:

Parcela residencial AL-R:

Superficie: 3.144,0 m²
Edificabilidad: 7,633 m²/m²
Superficie edificable total: 23.998,2 m².

Número máximo de viviendas: 220

Altura: B+19, B+18, B+10 y Baja
(delimitación de áreas según plano de calificación y regulación del suelo)

Altura máxima B+19: 61,5 m
Altura máxima B+18: 58,5 m
Altura máxima B+10: 34,5 m.

Remisión a zona: A2 grado 5.

Parcela AL-T:

Superficie de la parcela: 4.300,7 m².
Superficie edificable máxima: 28.000 m²t de otros usos distintos de vivienda.

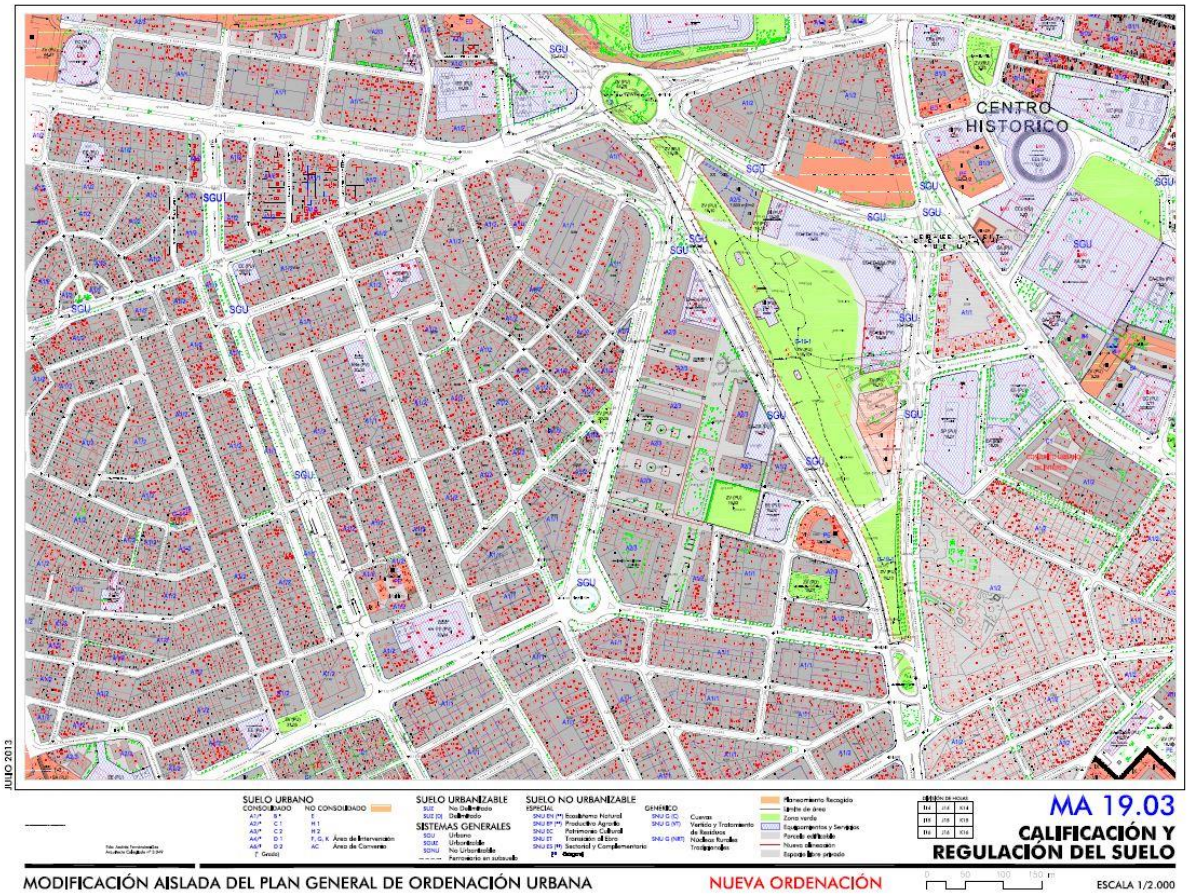
Número máximo de viviendas: 0

Alturas: B+10 y B+6.
(delimitación de áreas según plano de calificación y regulación del suelo)

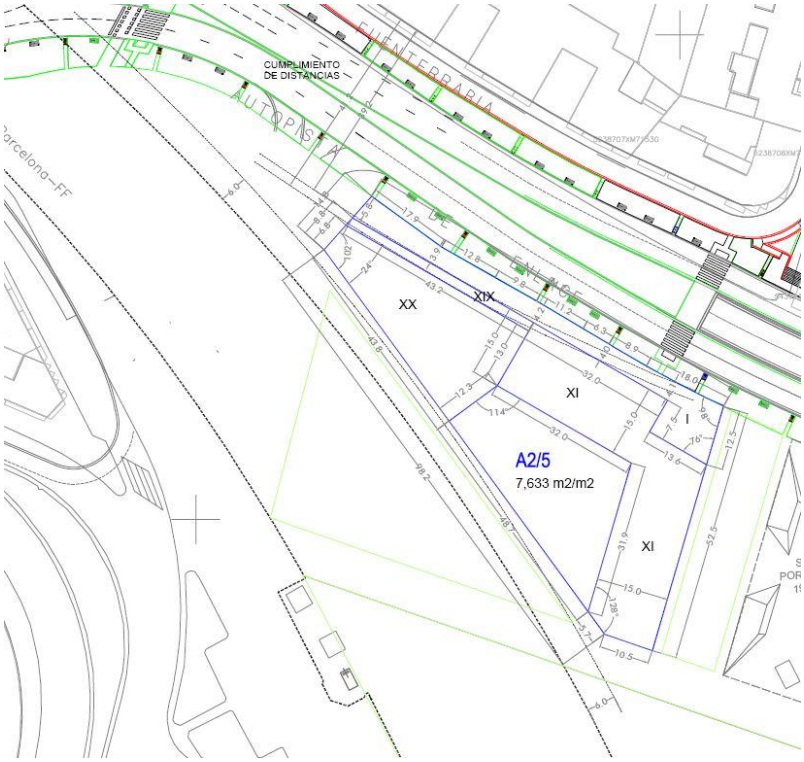
Altura máxima B+10: 37,5 m
Altura máxima B+6: 24,3 m

Remisión a zona: A2 y según ordenanzas particulares

Plano de calificación del Plan General de Zaragoza:



Detalle de la manzana residencial:



Infografías orientativas del área del Portillo con la urbanización finalizada:

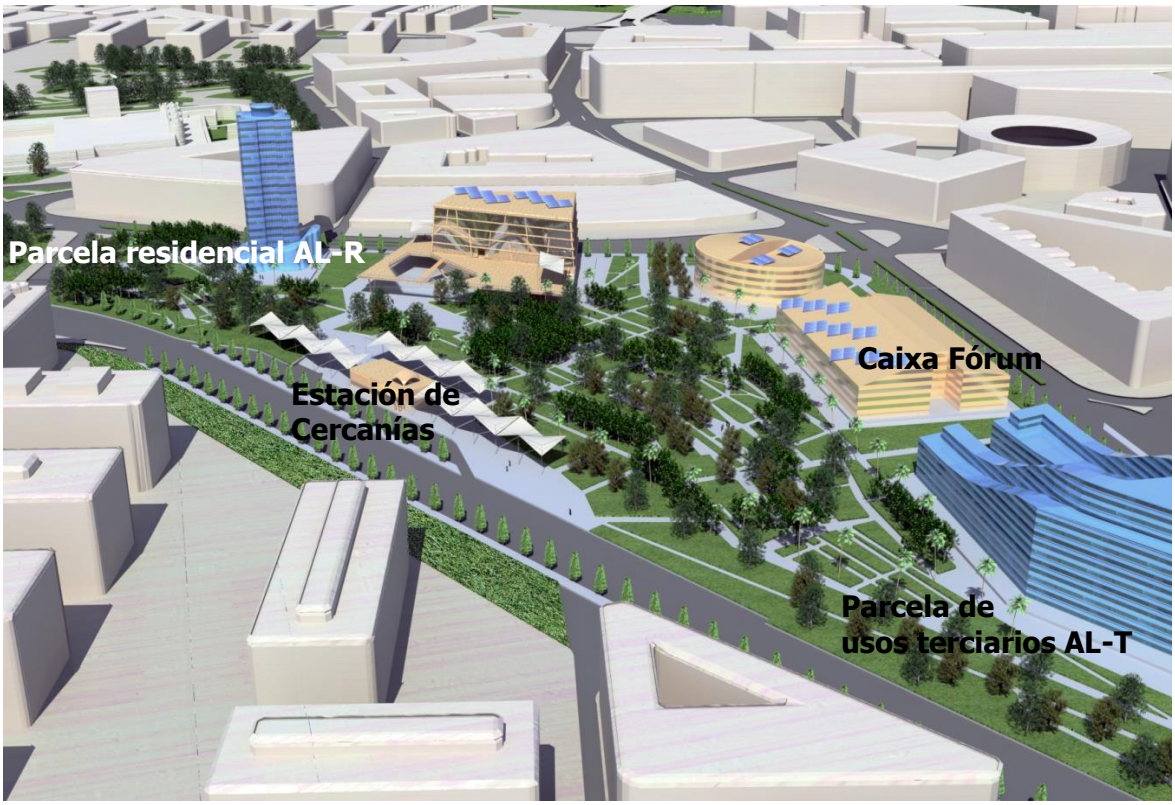


Foto aérea del conjunto en el año 2009:

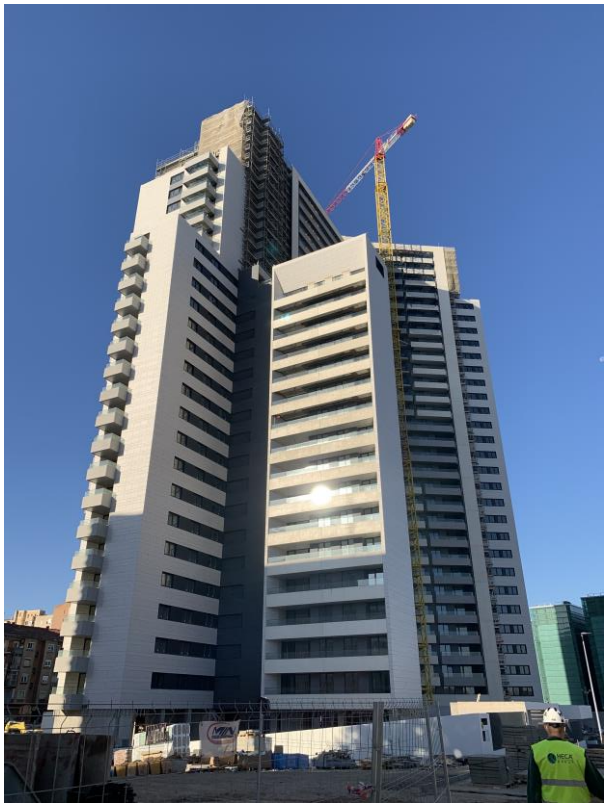
Diseño de los edificios:

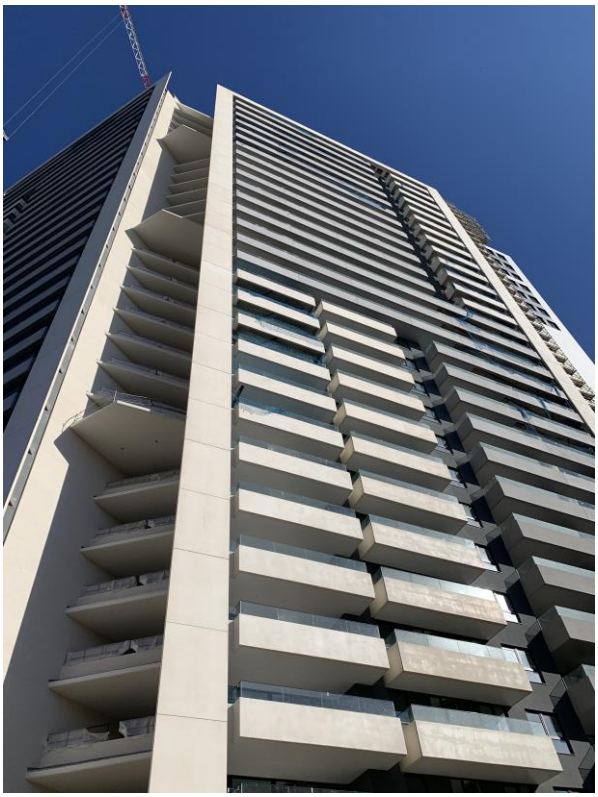
Zaragoza Alta Velocidad busca también una gran calidad en los edificios del área. El diseño de los proyectos seleccionados en licitaciones públicas anteriores ha alcanzado la excelencia en su diseño y funcionalidad. A continuación, incluimos algunos ejemplos de las manzanas a que se están desarrollando en el área o se van a construir en el futuro, correspondientes algunas de ellas a suelos ya vendidos.

Avenida de Navarra, 72. Edificio Torre Zaragoza (Vendida y finalizada su construcción):

Magnífico edificio de 30 plantas y 285 viviendas, denominado por la promotora como Torre Zaragoza. Incluye áreas comunes como un gimnasio y dos piscinas, una de ellas en la cubierta de la planta 18. El edificio resalta en su ubicación, frente a la Estación Intermodal de Delicias, en la Avenida de Navarra.

En el mes de julio de 2017 ya se había vendido más de la mitad de la promoción, y finalizada la obra quedan ya muy pocas viviendas a la venta.





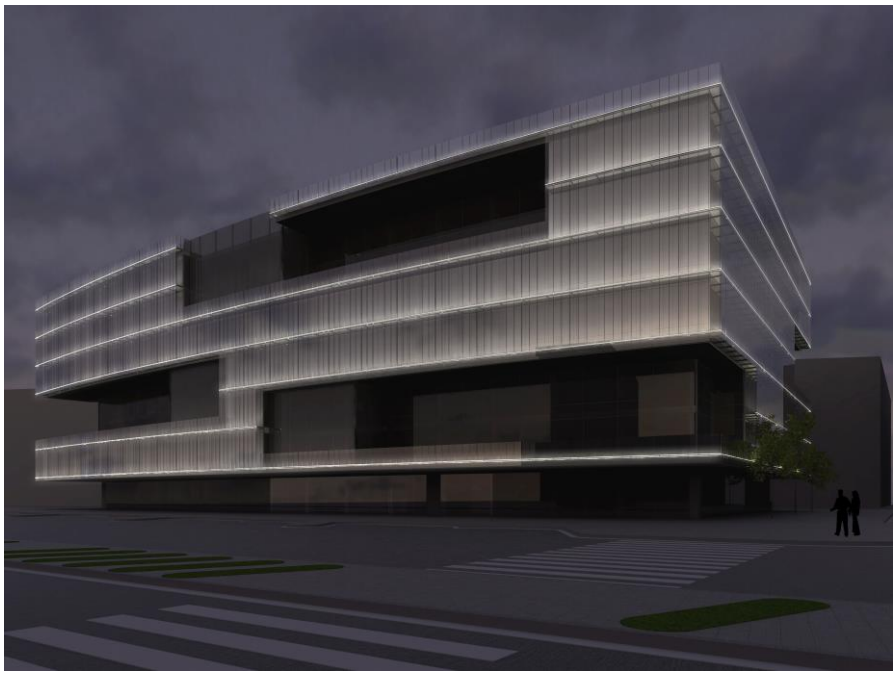
Torre del Agua
Expo
Palacio de Congresos de Zaragoza
Puente del Tercer Milenio
Etopia. Centro de Arte y Tecnología
Estación del AVE
TORRE
ZARAGOZA
Centro de Especialidades Inocencio Jiménez
Avenida Navarra

Manzana 1, en el área G-44-2:

El año 2008 se planteó un proyecto en esta parcela para un edificio de oficinas de siete plantas y 13.000 m² con locales comerciales en planta baja, justo enfrente del Paseo del Agua, futuro Parque del Agua y del Palacio de la Aljafería, actual sede del Parlamento de Aragón. El proyecto, cuya obra no llegó a realizarse, no es vinculante.

Esta parcela se encuentra ya vendida, pudiendo plantease en él cualquier uso distinto de viviendas que quiera construir el promotor, ya sean oficinas, hotel, una residencia, edificio comercial, etc.

La parcela tiene un diseño ya redactado con licencia concedida para oficinas, existiendo la posibilidad de desarrollar el proyecto existente, adaptarlo o realizar uno completamente nuevo.



