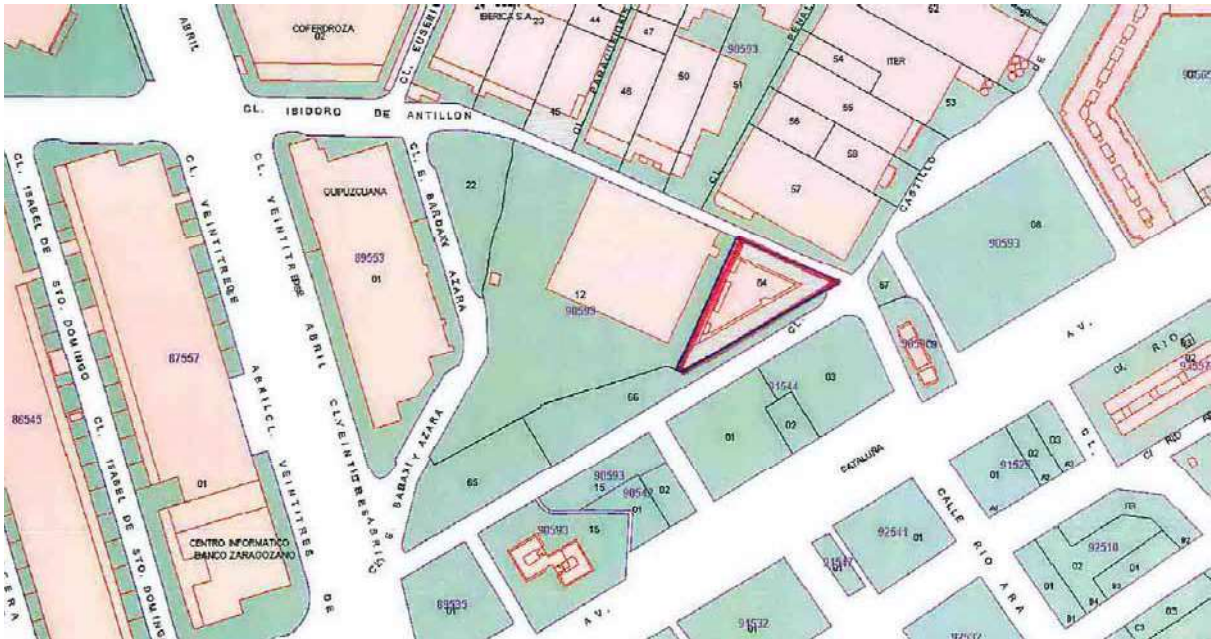


PLANO DE LOCALIZACION



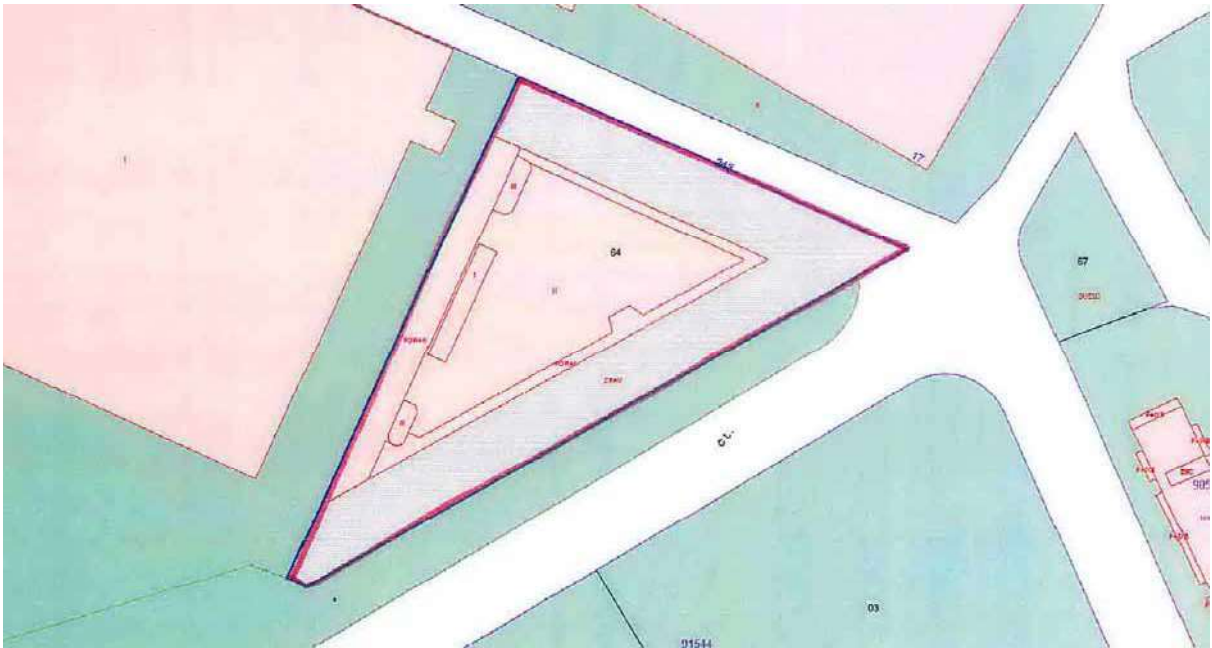
Nº DE EXPEDIENTE: V/328791.15

PLANO DE EMPLAZAMIENTO



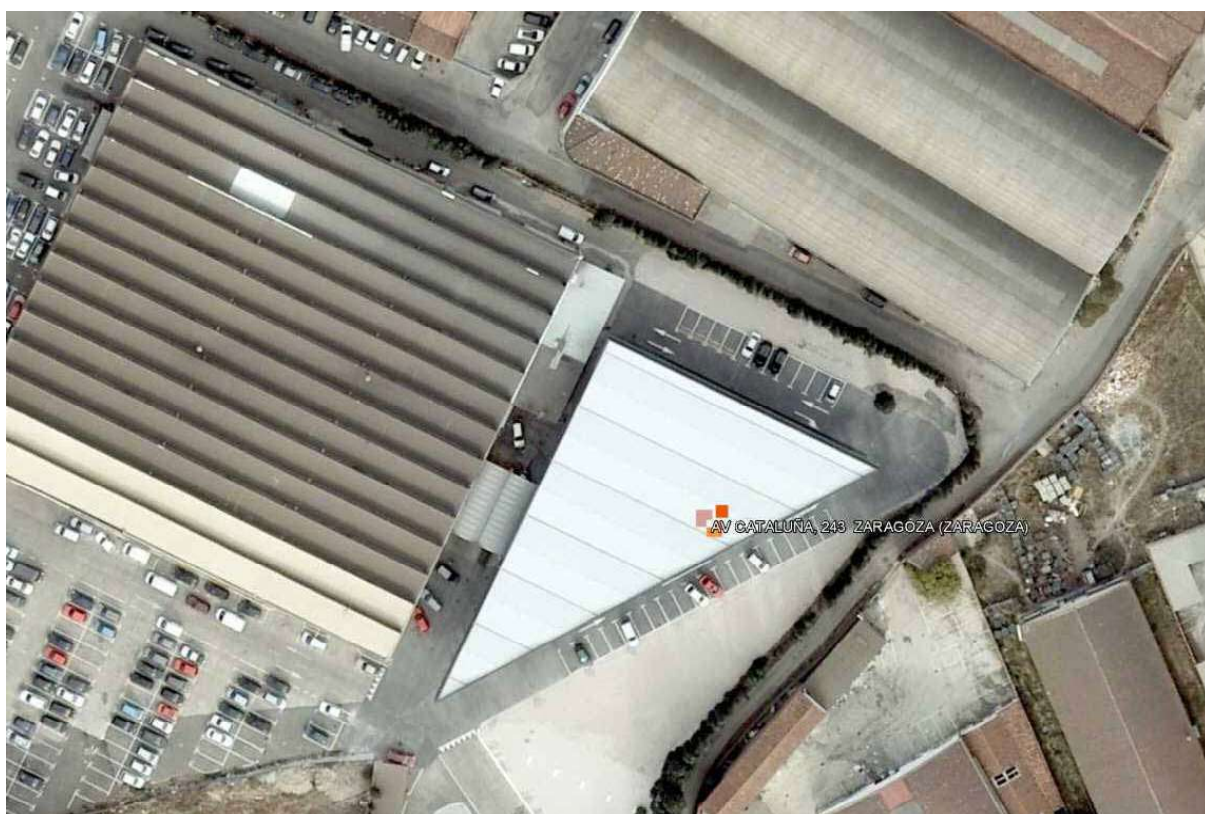
Nº DE EXPEDIENTE: V/328791.15

PLANO DE SITUACION



Nº DE EXPEDIENTE: V/328791.15

VISTA AEREA



Nº DE EXPEDIENTE: V/328791.15

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



FOTOGRAFIA



FOTOGRAFIA

Nº DE EXPEDIENTE: V/328791.15

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



FOTOGRAFIA



FOTOGRAFIA

Nº DE EXPEDIENTE: V/328791.15

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



FOTOGRAFIA



FOTOGRAFIA

Nº DE EXPEDIENTE: V/328791.15

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



