

## **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CADRETE (Zaragoza)**

### **ANEXO AL DOCUMENTO III. (CORRECCIONES MAYO 2003) FICHAS DE ORDENACIÓN DE ÁMBITOS DE DESARROLLO**

#### **• UNIDADES DE EJECUCIÓN**

---

##### Unidades de uso Residencial

- UE R-1
- UE R-2
- UE R-3
- UE R-4
- UE R-5
- UE R-6
- UE R-7
- UE R-8
- UE R-9
- UE R-10
- UE R-11
- UE R-12
- UE R-13
- UE R-14
- UE R-15
- UE R-16
- UE R-17
- UE R-18
- UE R-19
- UE R-20

##### Unidades de uso Industrial

- UE I-1
- UE I-2
- UE I-3
- UE I-4
- UE I-5
- UE I-6
- UE I-7

#### **• SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO**

---

- SECTOR 1-Residencial
- SECTOR 2-3-Industrial
- SECTOR 4-Servicios

**SUPERFICIES**

---

Superficie Bruta:	2.490 m <sup>2</sup>
Superficie de Suelo Neto (Residencial R2):	1.059 m <sup>2</sup>
Superficie de Viario:	378 m <sup>2</sup>
Superficie de Zona Verde:	0 m <sup>2</sup>
Superficie de Equipamientos:	1.053 m <sup>2</sup>

Aprovechamiento: se aplicarán las condiciones de edificabilidad correspondientes a la Zonificación Residencial Grado 2.

Cesiones sobre el Aprovechamiento: 10 %

**INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN**

---

Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

El Sistema de desarrollo será el de Compensación.

**OTRAS DETERMINACIONES**

---

La ordenación viaria se ajustará al trazado de la Ficha de Ordenación, siguiendo los criterios que figuran en el Plano de Ordenación nº 5: Secciones-tipo de los viales.

**SUPERFICIES**

Superficie Bruta:	15.496 m <sup>2</sup>
Superficie de Suelo Neto (Residencial R2):	11.016 m <sup>2</sup>
Superficie de Viario:	3.134 m <sup>2</sup>
Superficie de Zona Verde:	1.346 m <sup>2</sup>
Superficie de Equipamientos:	0 m <sup>2</sup>

Aprovechamiento: se aplicarán las condiciones de edificabilidad correspondientes a la Zonificación Residencial Grado 2.

Cesiones sobre el Aprovechamiento: 10 %

**INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN**

Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

El Sistema de desarrollo será el de Compensación.

**OTRAS DETERMINACIONES**

La ordenación viaria se ajustará al trazado de la Ficha de Ordenación, siguiendo los criterios que figuran en el Plano de Ordenación nº 5: Secciones-tipo de los viales.

Se cumplirán las determinaciones establecidas por la Confederación Hidrográfica del Ebro para este ámbito y que figuran en el Anexo 3 de este Documento.

**SUPERFICIES**

---

Superficie Bruta:	2.564 m <sup>2</sup>
Superficie de Suelo Neto (Residencial C):	329 m <sup>2</sup>
Superficie de Viario:	1.580 m <sup>2</sup>
Superficie de Zona Verde:	0 m <sup>2</sup>
Superficie de Equipamientos:	655 m <sup>2</sup>

Aprovechamiento: se aplicarán las condiciones de edificabilidad correspondientes a la Zonificación Residencial de Casco Histórico.

**INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN**

---

Se redactará un Estudio de Detalle que ordenará la volumetría general del ámbito, regularizando si procede las alineaciones oficiales de las parcelas de usos residenciales y usos de Equipamiento, y regulando los aspectos arquitectónicos de las fachadas a la Plaza de Aragón.

Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

El Sistema de desarrollo será el de Compensación.

**OTRAS DETERMINACIONES**

---

Se prevé la firma de Convenios entre el Ayuntamiento de Cadrete y los propietarios afectados por esta Unidad de Ejecución. En estos Convenios, el Ayuntamiento de Cadrete se comprometerá a facilitar terreno de uso residencial a los propietarios afectados, de tal manera que puedan seguir teniendo una vivienda con acceso desde la Plaza, y a establecer las compensaciones que resulten oportunas por la cesión de los terrenos clasificados en las NN.SS. que se revisan como de uso residencial Casco histórico para ampliar las dimensiones de la Plaza de Aragón.

Se permitirá la construcción de un aparcamiento subterráneo bajo la Plaza de Aragón.

