

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

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

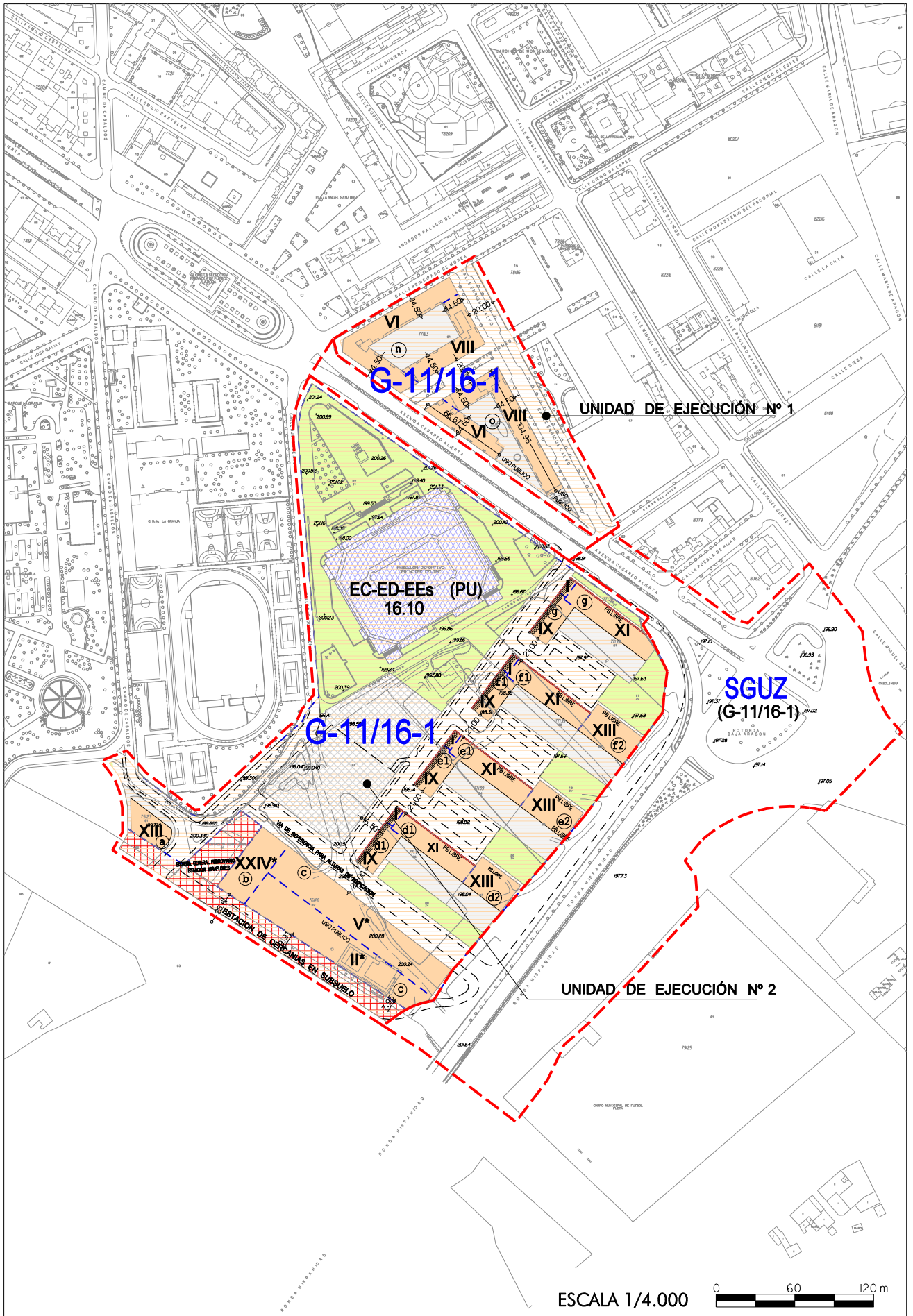
Sistema General Ferroviario: 1,30

Hoja del Plano de Regulación: L-16,L-17

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.



REPARCELACION A.D. 29/05/2020

MA 173 A.D. 11/04/2013

ESCALA 1/4.000