FOTOGRAFIA



FOTOGRAFIA

Nº DE EXPEDIENTE: V/328791.15

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



FOTOGRAFIA



FOTOGRAFIA

Nº DE EXPEDIENTE: V/328791.15

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



FOTOGRAFIA



FOTOGRAFIA

Nº DE EXPEDIENTE: V/328791.15

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



FOTOGRAFIA



FOTOGRAFIA

Nº DE EXPEDIENTE: V/328791.15

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



FOTOGRAFIA



FOTOGRAFIA

Nº DE EXPEDIENTE: V/328791.15

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



FOTOGRAFIA



FOTOGRAFIA

Nº DE EXPEDIENTE: V/328791.15

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



FOTOGRAFIA

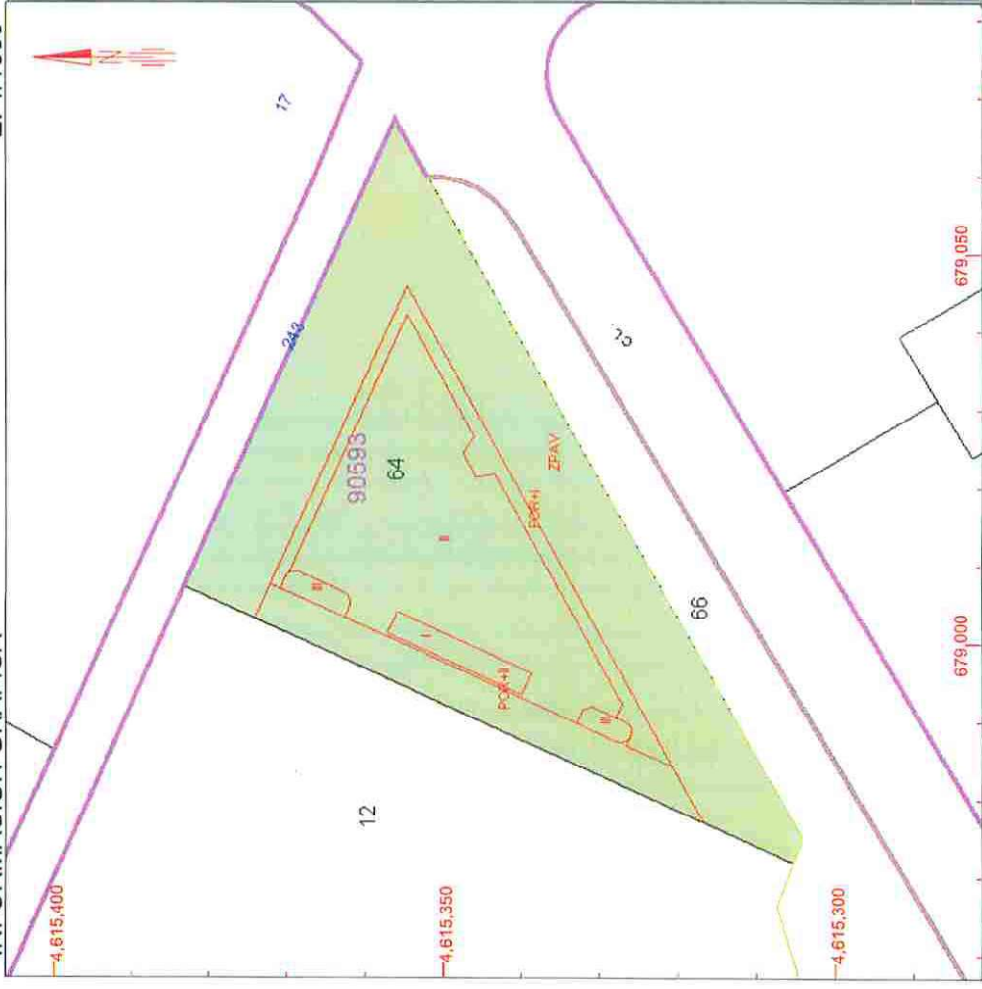
Nº DE EXPEDIENTE: V/328791.15

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de ZARAGOZA Provincia de ZARAGOZA

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Martes , 17 de Marzo de 2015

679,050 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
9059364XM7195E0001TJ

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
AV CATALUÑA 243
50014 ZARAGOZA [ZARAGOZA]

USO LOCAL PRINCIPAL
Comercial

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN
2007

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
4.455

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
AV CATALUÑA 243
ZARAGOZA [ZARAGOZA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
4.455

