



ORDENANZAS REGULADORAS.

4.1.- Generalidades.-

4.1.1.- Las presentes Ordenanzas Particulares, junto con las Normas Urbanísticas del Plan General y las Ordenanzas Generales de Edificación de Zaragoza constituyen las disposiciones de aplicación al Área de Intervención U-36-8 del P.G.M. de Zaragoza.

4.1.2.- Terminología de Conceptos.-

La terminología de los conceptos usados en el Plan Especial que se proyecta son idénticos a los usados en la Norma del P.G.M de Ordenación Urbana de Zaragoza que hacen referencia a Uso, Edificación y Condiciones Complementarias para el correcto funcionamiento de los edificios, adecuada organización interior y constructiva, comodidad, higiene y seguridad.

4.2.- Régimen Urbanístico del Suelo.-

4.2.1.- Zonificación del suelo.-

Los terrenos comprendidos dentro del Área de Intervención tienen la naturaleza de suelo urbano y zonificación de equipamientos y residencial. zona F-5 Grado 3.

4.2.2.- Usos.-

Con respecto a su finalidad:

Usos dominantes: Residencia:	Vivienda colectiva
Equipamientos:	Cultural
	Deportivo
	Zonas Verdes
	Espacios Libres.

4.2.3.- Estudios de Detalle.-

La ordenación correspondiente al Plan Especial no requiere para el proyecto de edificación la formulación de Estudio de Detalle. En cualquier caso las modificaciones que pudieran realizarse a nivel de Estudio de Detalle mantendrán los objetivos y criterios reflejados en el Plan Especial.

4.2.4.- Parcelaciones.-

La distribución del suelo entre distintos propietarios, tal como se especifica en la relación de propietarios correspondientes a la Estructura de la Propiedad del Suelo, llevará consigo, previo al proyecto de



edificación, la aprobación de la reparcelación correspondiente al Plan Especial que se proyecta.

4.2.5.- Proyectos de Urbanización.-

El Proyecto de Urbanización abarcará la totalidad del Área de Intervención. Su ejecución se realizará en función del Plan de Etapas previsto y en un plazo de dos años a partir de la fecha de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

4.3.- Normas de Edificación.-

Condiciones técnicas de las obras en relación con los espacios públicos.

4.3.1.- Líneas de Edificación.-

Las líneas máximas envolventes de la edificación se grafían en los planos que se adjuntan.

4.3.2.- Vuelos.-

Sobre la línea máxima envolvente de la edificación se permitirán vuelos dentro de la propiedad de la parcela a la que corresponde el vuelo y con un máximo de 1,20 mts.

4.3.3.- Servidumbre de luces y vistas.-

La parcela de uso residencial es predio dominante con respecto al resto de los usos

4.3.4 Estacionamientos

Los estacionamientos correspondientes a la zona de uso residencia, se ubicarán en el subsuelo de su parcela de uso y propiedad privada. Su acceso se realizará desde la C/Santa Gema y a través de la zona de uso público y propiedad privada.

En función de los locales y viviendas proyectadas, el número mínimo de plazas de aparcamiento exigidos en función de las Normas será:

142 viviendas /1 plaza/vivienda=	142 Aparc.
1837 m2 de locales/1 plaza/100 m2=	19 "

Total	161 "
-------	-------

Los estacionamientos correspondientes a Equipamientos se ubican en superficie en función del Plan Especial proyectado y su acceso se realizará desde c/Neptuno, a razón de 1 plaza/100 m2 construidos.



4.4.- Condiciones comunes.-

4.4.1.- Altura máxima

4.4.1.1. Zona Residencial.

El número máximo de plantas permitidas será de baja y cinco plantas alzadas en el edificio recayente al Canal, baja y seis en que se desarrolla a lo largo de la calle Santa Gema y en el primer bloque de la calle Neptuno y baja y siete en los que cierran el área residencial por su lado norte, todos ellos situados en la línea máxima envolvente de edificación. Se permite cubierta con una pendiente máxima de 33%.

La información detallada figura en el plano 6 de la modificación.

4.4.1.2. Servicios de interés público y social.

El número de plantas será libre y la edificabilidad se ubicará dentro de la línea máxima envolvente de edificabilidad grafiada en los planos.

Sobre la línea máxima envolvente se permitirán elementos representativos de diseño en correspondencia con el uso proyectado.

4.4.2.- Tratamiento de fachadas.-

Todos los parámetros exteriores se tratarán como fachada. Se consideran materiales que pueden conformar la piel de fachada, aquellos que se consideran inalterables en el tiempo con uso y conservación apropiados (cerámica, piedra, hormigón, etc.)

4.4.3.- Usos

Los usos permitidos, prohibidos y obligados así como la proporción mínima exigida a éstos, en cuanto a higiene y comodidad son los que corresponden en el P.G.M. a Zona F-5 Grado 3, asimilables con las Zona A-1 Grado 5.