Manzana 2, en el área G-44-2, ADN Residencial (Vendida y en construcción):

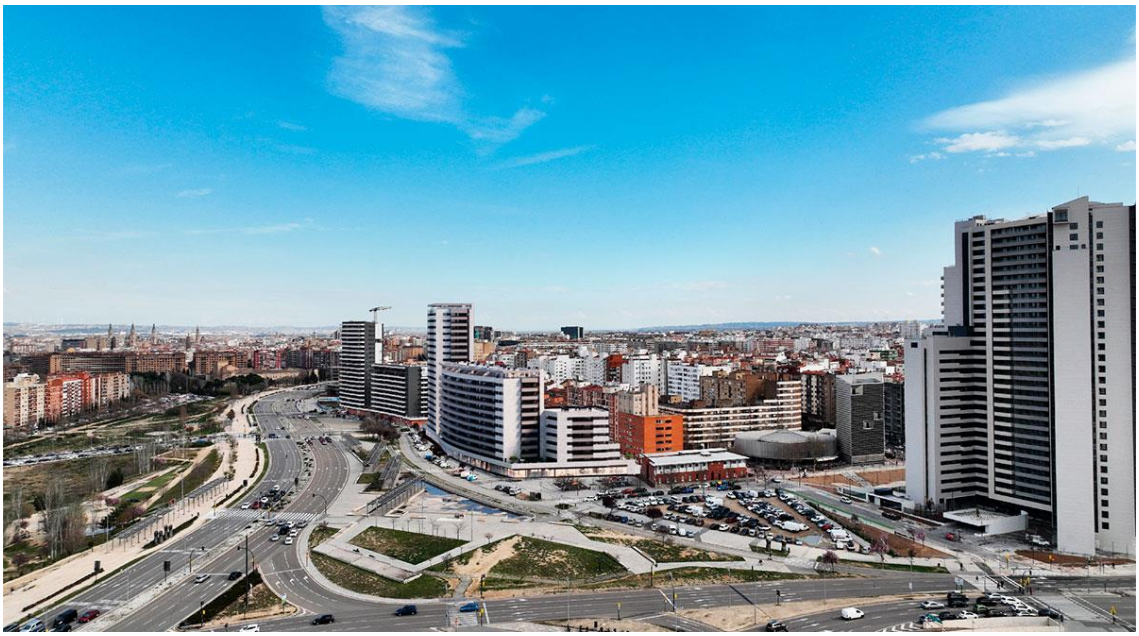
Esta manzana se conforma por un edificio que va combinando bloques de diferentes alturas: una torre de 20 plantas, un bloque lineal de 11 plantas y un tercer bloque perpendicular, más corto, de siete plantas. Tiene una edificabilidad residencial de 18.204 m² para un máximo de 168 viviendas y 2.500 m² para otros usos distintos de vivienda, con una edificabilidad total de 20.704 m².

Esta parcela se vendió en el año 2018 y en estos momentos se encuentra prácticamente finalizada. La empresa promotora ha denominado la promoción como ADN Residencial. En la actualidad, se encuentran vendidas casi la totalidad de sus viviendas.

Manzana 3, en el área G-44-2, Adarve Residencial (Vendida y pendiente de licencia):

Esta manzana se conforma de manera similar a la manzana 2, aunque de mayor longitud, combinando bloques de diferentes alturas: una torre de 20 plantas, un bloque lineal de 11 plantas y dos bloques en los extremos de la parcela, perpendiculares, más cortos, de siete plantas. Tiene una edificabilidad residencial de 27.957 m² para un máximo de 258 viviendas y 4.500 m² para otros usos distintos de vivienda, con una edificabilidad total de 32.457 m².

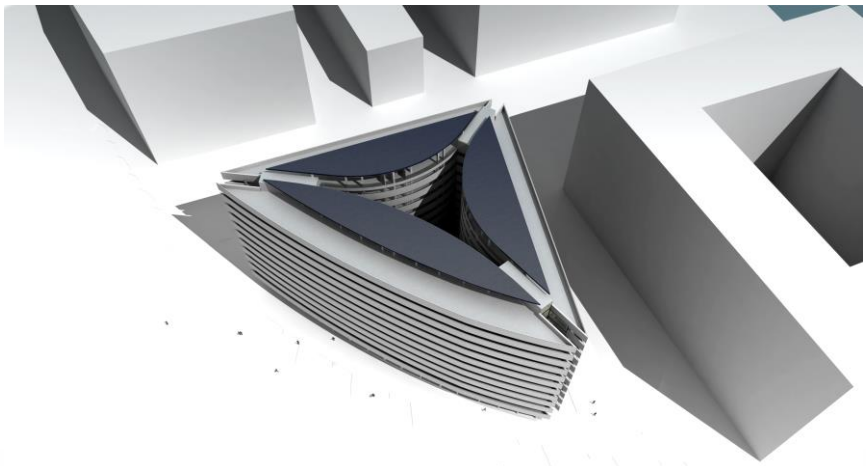
Esta parcela se vendió en el año 2021 y en estos momentos se encuentra en comercialización, pendiente del inicio de obras La empresa promotora ha denominado la promoción como Adarve Residencial.



Manzana 4, en el área G-44-2 (Vendida):

Edificio residencial construido con usos comerciales en planta baja y oficinas en la planta primera. Uh soberbio y funcional diseño y distribución, enfrente del edificio de la Avenida de Navarra 72 y de la Estación Intermodal de Delicias. No hay previsión de fecha del inicio de obras.

En la modificación de plan general aprobada en el año 2014 se permitió su variación volumétrica en una torre, lo que está en fase de estudio de la promotora dueña del suelo.



Manzana 6, en el área G-44-2, Edificio Casanate (Vendida y en construcción):

Esta manzana se conforma por un edificio que, al igual que en el caso de las manzanas 2 y 3, va combinando bloques de diferentes alturas: una torre de 20 plantas, un bloque lineal de 11 plantas y dos bloques perpendiculares, más cortos, de siete plantas, formando una U. Tiene una edificabilidad residencial de 22.756 m² para un máximo de 198 viviendas y 5.200 m² para otros usos distintos de vivienda, con una edificabilidad total de 27.956 m².

Esta parcela se vendió en el año 2019 y en estos momentos se encuentra en un estado avanzado de construcción. La empresa promotora ha denominado la promoción como Edificio Casanate. En la actualidad, se encuentran vendidas la gran mayoría de sus viviendas.

ESTACION

ESTACION ZARAGOZA DELICIAS

Manzana 7, en el área G-44-2:

Un edificio singular, de usos mixtos, destinado a ser un icono dentro del paisaje urbano de la ciudad. Contiene 440 viviendas y 89.500 m² para usos distintos de vivienda: comercios, oficinas, hotel y otros. Podría alcanzar, aproximadamente, los 150 metros de altura, siendo el edificio más alto de la ciudad.

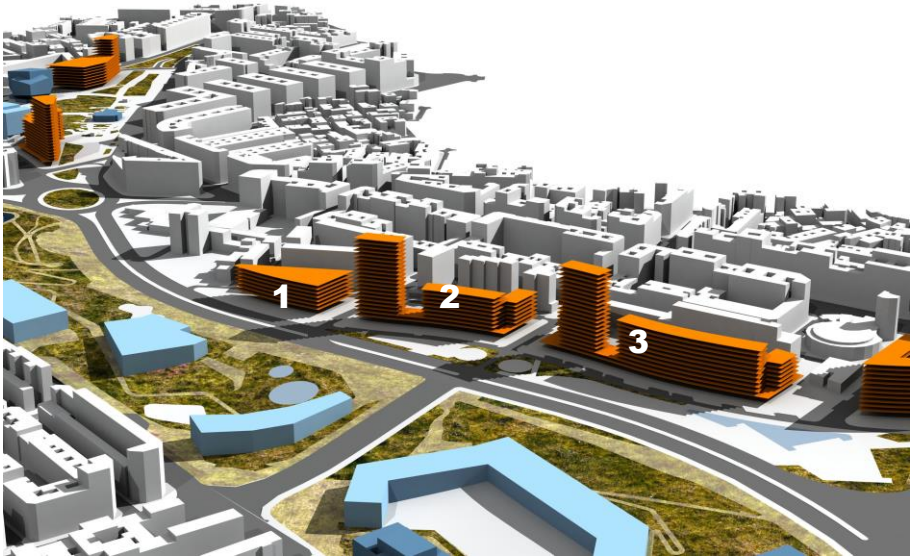
Su ubicación enfrente de la zona de llegadas de la Estación Intermodal de Delicias, en el primer acceso de los visitantes a la ciudad de Zaragoza, y se cercano acceso a la ronda de circunvalación de la ciudad, uno de los principales accesos a la misma, convierte a este edificio en una oportunidad de imagen de marca inmobiliaria.

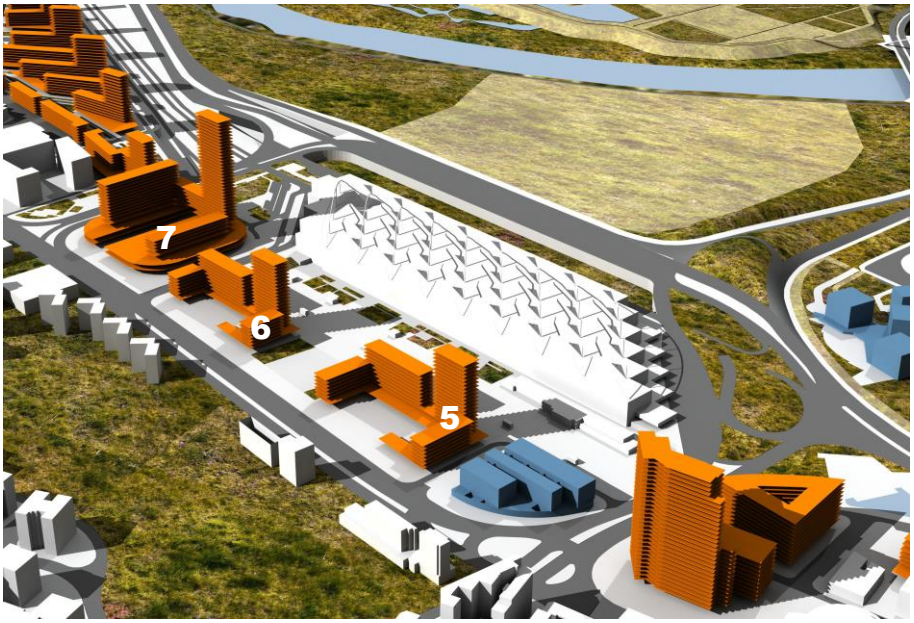
No existe un diseño definitivo del edificio, que será definido por el comprador de la parcela. Las vistas siguientes son meramente indicativas.

Entorno de la Estación Intermodal (Manzanas 1 a 7 del área G-44-2):

En la Zona Este de la Estación Intermodal se desarrolla un área de usos mixtos, con numerosas viviendas, comercios y espacios para oficinas. El espacio público es un componente importante en el área. Entre las zonas verdes destaca el gran Parque del Agua, que cuenta en la actualidad con árboles de gran porte, fuentes y juegos de niños y que se completará con amplias zonas verdes y equipamientos públicos, algunos de los cuales ya se encuentran construidos, como Etopia, el Centro de Arte y Tecnología, y el Centro de Innovación Empresarial, CIEM, una incubadora de empresas con alta eficiencia energética. En el parque también se ubica un nuevo Centro de Salud y al lado de la Estación Intermodal, en la Avenida de Navarra, se ha construido recientemente un Centro de Especialidades Médicas. Está prevista, en el futuro, la construcción en el parque de un Centro Deportivo y un nuevo colegio.

El área se encuentra bien comunicada con el resto de la ciudad mediante transporte público y se accede al centro en 5 minutos en coche.

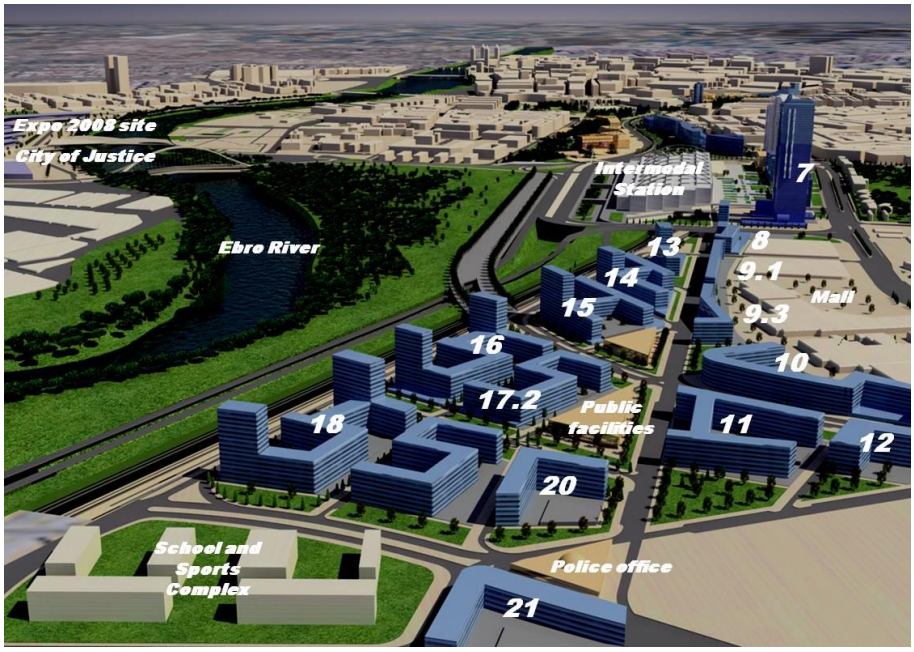




Barrio Oeste (Manzanas 8 a 21 del área G-44-2):

La zona Oeste de la Estación comprende una zona de usos mixtos, combinando los usos residenciales con otros usos, al igual que en la zona Este, aunque en estas parcelas habrá menos superficie comercial al lindar con un centro comercial. En la zona también se prevén amplias zonas verdes y numerosos equipamientos públicos. La urbanización se ejecutará en la siguiente fase de desarrollo. Sin embargo, aunque no se encuentre todavía urbanizada, es posible coordinar la construcción de los edificios con las obras de urbanización para una mayor celeridad.

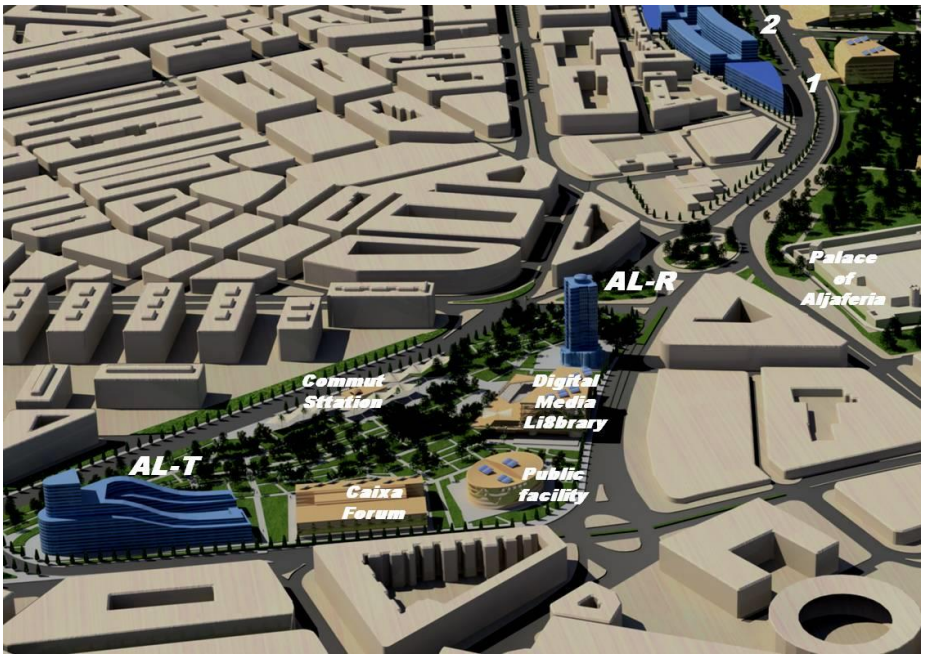
No hay diseños definidos para los edificios de esta área, por lo que los promotores tienen libertad para su definición, según los volúmenes y normas definidas en el planeamiento.



El Portillo (área G-19-1 del Plan General de Zaragoza):

Esta área tiene un gran potencial ya que se encuentra ubicada junto al centro de la ciudad. El planeamiento prevé un gran parque en el área central, disponiendo en el centro una estación de cercanías, ya construida y en funcionamiento. En el perímetro del área se plantean tres parcelas de equipamientos que generarán el nuevo y vibrante distrito cultural de la ciudad. Uno de los edificios culturales, el Caixa Forum, ya se encuentra construido. Se trata de un impactante edificio con exposiciones y eventos, similar a los ya construidos en otras ciudades españolas como Madrid o Barcelona.

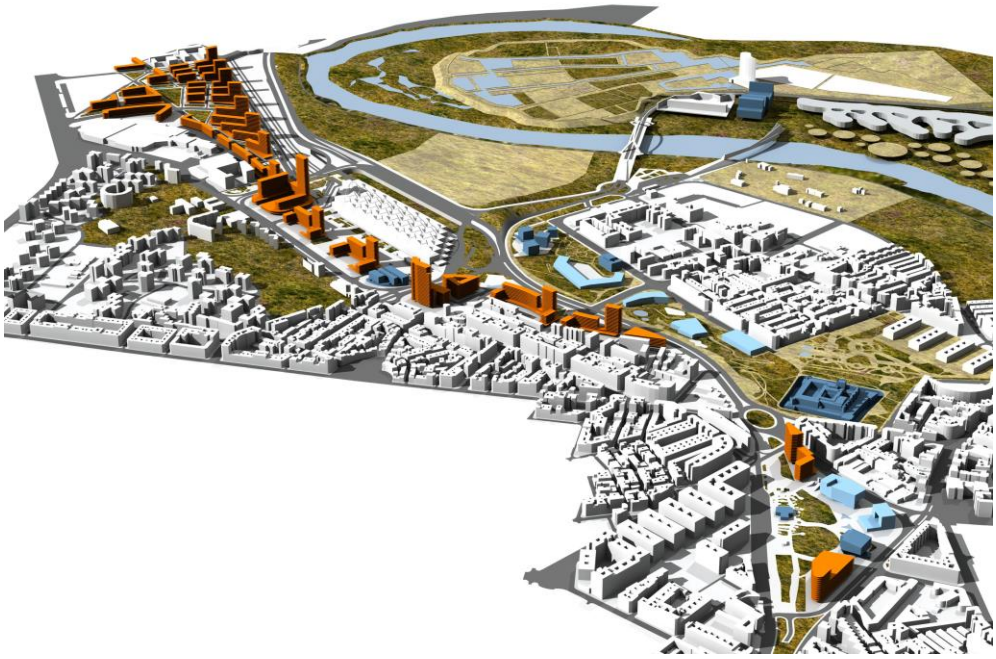
En cuanto a usos lucrativos, en el área se dispone un edificio residencial, AL- R, con 220 viviendas y 2.000 m² de otros usos, destinados a locales comerciales en planta baja. Este edificio puede alcanzar 20 alturas en la zona de la torre y 11 alturas en el resto del volumen. La otra parcela lucrativa consta de 28.000 m² de edificabilidad para otros distintos de vivienda, pudiendo alcanzar una altura de once plantas en la esquina sur y de siete plantas en el resto de la parcela.