**SUPERFICIES**

---

Superficie Bruta:	19.900 m <sup>2</sup>
Superficie de Suelo Neto (Residencial R2):	14.517 m <sup>2</sup>
Superficie de Viario:	2.979 m <sup>2</sup>
Superficie de Zona Verde:	2.404 m <sup>2</sup>
Superficie de Equipamientos:	0 m <sup>2</sup>

Aprovechamiento: se aplicarán las condiciones de edificabilidad correspondientes a la Zonificación Residencial Grado 2.

Cesiones sobre el Aprovechamiento: 10 %

**INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN**

---

Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

El Sistema de desarrollo será el de Compensación.

**OTRAS DETERMINACIONES**

---

La ordenación viaria se ajustará al trazado de la Ficha de Ordenación, siguiendo los criterios que figuran en el Plano de Ordenación nº 5: Secciones-tipo de los viales.

**SUPERFICIES**

---

Superficie Bruta:	22.904 m <sup>2</sup>
Superficie de Suelo Neto (Residencial R1):	11.388 m <sup>2</sup>
Superficie de Viario:	10.379 m <sup>2</sup>
Superficie de Zona Verde:	0 m <sup>2</sup>
Superficie de Equipamientos:	1.137 m <sup>2</sup>

Aprovechamiento: se aplicarán las condiciones de edificabilidad correspondientes a la Zonificación Residencial Grado 1.

Cesiones sobre el Aprovechamiento: 10 %

**INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN**

---

Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

El Sistema de desarrollo será el de Compensación.

**OTRAS DETERMINACIONES**

---

La ordenación viaria se ajustará al trazado de la Ficha de Ordenación, siguiendo los criterios que figuran en el Plano de Ordenación nº 5: Secciones-tipo de los viales.

**SUPERFICIES**

---

Superficie Bruta:	21.474 m <sup>2</sup>
Superficie de Suelo Neto (Residencial R1):	11.180 m <sup>2</sup>
Superficie de Viario:	5.948 m <sup>2</sup>
Superficie de Zona Verde:	3.152 m <sup>2</sup>
Superficie de Equipamientos:	1.194 m <sup>2</sup>

Aprovechamiento: se aplicarán las condiciones de edificabilidad correspondientes a la Zonificación Residencial Grado 1.

Cesiones sobre el Aprovechamiento: 10 %

**INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN**

---

Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

El Sistema de desarrollo será el de Compensación.

**OTRAS DETERMINACIONES**

---

La ordenación viaria se ajustará al trazado de la Ficha de Ordenación, siguiendo los criterios que figuran en el Plano de Ordenación nº 5: Secciones-tipo de los viales.

Se cumplirán las determinaciones establecidas por la Confederación Hidrográfica del Ebro para este ámbito y que figuran en el Anexo 3 de este Documento.

**SUPERFICIES**

---

Superficie Bruta:	10.202 m <sup>2</sup>
Superficie de Suelo Neto (Residencial C):	2.270 m <sup>2</sup>
Superficie de Suelo Neto (Residencial R1):	3.619 m <sup>2</sup>
Superficie de Viario:	4.313 m <sup>2</sup>
Superficie de Zona Verde:	0 m <sup>2</sup>
Superficie de Equipamientos:	0 m <sup>2</sup>

Aprovechamiento: se aplicarán las condiciones de edificabilidad correspondientes a la Zonificación de Casco histórico y Residencial Grado 1.

Cesiones sobre el Aprovechamiento: 10 %

**INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN**

---

Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

El Sistema de desarrollo será el de Compensación.

**OTRAS DETERMINACIONES**

---

La ordenación viaria se ajustará al trazado de la Ficha de Ordenación, siguiendo los criterios que figuran en el Plano de Ordenación nº 5: Secciones-tipo de los viales.



**SUPERFICIES**

---

Superficie Bruta:	3.548 m <sup>2</sup>
Superficie de Suelo Neto (Residencial R2):	2.987 m <sup>2</sup>
Superficie de Viario:	561 m <sup>2</sup>
Superficie de Zona Verde:	0 m <sup>2</sup>
Superficie de Equipamientos:	0 m <sup>2</sup>

Aprovechamiento: se aplicarán las condiciones de edificabilidad correspondientes a la Zonificación Residencial Grado 2.

Cesiones sobre el Aprovechamiento: 10 %

**INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN**

---

Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

El Sistema de desarrollo será el de Compensación.

**OTRAS DETERMINACIONES**

---

La ordenación viaria se ajustará al trazado de la Ficha de Ordenación, siguiendo los criterios que figuran en el Plano de Ordenación nº 5: Secciones-tipo de los viales.

Se cumplirán las determinaciones establecidas por la Confederación Hidrográfica del Ebro para este ámbito y que figuran en el Anexo 3 de este Documento.