SUPERFICIE SUELO (m²)
2.944

TIPO DE FINCA
Parcela construida sin división horizontal

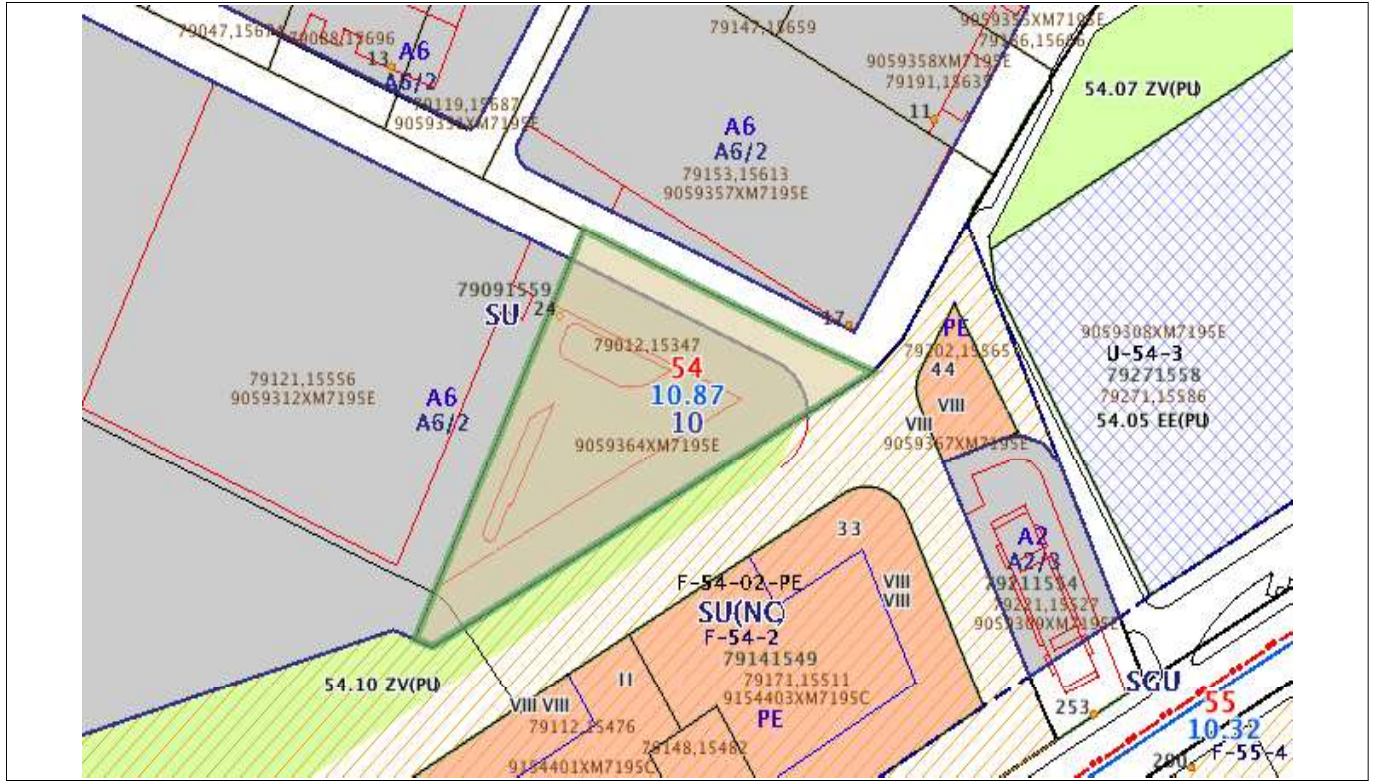
ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
COMERCIO	01	00	01	985
COMERCIO	01	01	01	1.183
OFICINA	01	01	02	237
OFICINA	01	02	01	283
ALMACEN	01	02	02	54
SOPORT. 50%		00		246
OBR URB INT		00		1.467

Cod. Municipal 79012,15347	Cod. Hacienda 9059364XM7195E	Localización Plano XM7195N	Zaragoza/Barrio ZARAGOZA	Area Referencia 054
-------------------------------	---------------------------------	-------------------------------	-----------------------------	------------------------

Dirección 1ª CALLE ISIDORO DE ANTILLON, 24	Dirección 2ª -	Dirección 3ª -	Dirección 4ª -
--	-------------------	-------------------	-------------------

Localización



Datos Cartográficos

	Sup. Parcela	Sup. Cesión	Otras Sup.	Long. Fachada	Ancho Calle	Código Calle	Nombre Calle
1)	3461,29	459,26	0,00	0,00	15,71	01690	CALLE ISIDORO DE ANTILLON
2)				0,00	0,00		-
3)				0,00	0,00		-
4)				0,00	0,00		-
5)				0,00	0,00		-

Datos Planeamiento Vigente

Plan General Ordenación Urbana Zaragoza / Texto Refundido 2007

SUELO URBANO

S. Urbano	P. Recogido	A. Intervención	Sup. Área	Sup. Cartog.
SU	-	-	-	-

Zona	Grado	SubGrado	Uso Principal
A6	2	-	Industria Tradicional en medio urbano.