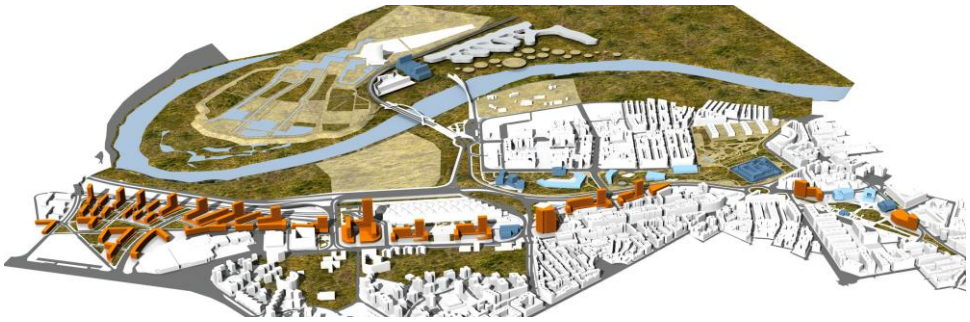


Vista aérea general

El área de *Zaragoza Alta Velocidad* es la principal zona de desarrollo inmobiliario en la ciudad de Zaragoza, ubicada estratégicamente entre el centro de la ciudad y la nueva estación Intermodal. La calidad del entorno, la excelente cercanía y conexión con el centro, tanto mediante transporte privado como público, la cercanía a la circunvalación de la ciudad, la gran cantidad de zonas verdes, parques, equipamientos y espacios libres, así como el alto grado de diseño de los edificios ya construidos y los proyectos pendientes de construcción la hacen una inmejorable zona para vivir y trabajar.

A continuación, se muestran algunas vistas aéreas del conjunto del área de intervención, en el que se puede apreciar su relación con el conjunto de la ciudad.





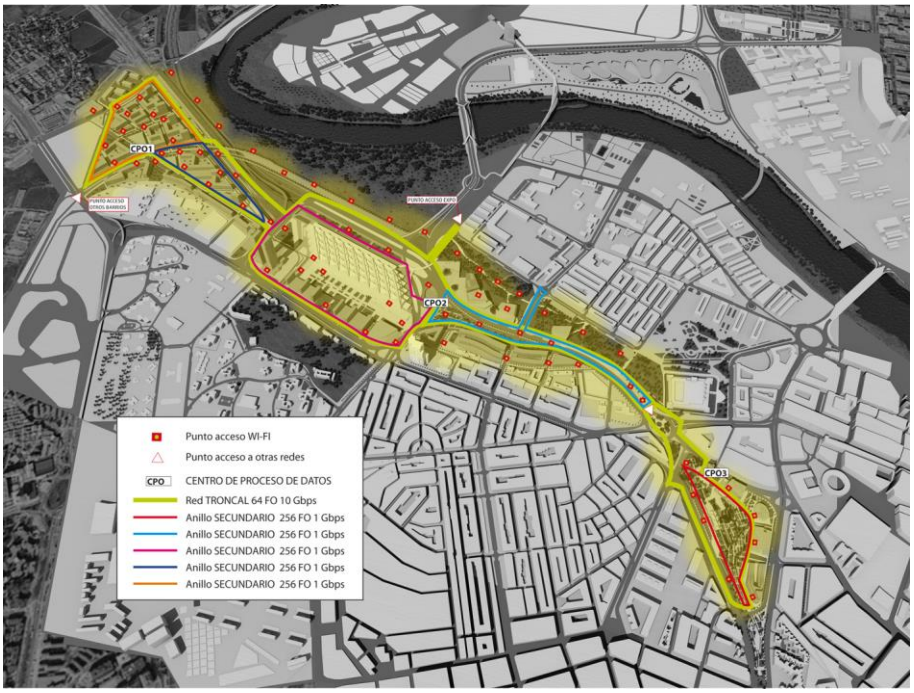
Diseño urbano

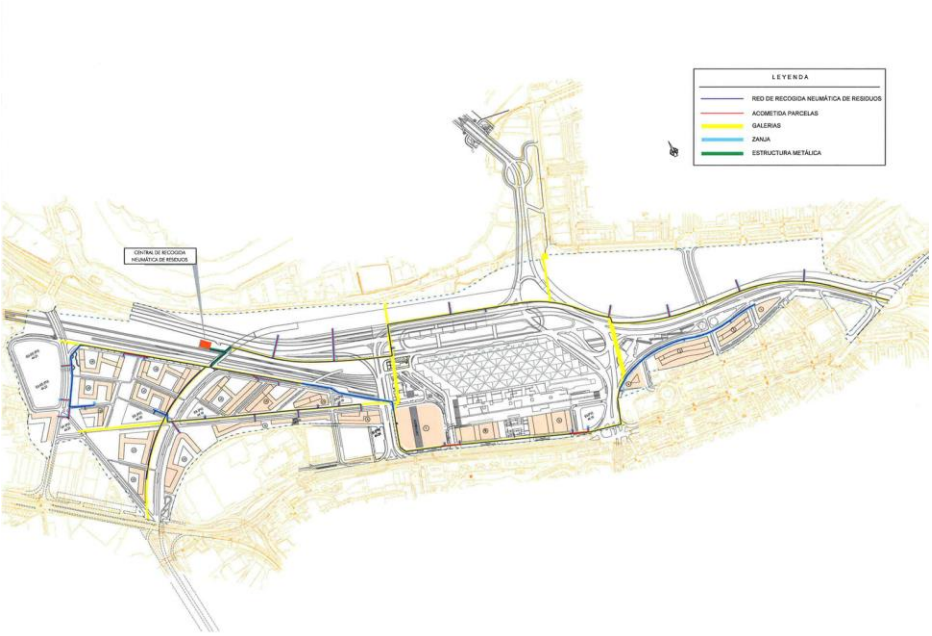
La creación de un espacio público de calidad es uno de los principales objetivos de *Zaragoza Alta Velocidad*. Esto se refleja en la gran superficie de zonas verdes y la cualidad de los materiales empleados en la ejecución de la urbanización, como pavimentos, alumbrado, vegetación y arbolado. Buscando la mejor relación calidad precio y una gran durabilidad. El uso del agua es uno de los recursos más empleados en el área, con la disposición de diversas fuentes, algunas de ellas interactivas, con diferentes programas de funcionamiento, pensadas para el disfrute de los ciudadanos, en especial de los niños, para paliar los calurosos veranos de la ciudad.

Infraestructuras: Milla Digital

En el desarrollo del área se ha contemplado la inclusión de todas las instalaciones urbanas necesarias para la vida moderna. Se prevé en toda el área el abastecimiento y saneamiento del agua, en redes separativas, electricidad, contenedores soterrados y un moderno sistema de recogida neumática de basuras, para la consecución de un entorno sostenible ambientalmente.

Además, está planteada la implantación de una avanzada red de fibra óptica para proveer una conexión de altas prestaciones para las viviendas, oficinas y equipamientos públicos, como uno de los elementos del proyecto Milla Digital, que aspira a crear un lugar para vivir y trabajar en un entorno de innovación.





Equipamientos públicos

Etopia Centro de Arte y Tecnología:

Ubicado en el Parque del Agua, entre los barrios de la Almozara y Delicias, y conectado directamente con la Estación Intermodal a través de una pasarela que accede acede al edificio por una cota superior.

Este impactante y moderno edificio consiste en tres edificios principales. En cada uno de ellos se desarrolla una actividad principal: exposiciones temporales, incubadora de empresas y residencia de artistas, todos ellos conectados a través de las plantas baja y primera, en la que se ubican salas de trabajo, un gran hall para eventos y exposiciones y un auditorio.

CIEM Centro de Innovación Empresarial:

El CIEM, (edificio negro en la fotografía superior) es una incubadora de empresas digitales en el que se desarrollan diversas start-ups tecnológicas en un entorno de creatividad. Se trata de un edificio de emisiones cero, con las técnicas más avanzadas en cuestión de eficiencia energética para una mayor sostenibilidad ambiental.

Centro de Especialidades Médicas:

El centro sanitario se localiza en la Plaza Sur de la Estación Intermodal, en la esquina de la Avenida de Navarra y la calle Rioja. Desde su apertura, en el año 2015 da servicio a la población del entorno y destaca por ser un centro de referencia en cuanto a la atención sanitaria, diseñado para cumplir las demandas tanto de la población existente como de los futuros habitantes del barrio.

Centro de Salud en la Almozara:

Este nuevo centro, ubicado en la zona norte del futuro Parque del Agua, también inaugurado en el año 2015 se suma a los dos centros de salud ya existentes, en la Almozara y en Delicias Norte, para complementar la oferta sanitaria en los dos barrios, en previsión del aumento de habitantes en un plazo próximo en el barrio del AVE- Milla Digital.

Caixa Forum:

Este centro cultural destaca en el entorno del barrio del Portillo. Su construcción fue promovida por la Caixa, cuyo diseño eligió mediante un concurso de ideas restringido, que fue ganado por la arquitecta Carme Pinós. Se configura dentro de la red de exposiciones y eventos culturales de la Caixa para los diferentes Caixa Forum en distintas ciudades españolas, entre los que destacan los existentes en Madrid y Barcelona.

El sorprendente y elegante edificio de Pinós destaca por la elevación de la mayor parte del programa en dos cubos suspendidos, con la idea de que el edificio ocupe la menor superficie posible y de este modo el futuro parque del Portillo tome protagonismo del espacio, integrándose en el mismo y facilitando los recorridos peatonales de los ciudadanos. En estos volúmenes elevados se incluyen las diferentes salas de exposiciones

Desde su apertura en el año 2014 tiene una gran afluencia de público, configurándose como el hito cultural de la ciudad y a nivel nacional con destacados eventos, celebración de congresos y exposiciones.

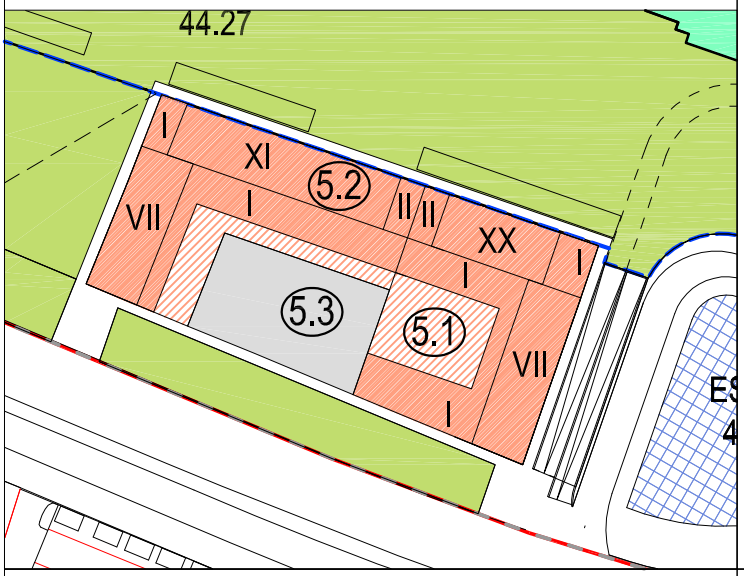
Fichas de ordenación del Área de Intervención G-44-2
Entorno de la Estación Intermodal de Zaragoza

NORMAS URBANISTICAS

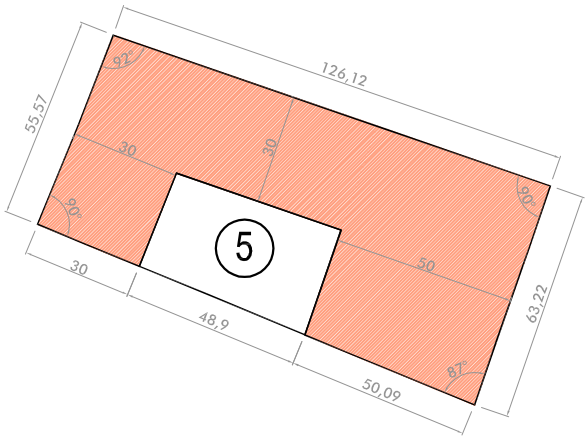
FICHAS DE UNIDADES EDIFICATORIAS

MANZANA 5

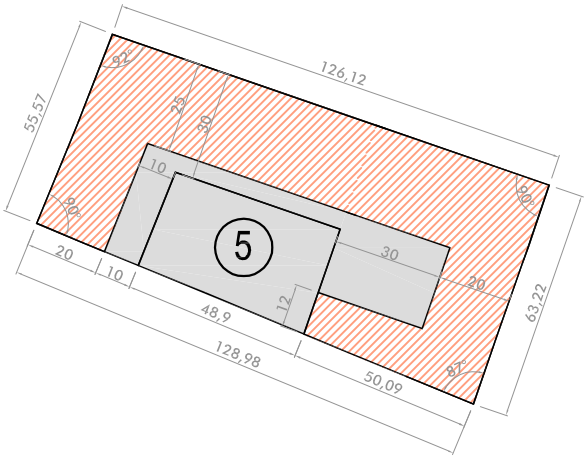
MANZANA



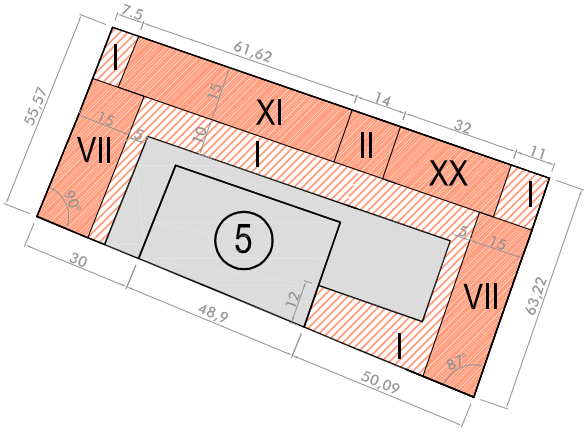
AREA DE MOVIMIENTO PLANTA SOTANO Y SEMISOTANO



AREA DE MOVIMIENTO DE PLANTA BAJA



AREA DE MOVIMIENTO DE PLANTAS ALZADAS



SUPERFICIE DE MANZANA **7.567,8 m²**

ESCALA 1/2.000

A) USOS

VIVIENDA COLECTIVA Y
OTROS USOS COMPATIBLES (ZONA A2 GRADO 1)

B) SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL 31.856 m²

MÁXIMO RESIDENCIAL 25.356 m²

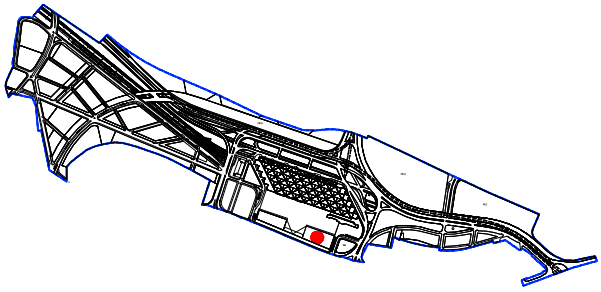
C) NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 234

D) OCUPACIÓN MÁXIMA

LA RESULTANTE DE LAS ÁREAS DE MOVIMIENTO EN CADA PLANTA

E) ALTURA MÁXIMA

B+1	8,5 m.
B+6	23,5 m.
B+10	35,5 m.
B+19	62,0 m.