**SUPERFICIES**

---

Superficie Bruta:	17.405 m <sup>2</sup>
Superficie de Suelo Neto (Residencial R1):	4.064 m <sup>2</sup>
Superficie de Suelo Neto (Residencial R2):	3.993 m <sup>2</sup>
Superficie de Viario:	2.088 m <sup>2</sup>
Superficie de Zona Verde:	7.260 m <sup>2</sup>
Superficie de Equipamientos:	0 m <sup>2</sup>

Aprovechamiento: se aplicarán las condiciones de edificabilidad correspondientes a la Zonificación Residencial Grado 1 y Grado 2.

Cesiones sobre el Aprovechamiento: 10 %

**INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN**

---

Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

El Sistema de desarrollo será el de Compensación.

De acuerdo con el artículo 102.1 de la Ley 5/99 Urbanística de Aragón, y atendiendo a los mayores costes que exigen las características de la urbanización prevista, se exime de la carga de urbanización de los terrenos correspondientes a las cesiones de Zonas Verdes.

**OTRAS DETERMINACIONES**

---

La ordenación viaria se ajustará al trazado de la Ficha de Ordenación, siguiendo los criterios que figuran en el Plano de Ordenación nº 5: Secciones-tipo de los viales.

Se cumplirán las determinaciones establecidas por la Confederación Hidrográfica del Ebro para este ámbito y que figuran en el Anexo 3 de este Documento.

**SUPERFICIES**

Superficie Bruta:	26.162 m <sup>2</sup>
Superficie de Suelo Neto (Residencial R1):	12.976 m <sup>2</sup>
Superficie de Viario:	4.423 m <sup>2</sup>
Superficie de Zona Verde:	7.029 m <sup>2</sup>
Superficie de Equipamientos:	1.734 m <sup>2</sup>

Aprovechamiento: se aplicarán las condiciones de edificabilidad correspondientes a la Zonificación Residencial Grado 1.

Cesiones sobre el Aprovechamiento: 10 %

**INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN**

Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

El Sistema de desarrollo será el de Compensación.

Adscrita a esta Unidad de Ejecución se delimita un tramo de 619,05 m<sup>2</sup> correspondiente al Sistema General Viario de la nueva Avenida de 15 metros de anchura, que será ejecutada íntegramente con cargo a los presupuestos municipales, por tratarse de un sistema estructurante del municipio. Por su longitud y características técnicas, deberá ejecutarse con un único Proyecto de Urbanización.

**OTRAS DETERMINACIONES**

La ordenación viaria se ajustará al trazado de la Ficha de Ordenación, siguiendo los criterios que figuran en el Plano de Ordenación nº 5: Secciones-tipo de los viales.

Se cumplirán las determinaciones establecidas por la Confederación Hidrográfica del Ebro para este ámbito y que figuran en el Anexo 3 de este Documento.

**SUPERFICIES**

Superficie Bruta:	33.075 m <sup>2</sup>
Superficie de Suelo Neto (Casco C):	6.272 m <sup>2</sup>
Superficie de Suelo Neto (Residencial R1):	10.302 m <sup>2</sup>
Superficie de Viario:	7.849 m <sup>2</sup>
Superficie de Zona Verde:	8.652 m <sup>2</sup>
Superficie de Equipamientos:	0 m <sup>2</sup>

Aprovechamiento: se aplicarán las condiciones de edificabilidad correspondientes a la Zonificación Residencial C (Casco Histórico) y Grado 1.

Cesiones sobre el Aprovechamiento: 10 %

**INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN**

Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

El Sistema de desarrollo será el de Compensación.

La urbanización de la nueva Avenida de 15 metros de anchura será ejecutada íntegramente con cargo a los presupuestos municipales, por tratarse de un sistema estructurante del municipio, que por su longitud y características técnicas deberá ejecutarse con un único Proyecto de Urbanización y en una única etapa.

**OTRAS DETERMINACIONES**

La ordenación viaria se ajustará al trazado de la Ficha de Ordenación, siguiendo los criterios que figuran en el Plano de Ordenación nº 5: Secciones-tipo de los viales.

Se cumplirán las determinaciones establecidas por la Confederación Hidrográfica del Ebro para este ámbito y que figuran en el Anexo 3 de este Documento.

**SUPERFICIES**

---

Superficie Bruta:	1.438 m <sup>2</sup>
Superficie de Suelo Neto (Casco C):	802 m <sup>2</sup>
Superficie de Suelo Neto (Grado I1):	326 m <sup>2</sup>
Superficie de Viario:	310 m <sup>2</sup>
Superficie de Zona Verde:	0 m <sup>2</sup>
Superficie de Equipamientos:	0 m <sup>2</sup>

Aprovechamiento: se aplicarán las condiciones de edificabilidad correspondientes a la Zonificación Residencial C (casco histórico) y Grado industria especial I1.

**INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN**

---

Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

El Sistema de desarrollo será el de Compensación.

De acuerdo con el artículo 102.1 de la Ley 5/99 Urbanística de Aragón, y atendiendo a los costes que exigen las características de la urbanización prevista, en la que en la actualidad ya existen servicios urbanísticos que deben ser construidos en el vial de nueva apertura, no se establecen cesiones de aprovechamiento a favor de la administración. Además, el Ayuntamiento de Cadrete asumirá el 50% de los gastos derivados de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución.

**OTRAS DETERMINACIONES**

---

La ordenación viaria se ajustará al trazado de la Ficha de Ordenación, siguiendo los criterios que figuran en el Plano de Ordenación nº 5: Secciones-tipo de los viales.

**SUPERFICIES**

Superficie Bruta:	7.415 m <sup>2</sup>
Superficie de Suelo Neto (Industrial I1):	2.517 m <sup>2</sup>
Superficie de Suelo Neto (Residencial R1):	2.095 m <sup>2</sup>
Superficie de Viario:	2.803 m <sup>2</sup>
Superficie de Zona Verde:	0 m <sup>2</sup>
Superficie de Equipamientos:	0 m <sup>2</sup>

Aprovechamiento: se aplicarán las condiciones de edificabilidad correspondientes a la Zonificación Industrial Grado 1 y Residencial Grado 1.

**INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN**

Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

El Sistema de desarrollo será el de Compensación.

La urbanización de la nueva Avenida de 15 metros de anchura será ejecutada íntegramente con cargo a los presupuestos municipales, por tratarse de un sistema estructurante del municipio, que por su longitud y características técnicas deberá ejecutarse con un único Proyecto de Urbanización y en una única etapa.

De acuerdo con el artículo 102.1 de la Ley 5/99 Urbanística de Aragón, y atendiendo a las circunstancias que concurren en esta Unidad, que ya posee la condición de solar en las NN.SS. vigentes, no se establecen cesiones de aprovechamiento a favor de la administración.

**OTRAS DETERMINACIONES**

La ordenación viaria se ajustará al trazado de la Ficha de Ordenación, siguiendo los criterios que figuran en el Plano de Ordenación nº 5: Secciones-tipo de los viales.

**SUPERFICIES**

---

Superficie Bruta:	32.211 m <sup>2</sup>
Superficie de Suelo Neto (Residencial R1):	14.591 m <sup>2</sup>
Superficie de Viario:	6.674 m <sup>2</sup>
Superficie de Zona Verde:	10.946 m <sup>2</sup>
Superficie de Equipamientos:	0 m <sup>2</sup>

Aprovechamiento: se aplicarán las condiciones de edificabilidad correspondientes a la Zonificación Residencial Grado 1.

Cesiones sobre el Aprovechamiento: 10 %

**INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN**

---

Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

El Sistema de desarrollo será el de Compensación.

**OTRAS DETERMINACIONES**

---

La ordenación viaria se ajustará al trazado de la Ficha de Ordenación, siguiendo los criterios que figuran en el Plano de Ordenación nº 5: Secciones-tipo de los viales.

**SUPERFICIES**

Superficie Bruta:	56.099 m <sup>2</sup>
Superficie de Suelo Neto (Residencial R1):	22.630 m <sup>2</sup>
Superficie de Viario:	9.501 m <sup>2</sup>
Superficie de Zona Verde:	21.140 m <sup>2</sup>
Superficie de Equipamientos:	2.828 m <sup>2</sup>

Aprovechamiento: se aplicarán las condiciones de edificabilidad correspondientes a la Zonificación Residencial Grado 1.

Cesiones sobre el Aprovechamiento: 10 %

**INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN**

Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

El Sistema de desarrollo será el de Compensación.

La urbanización de la nueva Avenida de 15 metros de anchura será ejecutada íntegramente con cargo a los presupuestos municipales, por tratarse de un sistema estructurante del municipio, que por su longitud y características técnicas deberá ejecutarse con un único Proyecto de Urbanización y en una única etapa.

De acuerdo con el artículo 102.1 de la Ley 5/99 Urbanística de Aragón, y atendiendo a los mayores costes que exigen las características de la urbanización prevista, se exime la carga de urbanización de los terrenos correspondientes a las cesiones de Zonas Verdes.

**OTRAS DETERMINACIONES**

La ordenación viaria se ajustará al trazado de la Ficha de Ordenación, siguiendo los criterios que figuran en el Plano de Ordenación nº 5: Secciones-tipo de los viales.

Se cumplirán las determinaciones establecidas por la Confederación Hidrográfica del Ebro para este ámbito y que figuran en el Anexo 3 de este Documento.