Sistemas Espacios Libres y Equipamientos y Servicios				
-	-	-	-	-

	P. Recogido	I. Desarrollo	I. Gestión	ED
Instrum.	-	-	-	
Expte.	-	-	-	
Aprob.	-	-	-	

CATALOGACIÓN:

I. Monumen.	I. Arquitect.	I. Ambiental.	Grado	Local interés
-	-	-	-	-

Entorno de B.I.C.
-

Datos Edificación

CONSTRUCCIÓN:

Solar	Lic. Derribo.	Lic. Urbanística.	Lic. 1ª Ocup.
-	-	312773/2005	-

ITE:

Última ITE	Próxima ITE	Titularidad
	-	-

USOS Y PARÁMETROS DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

Zona	Gr.	SubGr.	Tipo	
A6	2	-	Edificación destinada a usos productivos. - Manzanas Industriales Compactas. -	
			Tipos edificatorios	
			Edificación naves aisladas, agrupadas o en fila, sin edificios representativos;Art.4.2.18	
Planeamiento Recogido (PR):			Conjunto Urbano C.:	
			Ordenanza Especial Específica:	

I. Condiciones de Posición:

RETRANQUEOS:

Alineación Frontal a vial	Z. Verde E. Libre Pub.	Linderos Otras Parcelas	Edificios Propia Parcela	Edificios Otras Parcelas	Agrup. Unifamiliares
Fachada Vial	Fachada Posterior		Retranqueo Lateral		R. Posterior sin Alineaciones Interiores
10,00			5,00	5,00	

II. Condiciones Dimensionales y de Aprovechamiento:

PARCELA MÍNIMA:

a) Segregaciones y Parcelaciones			b) Parcelas Independ. R. Propiedad		c) Sustitución Edificación en P. menores de:					
Superficie	L. Fachada 1	Uso Espec.	L. Fachada	Superficie	Si S. < 80 m2	Si S. < 85 m2	Si S. < 100 m2			
1000,00	0,00	-	Art 4.2.15.1	Art 4.2.15.1	-	-	-			
0,00	0,00	-	c) Dimensiones mínimas fachada según Tipo Residencial							
M. Tipo A			Menor de 7m.		Mayor o igual de 7m. y menor de 10m.		Mayor o igual de 10m.			
-	-	-								
M. Tipo B			d) Dimensiones superficiales mínimas según Tipo Residencial				e) Sup. suelo unidad Viv.			
-	-	-	Viv. Colect	U. No Resid.	Unif. Aislada	Unif. Agrup.	Si Ag. <= 5ud	Si Ag. >= 5ud	Unif. Agrup.	2 o más unif.
N. Nido			-	-	-	-	-	-	-	-

OCUPACIÓN:

P. Sótano	P. Sótano	P. Baja	P. 1ª	P. Alzadas	Viv. Unif A1/4.1:	P. Sótano	P. Sótano	P. Baja	P. 1ª	P. Alzadas
90	90	90	-	-	-	-	-	-	-	-
Sustitución edificio parcela					Manzanas (*B1/1):					
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

FONDOS:

F. Max. y Min. P. Alzadas	F. Max. Alz.	F. Min. Alz.
-	-	-

ALTURA MÁXIMA:

A.- Regulación Gráfica:

Nº Plantas Max. y Min. "R. Gráfica"	Fachada 1	Fachada 2	R. Arqueológicos	Si B+2c/< 10	Ático Retranqueado B+3	Si B+3c/>= 10	Si B+3c/<= 10 (*B1/1)
-	-	-	-	-	-	-	-

B.- En función del Ancho de Calle:

Ancho Calle	Nº Plantas	A. Máxima	A. E. Detalle	A. P. Calif.
15,71	-	-	-	-
0,00	-	-	-	-
0,00	-	-	-	-
0,00	-	-	-	-

C.- Altura genérica de Zona:

Nº Plantas	A. Máxima
Art. 4.2.18	Art. 4.2.18
Otros Usos:	-

EDIFICABILIDAD:

A.- Regulación Gráfica:

Edificabilidad "Fondos Gráficos"	Modif. Fondos ED
-	-

B.- En función del Ancho de Calle:

Ancho Calle	Ancho Calculo I. Edificable	L. Fachada
15,71	-	0,00
0,00	-	0,00
0,00	-	0,00
0,00	-	0,00

Sup. Parcela: 3002,04

C.- Edificabilidad genérica de Zona:

I. Edificab.	le. por Uso:
1,20	-

le. Ponderado:	0,00
Edificabilidad:	3602,44

Edificabilidad "Parcelas acogidas a F. Mínimo"	-
--	---

III. Condiciones de Uso:

Uso Principal:	U. Compatibles y complementarios:	Limit le. U. Terciario:	Áreas Ref. nº 1,4 y 5
Industria Tradicional en medio urbano.	Art. 4.2.16.2	-	-

SECCIÓN QUINTA. ZONA A-6. EDIFICACIÓN DESTINADA A USOS PRODUCTIVOS

Artículo 4.2.14. Tipo de ordenación

Ordenación en suelo urbano consolidado mediante edificios aislados o agrupados, de uso dominante productivo.

Se distinguen los siguientes grados dentro de esta zona:

- a) A-6, grado 1º: Corresponde a manzanas industriales integradas por edificios aislados o agrupados, de uso dominante industrial, ordenadas mediante planificación previa de modo que existe una cierta calidad visual en el tratamiento de los frentes de fachada y en los espacios abiertos recayentes al viario, según el modelo corriente en los polígonos industriales de promoción oficial (Gerencia de Urbanización del Ministerio de la Vivienda, INUR). Este tipo de ordenación se restringe a los polígonos industriales de Malpica y Cogullada.
- b) A-6, grado 2º: Corresponde a manzanas industriales formadas mediante actuaciones independientes que han dado lugar a conjuntos de edificios aislados, agrupados o entre medianeras, de uso dominante industrial, que no siguen un patrón fijo ni implican un tratamiento visual de los edificios o espacios libres situados ante la fachada. Este tipo de ordenación se restringe a los tejidos urbanos industriales cuya edificación presenta estas características, por la antigüedad de su origen o por la falta de una planificación global previa.

Artículo 4.2.15. Condiciones de aprovechamiento

1. Condiciones de las parcelas:

En las segregaciones y parcelaciones, las parcelas resultantes se atenderán a las superficies mínimas que establecen las normas específicas para cada grado en que se divide la zona. En todo caso, las dimensiones de la parcela permitirán que la edificación cumpla las condiciones de separación a linderos y a otros edificios.

Con las condiciones indicadas en las normas específicas de cada grado, podrán edificarse parcelas de dimensiones inferiores que constituyan fincas independientes en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor del plan. En todo caso, el Ayuntamiento podrá exigir motivadamente la normalización y agrupación de fincas.

La construcción de edificios industriales agrupados entre medianeras no podrá hacerse con fraccionamiento de suelo por debajo de la parcela mínima, debiendo establecerse al efecto la mancomunidad del suelo necesario entre los propietarios de los edificios.

2. Condiciones de posición comunes a los distintos grados:

A) Los retranqueos con respecto a los viales y los linderos se atenderán a las dimensiones mínimas que establecen las normas específicas para cada grado en que se divide la zona.

Se admitirá su reducción o supresión parcial, mediante estudio de detalle, en los siguientes supuestos:

- Cuando se trate de parcelas de superficie inferior a la mínima, cuya edificación esté permitida por estas normas, en las que la aplicación de los retranqueos mínimos produzca edificios de configuración inadecuada para su uso.
- Cuando se trate de la sustitución de edificios o de la edificación de parcelas situadas entre otros edificios cuya permanencia sea previsible, en los que los retranqueos frontales sean inferiores a los regulados, o presenten muros laterales alineados con el lindero mutuo con la parcela de que se trate. En tales casos, se podrán establecer los retranqueos en concordancia con la disposición consolidada, bien reduciendo el retranqueo al vial, bien adosando el edificio al medianero colindante.
- **Quando se trate de parcelas que, aun superando la superficie mínima, tengan una configuración geométrica que impida la construcción de edificios adecuados a su uso si se aplican los retranqueos mínimos, y siempre que el Ayuntamiento no considere viable a plazo próximo la agrupación con otras parcelas colindantes donde tampoco sea posible la edificación de acuerdo con la norma general.**

B) En todo caso, la disposición de los edificios y de los espacios libres permitirá que la dotación de plazas de estacionamiento y las operaciones de carga, descarga y maniobra de vehículos tengan lugar en el interior de la parcela, de acuerdo con las condiciones específicas establecidas en estas normas.

C) Las agrupaciones de edificios industriales entre medianeras (naves nido) cumplirán las siguientes condiciones:

- La ocupación de suelo por cada edificio de la agrupación no será superior a 1.500 metros cuadrados.