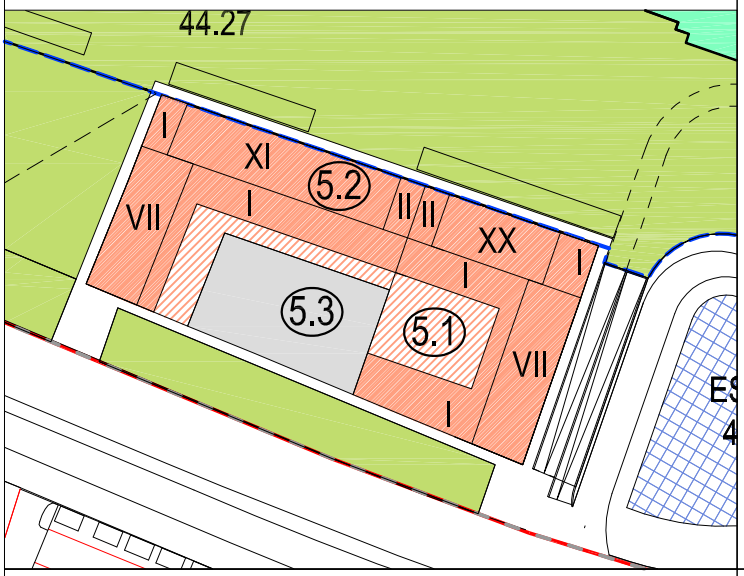
F) OBSERVACIONES

NORMAS URBANISTICAS

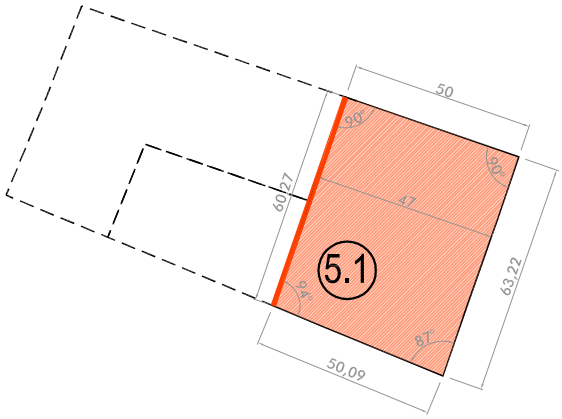
FICHAS DE UNIDADES EDIFICATORIAS

MANZANA 5.1

MANZANA

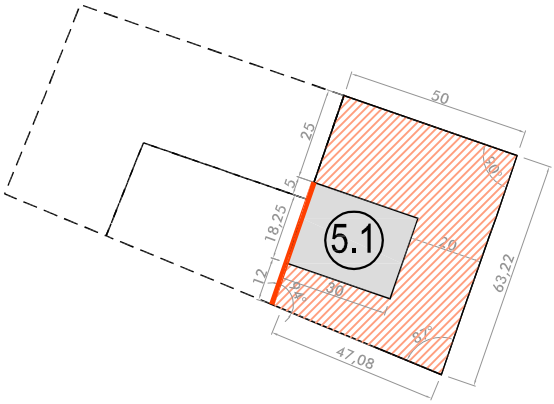


AREA DE MOVIMIENTO PLANTA SOTANO Y SEMISOTANO



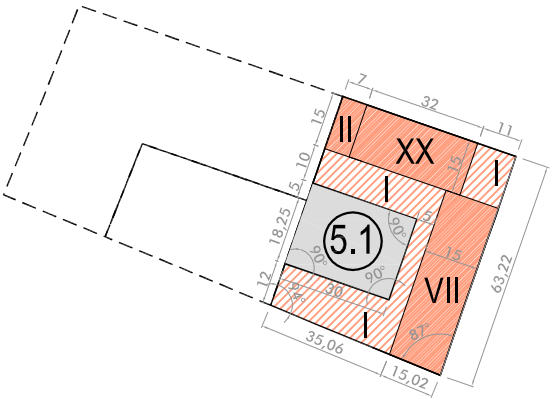
SERVIDUMBRE DE PASO

AREA DE MOVIMIENTO DE PLANTA BAJA



SERVIDUMBRE DE PASO

AREA DE MOVIMIENTO DE PLANTAS ALZADAS



SUPERFICIE DE MANZANA **3.089,7 m²**

ESCALA 1/2.000

A) USOS

VIVIENDA COLECTIVA Y
OTROS USOS COMPATIBLES (ZONA A2 GRADO 1)

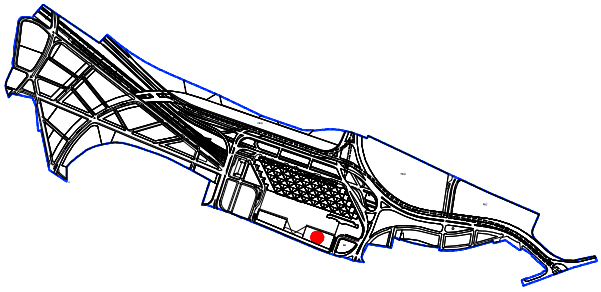
B) SUPERFICIE EDIFICABLE

	TOTAL	15.803 m²
	MÁXIMO RESIDENCIAL	13.003 m²

C) NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 120

D) OCUPACIÓN MÁXIMA

LA RESULTANTE DE LAS ÁREAS DE MOVIMIENTO EN CADA PLANTA



E) ALTURA MÁXIMA

B+1	8,5 m.
B+6	23,5 m.
B+10	35,5 m.
B+19	62,0 m.

F) OBSERVACIONES

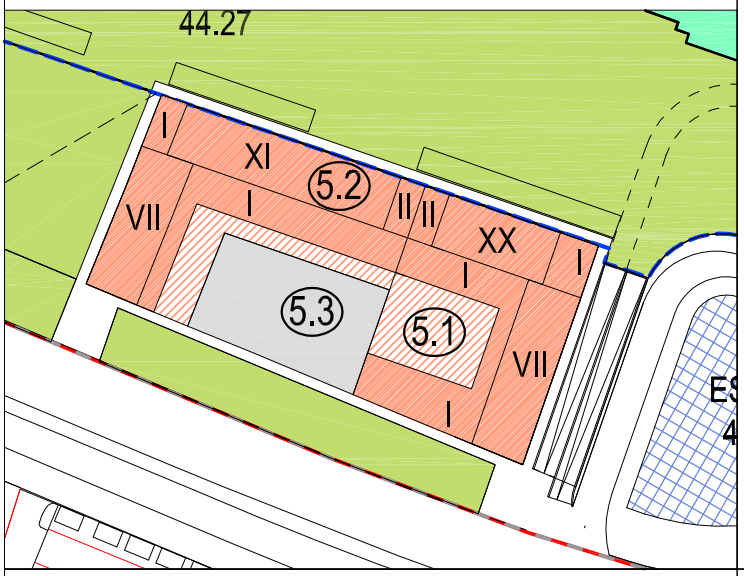
Se establece una servidumbre de paso en toda la longitud del lindero con la parcela 5.2 en plantas bajo rasante.
Se establece una servidumbre de paso en una longitud de 5 metros en el lindero con la parcela 5.2 en planta baja.
Se establece una servidumbre de paso en toda la longitud de los linderos de la parcela con la parcela mancomunada 5.3.

NORMAS URBANISTICAS

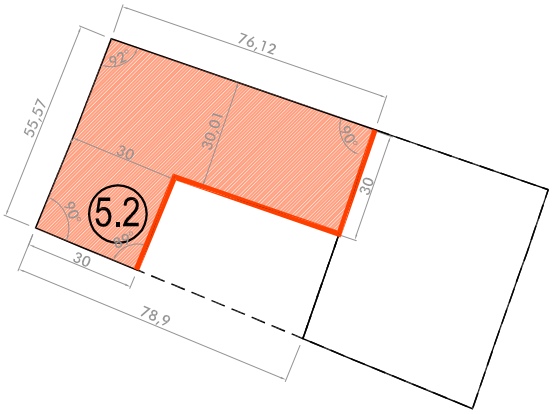
FICHAS DE UNIDADES EDIFICATORIAS

MANZANA 5.2

MANZANA

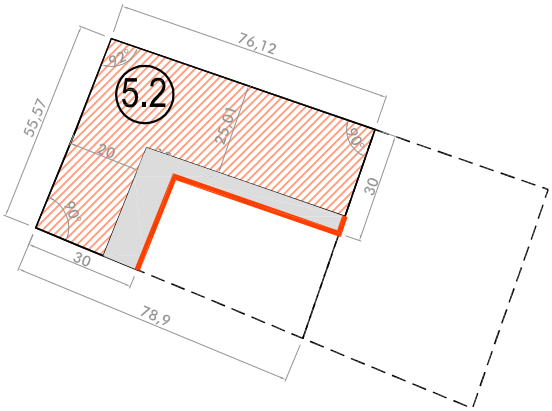


AREA DE MOVIMIENTO PLANTA SOTANO Y SEMISOTANO



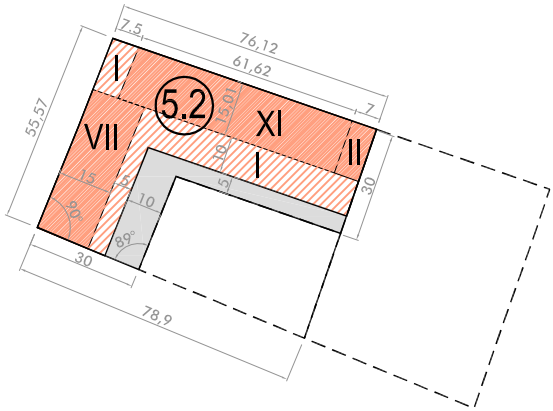
SERVIDUMBRE DE PASO

AREA DE MOVIMIENTO DE PLANTA BAJA



SERVIDUMBRE DE PASO

AREA DE MOVIMIENTO DE PLANTAS ALZADAS



SUPERFICIE DE MANZANA **3.092,8 m²**

ESCALA 1/2.000

A) USOS

VIVIENDA COLECTIVA Y
OTROS USOS COMPATIBLES (ZONA A2 GRADO 1)

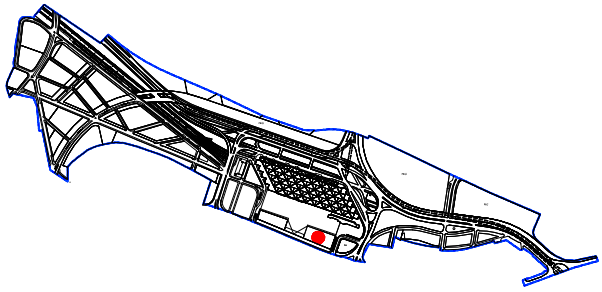
B) SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL 16.053 m²

MÁXIMO RESIDENCIAL 12.353 m²

C) NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 114

D) OCUPACIÓN MÁXIMA

LA RESULTANTE DE LAS ÁREAS DE MOVIMIENTO EN CADA PLANTA



E) ALTURA MÁXIMA

B+1	8,5 m.
B+6	23,5 m.
B+10	35,5 m.
B+19	62,0 m.

F) OBSERVACIONES

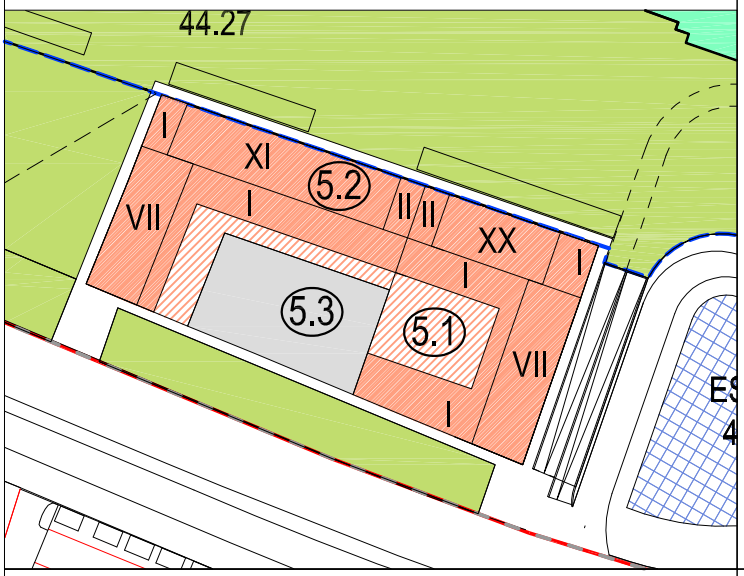
Se establece una servidumbre de paso en toda la longitud del lindero con la parcela 5.1 en plantas bajo rasante.
Se establece una servidumbre de paso en una longitud de 5 metros en el lindero con la parcela 5.1 en planta baja.
Se establece una servidumbre de paso en toda la longitud de los linderos de la parcela con la parcela mancomunada 5.3.

NORMAS URBANISTICAS

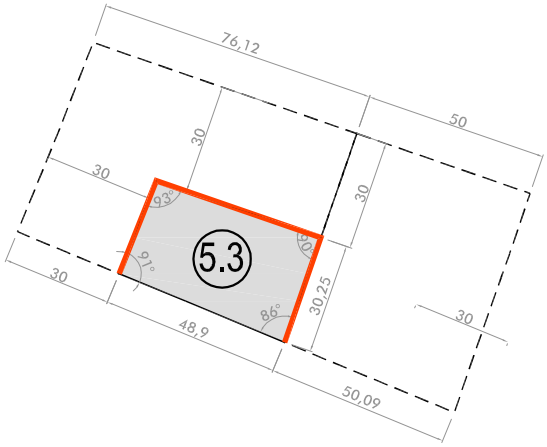
FICHAS DE UNIDADES EDIFICATORIAS

MANZANA 5.3

MANZANA

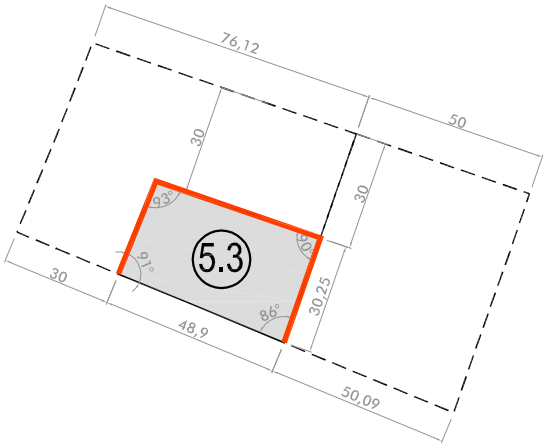


AREA DE MOVIMIENTO PLANTA SOTANO Y SEMISOTANO



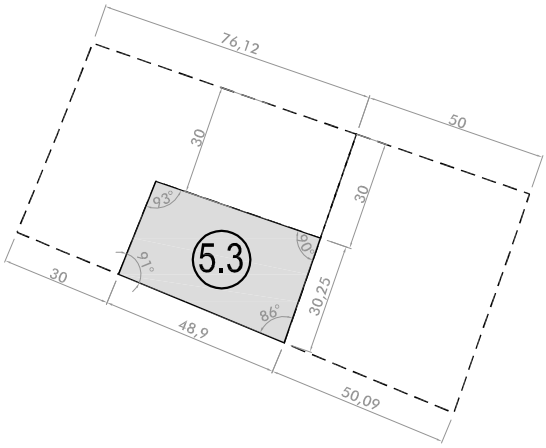
SERVIDUMBRE DE PASO

AREA DE MOVIMIENTO DE PLANTA BAJA



SERVIDUMBRE DE PASO

AREA DE MOVIMIENTO DE PLANTAS ALZADAS



SUPERFICIE DE MANZANA **1.385,3 m²**

ESCALA 1/2.000

A) USOS

VIVIENDA COLECTIVA Y
OTROS USOS COMPATIBLES (ZONA A2 GRADO 1)

B) SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL 0 m²

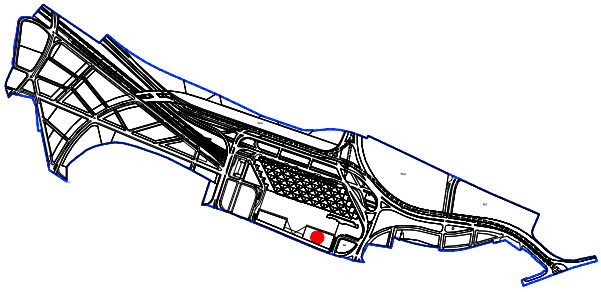
MÁXIMO RESIDENCIAL 0 m²
MÁXIMO OTROS USOS COMPATIBLES 0 m²

C) NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 0

D) OCUPACIÓN MÁXIMA

LA RESULTANTE DE LAS ÁREAS DE MOVIMIENTO EN CADA PLANTA

E) ALTURA MÁXIMA



F) OBSERVACIONES

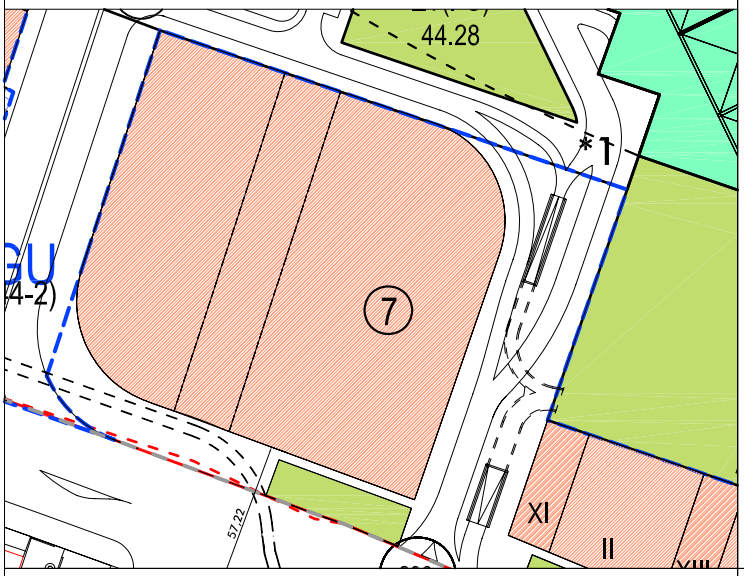
Parcela privada mancomunada entre las manzanas 5.1 y 5.2.
Se establece una servidumbre de paso en toda la longitud de los linderos de la parcela con las fincas 5.1 y 5.2.