**SUPERFICIES**

---

Superficie Bruta:	9.257 m <sup>2</sup>
Superficie de Suelo Neto (Residencial R1):	4.797 m <sup>2</sup>
Superficie de Viario:	2.083 m <sup>2</sup>
Superficie de Zona Verde:	2.377 m <sup>2</sup>
Superficie de Equipamientos:	0 m <sup>2</sup>

Aprovechamiento: se aplicarán las condiciones de edificabilidad correspondientes a la Zonificación Residencial Grado 1.

Cesiones sobre el Aprovechamiento: 10 %

**INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN**

---

Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

El Sistema de desarrollo será el de Compensación.

Adscrita a esta Unidad de Ejecución se delimita un tramo de 993 m<sup>2</sup> correspondiente al Sistema General Viario de la nueva Avenida de 15 metros de anchura, que será ejecutada íntegramente con cargo a los presupuestos municipales, por tratarse de un sistema estructurante del municipio. Por su longitud y características técnicas, deberá ejecutarse con un único Proyecto de Urbanización.

**OTRAS DETERMINACIONES**

---

La ordenación viaria se ajustará al trazado de la Ficha de Ordenación, siguiendo los criterios que figuran en el Plano de Ordenación nº 5: Secciones-tipo de los viales.

Se cumplirán las determinaciones establecidas por la Confederación Hidrográfica del Ebro para este ámbito y que figuran en el Anexo 3 de este Documento.

**SUPERFICIES**

---

Superficie Bruta:	13.516 m <sup>2</sup>
Superficie de Suelo Neto (Residencial R2):	8.456 m <sup>2</sup>
Superficie de Viario:	2.149 m <sup>2</sup>
Superficie de Zona Verde:	2.911 m <sup>2</sup>
Superficie de Equipamientos:	0 m <sup>2</sup>

Aprovechamiento: se aplicarán las condiciones de edificabilidad correspondientes a la Zonificación Residencial Grado 2.

Cesiones sobre el Aprovechamiento: 10 %

**INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN**

---

Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

El Sistema de desarrollo será el de Compensación.

**OTRAS DETERMINACIONES**

---

La ordenación viaria se ajustará al trazado de la Ficha de Ordenación, siguiendo los criterios que figuran en el Plano de Ordenación nº 5: Secciones-tipo de los viales.

Se cumplirán las determinaciones establecidas por la Confederación Hidrográfica del Ebro para este ámbito y que figuran en el Anexo 3 de este Documento.

**SUPERFICIES**

Superficie Bruta:	32.326 m <sup>2</sup>
Superficie de Suelo Neto (Residencial R2):	20.983 m <sup>2</sup>
Superficie de Viario:	5.974 m <sup>2</sup>
Superficie de Zona Verde:	5.369 m <sup>2</sup>
Superficie de Equipamientos:	0 m <sup>2</sup>

Aprovechamiento: se aplicarán las condiciones de edificabilidad correspondientes a la Zonificación Residencial Grado 2.

Cesiones sobre el Aprovechamiento: 10 %

**INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN**

Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

El Sistema de desarrollo será el de Compensación.

**OTRAS DETERMINACIONES**

La ordenación viaria se ajustará al trazado de la Ficha de Ordenación, siguiendo los criterios que figuran en el Plano de Ordenación nº 5: Secciones-tipo de los viales.

Con carácter previo a la construcción de las nuevas edificaciones, el Ayuntamiento comprobará la ejecución de las obras de demolición de las viviendas construidas en los terrenos de cesión de Zona Verde, y la completa ejecución de la urbanización de los viales y zona verde.

Se cumplirán las determinaciones establecidas por la Confederación Hidrográfica del Ebro para este ámbito y que figuran en el Anexo 3 de este Documento.

**SUPERFICIES**

Superficie Bruta:	11.115 m <sup>2</sup>
Superficie de Suelo Neto (Residencial R2):	3.526 m <sup>2</sup>
Superficie de Viario:	696 m <sup>2</sup>
Superficie de Zona Verde:	6.893 m <sup>2</sup>
Superficie de Equipamientos:	0 m <sup>2</sup>

Aprovechamiento: se aplicarán las condiciones de edificabilidad correspondientes a la Zonificación Residencial Grado 2.

**INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN**

Proyecto de Urbanización.

El Sistema de desarrollo será el de Compensación.

De acuerdo con el artículo 102.1 de la Ley 5/99 Urbanística de Aragón, y atendiendo a que las parcelas netas de uso residencial ya se encuentran edificadas, no se establecen cesiones de aprovechamiento a favor de la administración.