- El cumplimiento de las condiciones de ocupación de suelo y edificabilidad se referirá al conjunto del suelo sobre el que se proyecta la agrupación. Dicho suelo constituirá una única parcela indivisible, no inferior a la señalada como mínima, de dominio común entre los propietarios de los edificios, siendo igualmente de dominio común los espacios destinados a estacionamiento, carga, descarga y maniobra de vehículos, cuyo mantenimiento y conservación serán privados.
- Los retranqueos mínimos a linderos se aplicarán al conjunto de la agrupación.
- El destino de las naves y edificios estará limitado a usos que en estas normas estén permitidos en la situación correspondiente a las naves industriales entre medianeras (situación f) de las definidas en el artículo 2.6.5).
- La ordenación de la edificación, de la dotación del estacionamiento y del acceso, carga y descarga de vehículos, se establecerá mediante un estudio de detalle, salvo que el conjunto de las naves agrupadas se incluya en un único proyecto de edificación.

3. Condiciones dimensionales y de aprovechamiento:

Se aplicarán las que establecen las normas específicas de cada grado en que se divide la zona.

Artículo 4.2.16. Condiciones de uso

1. Uso dominante: Industria tradicional en medio urbano de fabricación o de servicios, talleres, almacenamiento y distribución, incluyendo oficinas y exposiciones comerciales sin venta minorista complementarias del uso principal.
2. Usos compatibles: Se admiten los siguientes usos compatibles con el dominante:
A) Comercial: Edificios destinados al uso admisible de venta mayorista o a exposiciones con venta minorista en establecimientos especializados de más de 2.000 metros cuadrados, siempre que se dediquen a las siguientes actividades:

- materiales de construcción y maquinaria;
- vehículos;

- accesorios y piezas de recambio, y
- combustibles, carburantes y lubricantes.

B) Oficinas, equipamientos y servicios: solamente los que guarden una relación justificada con el uso dominante.

C) Vivienda unifamiliar: Solamente se permite con destino a guardas, vigilantes y empleados cuya presencia permanente se requiera en las fábricas o parques de actividades. Se admite una vivienda por cada parcela igual o inferior a 10.000 m² de superficie, y dos por cada parcela de mayor superficie, siempre que su necesidad esté debidamente justificada.

Artículo 4.2.17. Zona A-6, grado 1: polígonos de Malpica y Cogullada

1. Tipo de edificación.

El tipo de edificación dominante dispone los bloques o pabellones destinados a usos no fabriles (recepción, despachos, oficinas, salas de reunión, exposición, laboratorios, servicios,...) como cuerpos representativos que dan fachada a la vía principal con la que linda la parcela, con un adecuado tratamiento arquitectónico, y urbanización y ajardinamiento de los retranqueos, separados del viario mediante cerramientos transparentes; tras los cuerpos representativos, se sitúan las naves y los elementos funcionales del proceso industrial.

El tipo incluye tanto edificios aislados como agrupaciones de naves entre medianeras formando hileras o manzanas (naves nido) que cumplan las condiciones indicadas en estas normas.

2. Parcela mínima:

Manzanas de tipo A: 500 m².

Manzanas de tipo B: 3.000 m².

3. Condiciones dimensionales y aprovechamiento:

3.1 Retranqueos:

Retranqueos frontales: los indicados en los planos de calificación y regulación del suelo.

Retranqueos posteriores: 5 metros.

Retranqueos laterales: 3 metros.

Los retranqueos así obtenidos no podrán destinarse a depósitos o almacenes de materiales, vertidos de residuos, etc.

3.2. Ocupación sobre parcela neta:

La que resulte de los retranqueos mínimos.

Los sótanos y los semisótanos no invadirán las bandas de retranqueo mínimo exigidas por estas normas.

3.3. Altura máxima:

10'50 metros en naves.

3 plantas en edificios representativos.

La altura de la nave o la de determinados elementos funcionales de la instalación podrá excederse cuando quede justificada su necesidad.

3.4. Edificabilidad sobre parcela neta: 1'50 m²/m².

Artículo 4.2.18. Zona A-6 grado 2. Manzanas industriales compactas

1. Tipo de edificación: Se incluyen naves aisladas, agrupadas o en fila, sin edificios representativos; edificios industriales compactos desarrollados en varias plantas, agregaciones de pabellones y naves en desarrollo horizontal, edificios entre medianeras y otros análogos, así como el modelo de naves con edificios representativos frontales que es propio del grado 1.