NORMAS URBANISTICAS

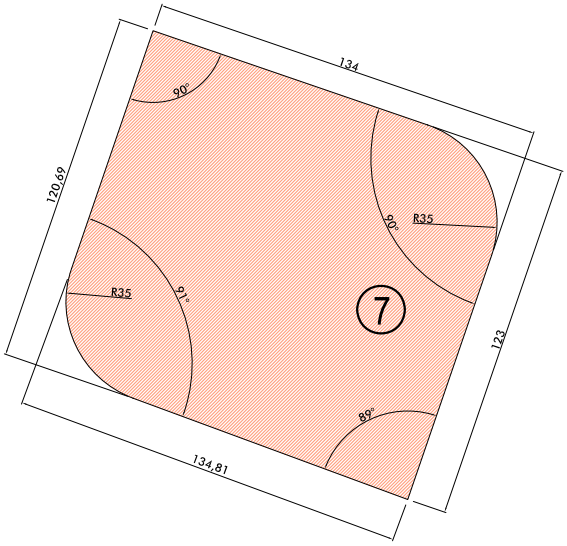
FICHAS DE UNIDADES EDIFICATORIAS

MANZANA 7

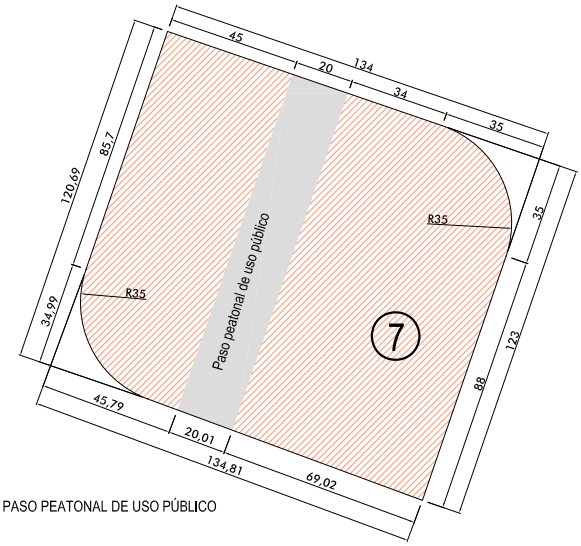
MANZANA



AREA DE MOVIMIENTO PLANTA SOTANO Y SEMISOTANO

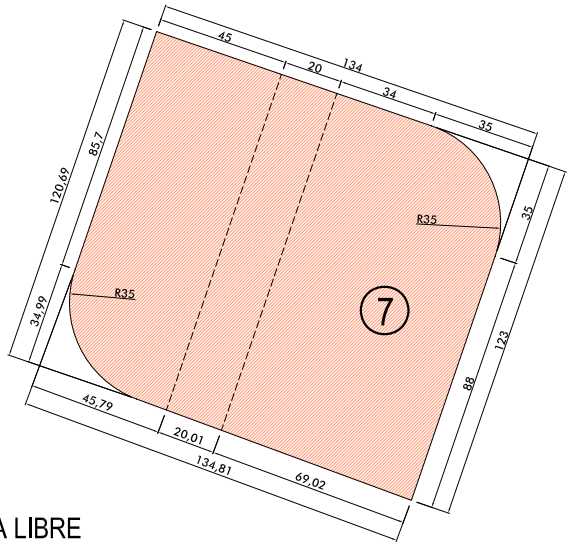


AREA DE MOVIMIENTO DE PLANTA BAJA



PASO PEATONAL DE USO PÚBLICO

AREA DE MOVIMIENTO DE PLANTAS ALZADAS



ALTURA LIBRE

SUPERFICIE DE MANZANA **15.762,4 m²**

0 5 10 20 m. ESCALA 1/2.500

A) USOS VIVIENDA COLECTIVA Y
OTROS USOS COMPATIBLES (ZONA A2 GRADO 1)

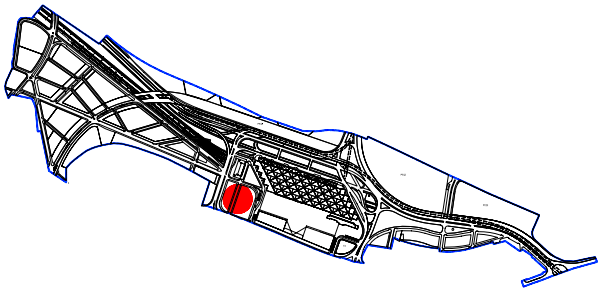
B) SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL 137.180 m²

MÁXIMO RESIDENCIAL 47.680 m²
MÍNIMO OTROS USOS COMPATIBLES 89.500 m²

C) NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 440

D) OCUPACIÓN MÁXIMA
LA RESULTANTE DE LAS ÁREAS DE MOVIMIENTO EN CADA PLANTA

E) ALTURA MÁXIMA ALTURA LIBRE



F) OBSERVACIONES

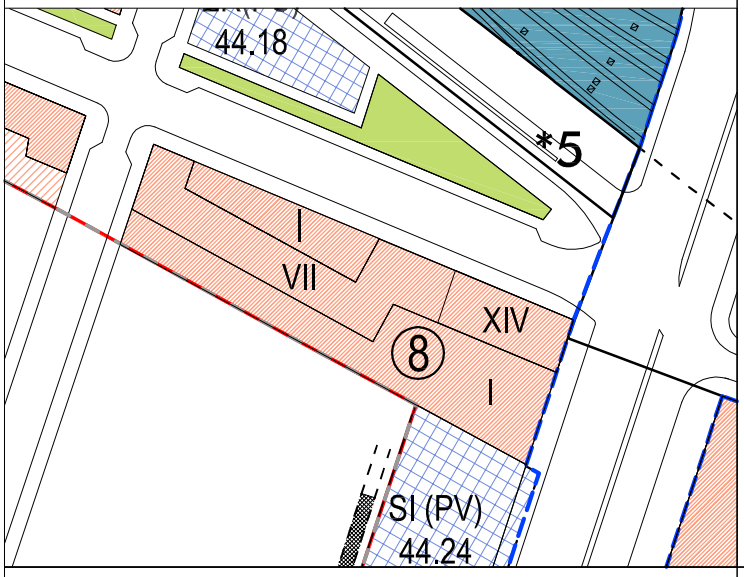
Limitación de altura sujeta al cumplimiento de distancias para la zona A2, según artículo 4.2.5 de las Normas Urbanísticas del PGOU.
Paso peatonal en planta baja, según artículo 8.3.2. de las ordenanzas particulares.

NORMAS URBANISTICAS

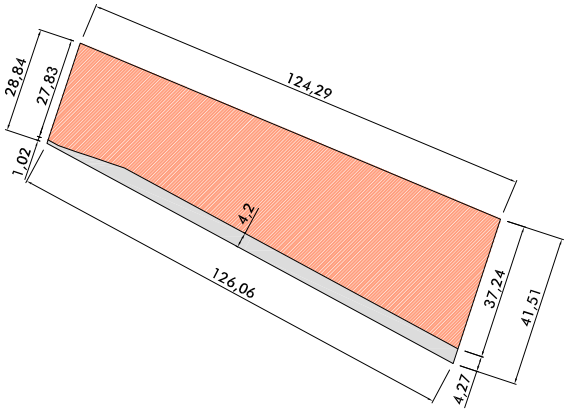
FICHAS DE UNIDADES EDIFICATORIAS

MANZANA 8

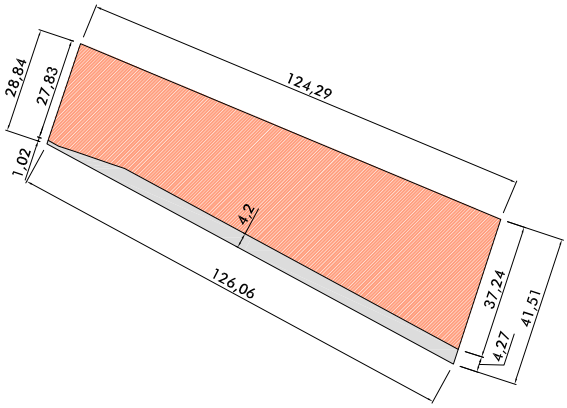
MANZANA



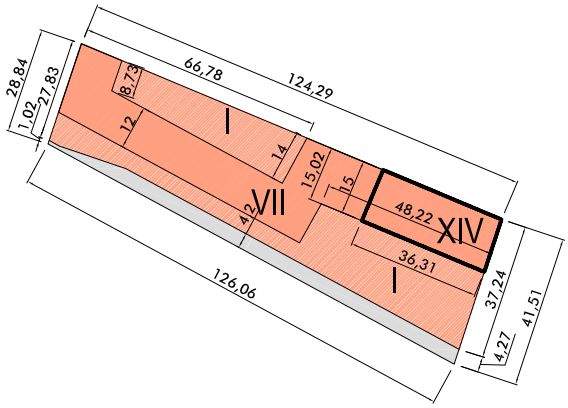
AREA DE MOVIMIENTO PLANTA SOTANO Y SEMISOTANO



AREA DE MOVIMIENTO DE PLANTA BAJA



AREA DE MOVIMIENTO DE PLANTAS ALZADAS



ALINEACION OBLIGATORIA REBASABLE POR VUELOS

SUPERFICIE DE MANZANA **4.362,5 m²**

ESCALA 1/2.000

A) USOS

VIVIENDA COLECTIVA Y
OTROS USOS COMPATIBLES (ZONA A2 GRADO 1)

B) SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL 16.000 m²

MÁXIMO RESIDENCIAL 6.500 m²
MÍNIMO OTROS USOS COMPATIBLES 9.500 m²

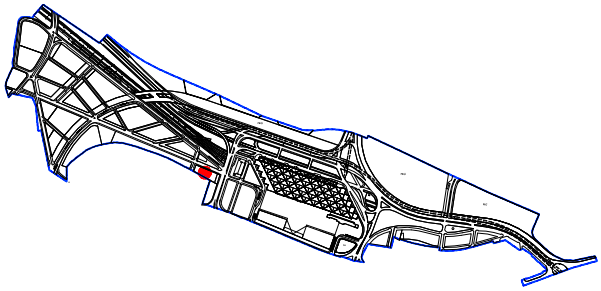
C) NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 60

D) OCUPACIÓN MÁXIMA

LA RESULTANTE DE LAS ÁREAS DE MOVIMIENTO EN CADA PLANTA

E) ALTURA MÁXIMA

B+6 23,0 m.
B+13 50,0 m.



F) OBSERVACIONES

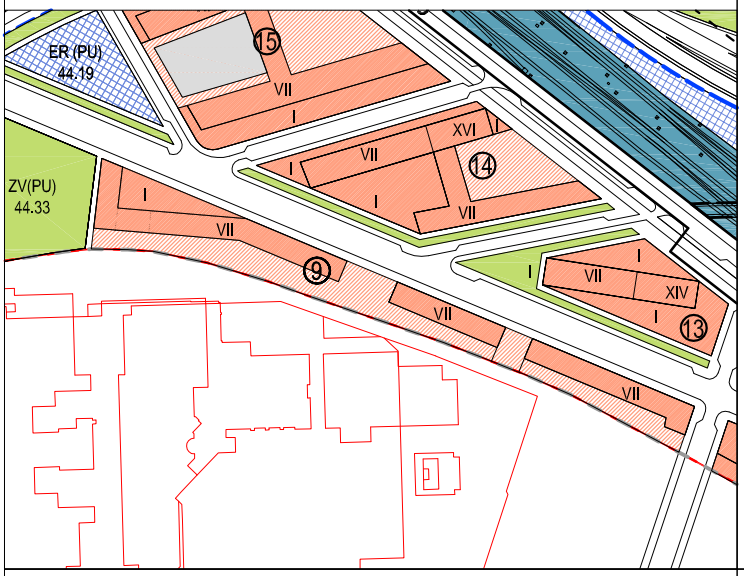
El bloque de altura B+13 será en toda su altura de otros usos compatibles.
Altura máxima obligatoria en bloque de altura B+13.

NORMAS URBANISTICAS

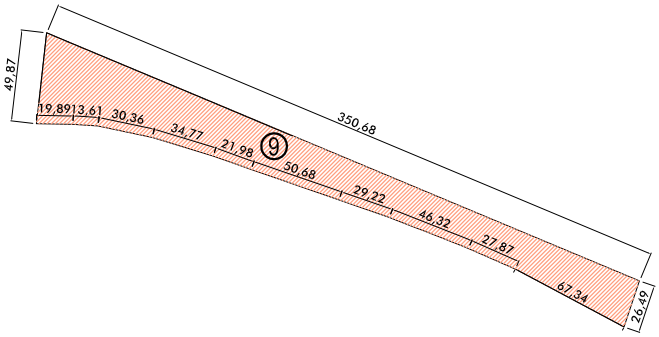
FICHAS DE UNIDADES EDIFICATORIAS

MANZANA 9

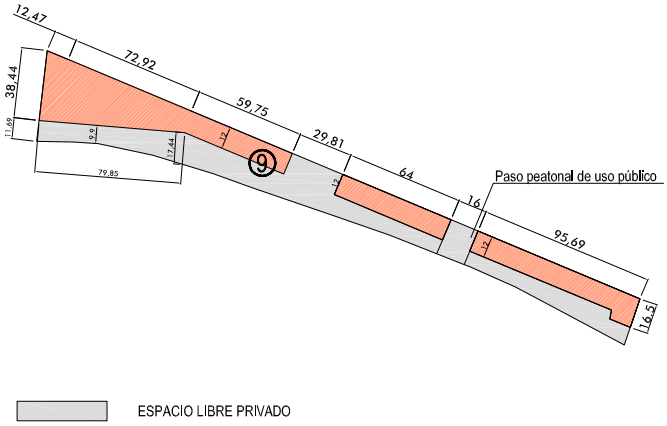
MANZANA



AREA DE MOVIMIENTO PLANTA SOTANO Y SEMISOTANO

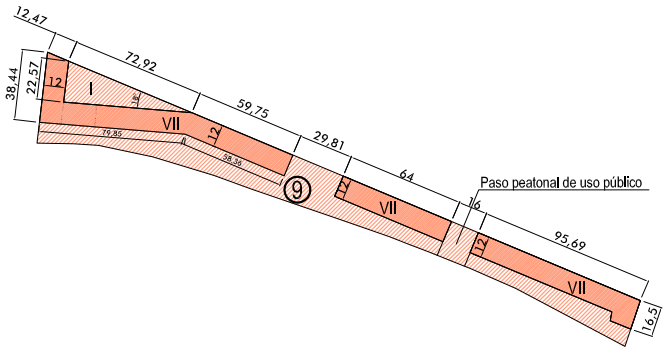


AREA DE MOVIMIENTO DE PLANTA BAJA



ESPACIO LIBRE PRIVADO

AREA DE MOVIMIENTO DE PLANTAS ALZADAS



SUPERFICIE DE MANZANA **9.082,5 m²**

ESCALA 1/4.000

A) USOS

VIVIENDA COLECTIVA Y
OTROS USOS COMPATIBLES (ZONA A2 GRADO 1)

B) SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL 22.505 m²

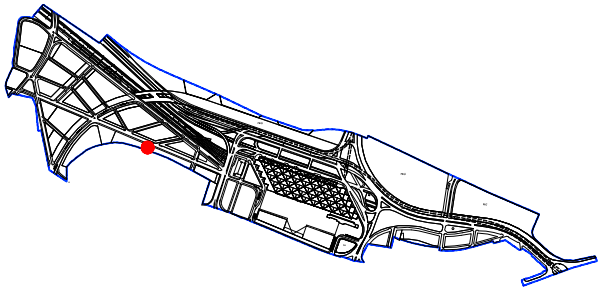
MÁXIMO RESIDENCIAL 19.505 m²
MÍNIMO OTROS USOS COMPATIBLES 3.000 m²

C) NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 180

D) OCUPACIÓN MÁXIMA

LA RESULTANTE DE LAS ÁREAS DE MOVIMIENTO EN CADA PLANTA

E) ALTURA MÁXIMA B+6 23,0 m.



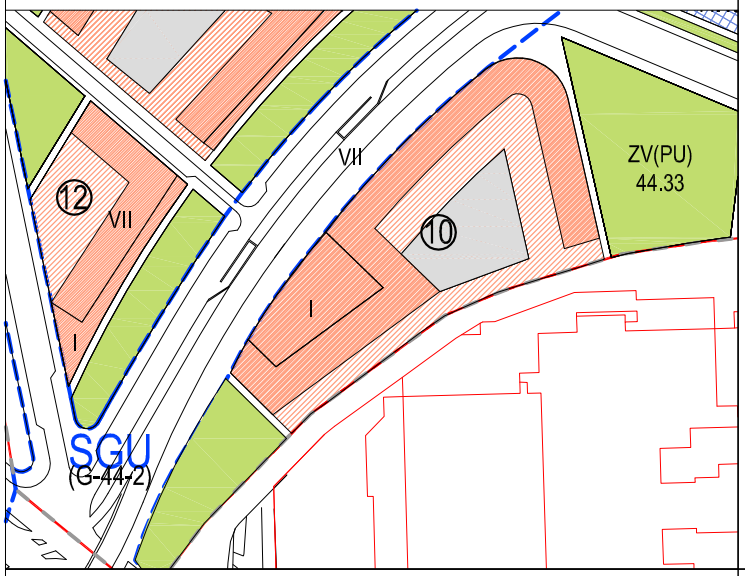
F) OBSERVACIONES

Se deberá dejar un paso peatonal de uso público de 16 metros de anchura mínima, para comunicar con el paso del Centro Comercial.
Retranqueo mínimo de 9 metros respecto del lindero sur.