**OTRAS DETERMINACIONES**

La ordenación viaria se ajustará al trazado de la Ficha de Ordenación, siguiendo los criterios que figuran en el Plano de Ordenación nº 5: Secciones-tipo de los viales.

La carga de urbanización correspondiente a esta Unidad de Ejecución corresponde a la urbanización de la zona verde de 6.759 metros cuadrados de superficie existente en el área de "Colinas". Se deberá presentar un Proyecto de Urbanización de esta Zona Verde al Ayuntamiento de Cadrete, que de cumplimiento a las características técnicas que previamente establezcan los Servicios Técnicos municipales para esta urbanización.

**SUPERFICIES**

Superficie Bruta:	11.478 m <sup>2</sup>
Superficie de Suelo Neto (Residencial R1):	8.349 m <sup>2</sup>
Superficie de Viario:	2.334 m <sup>2</sup>
Superficie de Zona Verde:	795 m <sup>2</sup>
Superficie de Equipamientos:	0 m <sup>2</sup>

Aprovechamiento: se aplicarán las condiciones de edificabilidad correspondientes a la Zonificación Residencial Grado 1.

**INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN**

Proyecto de Urbanización.

El Sistema de desarrollo será el de Compensación.

Adscrita a esta Unidad de Ejecución se delimita un tramo de 509,40 m<sup>2</sup> correspondiente al Sistema General Viario de la nueva Avenida de 15 metros de anchura, que será ejecutada íntegramente con cargo a los presupuestos municipales, por tratarse de un sistema estructurante del municipio. Por su longitud y características técnicas, deberá ejecutarse con un único Proyecto de Urbanización.

**OTRAS DETERMINACIONES**

La ordenación de volúmenes de la manzana colindante con la zona Casco Histórico respetará el retranqueo señalado en los planos de Ordenación.

La ordenación viaria se ajustará al trazado de la Ficha de Ordenación, siguiendo los criterios que figuran en el Plano de Ordenación nº 5: Secciones-tipo de los viales.

**SUPERFICIES**

---

Superficie Bruta:	19.668 m <sup>2</sup>
Superficie de Suelo Neto (Industrial I3):	13.458 m <sup>2</sup>
Superficie de Cesiones:	6.210 m <sup>2</sup>

Aprovechamiento: se aplicarán las condiciones de edificabilidad correspondientes a la Zonificación Industrial Grado 3.

Cesiones sobre el Aprovechamiento: 10 %

**INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN**

---

Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

El Sistema de desarrollo será el de Compensación.

**OTRAS DETERMINACIONES**

---

La ordenación viaria se ajustará al trazado de la Ficha de Ordenación, siguiendo los criterios que figuran en el Plano de Ordenación nº 5: Secciones-tipo de los viales.

**SUPERFICIES**

---

Superficie Bruta:	50.026 m <sup>2</sup>
Superficie de Suelo Neto (Industrial I3):	34.232 m <sup>2</sup>
Superficie de Cesiones:	15.794 m <sup>2</sup>

Aprovechamiento: se aplicarán las condiciones de edificabilidad correspondientes a la Zonificación Industrial Grado 3.

Cesiones sobre el Aprovechamiento: 10 %

**INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN**

---

Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

El Sistema de desarrollo será el de Compensación.

**OTRAS DETERMINACIONES**

---

La ordenación viaria se ajustará al trazado de la Ficha de Ordenación, siguiendo los criterios que figuran en el Plano de Ordenación nº 5: Secciones-tipo de los viales.

**SUPERFICIES**

---

Superficie Bruta:	67.052 m <sup>2</sup>
Superficie de Suelo Neto (Industrial I3):	41.947 m <sup>2</sup>
Superficie de Cesiones:	25.105 m <sup>2</sup>

Aprovechamiento: se aplicarán las condiciones de edificabilidad correspondientes a la Zonificación Industrial Grado 3.

Cesiones sobre el Aprovechamiento: 10 %

**INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN**

---

Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

El Sistema de desarrollo será el de Compensación.

**OTRAS DETERMINACIONES**

---

La ordenación viaria se ajustará al trazado de la Ficha de Ordenación, siguiendo los criterios que figuran en el Plano de Ordenación nº 5: Secciones-tipo de los viales.



**SUPERFICIES**

---

Superficie Bruta:	53.220 m <sup>2</sup>
Superficie de Suelo Neto (Industrial I3):	26.274 m <sup>2</sup>
Superficie de Cesiones:	26.946 m <sup>2</sup>

Aprovechamiento: se aplicarán las condiciones de edificabilidad correspondientes a la Zonificación Industrial Grado 3.

