

**NORMAS URBANISTICAS
DEL AREA DE INTERVENCION F-43-2**

C/ Binefar, Polígono 43.

ZARAGOZA

**PROMOTOR:
GESMAR-PROICASA , S.A.**

**Gran Vía, 34, ENTLO. DCHA.
50005.- ZARAGOZA
Telf: 976- 21 - 17 - 78**

SEPTIEMBRE/03

**FCO. JAVIER SAN ROMAN GARCIA
JUAN ANDRES SAEZ NAVARRO**

ARQUITECTOS

**Gran Vía, 34, ENTLO. DCHA.
50005.- ZARAGOZA
Telf: 976- 21 - 17 - 78**

NORMAS URBANISTICAS

Normas Urbanísticas del Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.) del Área de intervención F-43-2.

El Plan Especial del Área F-43-2, establece las ordenanzas específicas y los parámetros urbanísticos para el desarrollo del Área, regulándose los usos según lo establecido para las Zonas de Edificación en Ordenación – Zona A-2/2 y según el artículo 4.2.6. de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.-Diciembre –2.002.

1. Tipo de ordenación.

Ordenación en edificios aislados con uso dominante de vivienda colectiva.

2. Limitaciones de parcela.

La parcela mínima deberá tener superficie superior a 500 m². En el caso de realizarse una parcelación, será requisito indispensable la aprobación de un Estudio de Detalle que redistribuya las edificabilidades y densidades en las fincas resultantes.

3. Limitaciones de posición.

- La línea de fachada podrá coincidir con la alineación de vial permitiendo retranqueos respecto de las alineaciones establecidas en el Plan Especial.
- Cuando en las plantas bajas se prevean locales comerciales u otros usos que precisen acceso público, estos tendrán entrada desde la calle, bien haciendo coincidir su fachada con la alineación de vial, o bien estableciendo servidumbres de uso público sobre los espacios privados por los que se haya de acceder a los locales.
- En linderos con otras parcelas. Los retranqueos serán iguales a la tercera parte de la altura del propio edificio de que se trate, con un mínimo de 5 metros.
- La separación entre edificios situados en una misma parcela será igual a la altura del mas alto multiplicado por 0,67. Para una altura máxima de 16,50 metros se fija en 11,05 metros. El concepto de edificios separados se considera extensivo a todos aquellos que solo constituyan unidad constructiva en la planta baja o inferiores.
- La separación mínima entre edificios de distintas parcelas será, al menos, la altura del mas alto, multiplicado por 0,67. En los linderos comunes, los edificios se podrán adosar sin retranqueos. No obstante se requerirá una ordenación mediante estudio de detalle.

4. Limitaciones dimensionales y de aprovechamiento.

1.- Ocupación máxima de suelo:

Parcela resultante:	Pl. Sótano	100%	1.447,25 m ²
	Pl. Semisótano y baja	52,51%	760,00 m ²
	Plantas Alzadas	56,66%	820,00 m ²

La planta semisótano debe incluirse en la envolvente máxima de la proyección de las plantas que sobresalen de la rasante.

2.- Altura máxima: Parcela resultante: PB+IV para vivienda colectiva (16,50 m.)
Se permitirá por encima de la altura máxima, la construcción de torreones y de más elementos permitidos por el Art. 2.2.22.

3.- La altura máxima de la planta baja será 5,00 m.

4.- Edificabilidad sobre parcela:

Parcela resultante:

- Uso residencial: 3.622,50 m²

5.- El índice de edificabilidad sobre parcela neta: 2,50 m²/m²

6.- Los vuelos recayentes al interior de la parcela tendrán un vuelo máximo de 0,80 metros.

7.- Los vuelos a espacios exteriores tendrán un saliente de 0,80 m. El vuelo recayente al andador peatonal de separación con la zona verde podrá tener un saliente de 1,00 m. Ya que la zona verde contigua tiene la consideración de plaza y la anchura de la calle Obón será entre 15 y 18 m.

5. Limitaciones de uso.

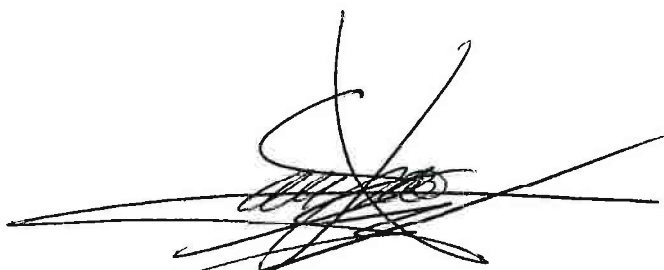
- Uso dominante: Vivienda colectiva.
- Usos compatibles:
 - a) Vivienda unifamiliar.
 - b) Residencia comunitaria y hotelero.
 - c) Talleres y almacenes.
 - d) Comercial.
 - e) Oficinas.
 - f) Recreativos.
 - g) Equipamientos y servicios.

Para cualquier uso compatible y complementario se remitirá a lo establecido en el P.G.O.U. para zonas A2, Grado 2.

Los usos aquí señalados se regirán en todo por las condiciones de uso señaladas en el P.G.O.U. y en especial el artículo 4.2.6.

6. Condiciones de la edificación.

- Vuelos: Los vuelos interiores y exteriores de la edificación se regularán según los criterios contenidos en los artículos 2.2.33 y 2.2.34 de las NN.UU del PGOU.
- En el caso que se tenga que modificar el área de movimiento reflejado en este Plan Especial, se tendrá que solicitar la aprobación de un Estudio de Detalle con la nueva envolvente.
- Todo aquello que no este reflejado en estas Ordenanzas se remitirá a lo señalado en el P.G.O.U. de Zaragoza, y en particular a la zona A2 grado 2.
- Se tendrá en cuenta la Ordenanza de Supresión de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas y la Ordenanza para la Protección contra ruidos y vibraciones, ambas del término municipal de Zaragoza.



Fdo: FCO. JAVIER SAN ROMAN GARCIA

Zaragoza, Septiembre de 2.003
Los Arquitectos



Fdo: JUAN ANDRES SAEZ NAVARRO