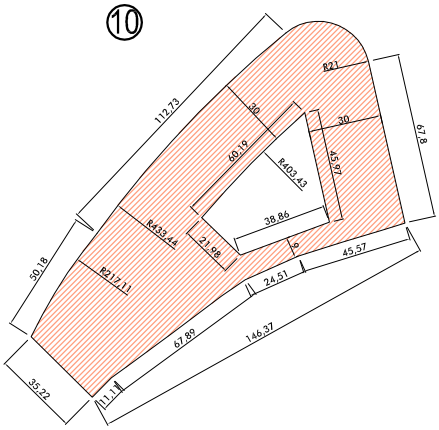
FICHAS DE UNIDADES EDIFICATORIAS

MANZANA 10

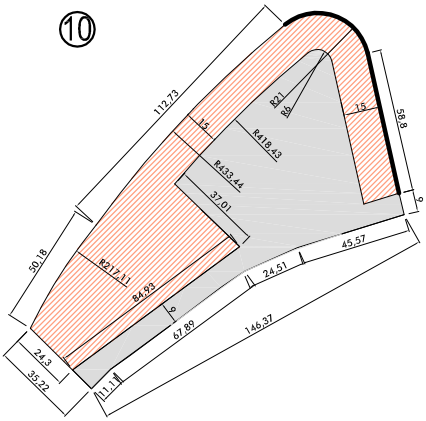
MANZANA



AREA DE MOVIMIENTO PLANTA SOTANO Y SEMISOTANO

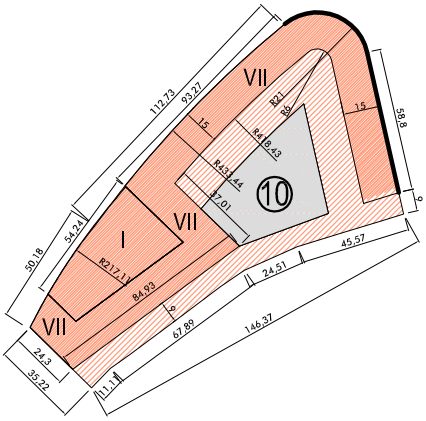


AREA DE MOVIMIENTO DE PLANTA BAJA



ESPACIO LIBRE PRIVADO

AREA DE MOVIMIENTO DE PLANTAS ALZADAS



ALINEACION OBLIGATORIA REBASABLE POR VUELOS

SUPERFICIE DE MANZANA **10.718,3 m²**

0 5 20 50 m. ESCALA 1/3.000

A) USOS

VIVIENDA COLECTIVA Y
OTROS USOS COMPATIBLES (ZONA A2 GRADO 1)

B) SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL 25.272 m²

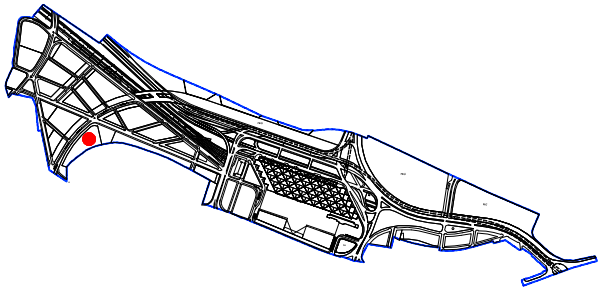
MÁXIMO RESIDENCIAL 21.672 m²
MÍNIMO OTROS USOS COMPATIBLES 3.600 m²

C) NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 200

D) OCUPACIÓN MÁXIMA

LA RESULTANTE DE LAS ÁREAS DE MOVIMIENTO EN CADA PLANTA

E) ALTURA MÁXIMA B+6 23,0 m.



F) OBSERVACIONES

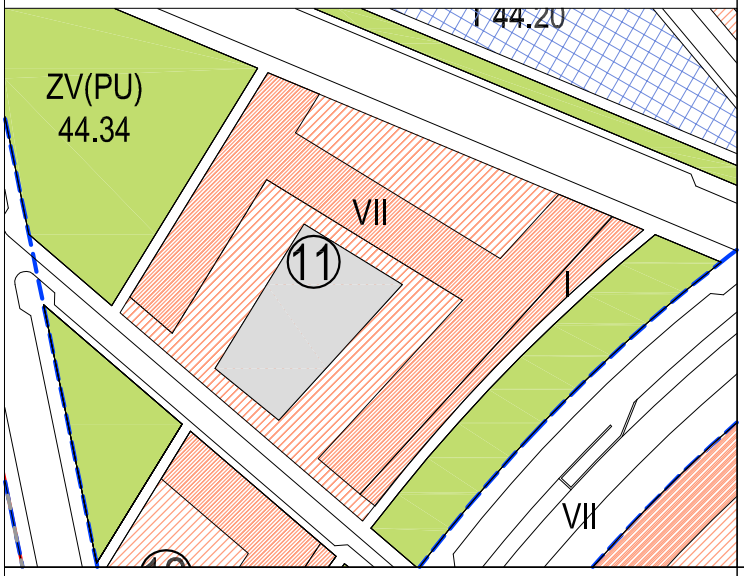
Retranqueo mínimo de 9 metros respecto del lindero sureste.

NORMAS URBANISTICAS

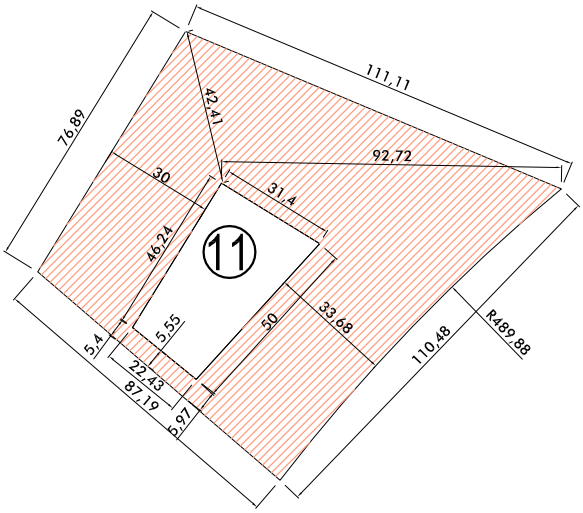
FICHAS DE UNIDADES EDIFICATORIAS

MANZANA 11

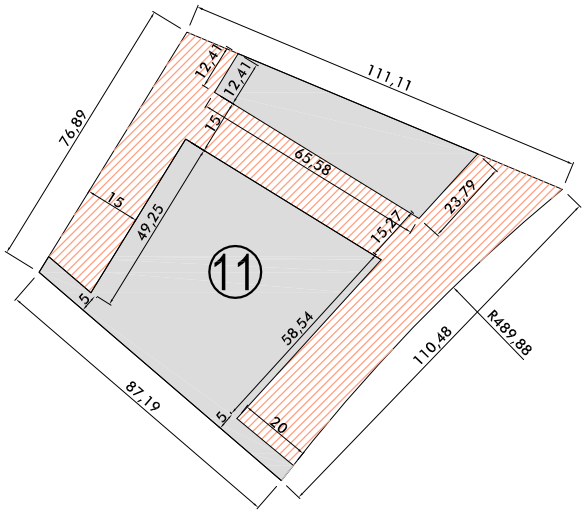
MANZANA



AREA DE MOVIMIENTO PLANTA SOTANO Y SEMISOTANO

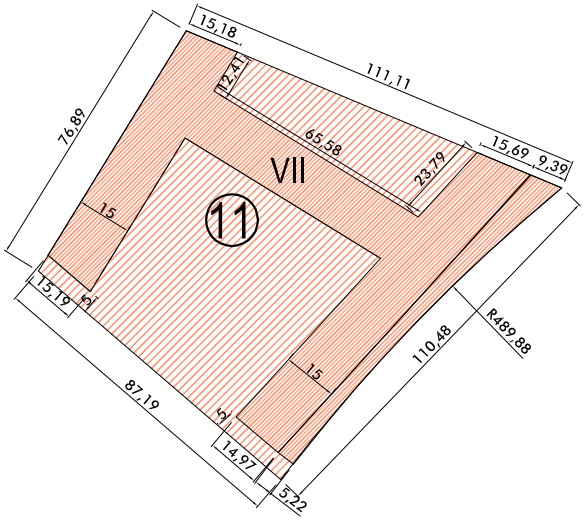


AREA DE MOVIMIENTO DE PLANTA BAJA



ESPACIO LIBRE PRIVADO

AREA DE MOVIMIENTO DE PLANTAS ALZADAS



SUPERFICIE DE MANZANA **8.802,9 m²**

0 5 10 20 m. ESCALA 1/2.000

A) USOS

VIVIENDA COLECTIVA Y
OTROS USOS COMPATIBLES (ZONA A2 GRADO 1)

B) SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL 19.838 m²

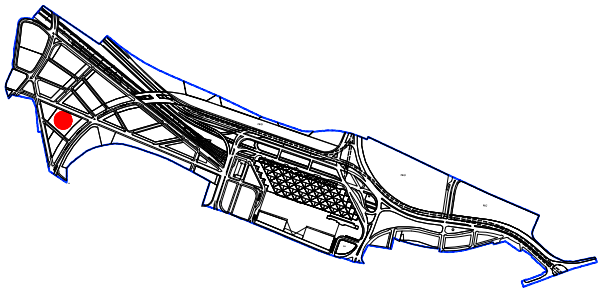
MÁXIMO RESIDENCIAL 17.338 m²
MÍNIMO OTROS USOS COMPATIBLES 2.500 m²

C) NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 160

D) OCUPACIÓN MÁXIMA

LA RESULTANTE DE LAS ÁREAS DE MOVIMIENTO EN CADA PLANTA

E) ALTURA MÁXIMA B+6 23,0 m.



F) OBSERVACIONES

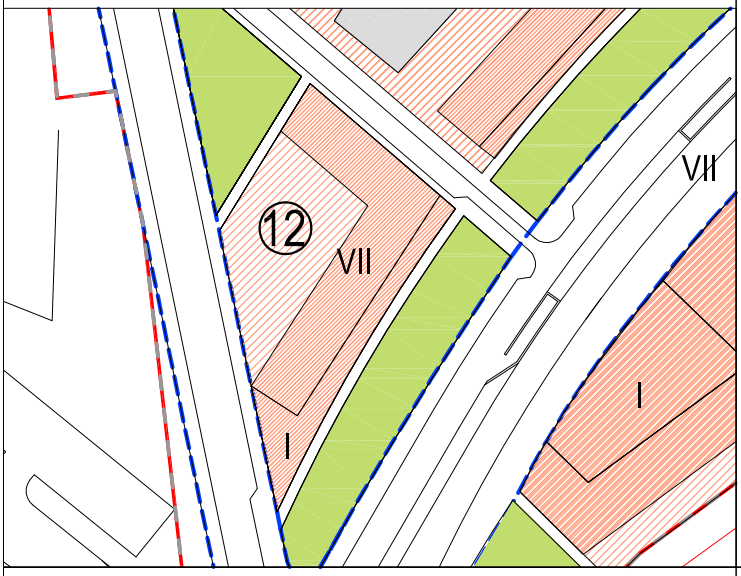
Uso comercial obligatorio en planta baja del lindero sureste.

NORMAS URBANISTICAS

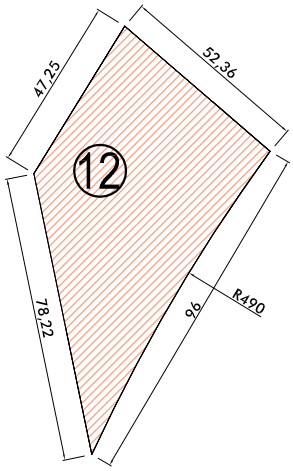
FICHAS DE UNIDADES EDIFICATORIAS

MANZANA 12

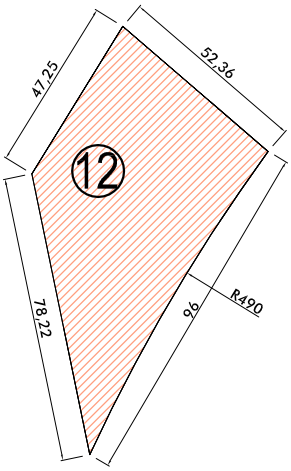
MANZANA



AREA DE MOVIMIENTO PLANTA SOTANO Y SEMISOTANO

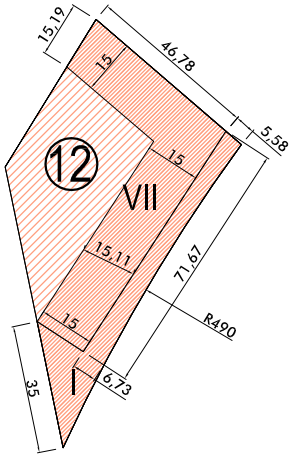


AREA DE MOVIMIENTO DE PLANTA BAJA



ESPACIO LIBRE PRIVADO

AREA DE MOVIMIENTO DE PLANTAS ALZADAS



SUPERFICIE DE MANZANA **3.588,7 m²**

0 5 10 20 m. ESCALA 1/2.000

A) USOS

VIVIENDA COLECTIVA Y
OTROS USOS COMPATIBLES (ZONA A2 GRADO 1)

B) SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL 9.085 m²

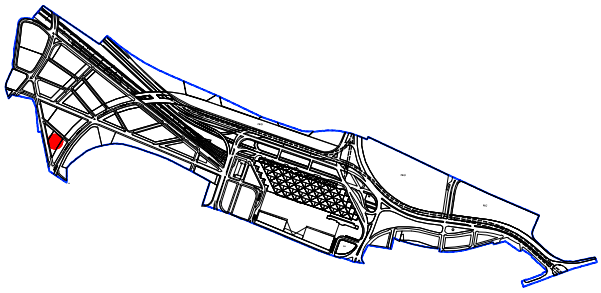
MÁXIMO RESIDENCIAL 7.585 m²
MÍNIMO OTROS USOS COMPATIBLES 1.500 m²

C) NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 70

D) OCUPACIÓN MÁXIMA

LA RESULTANTE DE LAS ÁREAS DE MOVIMIENTO EN CADA PLANTA

E) ALTURA MÁXIMA B+6 23,0 m.



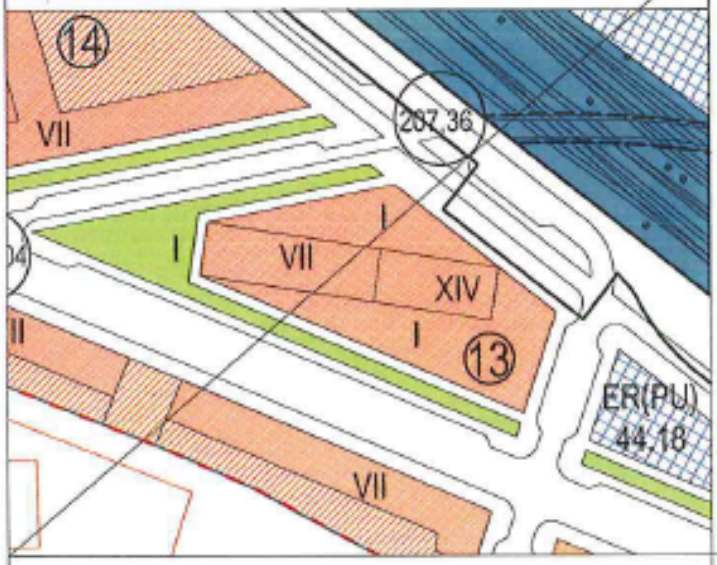
F) OBSERVACIONES

Uso comercial obligatorio en planta baja del lindero sureste.

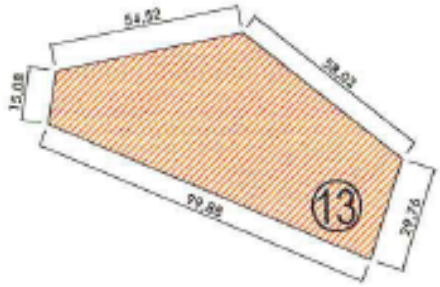
FICHAS DE UNIDADES EDIFICATORIAS

MANZANA 13

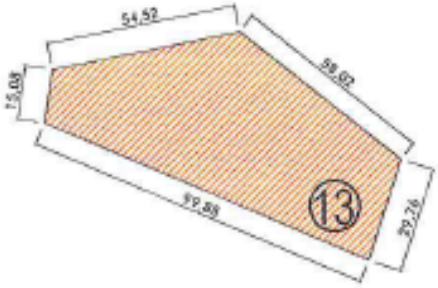
MANZANA



AREA DE MOVIMIENTO PLANTA SOTANO Y SEMISOTANO

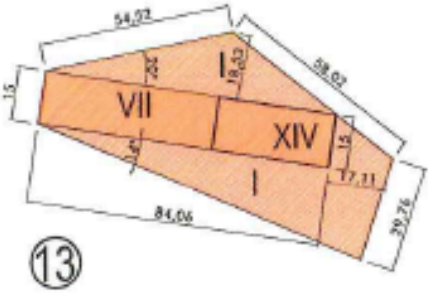


AREA DE MOVIMIENTO DE PLANTA BAJA



ESPACIO LIBRE PRIVADO

AREA DE MOVIMIENTO DE PLANTAS ALZADAS



ALINEACION OBLIGATORIA REBASABLE POR VUELOS

ESCALA 1/2.000

SUPERFICIE DE MANZANA **3.444,1 m²**

A) USOS — VIVIENDA COLECTIVA Y OTROS USOS COMPATIBLES (ZONA A2 GRADO 1)

B) SUPERFICIE EDIFICABLE — TOTAL 12.940 m²

- MÁXIMO RESIDENCIAL 3.900 m²
- MÍNIMO OTROS USOS COMPATIBLES 9.040 m²

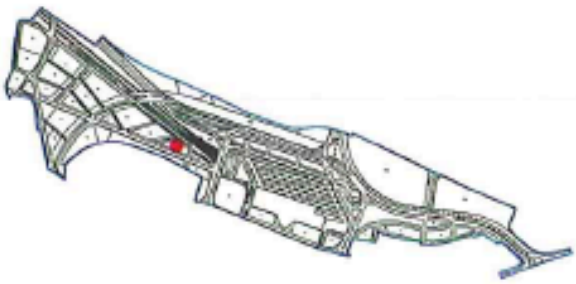
C) NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 36

D) OCUPACIÓN MÁXIMA

LA RESULTANTE DE LAS ÁREAS DE MOVIMIENTO EN CADA PLANTA

E) ALTURA MÁXIMA

B+6	23,0 m.
B+13	50,0 m.