Cesiones sobre el Aprovechamiento: 10 %

**INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN**

---

Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

El Sistema de desarrollo será el de Compensación.

**OTRAS DETERMINACIONES**

---

La ordenación viaria se ajustará al trazado de la Ficha de Ordenación, siguiendo los criterios que figuran en el Plano de Ordenación nº 5: Secciones-tipo de los viales.

**SUPERFICIES**

---

Superficie Bruta:	13.032 m <sup>2</sup>
Superficie de Suelo Neto (Industrial I3):	8.992 m <sup>2</sup>
Superficie de Cesiones:	4.040 m <sup>2</sup>

Aprovechamiento: se aplicarán las condiciones de edificabilidad correspondientes a la Zonificación Industrial Grado 3.

Cesiones sobre el Aprovechamiento: 10 %

**INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN**

---

Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

El Sistema de desarrollo será el de Compensación.

**OTRAS DETERMINACIONES**

---

La ordenación viaria se ajustará al trazado de la Ficha de Ordenación, siguiendo los criterios que figuran en el Plano de Ordenación nº 5: Secciones-tipo de los viales.

**SUPERFICIES**

---

Superficie Bruta:	6.184 m <sup>2</sup>
Superficie de Suelo Neto (Industrial I3):	3.943 m <sup>2</sup>
Superficie de Cesiones:	2.241 m <sup>2</sup>

Aprovechamiento: se aplicarán las condiciones de edificabilidad correspondientes a la Zonificación Industrial Grado 3.

Cesiones sobre el Aprovechamiento: 10 %

**INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN**

---

Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

El Sistema de desarrollo será el de Compensación.

**OTRAS DETERMINACIONES**

---

La ordenación viaria se ajustará al trazado de la Ficha de Ordenación, siguiendo los criterios que figuran en el Plano de Ordenación nº 5: Secciones-tipo de los viales.

**SUPERFICIES**

---

Superficie Bruta:	8.128 m <sup>2</sup>
Superficie de Suelo Neto (Industrial I1):	7.118 m <sup>2</sup>
Superficie de Cesiones:	1.010 m <sup>2</sup>

Aprovechamiento: se aplicarán las condiciones de edificabilidad correspondientes a la Zonificación Industrial Grado 1.

Cesiones sobre el Aprovechamiento: 10 %

**INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN**

---

Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

El Sistema de desarrollo será el de Compensación.

Adscrita a esta Unidad de Ejecución se delimita un tramo de 2.370 m<sup>2</sup> correspondiente al Sistema General Viario de la nueva Avenida de 15 metros de anchura, que será ejecutada íntegramente con cargo a los presupuestos municipales, por tratarse de un sistema estructurante del municipio. Por su longitud y características técnicas, deberá ejecutarse con un único Proyecto de Urbanización.

**OTRAS DETERMINACIONES**

---

La ordenación viaria se ajustará al trazado de la Ficha de Ordenación, siguiendo los criterios que figuran en el Plano de Ordenación nº 5: Secciones-tipo de los viales.

**SUPERFICIES**

---

**Superficie Bruta:** 107.576 m<sup>2</sup>

**Limitaciones de uso:**• **Uso característico**

Residencial: uso de vivienda unifamiliar.

• **Usos compatibles**

a) Residencial: uso de vivienda colectiva, de residencia comunitaria y uso hotelero

b) Uso productivo comercial y de oficinas

c) Equipamientos y servicios

**Condiciones de la edificación:**

- Se aplicarán las Ordenanzas específicas de la zonificación R 1, R 2, R 3, E y V del suelo urbano.
- Densidad máxima: 30 viv/ha. de superficie bruta del Sector.
- Edificabilidad: 0,5 m<sup>2</sup> sobre m<sup>2</sup> de superficie bruta del Sector.

**Cesiones sobre el Aprovechamiento:** 10 %

**Reservas dotaciones (cesión al Ayto.):** Según Plano de Ordenación

**Reservas para Zonas Verdes (cesión al Ayto.):** Según Plano de Ordenación

**INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN**

---

- Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.
- El Sistema de desarrollo será el de Compensación.

**OTRAS DETERMINACIONES**

---

La ordenación general del Plan Parcial se ajustará a los criterios formales de ordenación contenidos en el Plano de Ordenación.

El Plan Parcial concentrará la cesión correspondiente a zona verde en el área próxima a la ribera del río Huerva, conformando una banda perimetral aproximada de 30.000 m<sup>2</sup>.

Además, preverá un viario perimetral, que además de conectar adecuadamente con los principales equipamientos municipales del otro lado del cauce sirva de separación entre las zonas edificadas y la zona verde perimetral, y actúe como defensa de las avenidas previsibles del cauce del río Huerva. A fin de garantizar la seguridad y evitar riesgos de inundabilidad en las zonas residenciales, en la tramitación del Plan Parcial se exigirá el informe favorable del organismo de cuenca.

