
ADMINISTRACIÓN LOCAL

Núm. 2025-3894

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TERUEL

El Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 3 de noviembre de 2025, adoptó el siguiente acuerdo:

Primero.- Aprobar el proyecto de convenio urbanístico de planeamiento entre el Ayuntamiento de Teruel y la Junta de Compensación de la UE Única de los Polígonos 4, 5, 6 y 8 del Sector 2 SUP "Ampliación las Viñas" del PGOU de Teruel, cuyo objeto principal es alinear la ordenación con el modelo de la adaptación-revisión del PGOU, garantizando a su vez la sostenibilidad económica, social y medioambiental en dicho ámbito, tramitado en el seno del expediente administrativo 64/2024/PLANURB.

Segundo.- Facultar a la Alcaldesa para la firma del citado convenio y de cuanta documentación complementaria del mismo resultare pertinente.

Tercero.- Por parte del Gabinete del Alcaldía se determinará la fecha y la hora para la firma del convenio, que deberá notificar a los interesados con antelación suficiente. Los firmantes del convenio deberán aportar acreditación bastante de la representación que ostenten.

A tal fin, la Unidad de Planeamiento y Gestión facilitará al Gabinete de Alcaldía los ejemplares precisos del convenio a suscribir, una vez sea requerida para ello.

Cuarto.- Notificar el presente acuerdo a los promotores interesados en el expediente con indicación de las acciones legales pertinentes.

Quinto.- Notificar a la Intervención Municipal para su conocimiento y efectos y dar traslado del presente acuerdo, así como de una copia del convenio al Gabinete de Alcaldía y al Consejo Provincial de Urbanismo.

Sexto.- Publicar el presente acuerdo y el texto íntegro del convenio en el BOPT, con indicación de las acciones legales pertinentes.

Séptimo.- Una vez firmado el convenio, publicar en el portal de transparencia del Ayuntamiento de Teruel, sección "Urbanismo/Planes de Ordenación Urbana y Convenios Urbanísticos /Convenios Urbanísticos".

Lo que se hace público para general conocimiento, significando que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 112.3 de la Ley 39/2015 de 01 de octubre, del Procedimiento Común de las Administraciones Públicas y artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, contra el presente acuerdo cabrá interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, con sede en Zaragoza, sin perjuicio de que pueda ejercitar, en su caso, cualquier otro recurso que estime procedente.

**CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO DEL SECTOR 2 SUZ-D/R.02 AMPLIACIÓN LAS VIÑAS
REUNIDOS**

De una parte,

Dña. Emma Buj Sánchez, Alcaldesa-Presidenta del Excmo. Ayuntamiento de Teruel, asistida por la Sra. Secretaria de la Corporación, Dª Leyre Sainz García.

Y de otra parte, D. José Ramón Juan Lahuerta, presidente de la Junta de Compensación de la unidad de ejecución única de los polígonos 4, 5, 6 y 8 del sector 2 SUP "Ampliación Las Viñas", de Teruel.

INTERVIENEN

La primera, en su condición de Alcaldesa-Presidenta y, por tanto, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 21.1.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Teruel.

El segundo D. José Ramón Juan Lahuerta, con DNI 18XXXX71Z, en nombre y representación de la Junta de Compensación de la unidad de ejecución única de los polígonos 4, 5, 6 y 8 del sector 2 SUP "Ampliación Las Viñas" de Teruel (en adelante la Junta de Compensación), inscrita en el Registro de Entidades Colaboradoras del Gobierno de Aragón el 11 de mayo de 2015, dando cuenta de ello en la sesión del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel el 30 de junio de 2015. Su nombramiento como presidente de la Junta, con facultades suficientes para adoptar este acuerdo, consta por acuerdo de la Asamblea General de la Junta de Compensación, de fecha 27 de mayo de 2025, sobre renovación de cargos de los miembros del Consejo Rector, elevada a escritura pública ante la Notario del Ilustre Colegio de Aragón D^a Cristina Romero Checa, en fecha 2 de septiembre de 2025, con numero de Protocolo mil ciento noventa y dos .

Manifiestan que sus facultades están plenamente vigentes y que no han sido revocadas, suspendidas ni limitadas en modo alguno.

Las partes comparecientes se reconocen mutuamente la capacidad para suscribir el presente acuerdo con el carácter de convenio urbanístico, que se formalizará en el marco de lo dispuesto en los arts. 100 a 102 del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (en adelante TRLUA), y de las normas concordantes del Plan General de Ordenación Urbana de Teruel (en adelante PGOU).

EXPONEN

I.- Que la Junta de Compensación representa a la propiedad de los suelos incluidos en la unidad de ejecución única de los polígonos 4, 5, 6 y 8 del sector 2 SUP "Ampliación Las Viñas".

Respecto de los suelos pertenecientes a propietarios no adheridos a la Junta de Compensación, se está tramitando un expediente expropiatorio (27/2017/PLANURB), del que es beneficiaria la propia Junta.