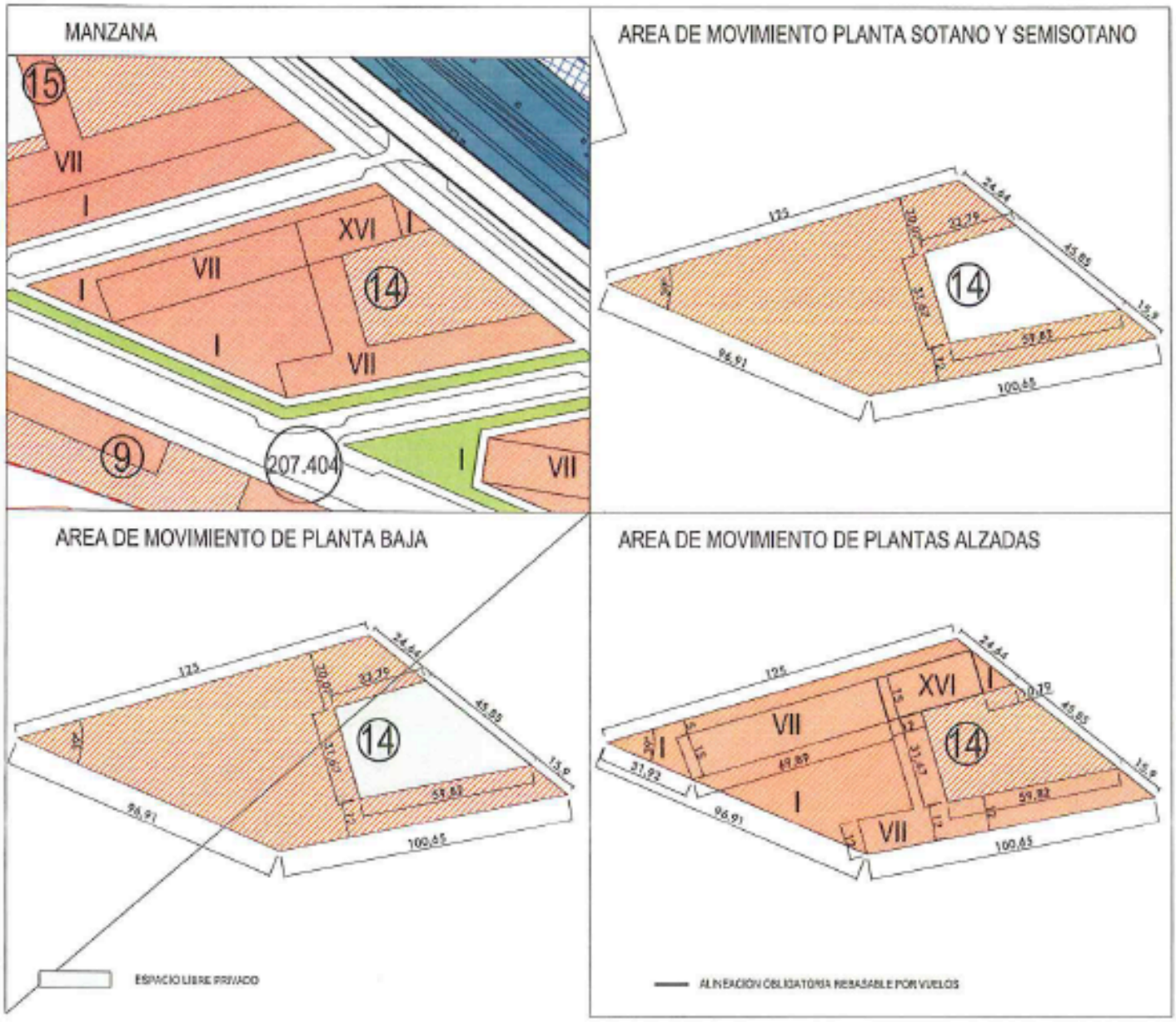


F) OBSERVACIONES

El bloque de altura B+13 será en toda su altura de otros usos compatibles.
Altura máxima obligatoria en bloque de B+13.

FICHAS DE UNIDADES EDIFICATORIAS

MANZANA 14



ESCALA 1/2.000

SUPERFICIE DE MANZANA **7.092,0 m²**

A) USOS VIVIENDA COLECTIVA Y
OTROS USOS COMPATIBLES (ZONA A2 GRADO 1)

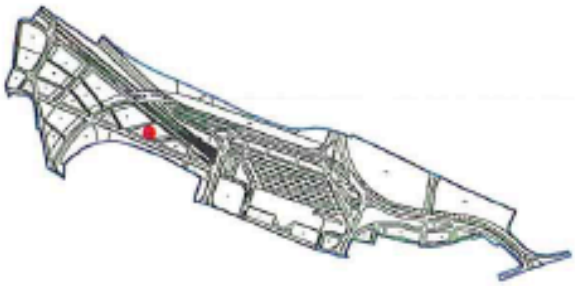
B) SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL 24.005 m²

MÁXIMO RESIDENCIAL 19.505 m²
MÍNIMO OTROS USOS COMPATIBLES 4.500 m²

C) NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 180

D) OCUPACIÓN MÁXIMA
LA RESULTANTE DE LAS ÁREAS DE MOVIMIENTO EN CADA PLANTA

E) ALTURA MÁXIMA B+6 23,0 m.
B+15 50,0 m.

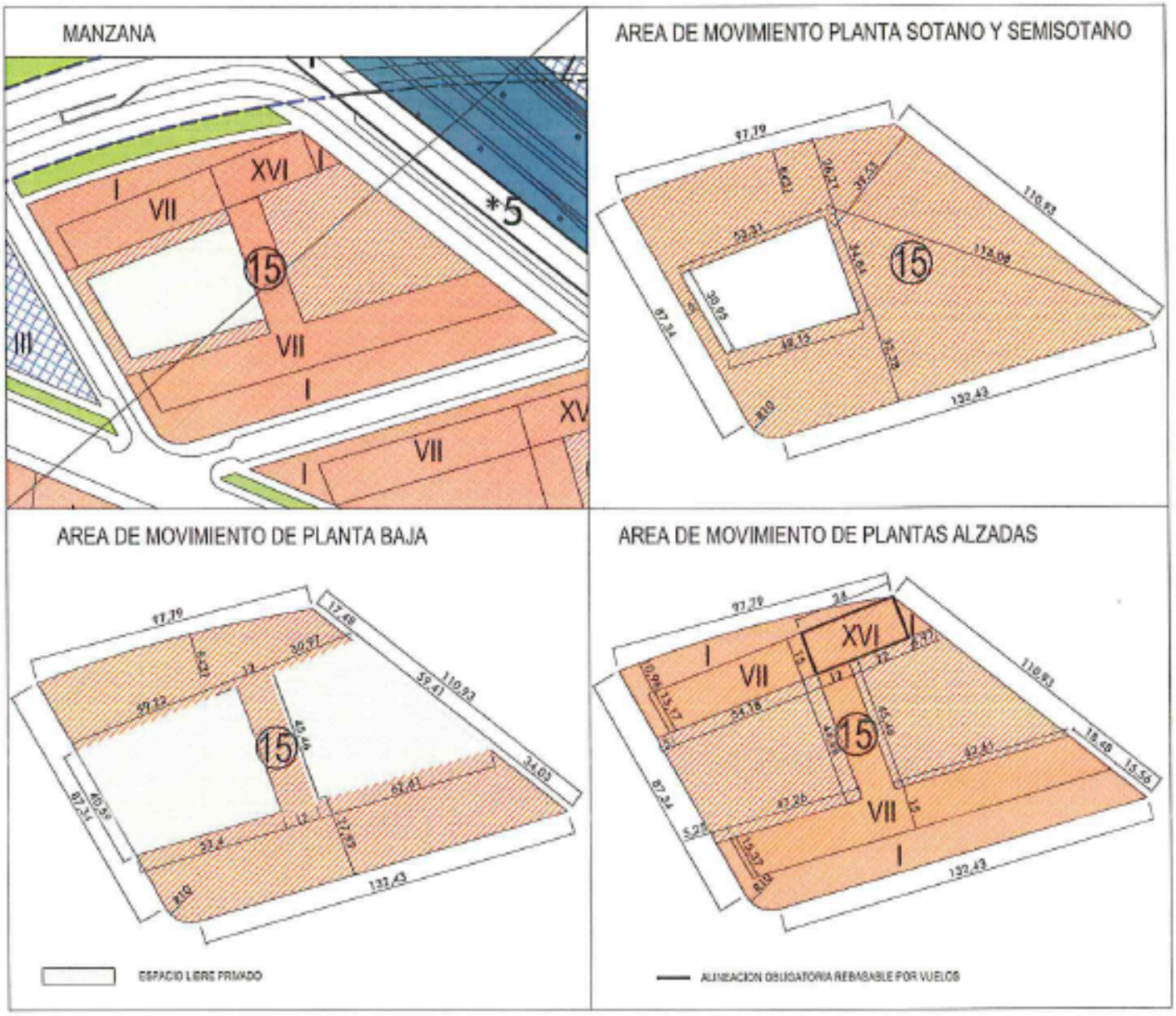


F) OBSERVACIONES

Altura máxima obligatoria en bloque de B+15.

FICHAS DE UNIDADES EDIFICATORIAS

MANZANA 15



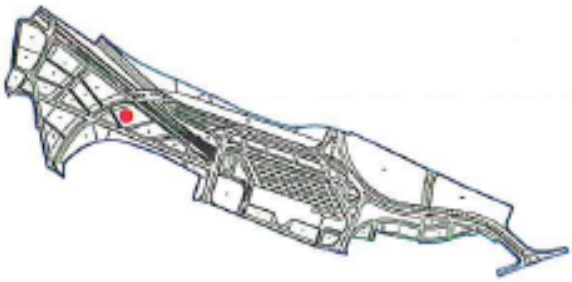
ESCALA 1/2.000

SUPERFICIE DE MANZANA **10.978,1 m²**

A) USOS — VIVIENDA COLECTIVA Y OTROS USOS COMPATIBLES (ZONA A2 GRADO 1)

B) SUPERFICIE EDIFICABLE — TOTAL 27.255 m²

MÁXIMO RESIDENCIAL 22.755 m²
MÍNIMO OTROS USOS COMPATIBLES 4.500 m²



C) NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 210

D) OCUPACIÓN MÁXIMA

LA RESULTANTE DE LAS ÁREAS DE MOVIMIENTO EN CADA PLANTA

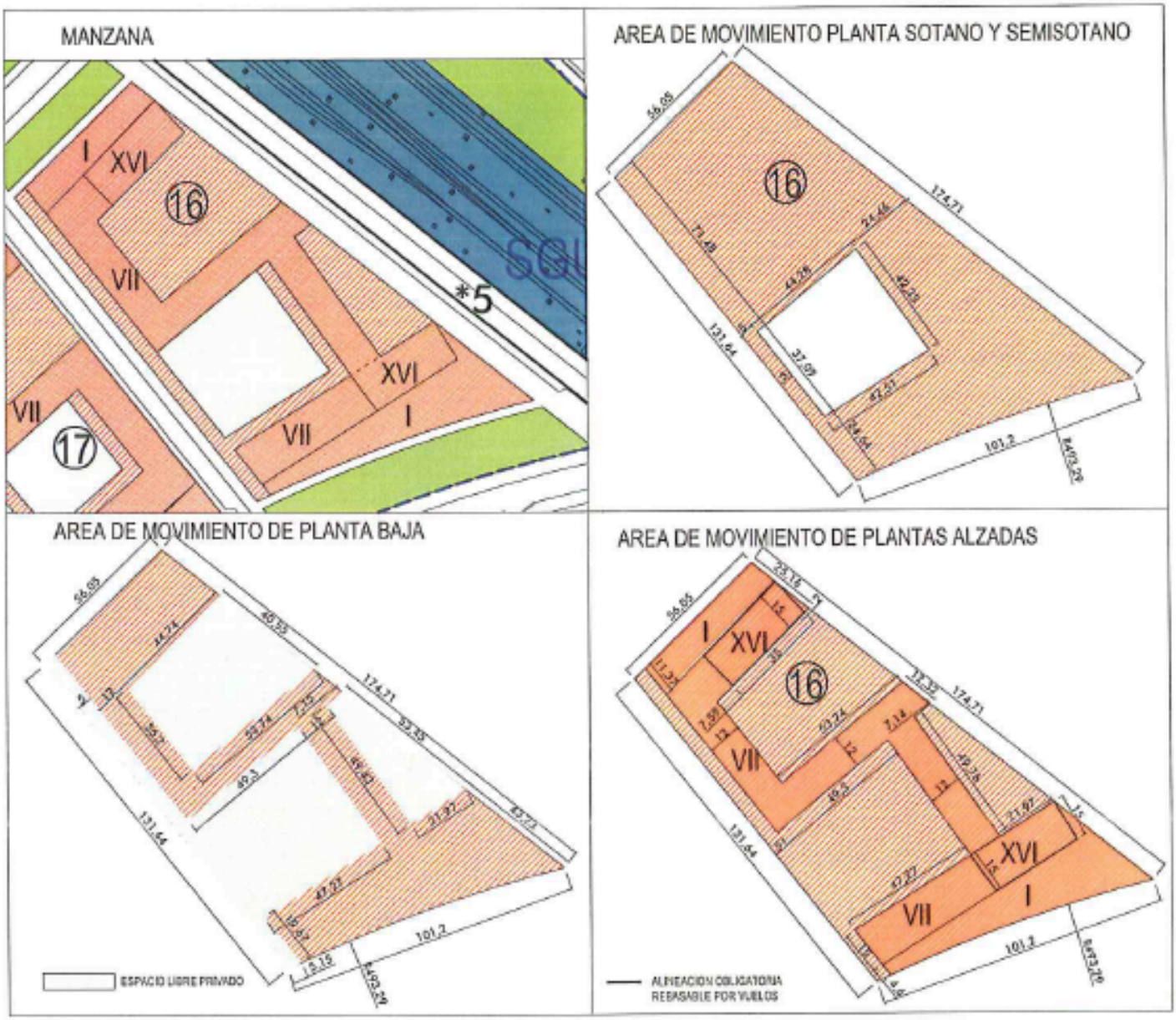
E) ALTURA MÁXIMA — B+6 23,0 m. — B+15 50,0 m.

F) OBSERVACIONES

Altura máxima obligatoria en bloque de B+15.
Uso comercial obligatorio en planta baja del lidero noroeste.

FICHAS DE UNIDADES EDIFICATORIAS

MANZANA 16



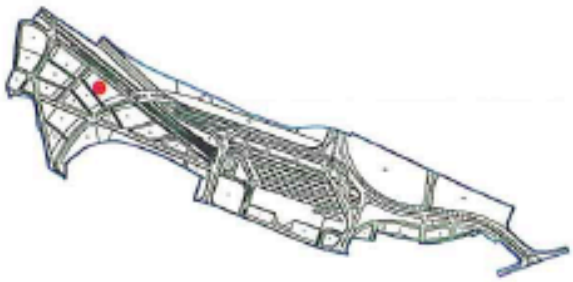
ESCALA 1/2.000

SUPERFICIE DE MANZANA **10.955,6 m²**

A) USOS — VIVIENDA COLECTIVA Y OTROS USOS COMPATIBLES (ZONA A2 GRADO 1)

B) SUPERFICIE EDIFICABLE — TOTAL 29.432 m²

MÁXIMO RESIDENCIAL 26.224 m²
MÍNIMO OTROS USOS COMPATIBLES 3.208 m²



C) NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 242

D) OCUPACIÓN MÁXIMA

LA RESULTANTE DE LAS ÁREAS DE MOVIMIENTO EN CADA PLANTA

E) ALTURA MÁXIMA

B+6	23,0 m.
B+15	50,0 m.

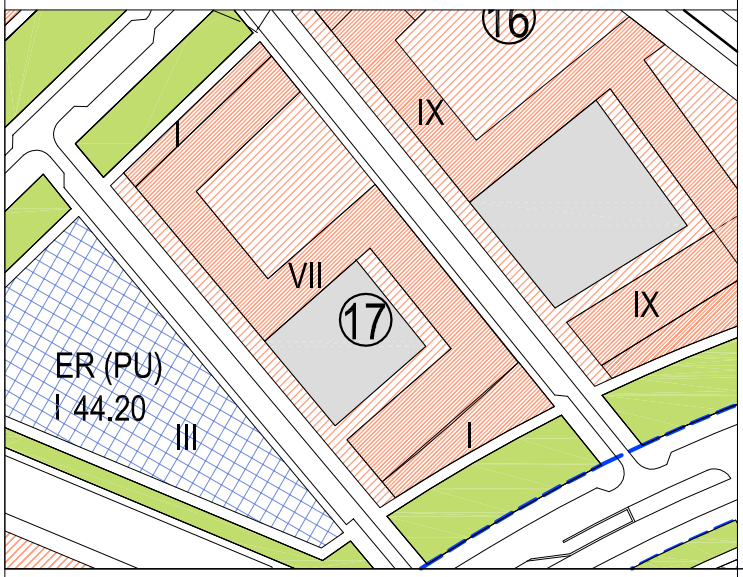
F) OBSERVACIONES

Altura máxima obligatoria en bloques de B+15.
Uso comercial obligatorio en planta baja del lidero sureste.

