

## FICHA URBANISTICA MODIFICADA

**ÁREA DE INTERVENCIÓN:** G-11/16-1

**Superficie total (m²):** 111.102,10

**Varios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 105 LUA):** 0,00

**Superficie aportada:** 111.102,10

**IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:**

- Entorno del Pabellón Príncipe Felipe.

**OBJETIVOS DE LA ORDENACION:**

- Resolver el borde urbano en su encuentro con la Ronda Hispanidad y la vía ferroviaria.

**CONDICIONES VINCULANTES:**

- Gestión y ejecución independiente para cada subárea 11 y 16. La división del área en dos unidades de ejecución, nº 1 y nº 2, respectivamente, fue acordada por el Pleno del Ayuntamiento el 31 de diciembre de 2003 (expte. 1.056.730/2001).
- Conexión de la calle prolongación de Cabezo Cortado con Ducado de Atenas con cargo a la unidad de ejecución nº 2.
- Reserva de una banda paralela a Tenor Fleeta para la futura estación de cercanías de Miraflores, dentro de la U.E. nº 2.
- Liberar las plantas bajas indicadas, excepto portales de viviendas.
- El 32% de la superficie edificable residencial será de viviendas protegidas a ubicar según el Convenio Urbanístico existente.
- El Pabellón Príncipe Felipe consume edificabilidad de otros usos.
- En las parcelas b) y c) la plataforma en el nivel de Tenor Fleeta será de uso público.
- La superficie edificable real será de 1 m²/m² de uso residencial y 0,5 m²/m² de otros usos.
- La altura del bloque de la parcelas a) está referida a la calle Tenor Fleeta.
- La altura de la edificación de las parcelas b) y c) están computadas a la "vía de referencia" (nueva calle paralela a Tenor Fleeta).
- Con la ejecución de Tenor Fleeta y/o la realización de la Estación de Cercanías, la manzana comprendida entre la calle Tenor Fleeta y la denominada 'vía de referencia' paralela a la anterior de la U.E. nº 2, se podrá adaptar a las necesidades funcionales y específicas de ambos proyectos y ordenación del transporte colectivo mediante Estudio de Detalle.
- Obtener construido un aparcamiento público subterráneo con un mínimo de 700 plazas a cargo de los propietarios de la unidad de ejecución nº 2. La rasante de su cubierta será un metro inferior a los terrenos colindantes, rellenando ese metro con tierra vegetal para su ajardinamiento.
- Los gastos de traslado de la estación transformadora de electricidad al servicio del ferrocarril, así como las mayores cargas urbanísticas que puedan corresponder por las mayores cesiones, urbanización e indemnizaciones de bienes ajenos al suelo como consecuencia de la modificación de plan general nº 16.03, son a cargo de los propietarios de la unidad de ejecución nº 2.
- Cuando convivan diferentes sistemas con suelos ferroviarios, se estará a lo dispuesto en la regulación establecida en la memoria de la modificación puntual del PGOU por cumplimiento de Sentencia TSJA 344/2017, con objeto de poder atribuir las titularidades a las administraciones correspondientes en el futuro procedimiento de gestión.

**Superficie edificable en cada parcela (m²):**

Residencial: a) 6.700, d1) 12.605, d2) 5.929, e1) 12.605, e2) 5.929, f1) 12.605, f2) 5.929, g) 13.852, i) 18.783, j) 17.620, Otros usos: , b) 18.241, c) 19.500, d) 300, e) 300, f) 300, g) 300, h) 15.000, i) 1.437, j) 900.

**Plazo para presentar proyecto de reparcelación:** 2 años

**Sistema de Actuación:** Compensación

**Aprovechamiento medio sector (m²/m²):** 0,965



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario de fecha 29 MAY 2020  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLANO

Fdo.: Luis Jiménez Abad



**Remisión a zona:** A2, A1/1

**Densidad (viv/Ha):** 100,00

**Altura máxima:** Según ordenación

**% aprovechamiento municipal:** 10

**RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:**

**% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal):** 32

**CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):**

**Dotaciones:** 0,00

**Varios:** 23,74 (incluido vías colectoras)

**Zonas Verdes:** 22,34 (mínimo vinculante)

**Espacios libres:** 10,94

**Cesión total (mínimo vinculante, sin SG):** 57,02

**Sistemas Generales adscritos:** 40,69

**Sistema General Ferroviario:** 1,30

**Observaciones:**

La **unidad de ejecución nº 1** se encuentra urbanizada y recepcionada, habiéndose ejecutado las viviendas previstas.  
La **unidad de ejecución nº 2** cuenta con proyecto de reparcelación aprobado definitivamente e inscrito en el registro de la propiedad, asimismo cuenta con proyecto de urbanización definitivamente aprobado.

*Texto refundido 2007 Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.*

**Zaragoza**  
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter DEFINITIVO por acuerdo plenario  
de fecha **29 MAY 2020**  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENIO



Fdo.: Luis Jiménez Kpad



TEXTO REFUNDIDO 2007



DIRECCIÓN GENERAL MUNICIPAL DE URBANISMO  
 El presente PROYECTO ha sido aprobado  
 con carácter DEFINITIVO por acuerdo plenario  
 de fecha **29 MAY 2020**  
 EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENARIO



Fdo.: Luis Jiménez Abad