Se incorporan como anexo 1 y anexo 2, sendos planos con la delimitación del ámbito del sector 2 SUP "Ampliación Las Viñas" según el PGOU 85 y con los tres sectores de SUZ-D resultantes en el PGOU, uno de los cuales se delimita con los suelos de la unidad de ejecución constituida por los polígonos 4, 5, 6 y 8 (únicos suelos vinculados por el convenio que nos ocupa, salvo la pequeña ampliación al Norte que se detalla en la estipulación Segunda).

II.- Según el PGOU de Teruel, las parcelas se encuentran incluidas en el sector 2 SUP "Ampliación las Viñas". El Plan Parcial que establece la ordenación pormenorizada fue aprobado definitivamente con fecha 15 de octubre de 1990 (publicación en el BOPT de fecha 12 de noviembre de 1990).

La delimitación de la unidad de ejecución, y el cambio de sistema de actuación, se llevó a efecto en el seno del expediente 1693/01. La aprobación definitiva se produjo con fecha 31 de enero de 2006 (publicación en el BOPT de fecha 16 de mayo de 2016).

El programa de compensación de la unidad de ejecución única de los polígonos 4, 5, 6 y 8 del citado sector, se llevó a efecto en el seno del expediente 134/2011. La aprobación definitiva se produjo con fecha 27 de marzo de 2014 (publicación en el BOPT de fecha 11 de abril de 2014).

III.- Actualmente se encuentran en tramitación en la Unidad de Planeamiento y Gestión:

- Expediente 27/2017/PLANURB "Expropiación por no adhesión a la Junta de Compensación de U.E 4, 5, 6 y 8 del Plan Parcial", con aprobación inicial de fecha 30 de julio de 2018 (presentadas 19 alegaciones y emitido informe técnico).
- Expediente 138/2018/PLANURB "Proyecto de Reparcelación", pendiente de subsanaciones.

IV.- En el seno del expediente 8169/2022/TE, se está tramitando la adaptación-revisión del PGOU.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 27 de noviembre de 2020, acordó publicar el Avance de la adaptación-revisión del Plan General de Ordenación Urbana vigente, con los criterios, objetivos y soluciones generales del planeamiento, así como el estudio de las alternativas de desarrollo urbanístico, expuesto al público durante el plazo de 3 meses con objeto de que se pudieran formular sugerencias y alternativas (3299/2020/TE).

Respecto del sector 2 SUP "Ampliación las Viñas", el documento de Avance publicado recoge que cuenta con Plan Parcial aprobado y que está en fase de reparcelación la unidad de ejecución que engloba los polígonos 4, 5, 6 y 8 del mismo, concretamente señala:

La delimitación se ajusta fundamentalmente al sector de suelo urbanizable delimitado (SUZ-) n.º 2 "Las Viñas" del PGOU 85, que cuenta con PP aprobado y con varias U.E. en desarrollo. Serán necesarios ajustes derivados de la eliminación del SG Viario previsto al al oeste, innecesario tras la construcción de la N-420 en el tramo comprendido entre la A-23 y la N-234.

Respecto del empleo de la denominación suelo urbanizable delimitado en vez de suelo urbanizable programado, véase que en aplicación del TRLUA, Disposición transitoria tercera. Régimen transitorio del suelo:

d) El suelo urbanizable programado existente, así como el suelo apto para urbanizar integrado en un área de reparto con varios sectores y el suelo urbanizable delimitado clasificado conforme a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, se regirán por las disposiciones de esta Ley relativas al suelo urbanizable delimitado.

En el periodo de información pública se presentó una sugerencia en el sentido:

Este sector al haberse convertido en una zona de especial relevancia por tratarse de la entrada centro de la ciudad, se entiende que por razones económicas y de poder llevar a efecto lo que finalmente se apruebe, debería replantearse la actuación a desarrollar, mediante un incremento de la densidad y la edificabilidad, dado que la propuesta sin duda resulta muy escasa, al tratarse de planeamiento remitido propuesto en el PGOU anterior con unas condiciones que entendemos harán muy difícil realmente su desarrollo.

La sugerencia presentada se alinea con el principio de sostenibilidad que sustenta el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio del Avance, concretado en un consumo racional de suelo (mayor densidad, mayor compacidad y continuidad con la ciudad existente).

V.- La Junta de Compensación de la unidad de ejecución única de los polígonos 4, 5, 6 y 8 del sector 2 SUP "Ampliación Las Viñas", en asamblea del 19 de enero de 2022, acordó: aprobación por mayoría absoluta del cambio de la ordenación prevista para la zona, de acuerdo a la nueva propuesta planteada por el Ayuntamiento de Teruel a la Junta de Compensación en reunión celebrada el pasado 10 de noviembre de 2021.