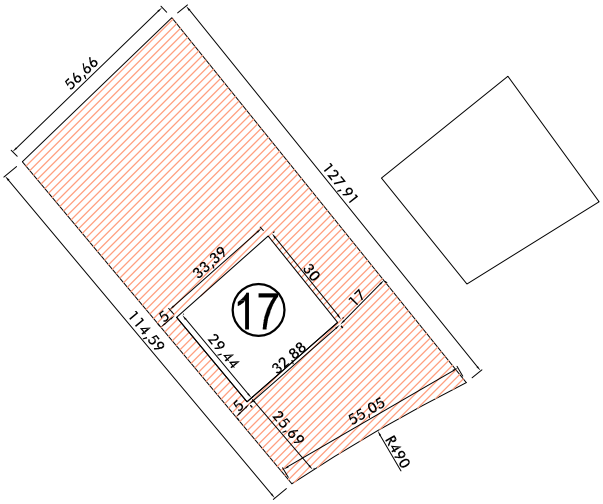
FICHAS DE UNIDADES EDIFICATORIAS

MANZANA 17

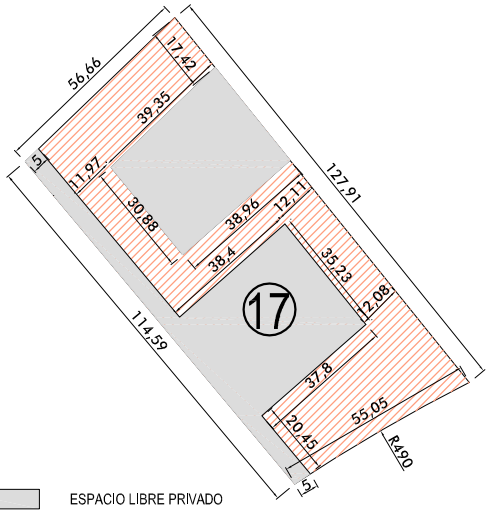
MANZANA



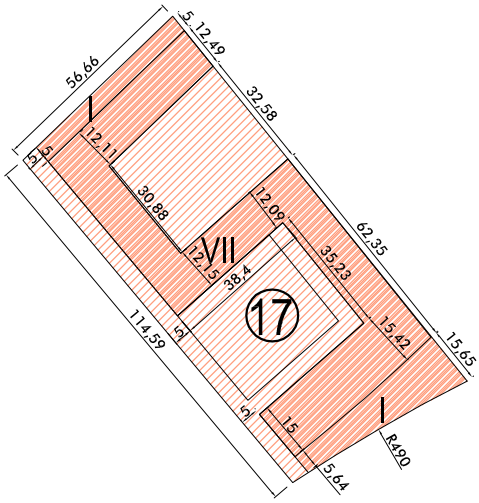
AREA DE MOVIMIENTO PLANTA SOTANO Y SEMISOTANO



AREA DE MOVIMIENTO DE PLANTA BAJA



AREA DE MOVIMIENTO DE PLANTAS ALZADAS



0 5 10 20 m. ESCALA 1/2.000

SUPERFICIE DE MANZANA **6.690,2 m²**

A) USOS — VIVIENDA COLECTIVA Y OTROS USOS COMPATIBLES (ZONA A2 GRADO 1)

B) SUPERFICIE EDIFICABLE — TOTAL 15.886 m²

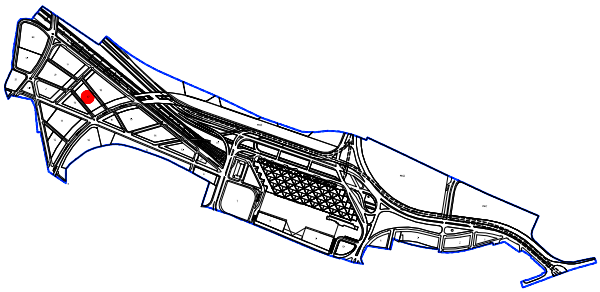
MÁXIMO RESIDENCIAL 14.086 m²
MÍNIMO OTROS USOS COMPATIBLES 1.800 m²

C) NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 130

D) OCUPACIÓN MÁXIMA

LA RESULTANTE DE LAS ÁREAS DE MOVIMIENTO EN CADA PLANTA

E) ALTURA MÁXIMA B+6 23,0 m.



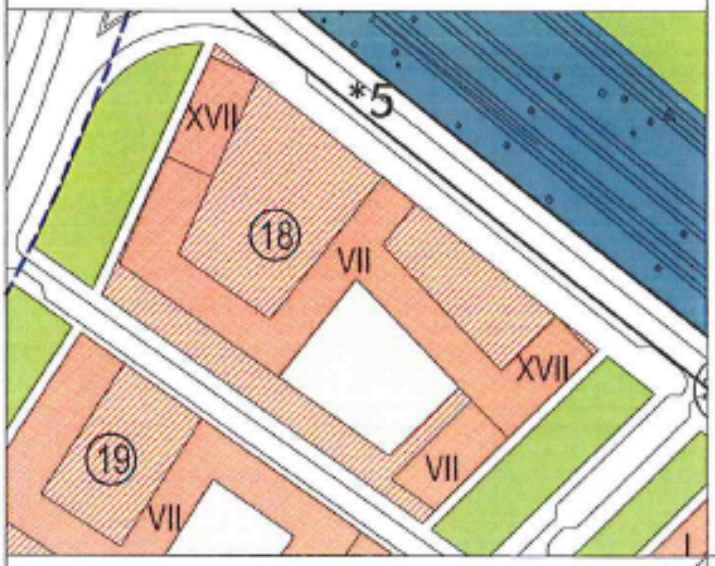
F) OBSERVACIONES

Uso comercial obligatorio en planta baja del lidero sureste.

FICHAS DE UNIDADES EDIFICATORIAS

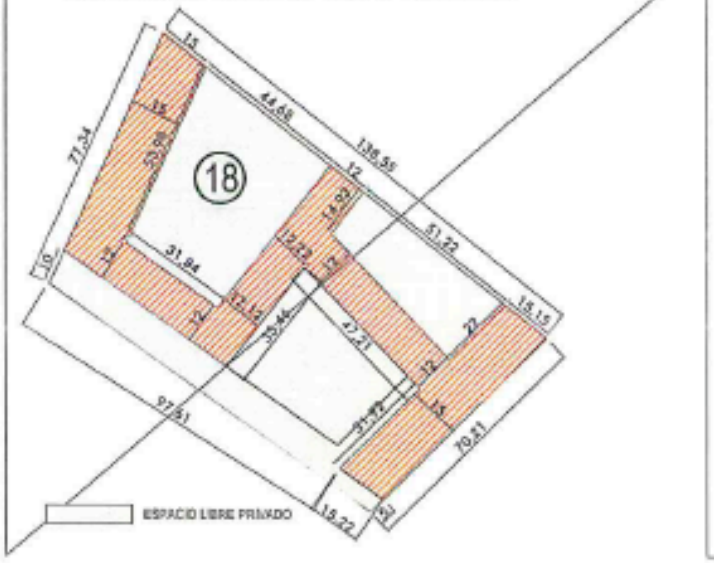
MANZANA 18

MANZANA



AREA DE MOVIMIENTO PLANTA SOTANO Y SEMISOTANO

AREA DE MOVIMIENTO DE PLANTA BAJA



AREA DE MOVIMIENTO DE PLANTAS ALZADAS

ESCALA 1/2.000

SUPERFICIE DE MANZANA **9.054,2 m²**

A) USOS — VIVIENDA COLECTIVA Y OTROS USOS COMPATIBLES (ZONA A2 GRADO 1)

B) SUPERFICIE EDIFICABLE — TOTAL 26.422 m²

MÁXIMO RESIDENCIAL 24.922 m²
MÍNIMO OTROS USOS COMPATIBLES 1.500 m²

C) NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 230

D) OCUPACIÓN MÁXIMA

LA RESULTANTE DE LAS ÁREAS DE MOVIMIENTO EN CADA PLANTA

E) ALTURA MÁXIMA

B+6	23,0 m.
B+15	50,0 m.

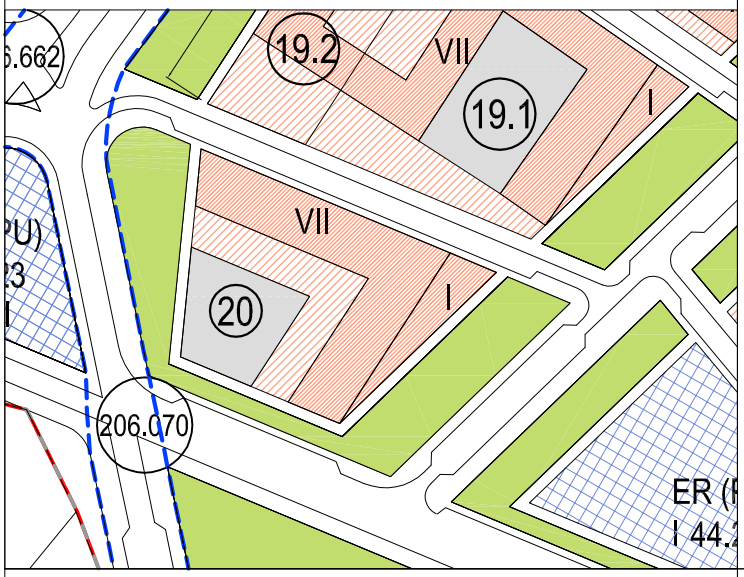
F) OBSERVACIONES

Altura máxima obligatoria en bloques de B+15.

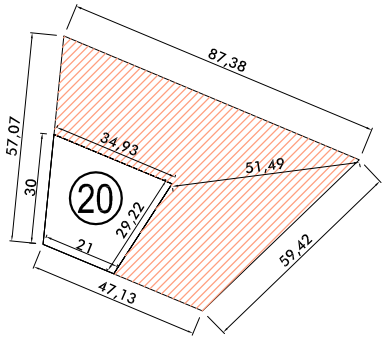
FICHAS DE UNIDADES EDIFICATORIAS

MANZANA 20

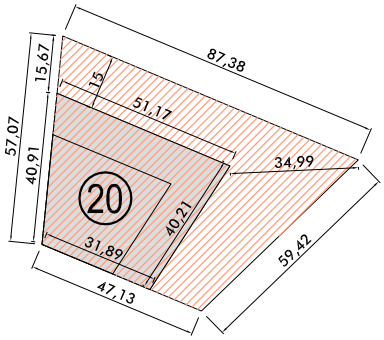
MANZANA



AREA DE MOVIMIENTO PLANTA SOTANO Y SEMISOTANO

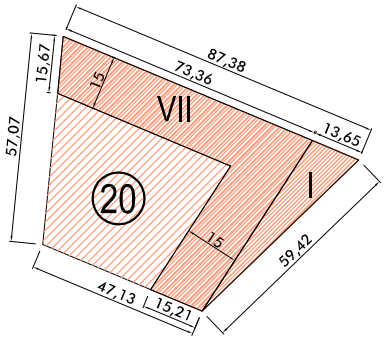


AREA DE MOVIMIENTO DE PLANTA BAJA



ESPACIO LIBRE PRIVADO

AREA DE MOVIMIENTO DE PLANTAS ALZADAS



ALINEACION OBLIGATORIA REBASABLE POR VUELOS

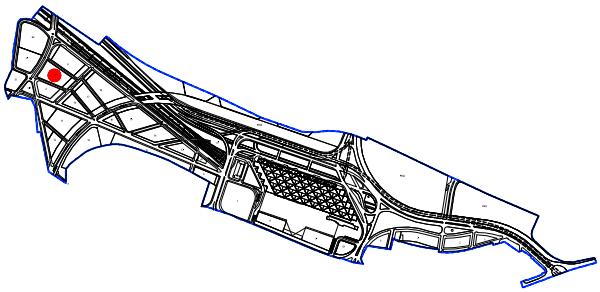
0 5 10 20 m. ESCALA 1/2.000

SUPERFICIE DE MANZANA **3.669,7 m²**

A) USOS
VIVIENDA COLECTIVA Y
OTROS USOS COMPATIBLES (ZONA A2 GRADO 1)

B) SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL 8.585 m²

MÁXIMO RESIDENCIAL 7.585 m²
MÍNIMO OTROS USOS COMPATIBLES 1.000 m²



C) NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 70

D) OCUPACIÓN MÁXIMA
LA RESULTANTE DE LAS ÁREAS DE MOVIMIENTO EN CADA PLANTA

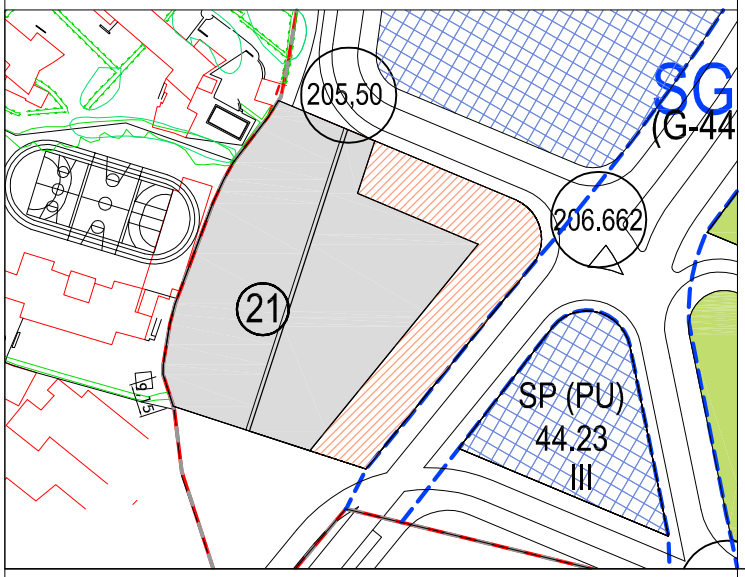
E) ALTURA MÁXIMA B+6 23,0 m.

F) OBSERVACIONES

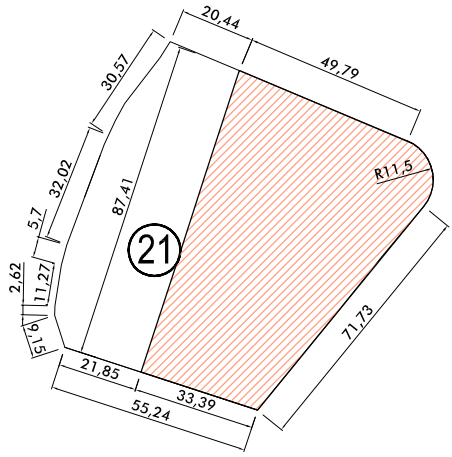
FICHAS DE UNIDADES EDIFICATORIAS

MANZANA 21

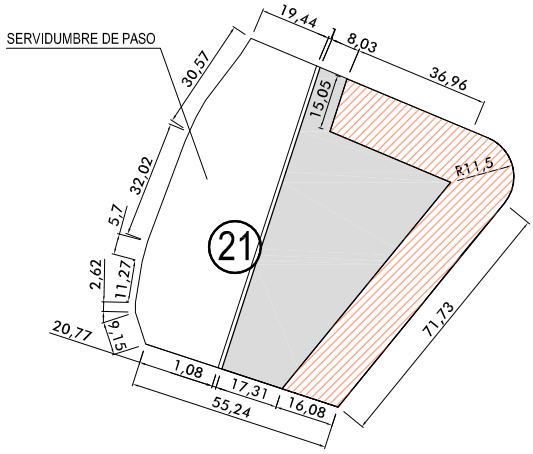
MANZANA



AREA DE MOVIMIENTO PLANTA SOTANO Y SEMISOTANO

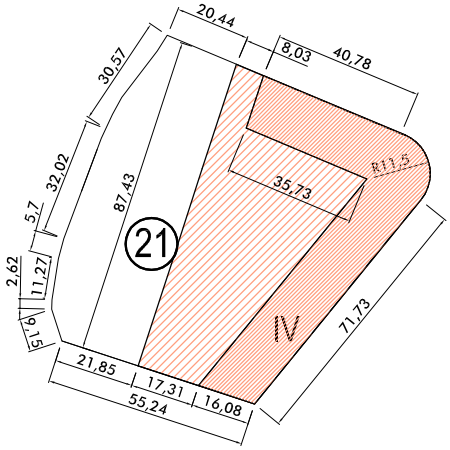


AREA DE MOVIMIENTO DE PLANTA BAJA



ESPACIO LIBRE PRIVADO

AREA DE MOVIMIENTO DE PLANTAS ALZADAS



0 5 10 20 m. ESCALA 1/2.000

SUPERFICIE DE MANZANA **6.501,9 m²**

A) USOS — VIVIENDA COLECTIVA Y OTROS USOS COMPATIBLES (ZONA A2 GRADO 1)

B) SUPERFICIE EDIFICABLE — TOTAL 5.778 m²

MÁXIMO RESIDENCIAL 4.878 m²

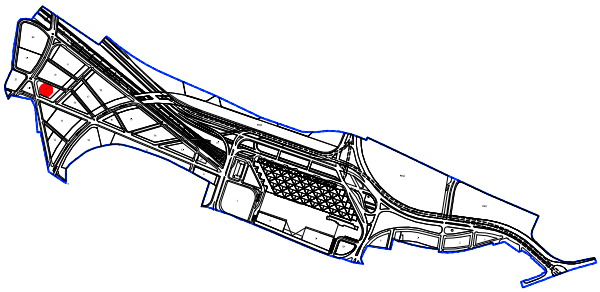
MÍNIMO OTROS USOS COMPATIBLES 900 m²

C) NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 45

D) OCUPACIÓN MÁXIMA

LA RESULTANTE DE LAS ÁREAS DE MOVIMIENTO EN CADA PLANTA

E) ALTURA MÁXIMA — B+3 — 14,0 m.



F) OBSERVACIONES