La estructura viaria del Sector tendrá como elemento principal una avenida perpendicular a la prolongación de la calle cortes de Aragón, prevista en las Unidades de Ejecución UE R5, R6 y R7. El Plan Parcial deberá establecer las

soluciones adecuadas para que este eje pueda conectar con la malla viaria de la margen izquierda del río Huerva, bien sea sobre el actual trazado del colector del bajo Huerva para conectar con la avenida de Zaragoza a la altura de “El Plantío”, o bien en la prolongación de la calle de la Corona.

El desarrollo del Sector quedará condicionado a la previa urbanización de las unidades de ejecución UE R-5, R-6 y R-7, o bien a la completa conexión de la totalidad de las redes y servicios con el Suelo Urbano Consolidado, teniendo en cuenta para su dimensionamiento la densidad total de viviendas incluidas las unidades no ejecutadas. Asimismo la solución propuesta deberá tener en cuenta la posible afección de la existencia de una explotación ganadera en las inmediaciones del Sector.

**SUPERFICIES**

**Superficie Bruta:** 193.573 m<sup>2</sup>

**Limitaciones de uso:**

- **Uso característico**

Uso productivo industrial y almacenamiento.

- **Usos compatibles**

- Equipamientos y servicios
- Garaje-estacionamiento afecto a las viviendas o a otros usos y limitado a vehículos ligeros, de peso total máximo autorizado menor de 3,5 Tm.
- Se permitirá el uso de vivienda, pero sólo en caso de tratarse de una vivienda destinada a personal encargado de la vigilancia y conservación de las diferentes industrias.
- Oficinas relacionadas directamente con las industrias establecidas.

**Condiciones de la edificación:**

- Se aplicarán las determinaciones previstas en la regulación de las zonas Industrial Grado 3.
- Edificabilidad máxima: 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de superficie bruta del Sector.

**Cesiones sobre el Aprovechamiento:** 10 %

**Reservas dotaciones (cesión al Ayto.):** Según Plano de Ordenación

**Reservas para Zonas Verdes (cesión al Ayto.):** Según Plano de Ordenación

**INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN**

- Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.
- El Sistema de desarrollo será el de Compensación.

**OTRAS DETERMINACIONES**

La ordenación general del Plan Parcial se ajustará a los criterios formales de ordenación contenidos en el Plano de Ordenación.

El Plan Parcial concentrará la cesión correspondiente a zona verde en una franja situada al Este del Sector, siguiendo la línea de la acequia existente. Así mismo, se concentrarán las cesiones correspondientes a Equipamientos en una única parcela, tal y como se indica en la Ficha de Ordenación correspondiente.

**SUPERFICIES**

---

**Superficie Bruta:** 31.674 m<sup>2</sup>

**Limitaciones de uso:**

- **Uso característico**

El uso principal será el de servicios. A tal efecto, comprenderá los siguientes usos:

- Servicios destinados a actividades de la Administración Pública, Estatal, Local o Autonómica.
- Servicios urbanos referentes al abastecimiento, mantenimiento y transporte de la ciudad.
- Actividades funerarias (tanatorio, etc.).
- Servicios destinados a los sistemas de producción, almacenamiento y distribución de energía y agua, comunicaciones y evacuación de residuos.
- Almacenaje, distribución y venta de carburantes.
- Garajes y aparcamientos.
- Estaciones de autobuses.
- Establecimientos hoteleros
- Actividades comerciales (superficies comerciales, centros de distribución, etc.)
- Pequeñas industrias o talleres de reparación, con las limitaciones establecidas en las zonificaciones residenciales.

**Condiciones de la edificación:**

- Se aplicarán las determinaciones previstas en la regulación de las Zonas de Servicios.
- Edificabilidad máxima: 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de superficie bruta del Sector.

**Cesiones sobre el Aprovechamiento:** 10 %

**Reservas dotaciones (cesión al Ayto.):** Según Plano de Ordenación

**Reservas para Zonas Verdes (cesión al Ayto.):** Según Plano de Ordenación

**INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN**

---

- Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.
- El Sistema de desarrollo será el de Compensación.

**OTRAS DETERMINACIONES**

---

La ordenación general del Plan Parcial se ajustará a los criterios formales de ordenación contenidos en el Plano de Ordenación.



En Zaragoza para Cadrete. Mayo de 2003

Por el Equipo Redactor del PGOU, los Arquitectos:

*Eduardo Martín Correas*

*Pablo de la Cal Nicolás*

*Daniel Vela Cervera*