JUSTIFICACIÓN DEL CONVENIO

I.- Las determinaciones establecidas por el PGOU vigente para el sector 2 SUP "Ampliación Las Viñas", en el que se integra la unidad de ejecución única de los polígonos 4, 5, 6 y 8, son las siguientes:

- Uso mayoritario: residencial (edificación aislada o pareada).
- Índice de edificabilidad: 0,15m²/m², sobre la superficie con aprovechamiento del sector.
- Altura: 2 plantas y 7 m como máximo si bien, en un 30% de la superficie de la planta, se puede llegar a 3 plantas y 9,50 m.
- Densidad: 10 viviendas por hectárea.
- Aprovechamiento medio: 0,147 unidades de aprovechamiento.
- Sistemas generales incluidos:
 - Zona verde: 3.600 m².
 - Viario: 5.200 m².

Como ya se ha señalado, las determinaciones referidas contradicen abiertamente el principio de sostenibilidad que sustenta el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio planteado en la revisión del PGOU. Particularmente, la severa limitación a la intensidad del uso residencial supone un consumo muy ineficiente del suelo que, además, compromete tanto la viabilidad como la sostenibilidad económica del planeamiento.

Se considera de interés general para el municipio de Teruel, la modificación de las determinaciones referidas con los siguientes objetivos:

- Alinear las determinaciones de la ordenación con el modelo de la adaptación-revisión del PGOU, garantizando asimismo la sostenibilidad económica, social y medioambiental.
- Consolidar la edificación a ambos lados del acceso norte a la ciudad desde la A-23, para conseguir una imagen urbana coherente.
- Obtener suelo para vivienda protegida.
- Obtener mayores plusvalías para el municipio de Teruel.

II.- Se considera de interés general para el municipio de Teruel que no se demore la ordenación pormenorizada del suelo que integra la unidad de ejecución única de los polígonos 4, 5, 6 y 8 del sector 2 SUP "Ampliación Las Viñas", identificado en la adaptación-revisión del PGOU como SUZ-D/R.02 Ampliación Las Viñas, por lo que se compromete a formular el Plan Parcial que se tramitará simultáneamente al propio documento de adaptación-revisión del PGOU.

La aprobación definitiva de dicho Plan Parcial se producirá en un plazo no superior a seis meses desde la aprobación definitiva de la adaptación-revisión del PGOU.

III.- Para alcanzar dichos objetivos la Junta de Compensación se compromete a desistir de continuar con la tramitación del proyecto de reparcelación que es objeto del expediente 138/2018/PLANURB y no exigir indemnización alguna al Ayuntamiento de Teruel.

IV.- El RDL 7/2015, de 30 de octubre, que aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana en el art. 5 e), y el TRLUA en los arts. 20 y 21, reconocen la iniciativa privada y participación de los particulares en la acción urbanística.

El art. 100 del TRLUA establece la potestad de los municipios para suscribir convenios con los particulares al objeto de colaborar en el mejor desarrollo de la actividad urbanizadora, teniendo dichos convenios carácter administrativo sin que puedan contravenir normas imperativas.

La negociación, celebración y cumplimiento de los convenios urbanísticos se rigen por los principios de transparencia y publicidad.

ESTIPULACIONES

Primera. - El Ayuntamiento de Teruel se compromete a que el documento de adaptación-revisión del PGOU de Teruel incluya la modificación del planeamiento urbanístico vigente en el actual sector 2 SUP "Ampliación Las Viñas", con la principal finalidad de alinear la ordenación con el modelo de la adaptación-revisión del PGOU garantizando la sostenibilidad económica, social y medioambiental.

Segunda. - El Ayuntamiento de Teruel se compromete a que el documento de adaptación-revisión del PGOU de Teruel incluya tres nuevos sectores de suelo urbanizable delimitado, de modo que su suelo coincida con el del actual sector 2 SUP "Ampliación Las Viñas", salvo el ajuste en el sector 1 (situado al oeste) derivado de "la eliminación del SG Viario previsto al al oeste, innecesario tras la construcción de la N-420 en el tramo comprendido entre la A-23 y la N-234" y la ampliación al norte, sobre la parcela 51 del polígono 29, con ref. catastral 44900A029000510000UW, en una banda que permita conseguir una calle de remate con anchura total aproximada de 8 m. (incluyendo el ancho del paso actual) sin afectar a las parcelas actuales colindantes al mismo; la anchura de la banda sobre la parcela referida será de aproximadamente 4 m. y la superficie incluida de aproximadamente 1.000 m².

El suelo incluido en el nuevo sector de suelo urbanizable delimitado, denominado SUZ-D/R.02 Ampliación Las Viñas, coincidirá con el correspondiente a la unidad de ejecución única integrada por los polígonos 4, 5, 6 y 8 del sector 2 SUP "Ampliación Las Viñas" (original), salvo la pequeña ampliación referida en el párrafo anterior.

Tercera. - El Ayuntamiento de Teruel se compromete a que el documento de adaptación-revisión del PGOU de Teruel, incorpore al SUZ-D/R.02 Ampliación Las Viñas las determinaciones que figuran en la ficha que se incorpora como anexo 3. Destacar particularmente, que el aprovechamiento subjetivo correspondiente a los propietarios será el establecido en el artículo 128. Suelo urbanizable del TRLUA.