2. Parcela mínima: 1.000 m².

3. Condiciones dimensionales y aprovechamiento:

3.1 Retranqueos:

10 metros a vial y 5 a otros linderos.

Los retranqueos así obtenidos no podrán destinarse a depósitos o almacenes de materiales, vertidos de residuos, etc.

Se permiten las agrupaciones de edificios industriales de nueva construcción entre medianeras (naves nido), con arreglo a las condiciones generales de la zona A-6.

3.2. Ocupación sobre parcela neta:

90 por ciento.

Los sótanos y los semisótanos no invadirán las bandas de retranqueo mínimo exigidas por estas normas.

3.3. Altura máxima:

La altura se justificará en razón de los requisitos funcionales de la industria.

3.4. Edificabilidad sobre parcela neta: 1'20 m²/m².

CAPÍTULO 4.3.

CONJUNTOS URBANOS CARACTERIZADOS (B, C Y NÚCLEOS ANTIGUOS DE MONZALBARBA, VILLAMAYOR Y PEÑAFLOR)

Artículo 4.3.1. Definiciones y zonas de regulación

Sin perjuicio de la protección que se derive de las prescripciones contenidas en la ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, el plan general ordena como conjuntos urbanos caracterizados los ámbitos del suelo urbano donde concurren valores específicos de orden ambiental y cultural, y cuyos procesos formativos dieron lugar a una morfología urbanística y una tipología de la edificación características, que deben condicionar las transformaciones que les afecten en lo sucesivo.

A efectos de su regulación, se contemplan las siguientes categorías de conjuntos urbanos caracterizados:

A) Zona B: Corresponde al área central de la ciudad, situada entre el Ebro y el recinto de los Sitios, que comprende la fundación romana, los ensanches medievales, incluyendo el núcleo primitivo del Arrabal, y los ensanches decimonónicos y subsiguientes que se desarrollaron en el interior de la cerca de ladrillo cristiano-medieval.

En este ámbito, afectado por incoación de expediente de delimitación como conjunto histórico, serán de aplicación las disposiciones contenidas al respecto en la legislación sobre protección del patrimonio cultural.

Se incluye también en la zona B el recinto de la Cartuja de la Concepción.

B) Zona C: Corresponde a los conjuntos urbanos de la ciudad contemporánea que reúnen específicos valores ambientales y que son representativos de tipos de edificación residencial y de agrupación urbana característicos de su época.

C) Núcleos antiguos de los barrios rurales de Monzalbarba, Villamayor y Peñaflor. Se regulan mediante las normas generales de la zona A-1, grado 4º, complementadas mediante ordenanzas especiales.

SECCIÓN PRIMERA: ZONA B (CIUDAD HISTÓRICA). DIVISIÓN EN SUBZONAS Y GRADOS

Artículo 4.3.2. Objetivos de la ordenación en la zona B (Ciudad histórica)

Son objetivos de la ordenación de la zona B:

A) Conservar el patrimonio histórico, urbano y arquitectónico del ámbito, entendiendo como tal no sólo los monumentos de indiscutible valor, sino cuantos elementos sean exponente de una determinada época, favorezcan la comprensión de la historia de la ciudad o caractericen el ambiente y la imagen urbana.

B) Regular la renovación en las áreas más degradadas del tejido urbano, mediante la sustitución de edificios inservibles y la remodelación localizada de la estructura urbana y edificatoria, con el fin de esponjar el tejido urbano mediante la creación de nuevos espacios públicos o la ampliación de los existentes, en forma consonante con la estructura morfológica histórica.

C) Mejorar las dotaciones de carácter local, mediante la recuperación como contenidos de edificios de interés o por operaciones de remodelación.

D) Evitar una mayor ruptura del equilibrio tradicional entre residencia, actividades comerciales, establecimientos públicos y pequeña industria que es característico de la ciudad preindustrial, limitando la prosecución de la tendencia a expulsar las actividades residenciales por efecto de la presión de los usos terciarios.

A efectos de su regulación, la zona B se divide en las subzonas y los grados que definen en los artículos siguientes.

Artículo 4.3.3. Subzona B1 (conservación de la estructura urbana y edificatoria)

1. Corresponde a áreas en que el proceso de transformación opera a través de la sustitución o rehabilitación de edificios de viviendas.

2. El tipo de edificación predominante es el de edificios entre medianeras con fachada alineada con la calle, formando manzanas cerradas con espacios libres de parcela en su interior, bien agregados para conformar un patio de manzana, o bien en forma de patios de parcela disgregados. Entremezclados con los edificios característicos, existen edificios singulares por su arquitectura, tipología o función, y por su pervivencia dentro de tejidos históricos actualmente transformados.