

AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA

El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DE PLAZO, por acuerdo plenario
de fecha 27 FEB 2004

EL SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA

AREA DE URBANISMO
SERVICIO JURIDICO DE
ORDENACION URBANISTICA

26 ENE 2004

**NORMAS URBANISTICAS
DEL AREA DE INTERVENCION F-43-1**

C/ del SOMPORT ANGULAR A

C/ ANTONIO P. TRAMULLAS.

ZARAGOZA

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

Gran Vía, 34, ENTLO. DCHA.

50005.- ZARAGOZA

Telf: 976- 21 - 17 - 78

ENERO/04

**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-43-1.

El Plan Especial del Área F-43-1, establece las normas y parámetros urbanísticos específicas 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.

Generalidades y terminología convencional. Remitirse al Plan General.

1 - Parcela de uso residencial

1. Tipo de ordenación.

Edificios aislados o agrupados en ordenación abierta, con uso dominante de vivienda colectiva.

2. Limitaciones de parcela.

La parcela mínima deberá tener superficie superior a 500 m². Según art. 4.2.5 del P.G.O.U.

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.

4. Limitaciones dimensionales y de aprovechamiento.

1.- Ocupación máxima de suelo:

Parcela resultante:	Sótano	100%	4.518,65 m ²
	Semisótano y baja	81,78%	3.695,56 m ²
	Plantas Alzadas	81,78%	3.695,56 m ² /planta.

2.- Altura máxima: **PB+IV** para vivienda colectiva (16,50 m.)

3.- Por encima de la altura máxima se permiten los torreones de ascensor y demás elementos permitidos por el art. 2.2.22) del P.G.O.U.

4.- Altura máxima de planta baja: 5,00 m.

5.- Altura máxima de la cara alta del suelo de planta baja: 1,50 m.

6.- Altura útil de las plantas alzadas: 2,50 m.

7.- Distancia mínima entre edificios de una misma parcela: 11,06 m.

Entendiendo que la distancia entre edificios se debe de medir entre planos verticales exteriores de los vuelos de los edificios.

8.- Fondo máximo edificable: 24,17 m.

9.- Edificabilidad sobre parcela neta:

Parcela resultante:

- Uso residencial y compatibles: 13.328,50 m²

5. Limitaciones de uso.

- Uso dominante: Vivienda colectiva.
- Usos compatibles y complementarios.
- En planta baja se podrán situar usos residenciales y complementarios.

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 P.G.O.U. de Zaragoza.

2 - Parcela de uso equipamiento

1. Tipo de ordenación.

Edificio aislado en ordenación abierta, con uso dominante asistencial.

2. Limitaciones de posición.

- Los retranqueos mínimos a linderos con zonas verdes serán de 5,00 m.
- La línea de fachada podrá coincidir con la alineación de vial permitiendo retranqueos respecto de las alineaciones establecidas en el Plan Especial.
- Separación entre edificios situados en una misma parcela será igual a las dos terceras partes (0,67) de la altura del más alto.
- La separación mínima entre los edificios situados en la parcela que se trate y los edificios situados en otras parcelas, aunque entre ellas medie una calle, será, al menos, la altura del más alto de dichos edificios, multiplicada por 0,67. Entre los edificios de la parcela de uso asistencial y los edificios de la parcela de uso residencial existirá una separación mínima de 11,66 m.

Se remitirá a las normas urbanísticas del Título octavo del P.G.O.U. y más en concreto a los artículos 8.2.15 y 8.2.16, sobre condiciones y ordenación de la edificación de la dotación local de equipamientos.

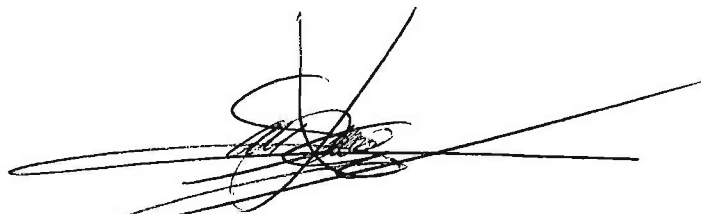
3 – Común a ambos usos

Se creará una pantalla acústica vegetal en el lindero de la factoria colindante, mediante árboles de gran porte y rapido crecimiento. Este punto se reflejará en el proyecto de urbanizacion.

Será obligatorio instalar en las ventanas de los edificios doble carpinteria.

Todo aquello que no este reflejado en estas Ordenanzas se remitirá a lo señalado en el P.G.O.U., para las Zonas 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, Enero de 2.004
Los Arquitectos