En todo caso, puesto que pudieran ser necesarios ajustes derivados de informes de otras Administraciones Públicas, alegaciones, etc., las magnitudes referidas pudieran verse afectados en un margen de $\pm 5\%$.

Cuarta. - El Ayuntamiento de Teruel se compromete a formular la ordenación pormenorizada del SUZ-D/R.02 Ampliación Las Viñas como documento independiente, que se tramitará simultáneamente al propio documento de adaptación-revisión del PGOU, cuya aprobación definitiva se producirá en un plazo no superior a seis meses desde la aprobación definitiva de la adaptación-revisión del PGOU.

Con carácter previo a la redacción del Plan Parcial, el Ayuntamiento se dirigirá a la Junta de Compensación para que se pronuncie sobre cómo debe abordarse la situación de las edificaciones unifamiliares existentes: si debe intentarse integrarlas en la ordenación o, por el contrario, si no se tienen en cuenta a efectos de la misma; sin perjuicio de que, en ocasiones, será imposible mantenerlas para conseguir una ordenación coherente con el aprovechamiento edificatorio atribuido.

Quinta. - La Junta de Compensación renuncia expresamente al desarrollo urbanístico del sector tal y como lo contempla el planeamiento vigente. Consecuentemente renuncia a proseguir con el Programa de Compensación aprobado, y desiste de continuar con la tramitación del expediente 138/2018/PLANURB "Proyecto de Reparcelación", sin solicitar indemnización alguna y siempre que se apruebe definitivamente la adaptación-revisión del PGOU de Teruel con las estipulaciones indicadas en el presente convenio.

Sexta. - La Junta de Compensación, en relación al expediente 27/2017/PLANURB "Expropiación por no adhesión a la Junta de Compensación de U.E 4, 5, 6 y 8 del Plan Parcial", desiste de continuar con su tramitación, tal y como se indica en el informe del Consejo Provincial de Urbanismo, en Sesión celebrada el día 24 de septiembre de 2024.

Séptima. - El TRLUA en el art. 101.2, establece que la competencia para aprobar estos convenios de planeamiento corresponde al Ayuntamiento Pleno, previa apertura de un periodo de información pública e informe por el órgano autonómico competente en materia de urbanismo por plazo de un mes sobre el proyecto de convenio.

El municipio conserva en plenitud su potestad de planeamiento, que no quedará condicionada en modo alguno por las estipulaciones del convenio. Si finalmente, no se aprobara definitivamente el cambio de planeamiento, el convenio se entenderá automáticamente resuelto.

Octava. - El presente convenio estará vigente hasta que se apruebe definitivamente el Plan Parcial que establezca la ordenación pormenorizada (en un plazo no superior a seis meses desde la aprobación definitiva del PGOU). Si transcurre el citado plazo sin que se hayan cumplido los compromisos municipales, la Junta de Compensación podrá solicitar la resolución del mismo; todo ello de conformidad a lo dispuesto en el art. 100.6 del TRLUA.

