

**ÁREA DE INTERVENCIÓN:**

G-44/2

Superficie total (m<sup>2</sup>):

493.791,5

Viarios y espacios que no computan edificabilidad (artículo 105 LUA):

42.086,4

Superficie aportada:

451.705,1

**IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:**

- Terrenos ferroviarios en la Avenida de Navarra

**OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:**

- Ubicación de la nueva estación intermodal.
- Soterramiento y cubrimiento de las vías hasta la antigua estación de Delicias.
- Comunicar el Barrio de Delicias con la Almozara y el Ebro.
- Creación de una nueva centralidad con una amplia oferta de terciario y equipamientos que cubran las necesidades del Área AC-44 y paliar deficiencias dotacionales de los barrios de Delicias y Almozara
- Dar solución a los nuevos accesos a la ciudad y al barrio como consecuencia de la transformación de la AP-68.
- Ordenación adecuada a las necesidades expresadas en el Plan Director de la Milla Digital.

**CONDICIONES VINCULANTES:**

- Las indicadas en las ordenanzas particulares y fichas urbanísticas de la edificación que se anejan a esta ficha.
- Los aprovechamientos, usos e intensidades, asignados a esta pieza urbana por este Plan General son los que se determinan con carácter general en la presente ficha y en el texto de la modificación nº 17 del PGOU de manera pormenorizada, y las modificaciones posteriores que afectan a su contenido.
- Cuando convivían diferentes sistemas con suelos ferroviarios, se estará a lo dispuesto en las ordenanzas particulares, con objeto de poder atribuir las titularidades a las administraciones correspondientes en el futuro procedimiento de gestión.
- El proyecto de urbanización podrá realizar los reajustes necesarios derivados del análisis pormenorizado propio de dicho instrumento, sin que dichos ajustes supongan modificación del Plan General, siempre que no se altere la ordenación ni el régimen del suelo definidos en el presente documento.

**Superficie edificable usos lucrativos (m<sup>2</sup>):**

Viviendas: 367.990 m<sup>2</sup>  
 Otros usos compatibles: 215.648 m<sup>2</sup>  
 Nº máximo de viviendas: 3.396

Plazo para iniciar Expediente de expropiación:

6 meses

Remisión a zona:

A2

Sistema de Actuación:

Expropiación

Altura máxima:

Según Fichas Urbanísticas

Aprovechamiento medio sector

0,639 (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)

Aprovechamiento municipal:

---

**RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:**

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

---

**CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto)**Dotaciones:  
[\*]86.273,6 m<sup>2</sup>

19,10 %

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG):

301.660,8 m<sup>2</sup>

66,8 %

Varios:

62.460,4 m<sup>2</sup>

13,83 %

Sistemas Generales adscritos:

461.747,8 m<sup>2</sup>

102,2 %

Zonas verdes:

152.926,8 m<sup>2</sup>

33,86%

Hoja del Plano de Regulación:

H13, I13, J13, H14, I14, J14

[\*] En caso de modificación de la ordenación mediante Plan Especial, se fijan mínimos, sobre superficie de sector del 33% para zonas verdes, 13% para viario y el 19 % para equipamientos.