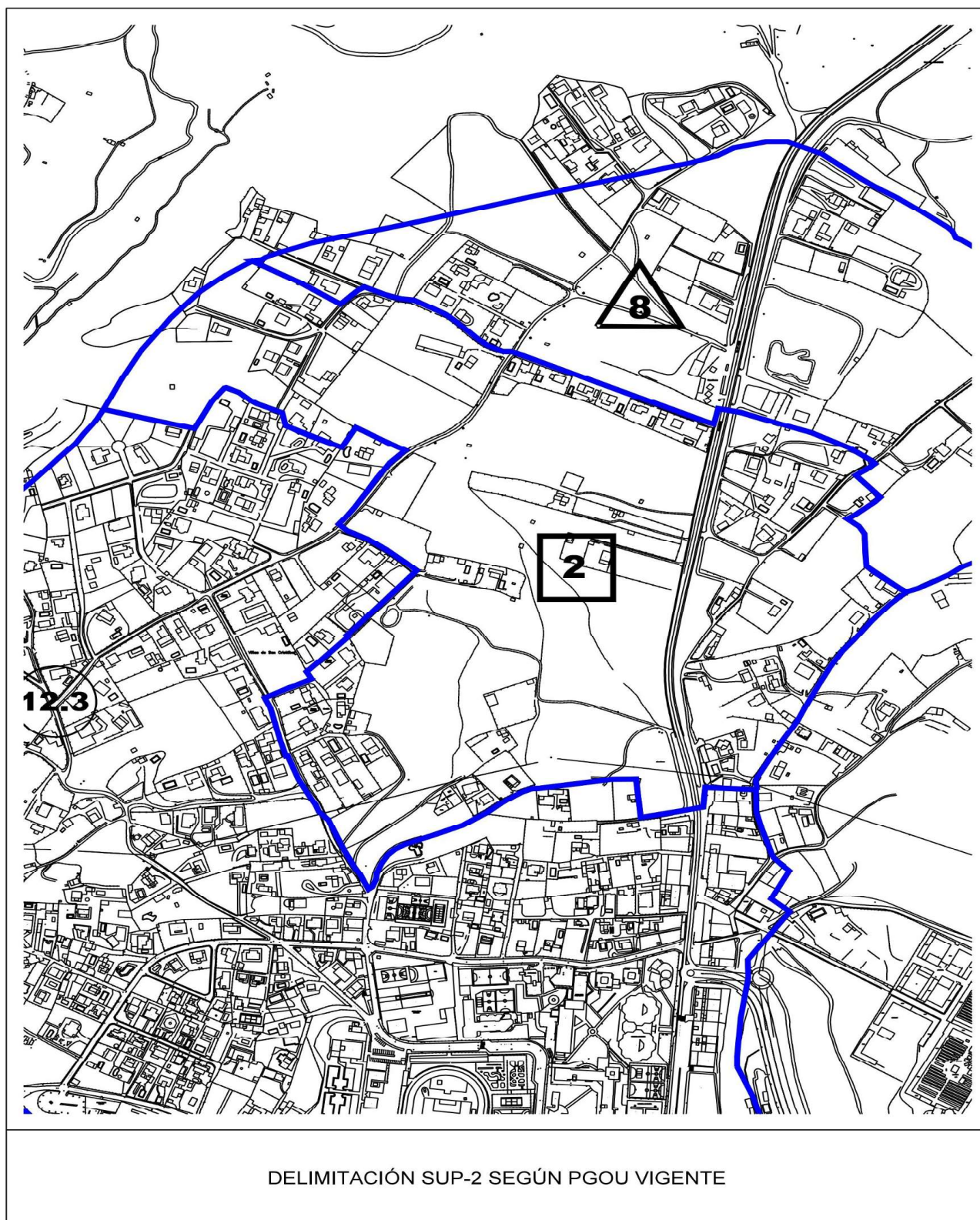
Novena. - El presente convenio tiene carácter administrativo. El Ayuntamiento de Teruel verificará su cumplimiento.

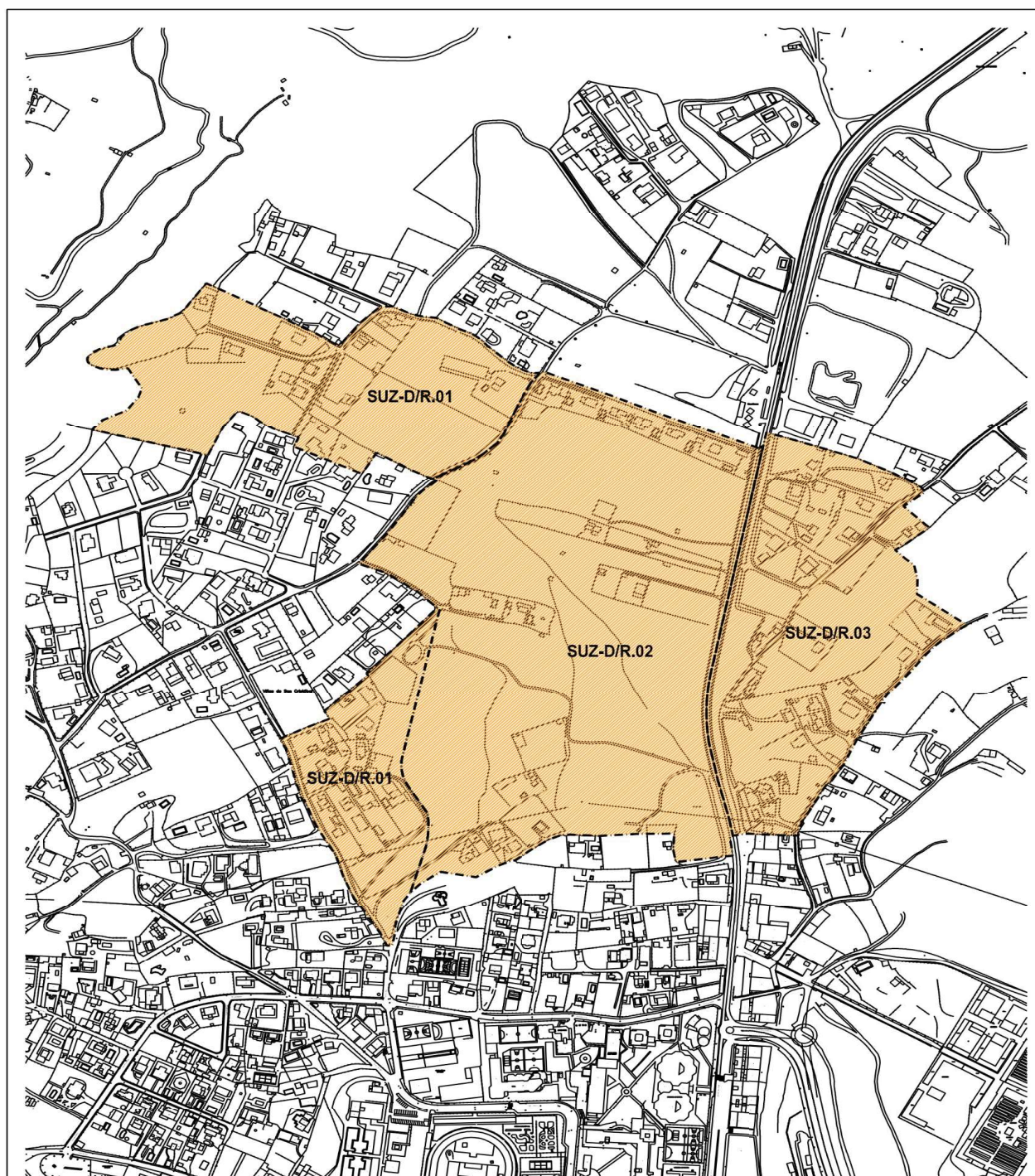
Décima. - El Ayuntamiento de Teruel deberá dar la oportuna publicidad al presente convenio conforme establece el TRLUA.

Undécima. - Para cualquier controversia que pueda surgir con ocasión de la interpretación y aplicación del presente Convenio, ambas partes se someten a la Juzgados y Tribunales del orden contencioso administrativo con jurisdicción en la ciudad de Teruel.

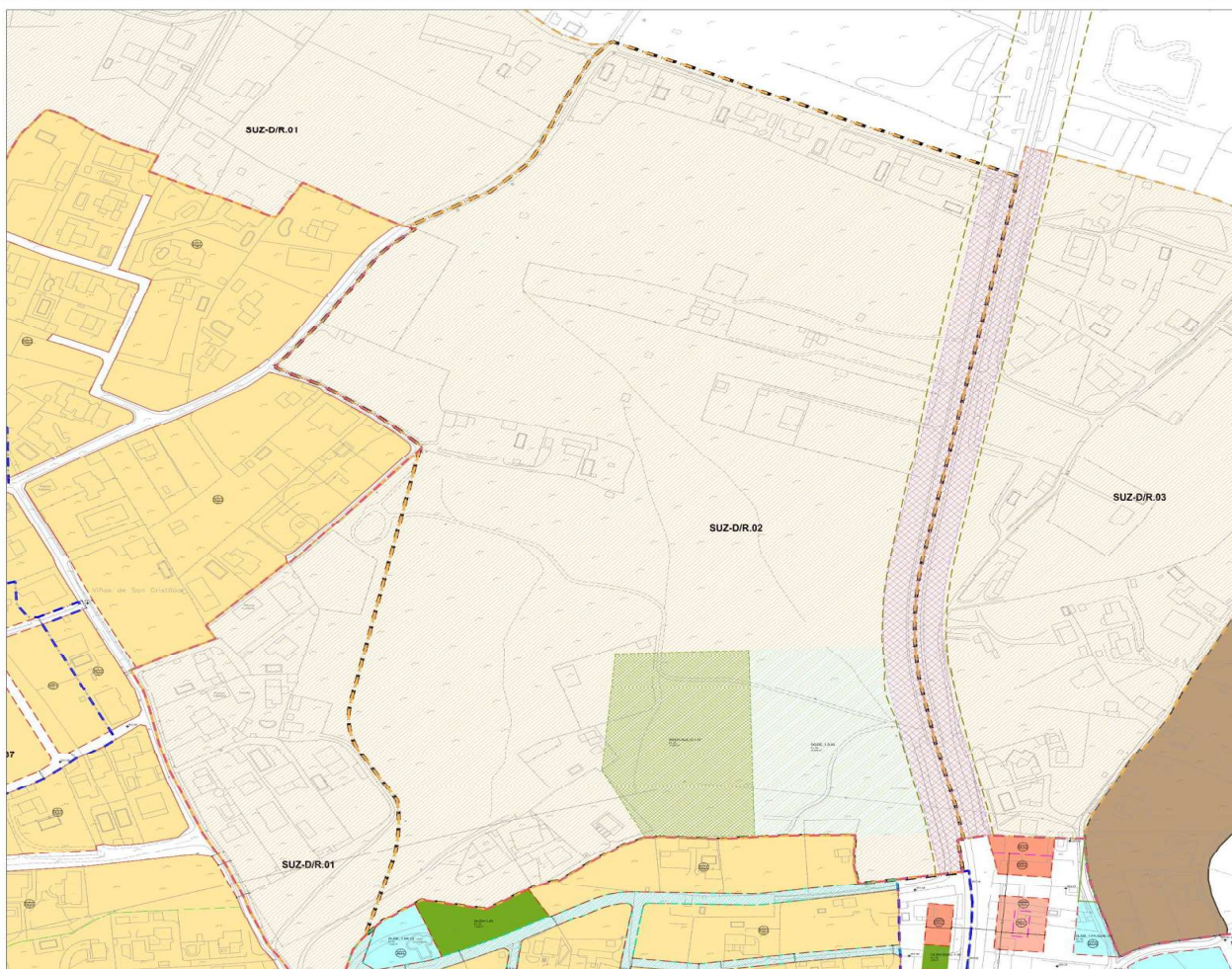
Y en prueba de conformidad con el contenido del presente documento, lo firman por duplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha al principio indicados, de todo lo cual, como Secretaria General del Ayuntamiento de Teruel, DOY FE.

Teruel, a fecha 25 de noviembre de 2025.- La Alcaldesa. D Emma Buj Sánchez; La Secretaria D. Leyre Sainz Garcia; El presidente de ja Junta de Compensación D.José Ramón Juan Lahuerta.- Documento firmado electrónicamente.





DELIMITACIÓN SUZ-D/R.01, SUZ-D/R.02 Y SUZ-D/R.03 SEGÚN ADAPTACIÓN - REVISIÓN PGOU

FICHA SECTOR
SUZ-D: PTE. PLANEAMIENTO DESARROLLO**SUZ-D/R.02 AMPLIACIÓN DE LAS VIÑAS****PLANO DE DELIMITACIÓN****ZONAS DE ORDENACIÓN URBANA**

- CENTRO HISTÓRICO (R1/1)
- TRAMAS TRADICIONALES (R1/2)
- PRIMER ENSANCHE (R1/3)
- BARRIOS RURALES - CASCO ANTIGUO (R1/4)
- BARRIOS RURALES - EXTENSIÓN DE CASCO (R1/5)
- MANZANA COMPACTA (R2/1)
- MANZANA LIGEREA (R2/2)
- BLOQUE ADOSADO (R3/1)
- BLOQUE EXENTO (R3/2)
- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA (R4/1)
- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXTENSIVA (R4/2)

- TERCARIO (T1)
- GRAN TERCARIO (T2)
- INDUSTRIAL (I)
- INFRAESTRUCTURAS (DI)
- ESPACIO LIBRE - ZONA VERDE PÚBLICO (DV)
- VERDE LADERAS (VL)
- EQUIPAMIENTO U (UE)
- EQUIPAMIENTO BAJO RASANTE (DE)
- Número máximo: plantas/viviendas si está fijado
- Zona de ordenación urbana
- Ocupación máxima (pl. baja/pl. altas)
- Índice de edificabilidad

ÁREAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

- SUELO URBANO
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SU-NC)
- SUELO URBANIZABLE DELIMITADO (SUZ-D)
- SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO (SUZ-ND)
- SUELO URBANIZABLE DELIMITADO - REGULARIZACIÓN DE NÚCLEOS DE POBLACIÓN (SUZ-D/RNP)
- REMITIDO A PROYECTO SUPRAMUNICIPAL
- ACTUACIÓN DE DOTACIÓN (AD)
- NORMALIZACIÓN DE FINCAS (NF)
- ÁREA DE PLANEAMIENTO EN TRAMITACIÓN (APTR)
- ACTUACIÓN AISLADA (AA)

ALINEACIONES Y RASANTES

- ALINEACIÓN OFICIAL EXISTENTE
- ALINEACIÓN OFICIAL NUEVA
- ALINEACIÓN ANTERIOR O POSTERIOR
- FONDO MÁXIMO EDIFICABLE
- RETRANQUEO MÍNIMO
- CAMBIO DE CONDICIONES
- PURQUES Y PASAJES
- ALTURAS PERMITIDAS FRENTE MANZANA
- COTAS
- RASANTE DE VIARIO

CONDICIONES PARTICULARES

- ESPACIO LIBRE PRIVADO USO PÚBLICO
- ZONA DE FLUJO PREFERENTE

- ZONA INUNDABLE (TS00)
- LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN (CARRETERAS, FFCC)

ORDENACIÓN ORIENTATIVA EN SUZ-D

- VIARIO (DI-VI)
- ESPACIO LIBRE - ZONA VERDE PÚBLICO (DV)
- EQUIPAMIENTO (DE)

Abril 2024



ADAPTACIÓN-REVISIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TERUEL
 APROBACIÓN INICIAL
 FICHAS DE ORDENACIÓN

FICHA SECTOR

SUZ-D: PTE. PLANEAMIENTO DESARROLLO

SUZ-D/R.02 AMPLIACIÓN LAS VIÑAS

ORDENACIÓN

Clase y categoría de suelo	SUZ-D	Instrumento de ordenación	Plan Parcial
Uso global	Residencial	Plazo aprobación proyecto urbanización	10 años
Zonas de ordenanza	R2/2 R3/1 R3/2 R4/1 R4/2 T1	Sistema de actuación	Compensación

SUPERFICIES

Superficie total del sector (S_T):	184.350 m ²
Sistemas generales incluidos (SG_I):	23.000 m ²
Sistemas generales adscritos (SG_A):	0 m ²
Dotaciones existentes que se mantienen (D_E):	2.450 m ²
Superficie neta del sector a efectos del reparto de aprovechamiento ($S_N = S_T - SG_A - D_E$):	181.900 m ²
Superficie neta a efectos del cálculo de densidad ($S_T - SG_I$):	161.350 m ²

EDIFICABILIDAD

Índice edificabilidad bruta (aplicable sobre la suma de la superficie neta del sector y SG_A)	0,74217 m ² /m ²
Edificabilidad	135.000 m ²
Coefficiente homogenización sector	0,97645
Aprov. objetivo SUZ-D/R.02 (U.A.) ⁽¹⁾	131.821 m ²
Coefficiente situación ⁽²⁾	1,03
Aprov. obj. ponderando situación SUZ-D/R.02 (U.A.) ⁽³⁾	135.775 m ²
Carga urbanización SUZ-D/R.02 estimada en U.A. (Coste urbanización / valor U.A. (315€/m ²)) ⁽⁴⁾	47.932 m ²
Aprov. medio del conjunto del SUZ-D de traída carga urbanización.	0,32209 m ² /m ²
90% aprov. medio del conjunto del SUZ-D de traída carga urbanización. ⁽⁵⁾	0,28988 m ² /m ²
Aprov. subj. propietarios SUZ-D/R.02 (U.A.) ⁽⁶⁾ = ⁽⁵⁾ * S_N	52.730 m ²
Aprov. subj. propietarios SUZ-D/R.02 ponderando urbanización (U.A.) ⁽⁷⁾ = ⁽⁶⁾ + ⁽⁴⁾	100.662 m ²
Aprov. subj. propietarios SUZ-D/R.02 ponderando urbanización y situación (U.A.) ⁽⁸⁾ = ⁽⁷⁾ / ⁽²⁾	97.730 m ²

DENSIDADES Y CESIONES

Nº máximo de viviendas	970 viv
Densidad de viviendas	60 viv/ha
Cesión obligatoria de aprovechamiento (U.A.) ⁽¹⁾ - ⁽⁸⁾	34.091 m ²
Cesión obligatoria de aprovechamiento (%) ⁽¹⁾ - ⁽⁸⁾ / ⁽¹⁾	25,86 %
Cesión mínima dot. local ZV	18 m ² /viv o 10%
Cesión mínima dotación local equipamientos	15 m ² /viv
Aparcamientos en parcela privada	≥ 1,00 plaza/viv
Aparcamientos en vía pública	≥ 0,25 plaza/viv
Reserva para vivienda protegida	40,00 %

JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN Y DETERMINACIONES

Área de desarrollo coherente con el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio adoptado.
 Consolidar la edificación a ambos lados del acceso norte a la ciudad desde la A-23, para conseguir una coherente imagen urbana.

CONDICIONES PARTICULARES

La edificabilidad en bloque se concentrará junto a la carretera Alcañiz.
 La edificabilidad de uso terciario no será inferior al 10% de la edificabilidad total.
 La edificabilidad de uso residencial unifamiliar no será superior al 11% de la edificabilidad residencial total.
 La edificabilidad de uso residencial unifamiliar aislada no será superior al 6% de la edificabilidad residencial total.
 La altura máxima será de PB+V.
 El vial que da continuidad a la carretera Alcañiz tendrá, al menos, 35 m. de anchura a lo largo de toda su longitud (17,50 m. a cada lado del eje).
 Se impone como carga de urbanización la ejecución de los accesos desde la carretera Alcañiz, así como su acondicionamiento e intersecciones.
 Se impone como carga de urbanización el desvío de la tubería de impulsión entre las captaciones de Caudé y la ETAP, en el tramo que discurre por el sector.
 Se impone como carga de urbanización el soterramiento de la línea eléctrica de alta tensión (45 KV) en el tramo que atraviesa el sector, sin perjuicio de que se diseñe una solución técnica única, a nivel de proyecto, que contemple también el soterramiento en los sectores SUZ-D/R.01, SUZ-D/R.03 y el tramo de suelo urbano hasta la torre situada en las coordenadas X=659.606 Y=4.468.853, y que se ejecutará por fases.
 Se incluyen en el sector 12.000 m² como sistema general de equipamiento docente destinados a la ampliación de la Universidad.
 Se incluyen en el sector 11.000 m² de sistema general de zonas verdes.
 El Plan Parcial deberá incluir un estudio de ruido que evalúe los niveles y las medidas de protección necesarias para el cumplimiento de lo establecido en la Ley 7/2010, de 18 de noviembre, de protección contra la contaminación acústica de Aragón. Salvo que se justifique su innecesariedad, el proyecto de urbanización incluirá la pavimentación de la carretera Alcañiz con asfalto fonoabsorbente.
 Se impone como carga de urbanización, en concepto de tratamiento de aguas residuales, el pago según ordenanza 12.6.3 del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración.