

TÍTULO CUARTO

RÉGIMEN ESPECÍFICO DE LAS ZONAS DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

CAPÍTULO 4.1

ZONAS DE EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA (A-1)

SECCIÓN PRIMERA: DISPOSICIONES COMUNES A LAS ZONAS DE EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA

Artículo 4.1.1. Condiciones de posición

1. Los edificios alinearán sus fachadas frontales con las alineaciones de vial y sus fachadas laterales con los linderos laterales, dando lugar a ordenaciones de edificación entre medianeras agrupada en manzanas cerradas.

Se considerarán alineaciones frontales las que separen las parcelas de calles de titularidad pública pertenecientes al sistema local viario. No se considerarán fachada, a estos efectos, las alineaciones recayentes a viales particulares ni a espacios libres públicos o privados, salvo lo dispuesto en este artículo para los retranqueos frontales.

No se admitirán retranqueos frontales ni laterales, salvo que estén grafiados en los planos de regulación del plan general y en los casos que expresamente se contemplan en los párrafos siguientes.

2. Solamente se permitirán retranqueos frontales en los siguientes casos:

- a) Cuando existan servidumbres constituidas con anterioridad que afecten a frentes de manzana completos. En este caso, los retranqueos podrán ser contemplados directamente por el proyecto de edificación que sea objeto de licencia.
- b) Cuando, no existiendo necesariamente servidumbres, a juicio del Ayuntamiento los retranqueos propuestos mejoren la disposición del espacio y no supongan alteración del carácter de la trama urbana propia de este tipo edi-

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA 2001 texto refundido 2007

ficatorio. En este caso, los retranqueos deberán introducirse mediante un estudio de detalle previo a la licencia.

- c) Así mismo, se admiten retranqueos frontales en los casos expresamente previstos por estas normas en el grado 4º de la zona A1, correspondiente a los barrios rurales.

En ningún caso los retranqueos frontales, estén previstos expresamente por el plan o se introduzcan posteriormente, podrá propiciar que los edificios adquieran mayor altura o edificabilidad que las que les corresponderían sin ellos.

Los fondos máximos señalados en las normas específicas de cada grado se medirán desde la alineación de la fachada del edificio, alineada a vial o retranqueada conforme a lo establecido en este párrafo. En ningún caso se admitirán bandas edificadas que no recaigan a la vía pública directamente o mediando un retranqueo frontal acorde con lo dispuesto en este apartado, ni podrá disponerse más de una banda edificada por cada alineación de vial con que cuente la manzana.

3. Solamente se permitirán retranqueos laterales en los siguientes casos:

- a) Cuando existan servidumbres constituidas con anterioridad que los exijan. En este caso, los retranqueos podrán ser contemplados directamente por el proyecto de edificación que sea objeto de licencia.
- b) Cuando el solar linde con edificios de tipos singulares (edificios catalogados, exentos, edificios de equipamiento, etc.) y el mantenimiento de la alineación de la fachada lateral con el lindero correspondiente sea por ello improcedente. En este caso, los muros laterales que queden vistos deberán tratarse como fachadas. Estos retranqueos podrán ser contemplados directamente por el proyecto de edificación que sea objeto de licencia, y podrán ser impuestos por el Ayuntamiento cuando a su juicio resulte necesario.
- c) Así mismo se admiten retranqueos laterales en los casos expresamente previstos por estas normas en el grado 4º de la zona A1, correspondiente a los barrios rurales.

4. En los grados 2º, 3º y 4º de la zona A-1, la alineación posterior de los edificios se podrá situar libremente dentro de la envolvente máxima que impliquen las limitaciones de fondo máximo y de ocupación, siguiéndose el criterio de concentrar la superficie edificada en la parte frontal del solar y los espacios libres al fondo, de modo que el patio interior de manzana se forme por agregación de la superficie de los espacios libres de todas las

parcelas. Como regla general, el espacio libre de las parcelas se delimitará mediante una paralela a la fachada frontal.

En los siguientes casos podrá situarse el espacio libre, total o parcialmente, en situación distinta de la señalada en el párrafo anterior:

- a) Cuando el planeamiento urbanístico imponga retranqueos de la edificación con respecto a los linderos frontal o laterales, la superficie afectada por ellos se contará como espacio libre de la parcela, siempre que sobre ella no se proyecten vuelos.
- b) Cuando las parcelas se sitúen en manzanas formadas por una sola fila de parcelas con fachadas a dos calles opuestas, o bien en los casos de manzanas estrechas en las que no sea posible la formación de un espacio libre interior, o, en general, siempre que en la manzana exista ya una disposición de edificios consolidada que resulte discordante con la norma general actual, la parte ocupada por la nueva edificación y los espacios libres de su parcela se ajustarán a la disposición que se aprecie consolidada por la edificación renovada en el resto de la manzana, tendiendo a obtener el perímetro más regular posible para la envolvente de los espacios libres. En este caso, la ubicación de los espacios libres podrá ser contemplada directamente por el proyecto de edificación que sea objeto de licencia.
- c) Cuando, no tratándose de disposiciones consolidadas o en casos dudosos, la forma de la manzana no resulte adecuada para la aplicación de la norma general. En este caso, la solución adecuada deberá definirse mediante un estudio de detalle previo a la licencia, cuyo ámbito será el del conjunto de la manzana.
- d) Así mismo, se admiten posiciones de los espacios libres diferentes de la norma general en los casos expresamente previstos por estas normas en el grado 4º de la zona A1, correspondiente a los barrios rurales.

En el grado 1º de la zona A-1, los planos de calificación y regulación del suelo contienen la expresión gráfica de las alineaciones interiores del patio de la manzana, que tienen el carácter de limitaciones de la ocupación y del fondo máximos.

Artículo 4.1.2. Patios de manzana

1. En general, en la zona A-1 cada manzana se ordenará alrededor de un patio interior formado por la agregación de los espacios libres posteriores de las parcelas que la integran, determinados por aplicación de los fondos máximos representados en los

planos de calificación y regulación del suelo (grado 1º) o por efecto de las limitaciones de fondo y ocupación establecidas en estas normas urbanísticas (grados 2º, 3º y 4º).

2. Las edificaciones erigidas en las parcelas que integren cada manzana podrán tomar luces y vistas del patio de manzana, mediante huecos abiertos dentro de su propiedad. Con este fin, el patio de manzana sólo podrá ser edificado en planta baja, siempre que lo permitan las normas del grado de que se trate. En los patios, se permite la colocación de elementos pertenecientes a las instalaciones funcionales de los edificios sobre los techos de las edificaciones de planta baja; su colocación evitará perturbar las condiciones de luces y vistas de los edificios colindantes, y estará sujeta a las condiciones establecidas por las ordenanzas municipales de medio ambiente.

Artículo 4.1.3. Fondo mínimo

1. En las manzanas que no se ordenen mediante regulación gráfica de los fondos edificables, sino por coeficientes de ocupación y edificabilidad, todo edificio que se construya sobre una parcela podrá alcanzar un fondo mínimo de 7'50 metros en toda la longitud de su fachada, con independencia de las limitaciones generales de volumen, y de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) Se calculará la superficie construida total y la ocupación máxima en planta que se permitan en la parcela con arreglo a las normas que regulan el aprovechamiento objetivo de la zona y el grado.
- b) Se hallará la superficie ocupable necesaria para cubrir con edificación toda la longitud de la fachada, medida sobre la alineación, con una profundidad constante de edificación de 7,50 metros. En el caso de parcelas de esquina, se descontará la superficie que vaya a estar afectada por los chaflanes trazados según lo dispuesto en el artículo 2.2.6 de estas normas.
- c) La edificación que se proyecte podrá ocupar la superficie en planta indicada en la letra b) en un número de plantas igual al establecido por las normas específicas de cada grado en virtud del ancho de calle, aun cuando la superficie edificable o la ocupación en planta calculadas según lo indicado la letra a) no lo permitan.
- d) Cuando la parcela recaiga a dos calles de cuyo diferente ancho resulten diferentes alturas máximas, para calcular la superficie edificable derivada del fondo mínimo no se considerarán las longitudes de revolvimiento a que hace referencia el apartado octavo del artículo 4.1.4, considerándose a estos efectos que la mayor altura se aplica a una banda alineada con la calle de mayor ancho con profundidad igual al fondo mínimo. Sí se podrá consi-

derar el revolvimiento genérico en la posterior resolución arquitectónica del edificio.

- e) Cuando una solicitud de fondo mínimo se refiera a más de un solar independiente situado en la zona A-1, se calcularán los parámetros ampliados de edificación conjuntamente para toda la superficie.
- f) Solamente podrá aplicarse la norma de fondo mínimo a terrenos que constituyan solares completos, existentes como fincas independientes antes del 17 de mayo de 1984 o segregados después por efecto de una licencia de parcelación o la aprobación de un proyecto de gestión.
- g) En ningún caso procederá aplicar la norma de fondo mínimo a parcelas lindantes con otras sin edificar o con edificios cuya sustitución a plazo próximo sea presumible, cuando dichas parcelas colindantes no alcanzaran la superficie o la longitud de frente de fachada que las normas de la zona y el grado establecen como mínimos. A estos efectos y con la correspondiente motivación, podrá considerarse presumible la sustitución de un edificio existente cuando se encuentre fuera de ordenación, esté destinado a usos no admitidos en la zona de que se trate, tenga un volumen manifiestamente inferior al admitido por el plan, presente características constructivas precarias, se encuentre en estado ruinoso, etc.
- h) No procederá aplicar la norma de fondo mínimo a manzanas completas o a partes de ellas lo suficientemente importantes como para permitir la aplicación satisfactoria alternativa del párrafo 2.b del artículo 4.1.1 de estas normas, limitando la superficie de suelo sobre la que se emplace el derecho edificable generado en virtud de las normas genéricas de la zona y el grado a aquella tal que permite la realización del fondo mínimo, y dedicando el resto a un espacio libre de titularidad privada, que podrá estar edificado en las plantas bajo rasante. En situaciones intermedias, el Ayuntamiento podrá optar, motivadamente, por combinar la reordenación de la superficie ocupable mediante la disposición de retranqueos frontales, con la aplicación de la norma de fondo mínimo sobre las nuevas alineaciones de fachada, todo ello con el objetivo de lograr la mejor integración urbanística del edificio resultante.

2. La aplicación de la norma de fondo mínimo equivale a la delimitación de un área de movimiento en cada planta, dentro de la que podrá emplazarse la edificación sin las limitaciones establecidas por las normas generales de edificabilidad y ocupación de la zona. No podrá aumentarse en ninguna planta la ocupación ni la superficie edificable más allá de las máximas derivadas de la aplicación del fondo mínimo.

Dicho fondo podrá aumentarse en algún tramo, disminuyéndose en otros, siempre que la superficie encerrada dentro del área de movimiento de cada planta no se incremente y que quede íntegramente edificado todo el frente de fachada.

En los supuestos contemplados en la letra d) del apartado anterior, y con independencia de que no genere superficie edificable en virtud de la norma de fondo mínimo, la ocupación de la planta o plantas superiores que no recaigan a todas las fachadas del solar, podrá incrementarse en el proyecto de edificación hasta alcanzar los límites de revolvimiento señalados por el artículo 4.1.4.

En los supuestos en que las normas de zona determinen en la planta baja una ocupación superior al valor que resulte del fondo mínimo, la edificación podrá realizar en dicha planta la ocupación de la zona, sin perjuicio de que la superficie edificable generada por aplicación de este artículo sea la correspondiente a la ocupación derivada del fondo mínimo.

3. Las parcelas a las que se aplique la norma de fondo mínimo no podrán ser objeto de los aumentos de altura sobre la máxima del grado según el ancho de calle, a los que se refiere el artículo 4.1.5 de estas normas.

4. La aplicación del fondo mínimo se entiende sin perjuicio del cumplimiento de la normativa aplicable en materia de dimensiones de patios, luces rectas en huecos, derecho a luces propias, etc.

5. La superficie edificable adicional que pueda generar la aplicación de la norma de fondo mínimo sobre la resultante de la aplicación del índice de edificabilidad propio de la zona y grado, tendrá la consideración de habilitación singular para que un edificio pueda realizar la altura máxima permitida por el plan mediante plantas que alcancen unas dimensiones mínimas para permitir su mejor adecuación funcional aun superando los límites de aprovechamiento asignados por el plan al suelo, pero no de derecho edificable inherente al solar, que se considera limitado al que reconocen con carácter general las normas urbanísticas para la zona y el grado en el que se encuentra. En consecuencia, procederá aplicar los mecanismos previstos en el artículo 1.2.5 de estas normas.

6. La procedencia de la aplicación del fondo mínimo deberá justificarse detalladamente en un trámite previo a la solicitud de licencia. Su aplicación deberá ser solicitada por el propietario del solar.

7. No se autorizarán parcelaciones urbanísticas que conlleven la aplicación de fondos mínimos a las parcelas resultantes, cuando a la parcela matriz no le fuera aplicable la regulación de fondo mínimo.

8. La aplicación de la normativa de fondo mínimo deberá ser instada por los propietarios interesados, que aportarán al efecto un documento con el siguiente contenido mínimo:

- a) Datos identificativos del propietario del solar, **debidamente acreditados mediante documentación aneja al documento.**
- b) Copias de los planos del plan general de calificación y de regulación de la edificación que correspondan al solar al que se refiera la solicitud, con representación del perímetro de éste.
- c) Plano catastral actualizado en el que se muestre el entorno del solar.
- d) Plano del solar, acotado y superfiado.
- e) Memoria justificativa, en la que se detallen los cálculos acreditativos de la procedencia de aplicación de la norma de fondo mínimo y se especifiquen sus consecuencias en cuanto a fondo, edificabilidad y ocupación, cotejándolas con las derivadas de la aplicación de la normativa de zona establecida por el plan general. Si fuera relevante para la aplicación de la norma en virtud de lo dispuesto en este plan, se acreditará la inviabilidad objetiva de la agrupación del solar con otros colindantes.
- f) Croquis de las plantas resultantes de la aplicación de la norma.
- g) En las fincas situadas en la zona B, documentación fotográfica en colores, que el Ayuntamiento también podrá requerir, cuando lo considere conveniente, en otras zonas del suelo urbano.

Artículo 4.1.4. Normas para la determinación de alturas

1. Cuando la altura máxima de la edificación se determine en función de la anchura de la calle, se considerará como tal la distancia entre alineaciones oficiales de vial opuestas en el tramo correspondiente a la longitud de la manzana en la que se integre la parcela.

2. Cuando la anchura de la calle sea irregular, se tomará para cada manzana la anchura promedio de la calle en el frente de la manzana, obtenida dividiendo la superficie de calle correspondiente a dicho frente por la longitud de éste.

Cuando en el tramo correspondiente al frente de la manzana existan chaflanes u otro tipo de soluciones de esquina que modifiquen puntualmente la sección de la calle, no se

tendrán en cuenta a estos efectos, considerándose la prolongación virtual de los frentes de fachada perimetrales hasta su encuentro.

3. Cuando la calle incluya una zona verde a la manera de rambla, salón o bulevar, se considerará como anchura la dimensión entre las alineaciones oficiales de parcelas edificables.

4. En los edificios con fachada a calles cuyo lado opuesto corresponda a zonas de distinta tipología de edificación (edificación en bloque, aislada, industrial, unifamiliar, etc.) la altura se regirá por el ancho medido entre las alineaciones oficiales de la calle. Igualmente se aplicará este ancho cuando el lado opuesto a la fachada no sea edificable por corresponder a zonas verdes, ríos, zonas ferroviarias o destinos análogos, o bien a suelos no urbanizables o carentes todavía de ordenación urbanística.

No obstante, cuando la edificación existente en calles que se encuentren en esta situación se haya autorizado, antes de la entrada en vigor de este plan general, con el criterio de incluir los suelos no edificables en la determinación del ancho de la calle a efectos de establecer la edificabilidad y altura, se aplicará dicho criterio, refiriéndolo a las tablas de altura y edificabilidad de estas normas.

5. En los edificios con fachada recayente a zonas no edificables o a zonas de distinta tipología de edificación (edificación en bloque, aislada, industrial, unifamiliar, dotacional, etc.) sin que exista una calle interpuesta, se considerará como altura máxima la mayor de las correspondientes a los dos frentes de manzana contiguos al considerado.

6. En el caso de que una fachada recaiga a una plaza, la altura será la correspondiente a la calle de mayor ancho de las que afluyan directamente a ella. Los chaflanes y los ensanchamientos puntuales de las calles en sus encuentros no tendrán la consideración de plazas.

7. Para la mejor aplicación de esta norma, el Ayuntamiento podrá aprobar un catálogo de anchuras del viario, pormenorizado por tramos de calles.

8. En parcelas de esquina que recaigan a calles de distinto ancho, podrá aplicarse en la de menor anchura la altura correspondiente a la más ancha en una longitud máxima de 10 metros, medidos desde el vértice del chaflán correspondiente a la calle más estrecha, o en el caso de que la esquina se resuelva mediante una curva de acuerdo, desde el punto de tangencia de la calle de menor ancho.

El muro de cerramiento lateral del cuerpo de edificio de mayor altura no formará con el plano de fachada de la calle más estrecha un ángulo menor de 60 grados. Además, se retranqueará del lindero lateral de la parcela la distancia necesaria para permitir luces

rectas propias, debiendo tratarse con los mismos materiales y composición que la fachada a la calle. Estas condiciones no se exigirán cuando la parcela colindante en la calle de menor ancho esté edificada con altura igual o superior a la que se proyecta.

Artículo 4.1.5. Modificación de alturas mediante instrumentos de desarrollo

1. Por razones de adecuación de los edificios a su entorno y aun superando los máximos establecidos según la anchura de la calle en la normativa específica de los distintos grados, la altura de un edificio podrá fijarse en función de la existente en las fincas colindantes o en un entorno más amplio, mediante planes especiales o estudios de detalle, con la finalidad y contenido legalmente atribuidos a cada uno de estos instrumentos.

La ordenación de alturas, mediante los instrumentos citados, en las colindancias con edificios catalogados y con edificios de tipos arquitectónicos singulares con respecto al sistema de ordenación propio de la zona a que pertenecen -templos, edificios dotacionales, edificios exentos en manzanas cerradas...-, se conceptúa como desarrollo de las previsiones del plan general, que no supondrá su modificación en tanto no atribuya nuevos deberes urbanísticos a los propietarios afectados.

2. En las zonas en que se indica expresamente, la regulación establece una altura máxima para nueva edificación mediante licencia directa y otra, superior en una planta, aplicable en casos puntuales mediante estudios de detalle. Éstos tendrán la finalidad de adecuar la altura de los edificios a los colindantes existentes, evitando la aparición de medianeras vistas, y mejorar la composición volumétrica y arquitectónica.

Cuando el solar sobre el que, mediante estudio de detalle, se promueva una elevación de altura sobre el máximo establecido por las normas según el ancho de calle linde a ambos lados con edificios que tengan, al menos, una altura igual a la que se pretende conseguir, podrá habilitarse la elevación de la planta adicional en las mismas condiciones que el resto de las plantas del edificio.

Cuando el solar linde a un lado con un edificio que tenga una altura, al menos, igual a la que se pretende conseguir, pero al otro sea limítrofe con un edificio cuya altura no supere el máximo establecido para el grado correspondiente según el ancho de calle, podrá habilitarse la elevación en una planta adicional en la parte de la superficie ocupable lindante con el edificio mayor, pero habrá de dejarse con la altura genérica una banda paralela al lindero con el edificio menor de anchura mínima igual a 2 metros.

No procederá la elevación del número de plantas sobre el máximo establecido según el ancho de calle cuando sólo se motive por la colindancia del solar con un edificio cuya mayor altura se deba a que forma esquina con una calle de anchura mayor

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA 2001 texto refundido 2007

Los estudios de detalle cuyo objeto sea la elevación en una planta adicional de la altura máxima determinada para el grado de que se trate según el ancho de calle deberán contar, al menos, con la siguiente documentación específica, además de la que sea exigible en razón de las condiciones formales generales de esta figura de planeamiento:

- a) Planos de información del planeamiento vigente de rango superior, con representación del perímetro de los terrenos ordenados.
- b) Fotografías en colores donde se vean, a ser posible simultáneamente, los dos edificios que lindan con el solar ordenado.
- c) Estudio de las edificabilidades resultantes de la reordenación propuesta, acreditando su adecuación a las previsiones del plan mediante la comparación de los parámetros de aprovechamiento que éste determine con los que proponga el estudio de detalle; a estos efectos, se indicarán la ocupación y la edificabilidad máximas que se consumirán en cada planta, con un margen de libertad suficientemente estrecho para permitir una idea ajustada de la ordenación resultante.
- d) Plantas de las áreas de movimiento que resultarían de la aplicación directa del planeamiento vigente y de las que propone el estudio de detalle.
- e) Sección transversal y alzado de la propuesta a escala mínima 1/100, con representación a la misma escala de los edificios colindantes y acotación, con carácter vinculante, de las cotas de los forjados y de la cornisa resultante de la elevación de altura. La altura máxima correspondiente se establecerá mediante una dimensión métrica precisa, medida en el centro de la fachada, o bien señalando una relación determinada con respecto a las cornisas de los edificios colindantes.
- f) Detalles de las soluciones de encuentro con los edificios colindantes que sean relevantes, tales como transiciones de aleros o pendientes de cubierta, que se valorarán conjuntamente con la altura de cornisa proyectada como elementos determinantes de una buena transición con respecto a la edificación colindante.

Artículo 4.1.6. Edificaciones sobre suelos de diferente calificación

Cuando una edificación se vaya a construir sobre dos o más parcelas integradas en la misma manzana pero con diferentes calificaciones urbanísticas, podrá tramitarse un estudio de detalle para ordenar el volumen de manera que se consiga una mejor solución

de transición que la derivada directamente de las normas vigentes, de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) La superficie edificable será la suma de la que resulte para cada zona incluida en el ámbito.
- b) La ocupación, los fondos y los parámetros de posición se adecuarán al entorno consolidado. Los patios interiores que resulten se adecuarán a la situación consolidada en la manzana en superficie y posición en planta y sección. Si lo estima conveniente a estos efectos, el Ayuntamiento podrá establecer para el conjunto del ámbito ordenado valores de la ocupación que respondan a la situación consolidada en la manzana, o bien índices iguales a los de la zona donde sean más restrictivos.
- c) Las alturas serán las que establezca el planeamiento en cada zona, si bien podrán plantearse en el entorno próximo del cambio de zonificación soluciones de transición que atemperen los escalonamientos que pudieran producirse. En todo caso, los muros laterales que resultaran vistos por efecto de un cambio de alturas deberán recibir tratamiento de fachada.

SECCIÓN SEGUNDA: ZONA A-1, GRADO 1

Artículo 4.1.7. Condiciones de aprovechamiento

1. Condiciones de las parcelas:

En las segregaciones y parcelaciones, las parcelas resultantes deberán tener al menos 10 metros de fachada y 150 metros cuadrados de superficie.

Podrán edificarse parcelas de dimensiones inferiores que constituyan fincas independientes en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor del plan cuando sean colindantes con otras ya edificadas. Si las colindantes no estuvieren edificadas, deberá procederse a la normalización y agrupación de fincas.

También se admitirá la edificación de parcelas de dimensiones inferiores a la mínima que constituyan fincas independientes en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor del plan, cuando, aun no estando limitadas por parcelas edificadas, se integren en manzanas con un estado consolidado de la parcelación manifiestamente uniforme e inferior a dicho límite.

2. Condiciones dimensionales y de aprovechamiento:

2.1. Ocupación de suelo:

En la planta baja y en las situadas por debajo de ella, la ocupación máxima será del 100 por ciento, salvo que en los planos de calificación y regulación del suelo se estableciera una ocupación menor por efecto de la peculiar ordenación de la manzana.

En plantas alzadas, la ocupación máxima será la que resulte de la ordenación gráfica de fondos edificables. Estos fondos tendrán el carácter de máximos; en el caso de que un edificio no alcance el fondo máximo dibujado en planos, su promotor deberá asumir a su cargo las obras necesarias para dar un tratamiento similar al de las fachadas interiores a las porciones de los muros contiguos de edificios colindantes que pudieran quedar vistas hacia el patio por efecto de su menor fondo, de acuerdo con lo previsto en el párrafo segundo del artículo 2.5.5 de estas normas.

2.2. Alturas:

· Altura máxima:

Salvo que en los planos de calificación y regulación del suelo se estableciera expresamente una altura diferente, la altura máxima que podrá alcanzarse mediante licencia directa de edificación será la resultante de la aplicación del cuadro siguiente en función del ancho de calle, medida entre alineaciones de parcela:

ANCHO DE CALLE	Nº PLANTAS	ALTURA MÁXIMA
Menos de 10 m.	B + 2	11,00 m.
10 a menos de 12 m.	B + 3	15,00 m.
12 a menos de 15 m.	B + 4	18,20 m.
15 a menos de 18 m.	B + 5	21,50 m.
18 a menos de 20 m.	B + 6	24,80 m.
20 m. o más	B + 7	28,10 m.

En el caso de que en los planos de calificación y regulación del suelo se estableciera expresamente una altura diferente, se considerará que el máximo número de plantas, incluyendo la baja, es el indicado, y que la altura máxima de cornisa es igual al resultado de sumar 5'00 metros correspondientes a la planta baja, más un número de plantas igual al indicado menos una, multiplicado por 3'30 metros máxima de altura por planta alzada.

· Altura máxima alcanzable mediante estudio de detalle:

Cuando la altura se determine según la anchura de la calle, se aplicará el cuadro anterior, aumentado en una planta. Cuando la altura se determine expresamente en los planos de calificación y regulación del suelo, no se admitirá su elevación mediante estudio de detalle.

Los estudios de detalle que se tramiten con este objeto en el grado 1º de la zona A-1 deberán dibujar unas nuevas áreas de movimiento para las plantas baja y alzadas cuya superficie, en conjunto, disminuya con respecto a las señaladas por los planos de calificación y regulación del suelo, de manera que, considerando una planta más, se mantenga la misma área ocupable global que se determinaba en el plan general.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA 2001 texto refundido 2007

De este modo, si los fondos grafiados en los planos de calificación y regulación del suelo encerraban en una superficie S_{BA} en la planta baja y una superficie ocupable S_A en cada planta alzada, y el número de plantas según el ancho de calle era $B+n$, en el estudio de detalle deberán establecerse unas nuevas áreas de movimiento en la planta baja (de superficie ocupable S_{BB}), en las n plantas alzadas previstas por el plan (de superficie ocupable S_b) y en la última que se añade (S_{BU}), tales que se verifique la siguiente relación:

$$S_{BB} + n \times S_b + S_{BU} = S_{BA} + n \times S_A$$

Los límites posteriores del área de movimiento no deberán ser necesariamente líneas rectas paralelas a la de fachada, pudiendo adoptar disposiciones diferentes con el fin de atemperar mejor las diferencias de fondos edificados que pudieran producirse con respecto a los edificios vecinos. La envolvente del área de movimiento de cada planta se situará íntegramente dentro de la envolvente de la planta inmediatamente inferior.

Como alternativa a la modificación del fondo, se admitirá el aumento de la superficie de los patios de parcela sobre la necesaria para el proyecto que obtenga licencia según el artículo 2.3.10 de estas normas. Dicho exceso deberá calcularse en el estudio de detalle mediante el que se habilite el aumento de una altura, con los mismos criterios indicados para la disminución del área de movimiento de las plantas.

- Alturas de las plantas:

La altura de la planta baja deberá estar comprendida entre 4'50 y 5'00 metros, y la de las plantas alzadas no será menor de 3'00 metros.

No obstante, estas alturas podrán reducirse hasta unos mínimos absolutos de 4'00 metros en la planta baja y 2'80 metros en las alzadas, cuando así se consiga una mejor adecuación a las alturas de planta y de cornisa de los edificios colindantes.

2.3. Edificabilidad:

La que resulte de la aplicación de los fondos y alturas establecidos, detraídos los patios de parcela.

Artículo 4.1.8. Condiciones de uso

1. Uso principal: Vivienda colectiva.

2. Usos compatibles y complementarios:

A) Vivienda unifamiliar, cuando el edificio se ajuste a las condiciones propias del tipo de edificación y ordenación.

B) Residencia comunitaria y hotelero:

En situación a) de las definidas en el artículo 2.6.5, ocupando la planta baja o superiores, establecimientos del tipo 1, de los definidos en el artículo 2.7.5.

En situación b), con acceso independiente, establecimientos del tipo 2.

En situaciones c) o d), con acceso directo, establecimientos del tipo 3.

En cualquier situación, los locales de estancia y dormitorio estarán situados en la planta baja o en plantas alzadas.

C) Industrias, talleres y almacenes:

En situación a), sólo se admiten pequeños talleres artesanos en plantas de semisótano y superiores, con las siguientes limitaciones:

- En semisótano o planta baja: superficie máxima de 50 m² y 2 CV.
- En planta alzada: superficie máxima de 30 m² y 1 CV.

Con acceso independiente, se permiten talleres y almacenes en plantas de semisótano y superiores, con las siguientes limitaciones:

- En semisótano: superficie máxima de 200 m² y 10 CV.
- En planta baja: superficie máxima de 400 m² y 20 CV.
- En planta alzada: superficie máxima de 30 m² y 1 CV.

No se permiten edificios de uso exclusivo o principal, considerándose los existentes como tolerados.

D) Comercial:

En situación a), solamente peluquerías y salones de belleza, con las mismas limitaciones que los talleres artesanos.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA 2001 texto refundido 2007

En situación b), en plantas semisótano, baja y primera.

En situación c), en plantas semisótano y superiores.

En situación d), con las limitaciones generales de compatibilidad y accesibilidad, en plantas de sótano y superiores.

En cualquier situación, se admitirá este uso en planta de sótano sólo cuando forme parte de un local del mismo uso en la planta baja, con acceso desde ésta, y comunicación con ella mediante huecos y escaleras.

E) Oficinas:

En situación a) solamente se admiten:

- despachos profesionales en la vivienda del titular, y
- oficinas en plantas de semisótano, baja y primera.

En situaciones b), c) o d), en planta de semisótano o superior.

Sólo se admitirá este uso en planta de sótano cuando se verifiquen simultáneamente las siguientes condiciones:

- a) que no incluya ningún puesto de trabajo estable;
- b) que, los locales situados en este nivel se destinen a almacenes, archivos, aseos, vestuarios y cuartos de instalaciones, y
- c) que forme parte de un local con uso de oficinas en la planta baja y con acceso desde ésta, comunicándose con ella mediante huecos y escaleras.

F) Recreativos:

Siempre que cuenten con acceso independiente, en plantas de sótano, semisótano, y baja.

El uso en la planta de sótano sólo es admisible si forma parte de un local del mismo uso en la planta baja, comunicado con ésta mediante huecos y escaleras y con acceso desde ella.

Se permiten comedores de restaurantes en planta primera, unidos a la baja y con acceso desde ella.

G) Equipamientos y servicios:

En situación a), solamente se admiten locales de sociedades culturales y usos asociativos con superficie menor de 200 m², y usos de asistencia social, en plantas de semisótano o superiores. Cuando el uso asistencial conlleve alojamiento de personas tendrá los mismos límites que los señalados para los establecimientos hoteleros del tipo 1.

En situación b), en cualquier planta desde sótano, siempre que no existan plantas inferiores en las que haya usos de vivienda. Sólo se admitirá este uso en planta de sótano cuando forme parte de un local del mismo uso en la planta baja, con acceso desde ésta, y comunicación con ella mediante huecos y escaleras.

En situaciones c) y d), con las limitaciones generales de compatibilidad y accesibilidad, en plantas de sótano y superiores.

H) Edificios de estacionamiento:

En las áreas de referencia con acentuadas carencias de estacionamiento en edificios de vivienda que se indican en el anejo correspondiente de la sección segunda del capítulo 2.4, podrán habilitarse edificios dedicados al uso exclusivo de estacionamiento conforme a lo dispuesto en el artículo 2.4.12 de estas normas.

SECCIÓN TERCERA: ZONA A-1, GRADO 2

Artículo 4.1.9. Condiciones de aprovechamiento

1. Condiciones de las parcelas:

En las segregaciones y parcelaciones, las parcelas resultantes deberán tener al menos 10 metros de fachada y 150 metros cuadrados de superficie.

Podrán edificarse parcelas de dimensiones inferiores que constituyan parcelas independientes en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor del plan cuando sean colindantes con otras ya edificadas. Si las colindantes no estuvieren edificadas, deberá procederse a la normalización y agrupación de fincas.

También se admitirá la edificación de parcelas de dimensiones inferiores a la mínima que constituyan fincas independientes en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor del plan, cuando, aun no estando limitadas por parcelas edificadas, se integren en manzanas con un estado consolidado de la parcelación manifiestamente uniforme e inferior a dicho límite.

2. Condiciones dimensionales y de aprovechamiento:

2.1. Ocupación de suelo:

- Coeficiente de ocupación:

En las plantas de sótano y semisótano, se permite el 100 por ciento.

En las plantas baja y alzadas, se permite el 75 por ciento. Cuando se aplique el fondo mínimo, la ocupación en plantas sobre rasante será la que resulte de él.

- Fondo máximo y mínimo:

La edificación en plantas por encima de la baja no excederá de un fondo de 30 metros.

El fondo mínimo se regirá por la normativa general establecida en el artículo 4.1.3 de estas normas.

2.2. Alturas:

- Altura máxima:

La altura máxima que podrá alcanzarse mediante licencia directa de edificación será la resultante de la aplicación del cuadro siguiente en función del ancho de calle, medida entre alineaciones de parcela:

ANCHO DE CALLE	Nº PLANTAS	ALTURA MAX.	EDIFICABILIDAD
Menos de 10 m.	B + 2	11,00 m	2,25 m ² /m ²
De 10 a menos de 12 m.	B + 3	15,00 m	2,75 m ² /m ²
De 12 a menos de 15 m.	B + 4	18,20 m	3,15 m ² /m ²
De 15 a menos de 18 m.	B + 5	21,50 m	3,75 m ² /m ²
De 18 a menos de 20 m.	B + 6	24,80 m	3,75 m ² /m ²
20 m. o más	B + 7	28,10 m	4,25 m ² /m ²

Cuando en el tramo correspondiente al frente de la manzana existan chaflanes u otro tipo de soluciones de esquina que modifiquen puntualmente la sección de la calle, no se tendrán en cuenta para aplicar la tabla anterior, considerándose la prolongación virtual de los frentes de fachada perimetrales hasta su encuentro.

- Altura máxima alcanzable mediante estudio de detalle:

Se aplicará el cuadro anterior, aumentado en una planta. Los estudios de detalle que se tramiten con este fin se atenderán a las condiciones generales establecidas en el artículo 4.1.5 de estas normas.

- Alturas de las plantas:

La altura de la planta baja deberá estar comprendida entre 4'50 y 5'00 metros, y la de las plantas alzadas no será menor de 3'00 metros.

No obstante, estas alturas podrán reducirse hasta unos mínimos absolutos de 4'00 metros en la planta baja y 2'80 metros en las alzadas, cuando así se consiga una mejor adecuación a las alturas de planta y de cornisa de los edificios colindantes.

2.3. Índice de edificabilidad:

El índice de edificabilidad máxima sobre superficie neta del solar será el determinado en función del ancho de calle según el cuadro incluido en el apartado 2.2 de este artículo, salvo que se aplique la norma de fondo mínimo.

En solares recayentes a dos o más calles de distinto ancho, se aplicará a la superficie neta del solar un índice de edificabilidad calculado como la media de los índices correspondientes a cada calle, ponderada según las respectivas longitudes de fachada. Siendo l_1, l_2, \dots las longitudes de fachada recayentes a las distintas calles y e_1, e_2, \dots los índices de edificabilidad correspondientes, determinados según el cuadro del apartado 2.2, deberá aplicarse el siguiente índice ponderado, e_p :

$$e_p = (e_1 \times l_1 + e_2 \times l_2 + \dots) / (l_1 + l_2 + \dots)$$

Artículo 4.1.10. Condiciones de uso

Se aplicarán las mismas condiciones de uso que rigen en el grado 1º de la zona A-1, detalladas en el artículo 4.1.8 de estas normas.

SECCIÓN CUARTA: ZONA A1, GRADO 3

Artículo 4.1.11. Condiciones de aprovechamiento (subgrado A1/3.1)

1. Condiciones de las parcelas:

En las segregaciones y parcelaciones, las parcelas resultantes deberán tener al menos 150 metros cuadrados de superficie y 7 metros de longitud de fachada a vial público.

Podrán edificarse parcelas de dimensiones inferiores que constituyan parcelas independientes en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor del plan cuando sean colindantes con otras ya edificadas. Si las colindantes no estuvieren edificadas deberá procederse a la normalización y agrupación de fincas.

También se admitirá la edificación de parcelas de dimensiones inferiores a la mínima que constituyan fincas independientes en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor del plan, cuando, aun no estando limitadas por parcelas edificadas, se integren en manzanas con un estado consolidado de la parcelación manifiestamente uniforme e inferior a dicho límite.

Cuando la fachada a vía pública sea inferior a 7 metros, las parcelas no podrán destinarse a vivienda colectiva, ni albergar más de una vivienda unifamiliar.

Cuando la fachada a vía pública sea igual o superior a 7 metros, pero menor de 10, las parcelas podrán destinarse a vivienda colectiva, pero no podrá proyectarse más de una vivienda por planta. Este precepto se interpretará como un límite cuantitativo, de acuerdo con el cual el número máximo de viviendas será igual al número de plantas con uso residencial, sin que obste la posibilidad de realización de soluciones tipológicas tales como dos viviendas dúplex que ocupen las mismas dos plantas.

2. Condiciones dimensionales y de aprovechamiento:

2.1. Ocupación de suelo:

- Coeficiente de ocupación:

En las plantas de sótano y semisótano, se permite el 100 por ciento.

En la planta baja, se permite el 75 por ciento.

En las plantas alzadas, se permite el 50 por ciento.

Cuando se aplique el fondo mínimo, la ocupación en plantas sobre rasante será la que resulte de él.

- Fondo máximo y mínimo:

La edificación en plantas alzadas no excederá de un fondo de 15 metros.

El fondo mínimo se regirá por la normativa general establecida en el artículo 4.1.3 de estas normas.

2.2. Alturas:

- Altura máxima:

La altura máxima que podrá alcanzarse mediante licencia directa de edificación será la resultante de la aplicación del cuadro siguiente en función del ancho de calle, medida entre alineaciones de parcela:

ANCHO DE CALLE	Nº PLANTAS	ALTURA MAX.	EDIFICABILIDAD
Menos de 12 m.	B + 2	10,50 m	1,60 m ² /m ²
12 m. o más	B + 3	13,50 m	2,10 m ² /m ²

Cuando en el tramo correspondiente al frente de la manzana existan chaflanes u otro tipo de soluciones de esquina que modifiquen puntualmente la sección de la calle, no se tendrán en cuenta para aplicar la tabla anterior, considerándose la prolongación virtual de los frentes de fachada perimetrales hasta su encuentro.

- Altura máxima alcanzable mediante estudio de detalle:

Se aplicará el cuadro anterior, aumentado en una planta. Los estudios de detalle que se tramiten con este fin se atenderán a las condiciones generales establecidas en el artículo 4.1.5 de estas normas.

- Alturas de las plantas:

La altura máxima de la planta baja será de 4'50 metros.

La altura mínima de las plantas alzadas será de 2'80 metros.

2.3. Índice de edificabilidad:

El índice de edificabilidad máxima sobre superficie neta del solar será el determinado en función del ancho de calle según el cuadro incluido en el apartado 2.2 de este artículo, salvo que se aplique la norma de fondo mínimo.

En solares recayentes a dos o más calles de distinto ancho, se aplicará a la superficie neta del solar un índice de edificabilidad calculado como la media de los índices correspondientes a cada calle, ponderada según las respectivas longitudes de fachada. Siendo l_1 y l_2 , las sumas de las longitudes de fachada recayentes a calles de menos de 12 metros, y de 12 ó más, respectivamente, deberá aplicarse el siguiente índice ponderado:

$$e_p = (1'60 \times l_1 + 2'10 \times l_2) / (l_1 + l_2)$$

Artículo 4.1.12. Condiciones de aprovechamiento (subgrado A1/3.2: travesías de Casetas y Santa Isabel)

1. Condiciones de las parcelas:

Las mismas que en el grado A1-3.1.

2. Condiciones dimensionales y de aprovechamiento:

2.1. Ocupación de suelo:

- Coeficiente de ocupación:

Las mismas que en el grado A1-3.1.

- Fondo máximo y mínimo:

Las mismas que en el grado A1-3.1.

2.2. Alturas:

- Altura máxima:

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA 2001 texto refundido 2007

La altura máxima que podrá alcanzarse será la resultante de la aplicación del cuadro siguiente en función del ancho de calle:

ANCHO DE CALLE	Nº PLANTAS	ALTURA MAX.	EDIFICABILIDAD
Travesía	B + 4	16,50 m	2'60 m ² /m ²
Resto de calles:			
12 m. o más	B + 3	13,50 m	2,10 m ² /m ²
Menos de 12 m.	B + 2	10,50 m	1,60 m ² /m ²

Cuando en el tramo correspondiente al frente de la manzana existan chaflanes u otro tipo de soluciones de esquina que modifiquen puntualmente la sección de la calle, no se tendrán en cuenta para aplicar la tabla anterior, considerándose la prolongación virtual de los frentes de fachada perimetrales hasta su encuentro.

· Altura máxima alcanzable mediante estudio de detalle:

Se aplicará el cuadro anterior, aumentado en una planta, siempre que mediante el estudio de detalle no se rebase la altura de B+4. Los estudios de detalle que se tramiten con este fin se atenderán a las condiciones generales establecidas en el artículo 4.1.5 de estas normas.

· Alturas de las plantas:

La altura máxima de la planta baja será de 4'50 metros.

La altura mínima de las plantas alzadas será de 2'80 metros.

2.3. Índice de edificabilidad:

El índice de edificabilidad máxima sobre superficie neta del solar será el determinado en función del tipo de calle según el cuadro incluido en el apartado 2.2 de este artículo, salvo que se aplique la norma de fondo mínimo.

En solares recayentes simultáneamente a la travesía y a otras calles, se aplicará a su superficie neta un índice de edificabilidad calculado como la media de los índices correspondientes a cada vía, ponderada según las respectivas longitudes de fachada. Siendo l_1 , l_2 y l_3 , respectivamente, las longitudes de fachada recayentes a la travesía y a

otras calles de anchura mayor o igual, y menor de 12 metros, deberá aplicarse el siguiente índice ponderado:

$$e_p = (2'60 \times l_1 + 2'10 \times l_2 + 1'60 \times l_3) / (l_1 + l_2 + l_3)$$

Artículo 4.1.13. Condiciones de uso (subgrados A1/3.1 y A1/3.2)

1. Uso principal: Vivienda colectiva, salvo en parcelas de longitud de fachada menor de 7 metros.

2. Usos compatibles o complementarios:

A) Vivienda unifamiliar de características tipológicas ajustadas a las condiciones propias de la zona.

B) Residencia comunitaria y hotelero:

En situación a) de las definidas en el artículo 2.6.5, ocupando la planta baja o superiores, establecimientos del tipo 1, de los definidos en el artículo 2.7.5.

En situación b), con acceso independiente, establecimientos del tipo 2.

En situaciones c) o d), con acceso directo, establecimientos del tipo 2 en el subgrado A1-3.1, y del tipo 3 en el subgrado A1-3.2.

En cualquier situación, los locales de estancia y dormitorio estarán situados en la planta baja o en plantas alzadas.

C) Industrias, talleres y almacenes:

En situación a), sólo se admiten pequeños talleres artesanos en plantas de semisótano y superiores, con las siguientes limitaciones:

- En semisótano o planta baja: superficie máxima de 50 m² y 2 CV.
- En planta alzada: superficie máxima de 30 m² y 1 CV.

Con acceso independiente, se permiten talleres y almacenes en plantas de semisótano y superiores, con las siguientes limitaciones:

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA 2001 texto refundido 2007

- En semisótano: superficie máxima de 200 m² y 10 CV.
- En planta baja: superficie máxima de 300 m² y 15 CV.
- En planta alzada: superficie máxima de 30 m² y 1 CV.

No se permiten edificios de uso exclusivo o principal, considerándose los existentes como tolerados.

D) Comercial:

En situación a), solamente peluquerías y salones de belleza, con las mismas limitaciones que los talleres artesanos.

En situación b), en plantas baja y primera.

En situación c), en plantas baja y superiores.

En situación d), en plantas de sótano y superiores, con las limitaciones generales de compatibilidad y accesibilidad, y siempre que se adapten a las características morfológicas propias de la zona. A estos efectos, no podrá autorizarse la implantación en parcelas mayores de 2.000 metros cuadrados.

E) Oficinas:

En situación a) solamente se admiten:

- despachos profesionales en la vivienda del titular, y
- oficinas en plantas de semisótano, baja y primera.

En situaciones b), c) o d), en planta de semisótano o superior.

F) Recreativos:

Siempre que cuenten con acceso independiente desde la calle, en plantas de sótano, semisótano, y baja.

El uso en la planta de sótano sólo es admisible si forma parte de un local del mismo uso en la planta baja, comunicado con ésta mediante huecos y escaleras y con acceso desde ella.

Se permiten comedores de restaurantes en planta primera, unidos a la baja y con acceso desde ella.

G) Equipamientos y servicios:

En situación a), solamente se admiten locales de sociedades culturales y usos asociativos con superficie menor de 200 m², y usos de asistencia social, en plantas de semisótano o superiores. Cuando el uso asistencial conlleve alojamiento de personas tendrá los mismos límites que los señalados para los establecimientos hoteleros del tipo 1.

En situación b), en cualquier planta desde sótano, siempre que no existan plantas inferiores en las que haya usos de vivienda. Sólo se admitirá este uso en planta de sótano cuando forme parte de un local del mismo uso en la planta baja, con acceso desde ésta, y comunicación con ella mediante huecos y escaleras.

En situaciones c) y d), con las limitaciones generales de compatibilidad y accesibilidad, en plantas de sótano y superiores.

H) Edificios de estacionamiento:

En las áreas de referencia con acentuadas carencias de estacionamiento en edificios de vivienda que se indican en el anejo correspondiente de la sección segunda del capítulo 2.4, podrán habilitarse edificios dedicados al uso exclusivo de estacionamiento conforme a lo dispuesto en el artículo 2.4.12 de estas normas.

SECCIÓN QUINTA: ZONA A1, GRADO 4

Artículo 4.1.14. Condiciones de aprovechamiento (subgrado A1/4.1)

1. Condiciones de las parcelas:

En las segregaciones y parcelaciones las parcelas resultantes deberán tener al menos 120 metros cuadrados de superficie y 6 metros de longitud de fachada a vial público.

La parcela mínima edificable para edificios de vivienda colectiva, será de 600 metros cuadrados, con longitud mínima de fachada de 15 metros.

La parcela mínima edificable para edificios de vivienda unifamiliar, será de 120 metros cuadrados, con longitud mínima de fachada de 6 metros. El número de edificios de vivienda unifamiliar que podrá construirse sobre una misma parcela será igual a la parte entera resultante de dividir sus dimensiones por estas mínimas, aplicándose lo dispuesto en el artículo 2.7.3 de estas normas.

Podrán edificarse con vivienda unifamiliar parcelas de dimensiones inferiores a las mínimas, siempre que constituyan parcelas independientes en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor del plan y sean colindantes con otras ya edificadas. Si las colindantes no estuvieren edificadas deberá procederse a la normalización y agrupación de fincas.

También se admitirá la edificación de parcelas de dimensiones inferiores a la mínima que constituyan fincas independientes en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor del plan, cuando, aun no estando limitadas por parcelas edificadas, se integren en manzanas con un estado consolidado de la parcelación manifiestamente uniforme e inferior a dicho límite.

2. Condiciones de posición:

A) Las edificaciones se alinearán al lindero frontal y a los laterales, acumulando los espacios libres en el fondo de la parcela, de acuerdo con las normas generales de la zona A-1. Los espacios libres podrán ser privativos de cada parcela o mancomunados para varias.

Se admitirán las siguientes excepciones a esta norma general:

a) En manzanas donde ya exista edificación que no se encuentre fuera de ordenación y cuya posición se atenga al criterio general de esta zona, sólo podrán in-

troducirse retranqueos mediante estudios de detalle referidos al conjunto de la manzana, siempre que con ello se obtenga una disposición que el Ayuntamiento considere adecuada a la trama urbana propia de este tipo edificatorio, y que queden resueltas las transiciones, en planta y alzado, con respecto a la edificación existente.

Cuando existan en la misma manzana otras edificaciones retranqueadas, se admitirán retranqueos frontales y laterales, siempre que se atengan a la disposición consolidada por la edificación existente y que los espacios libres resultantes se clausuren con un cerramiento de características materiales acordes con la calidad de la edificación y altura comprendida entre 1,80 y 2,50 metros. En casos en los que no quede suficientemente clara la adecuación a la disposición consolidada, así como cuando se pretenda introducir retranqueos frontales mayores de 3,50 metros, se exigirá la tramitación previa de un estudio de detalle referido al conjunto de la manzana.

b) En manzanas de nueva creación donde no existan edificaciones anteriores acordes con las condiciones de ordenación de la zona, que sean lindantes con el suelo no urbanizable y donde sólo se prevea disponer edificios de vivienda unifamiliar, se admitirá una composición más libre del tipo de ordenación, siempre que su utilización alcance una suficiente calidad ambiental y urbana, y se integre correctamente, a juicio del Ayuntamiento, en su entorno urbano. La ordenación de los retranqueos, las zonas ocupadas y los espacios libres se contendrá en un estudio de detalle previo, referido al conjunto de la manzana; su alcance estará limitado por lo dispuesto en el artículo 2.1.22 de estas normas.

Esta posibilidad no será viable en manzanas lindantes con suelos urbanizables, sean o no delimitados.

B) Se prohíben los retranqueos de la alineación de fachada en los entornos de interés ambiental señalados para los barrios de Villamayor y Peñaflo.

C) A los efectos comprendidos en las letras a) y b) de este apartado 2, se entenderá por manzana la superficie continua de suelo calificado como urbano consolidado residencial, limitada en todo su perímetro por viales de uso y dominio público, zonas verdes públicas, suelos de dotaciones o suelos no clasificados como urbanos consolidados.

D) Cuando el espacio libre de la parcela sea privativo y el tipo de vivienda sea unifamiliar, se permite la existencia de cuerpos de edificación destinados a usos auxiliares de la vivienda que estén adosados a los linderos posteriores o laterales, cuya altura se limite a la planta baja, y siempre que, incluyéndolos, la superficie ocupada en ese nivel no supere el 75 por ciento y se respete el índice de edificabilidad señalado en estas normas.

3. Condiciones dimensionales y de aprovechamiento:

3.1. Ocupación de suelo:

· Coeficiente de ocupación:

En las plantas de sótano y semisótano, se permite el 100 por ciento cuando se trate de edificios de vivienda colectiva o de equipamiento. Cuando se trate de edificios de vivienda unifamiliar o de otros usos permitidos, la ocupación en sótano y semisótano se limita al 75 por ciento.

En la planta baja, se permite el 75 por ciento.

En las plantas alzadas, se permite el 50 por ciento.

En los casos de sustitución de edificios entre medianeras edificadas que superen estos límites y cuya parcela sea inferior a 80 metros cuadrados, la nueva edificación podrá alcanzar la ocupación de la edificación sustituida.

Cuando se aplique el fondo mínimo, la ocupación en plantas sobre rasante será la que resulte de él.

· Fondo máximo y mínimo:

La edificación no excederá en plantas alzadas de un fondo de 15 metros.

Se establece un fondo mínimo de 7'50 metros, cuya aplicación se regirá por la normativa general establecida en el artículo 4.1.3 de estas normas.

3.2. Alturas:

· Altura máxima: B+2 (10'00 metros).

3.3. Índice de edificabilidad:

El índice de edificabilidad máxima sobre superficie neta del solar será siempre de 1'15 m²/m², salvo que se aplique la norma de fondo mínimo.

Artículo 4.1.15. Condiciones de uso (subgrado A1/4.1)

1. Uso principal: Vivienda colectiva y unifamiliar en coexistencia.

2. Usos compatibles o complementarios:

A) Residencia comunitaria y hotelero:

En situación a) de las definidas en el artículo 2.6.5, ocupando la planta baja o superiores, establecimientos del tipo 1, de los definidos en el artículo 2.7.5.

En las demás situaciones, con acceso independiente, establecimientos del tipo 2.

En situaciones c) y d), si no se trata de edificios destinados a usos hoteleros, sino de residencia comunitaria, la superficie podrá alcanzar los 1.500 m², con un máximo de 50 dormitorios.

En cualquier situación, los locales de estancia y dormitorio estarán situados en la planta baja o en plantas alzadas.

B) Industrias, talleres y almacenes:

En situación a), sólo se admiten pequeños talleres artesanos en plantas de semisótano y superiores, con las siguientes limitaciones:

- En semisótano o planta baja: superficie máxima de 50 m² y 2 CV.
- En planta alzada: superficie máxima de 30 m² y 1 CV.

Con acceso independiente, se permiten talleres y almacenes en plantas de semisótano y superiores, con las siguientes limitaciones:

- En semisótano: superficie máxima de 200 m² y 10 CV.
- En planta baja: superficie máxima de 300 m² y 15 CV.
- En planta alzada: superficie máxima de 30 m² y 1 CV.

Se permiten edificios de uso exclusivo o principal, así como pequeñas industrias agrarias de almacenamiento, primera transformación o comercialización de productos con los

mismos límites de superficie, previa justificación de que el emplazamiento reúne adecuadas condiciones de acceso y de carga y descarga.

Quedan como tolerados los usos agropecuarios existentes, sin perjuicio de la aplicación de las medidas correctoras y de otras disposiciones aplicables sobre actividades agrícolas y pecuarias en relación con la vivienda.

C) Comercial y oficinas:

En situación a) solamente se admiten:

- peluquerías y salones de belleza, con las mismas limitaciones que los talleres artesanos, y
- despachos profesionales en la vivienda del titular.

En situaciones b) y c), en planta baja.

En situación d), en plantas de sótano y superiores, con las limitaciones generales de compatibilidad y accesibilidad, y siempre que el tamaño de la parcela y las características de la edificación se adapten a las condiciones morfológicas del núcleo. A estos efectos, no podrá autorizarse la implantación en parcelas mayores de 1.000 metros cuadrados.

D) Recreativos:

Siempre que cuenten con acceso independiente desde la calle, en plantas de sótano, semisótano, y baja.

El uso en la planta de sótano sólo es admisible si forma parte de un local del mismo uso en la planta baja, comunicado con ésta mediante huecos y escaleras y con acceso desde ella.

Se permiten comedores de restaurantes en planta primera, unidos a la baja y con acceso desde ella.

En situación d), en plantas de sótano y superiores, con las limitaciones generales de compatibilidad y accesibilidad, y siempre que el tamaño de la parcela y las características de la edificación se adapten a las condiciones morfológicas del núcleo.

E) Equipamientos y servicios:

En situación a), solamente se admiten locales de sociedades culturales y usos asociativos con superficie menor de 200 m², y usos de asistencia social, en plantas baja o superiores. Cuando el uso asistencial conlleve alojamiento de personas tendrá los mismos límites que los señalados para los establecimientos hoteleros del tipo 1.

En situación b), en cualquier planta desde sótano, siempre que no existan plantas inferiores en las que haya usos de vivienda. Sólo se admitirá este uso en planta de sótano cuando forme parte de un local del mismo uso en la planta baja, con acceso desde ésta, y comunicación con ella mediante huecos y escaleras.

En situaciones c) y d), con las limitaciones generales de compatibilidad y accesibilidad, en plantas de sótano y superiores.

Artículo 4.1.16. Condiciones de aprovechamiento (subgrado A1/4.2)

1. Condiciones de las parcelas:

En las segregaciones y parcelaciones las parcelas resultantes deberán tener al menos 120 metros cuadrados de superficie y 6 metros de longitud de fachada a vial público.

El número de edificios de vivienda unifamiliar que podrá construirse sobre una misma parcela será igual a la parte entera resultante de dividir sus dimensiones por estas mínimas, aplicándose lo dispuesto en el artículo 2.7.3 de estas normas.

Podrán edificarse parcelas de dimensiones inferiores a dichas mínimas, siempre que constituyan fincas independientes en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor del plan y sean colindantes con otras ya edificadas. Si las colindantes no estuvieren edificadas deberá procederse a la normalización y agrupación de fincas.

También se admitirá la edificación de parcelas de dimensiones inferiores a la mínima que constituyan fincas independientes en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor del plan, cuando, aun no estando limitadas por parcelas edificadas, se integren en manzanas con un estado consolidado de la parcelación manifiestamente uniforme e inferior a dicho límite.

2. Condiciones de posición:

Las mismas que en el grado A1-4.1.

3. Condiciones dimensionales y de aprovechamiento:

3.1. Ocupación de suelo:

- Coeficiente de ocupación:

En las plantas de sótano, semisótano y baja, se permite el 75 por ciento.

En las plantas alzadas, se permite el 50 por ciento.

En los casos de sustitución de edificios entre medianeras edificadas que superen estos límites y cuya parcela sea inferior a 80 metros cuadrados, la nueva edificación podrá alcanzar la ocupación de la edificación sustituida.

Cuando se aplique el fondo mínimo, la ocupación en plantas sobre rasante será la que resulte de él.

- Fondo máximo y mínimo:

Igual que en el grado A1-4.1.

3.2. Alturas:

Las mismas que en el grado A1-4.1.

3.3. Índice de edificabilidad:

El índice de edificabilidad máxima sobre superficie neta del solar será siempre de 1'15 m²/m², salvo que se aplique la norma de fondo mínimo.

En los casos de sustitución de edificios entre medianeras edificadas que superen este límite y cuya parcela sea inferior a 80 metros cuadrados, la nueva edificación podrá alcanzar la superficie edificada de la edificación sustituida.

Artículo 4.1.17. Condiciones de uso (subgrado A1/4.2)

1. Uso principal: Vivienda unifamiliar.

2. Usos compatibles y complementarios:

Los mismos que en el grado A1-4.1.

CAPÍTULO 4.2

ZONAS DE EDIFICACIÓN EN ORDENACIÓN ABIERTA (A-2 a A-6)

SECCIÓN PRIMERA: DISPOSICIONES COMUNES A LAS ZONAS DE EDIFICACIÓN EN ORDENACIÓN ABIERTA

Artículo 4.2.1. Definición y tipos de edificación

1. Son aquellas zonas donde los edificios, aislados o agrupados entre sí, pueden situarse libremente sobre la superficie de la manzana o parcela, sin obligación de alinear sus fachadas con los viales.

En las normas de zona correspondientes se establece la regulación de la edificación mediante limitaciones de altura, distancias entre edificios, retranqueos a linderos, e índices de ocupación y edificabilidad.

2. Los tipos edificatorios incluyen:

- a) Edificios aislados de vivienda colectiva en altura: bloques puntuales, desarrollos lineales, bloques laminares, etcétera.
- b) Combinación de tipos residenciales unifamiliares y de vivienda colectiva con densidad moderada o baja, rodeados por espacios libres plantados con vegetación, privados y de uso común.
- c) Viviendas unifamiliares aisladas, pareadas, doblemente pareadas o en hilera, con espacios libres privados de uso privativo o mancomunado.
- d) Edificios aislados o agrupados, con uso dominante productivo.

Artículo 4.2.2. Condiciones de posición.

1. La línea de fachada podrá coincidir con la alineación de vial, salvo que en ordenanzas especiales o normas que desarrollen el plan se establezca otra cosa, y siempre que se verifique simultáneamente la condición de distancia mínima con respecto a los edificios enfrentados al otro lado del vial.

Cuando en las plantas bajas se prevean locales comerciales u otros usos que precisen acceso público, éstos tendrán entrada desde la calle, bien haciéndose 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.

2. En linderos con zonas verdes y espacios libres públicos, los retranqueos serán de 5 metros como mínimo.

3. 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. Se permite la disposición escalonada de los volúmenes, de modo que, en cada planta, la distancia de la fachada al lindero sea igual, al menos, a la tercera parte de la altura de la planta de piso de su forjado de techo con respecto a la rasante del terreno.

4. La separación entre edificios situados en una misma parcela será igual a las dos terceras partes (0'67) de la altura del más alto. Se permite el escalonamiento de los volúmenes en altura del mismo modo indicado en el párrafo anterior.

El concepto de edificios separados se considera extendido a todos aquellos que sólo constituyan unidad constructiva en la planta baja o inferiores.

5. La separación mínima entre los edificios situados en la parcela de 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. Se permite el escalonamiento de los volúmenes en altura del mismo modo indicado en el párrafo tercero.

Para aplicar esta condición, los edificios exteriores al ámbito en el que se sitúe la edificación se considerarán con la altura que realmente tengan o, cuando el número de plantas admitido sea mayor, con la máxima que puedan tener de acuerdo con el planeamiento.

6. En edificios de vivienda colectiva o destinados a otros usos permitidos, se permite la agrupación de edificios situados en parcelas independientes, sin retranqueos en los linderos comunes entre parcelas. Requerirá ordenación mediante estudio de detalle previo, salvo que los edificios agrupados se integren en un proyecto único para la obtención de la licencia.

7. Los edificios podrán disponerse sin retranqueos a los linderos de parcelas colindantes con el fin de ocultar medianeras vistas que existan en el linde, cuando, por el estado de conservación y uso y el régimen urbanístico aplicable a los edificios que las producen se presuma su permanencia. La solución no deberá producir nuevas medianeras en altura ni profundidad.

Artículo 4.2.3. Condiciones de posición en viviendas unifamiliares agrupadas

1. Las disposiciones contenidas en este artículo se refieren a cualesquiera agrupaciones de viviendas unifamiliares, producidas por adosamiento de dos o más unidades, ya se trate de viviendas pareadas, doblemente pareadas o en hilera, y se produzcan sobre parcelas diferentes o sobre una misma parcela en régimen de propiedad horizontal tumbada.

2. Cuando las viviendas agrupadas se sitúen sobre suelo mancomunado y se ajusten a un proyecto de edificación referido al conjunto de la agrupación y adecuado a las normas de aplicación, no será precisa la previa ordenación mediante estudio de detalle. En este caso el cumplimiento de las condiciones de ocupación y posición se referirá a dicho conjunto, con respeto de las condiciones indicadas en el artículo 2.7.3 de estas normas.

Los locales comerciales u otros usos que precisen acceso público, tendrán acceso desde vía pública.

El acceso de vehículos a los garajes se resolverá de forma que en ningún caso sea preciso efectuar maniobras en la vía pública.

No se exigirán retranqueos a los viales interiores privados o mancomunados que den acceso a las viviendas, si bien éstas deberán satisfacer las condiciones de distancia mínima a otros edificios aun mediando dichos viales.

Las separaciones entre edificios respetarán en todo caso, con independencia de lo establecido en el artículo 4.2.2 las dimensiones mínimas exigidas por estas normas para patios de luces y, en su caso, para el cumplimiento de la condición de vivienda exterior.

3. Las agrupaciones de viviendas unifamiliares requerirán la previa ordenación mediante estudio de detalle en los casos siguientes:

- a) Cuando en la agrupación se prevean locales para otros usos permitidos que no se sitúen en el interior de la vivienda.
- b) Cuando sea preciso para establecer viales privados dentro de la agrupación.
- c) Cuando las viviendas de la agrupación se sitúen en parcelas independientes, salvo que se otorgue licencia a todas ellas mediante proyecto del conjunto.
- d) Cuando se requiera por aplicación de otras normas del plan.

4. En las agrupaciones de viviendas unifamiliares, se suprimirán las separaciones entre los edificios incluidos y los retranqueos a los linderos mutuos que correspondan al tipo de agrupación, pero se mantendrán los retranqueos con respecto a los linderos que envuelvan el conjunto de la agrupación y las separaciones con respecto a los edificios exteriores a ella que se detallaron con carácter general en el artículo 4.2.2.

5. Las condiciones aplicables a viviendas unifamiliares aisladas se establecen en las zonas correspondientes.

SECCIÓN SEGUNDA: ZONA A-2. EDIFICACIÓN EN ORDENACIÓN ABIERTA SEMIINTENSIVA CON BLOQUES DE VIVIENDA COLECTIVA O DE USO TERCIARIO

Artículo 4.2.4. Tipo de edificación

Edificios aislados o agrupados en ordenación abierta, con uso dominante de vivienda colectiva (**grados 1, 2, 3 y 5) o terciario lucrativo (grado 4).**

Los tipos de la edificación serán los propios de la edificación aislada **semiintensiva**: bloques de desarrollo dominante en altura, desarrollos lineales laminares, en rediente, rodeando el perímetro de la manzana para semejar ordenaciones cerradas, etc.

En la ordenación de la zona A-2 se distinguen **cinco** grados: los grados 1 y 2 se refieren a edificación **de vivienda colectiva** de nueva planta sobre solares sin edificar; el grado 3, se refiere a los solares ya edificados antes de la vigencia de este plan; **el grado 4 se refiere a edificación en ordenación abierta que excluye el uso de vivienda; el grado 5 se reserva a operaciones de sustitución de actividades y edificios ya existentes, en áreas ordenadas conforme a planes anteriores a la revisión del plan general, para su reconversión al uso y tipología residencial dominante en su entorno inmediato.**

Artículo 4.2.5. Condiciones de aprovechamiento

1. Condiciones de las parcelas:

En las segregaciones y parcelaciones, las parcelas resultantes deberán tener al menos 500 m² de superficie, permitiendo sus dimensiones su edificación de acuerdo con las condiciones de separación a linderos y entre edificios.

Podrán edificarse parcelas de dimensiones inferiores que constituyeran fincas independientes en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor del plan, en el caso de que sus colindantes ya estuvieran edificadas. Si no fuera así, deberá procederse a la normalización y agrupación con las fincas colindantes. No serán edificables, salvo que el plan disponga expresamente lo contrario, aquellos terrenos que fueran resultado de ordenaciones en las que se les hubiera destinado a viario, acceso u otro tipo de elemento común no edificado de otras parcelas colindantes destinadas a la edificación.

También se admitirá la edificación de parcelas de dimensiones inferiores a la mínima que constituyan fincas independientes en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor del plan, cuando, aun no estando limitadas por parcelas edificadas, se integren

en manzanas con un estado consolidado de la parcelación manifiestamente uniforme e inferior a dicho límite.

2. Condiciones dimensionales y de aprovechamiento:

2.1. Parcelas **de vivienda colectiva** no edificadas (grados 1 y 2):

A) Ocupación de suelo:

En la planta sótano, se permite el 100 por ciento cuando su forjado de techo no sobresalga de la rasante definitiva del terreno y permita el acondicionamiento de su trasdós como espacio libre. En otro caso, la ocupación no sobrepasará la permitida o, si es menor, la construida en el semisótano.

En plantas semisótano, planta baja y plantas alzadas, se permite el 50 por ciento, debiendo incluirse en esta envolvente máxima la proyección de todas las plantas que sobresalen de la rasante.

B) Alturas:

Grado 1: altura máxima de 8 plantas y 25,50 metros.

Grado 2: altura máxima de 5 plantas y 16,50 metros.

Altura máxima en plantas: 5 metros en la planta baja. Su cubierta será plana cuando recaigan a ella huecos de las plantas superiores.

C) Índice de edificabilidad sobre parcela neta:

Grado 1: 1,50 m²/m², de los que el índice de edificabilidad máximo para uso de vivienda será 1'25 m²/m².

Grado 2: 1,35 m²/m², de los que el índice de edificabilidad máximo para uso de vivienda será 1'10 m²/m².

2.2. Parcelas **de vivienda colectiva** edificadas (grado 3):

Las condiciones de posición y de aprovechamiento quedan determinadas por la envolvente de la edificación existente, con exclusión de ampliaciones realizadas sin la pertinente licencia urbanística.

2.3. Parcelas de usos terciarios y residencial sin viviendas no edificadas (grado 4):

A) Ocupación de suelo:

En las plantas de sótano, semisótano, baja y alzadas, se permite el 100 por ciento.

B) Alturas:

Libre, siempre que se satisfaga la normativa de distancias.

C) Índice de edificabilidad sobre parcela neta:

1,50 m²/m².

D) Posición:

Se aplicaran las normas generales contenidas en el artículo 4.2.2, salvo en lo establecido en sus apartados 4 y 5 con respecto a las distancias entre edificios, aplicándose en su lugar las siguientes normas:

- a) *La separación mínima entre edificios situados en una misma parcela será igual a las dos quintas partes (0'4) de la altura del más alto. Se permite el escalonamiento de los volúmenes en altura del modo indicado en el párrafo 3º del artículo 4.2.2. El concepto de edificios separados se considera extendido a todos aquellos que sólo constituyan unidad constructiva en la planta baja o inferiores.*
- b) *La separación mínima entre los edificios situados en la parcela de que se trate y los edificios situados en otras parcelas, aunque entre ellas medie una calle, será, al menos, la siguiente:*
 - × *Cuando en la otra parcela se admita el uso de vivienda, dos terceras partes (0'67) de la altura del edificio terciario o, si es mayor, dos quintas partes (0'4) de la altura del edificio situado en la otra parcela.*
 - × *Cuando en la otra parcela no se admita el uso de vivienda, dos quintas partes (0'4) de la altura del edificio más alto.*

Se permite el escalonamiento de los volúmenes en altura del modo indicado en el párrafo 3º del artículo 4.2.2.

Para aplicar estas condiciones, los edificios exteriores al ámbito en el que se sitúe la edificación se considerarán con la altura que realmente tengan o, cuando el número de plantas admitido sea mayor, con la máxima que puedan tener de acuerdo con el planeamiento.

2.4. Parcelas de renovación de uso a residencial (grado 5):

A) Ocupación de suelo:

En las plantas de sótano, semisótano, baja y alzadas, se permite el 100 por ciento.

B) Alturas:

La altura máxima será la señalada en el plano correspondiente de calificación y regulación del suelo.

C) Índice de edificabilidad sobre parcela neta:

La edificabilidad será la señalada en el plano correspondiente de calificación y regulación del suelo.

Artículo 4.2.6. Condiciones de uso (grados 1, 2, 3 y 5)

1. Uso principal: Vivienda colectiva.

2. Usos compatibles y complementarios:

A) Vivienda unifamiliar, cuando el edificio se ajuste a las condiciones propias del tipo de edificación y ordenación.

B) Residencia comunitaria y hotelero:

En situación a) de las definidas en el artículo 2.6.5, ocupando la planta baja o superiores, establecimientos del tipo 1, de los definidos en el artículo 2.7.5.

En situación b), con acceso independiente, establecimientos del tipo 2.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA 2001 texto refundido 2007

En situaciones c) o d), con acceso directo, establecimientos del tipo 3.

En cualquier situación, los locales de estancia y dormitorio estarán situados en la planta baja o en plantas alzadas.

C) Industrias, talleres y almacenes:

En situación a), sólo se admiten pequeños talleres artesanos en plantas de semisótano y superiores, con las siguientes limitaciones:

- En semisótano o planta baja: superficie máxima de 50 m² y 2 CV.
- En planta alzada: superficie máxima de 30 m² y 1 CV.

Con acceso independiente, se permiten talleres y almacenes en plantas de semisótano y superiores, con las siguientes limitaciones:

- En semisótano: superficie máxima de 200 m² y 10 CV.
- En planta baja: superficie máxima de 300 m² y 15 CV.
- En planta alzada: superficie máxima de 30 m² y 1 CV.

No se permiten edificios de uso exclusivo o principal, considerándose los existentes como tolerados.

D) Comercial:

En situación a), solamente peluquerías y salones de belleza, con las mismas limitaciones que los talleres artesanos.

En situación b), en plantas semisótano, baja y primera.

En situación c), en plantas semisótano y superiores.

En situación d), con las limitaciones generales de compatibilidad y accesibilidad, en plantas de sótano y superiores.

En cualquier situación, se admitirá este uso en planta de sótano sólo cuando forme parte de un local del mismo uso en la planta baja, con acceso desde ésta, y comunicación con ella mediante huecos y escaleras.

E) Oficinas:

En situación a) solamente se admiten:

- despachos profesionales en la vivienda del titular, y
- oficinas en plantas de semisótano, baja y primera.

En situaciones b), c) o d), en planta de semisótano o superior.

Sólo se admitirá este uso en planta de sótano cuando los locales situados en este nivel se destinen a almacenes, archivos, aseos, vestuarios y cuartos de instalaciones, siempre que forme parte de un local con uso de oficinas en la planta baja, y tenga acceso desde ésta, comunicándose con ella mediante huecos y escaleras.

F) Recreativos:

Siempre que cuenten con acceso independiente, en plantas de sótano, semisótano, y baja.

El uso en la planta de sótano sólo es admisible si forma parte de un local del mismo uso en la planta baja, comunicado con ésta mediante huecos y escaleras y con acceso desde ella.

Se permiten comedores de restaurantes en planta primera, unidos a la baja y con acceso desde ella.

G) Equipamientos y servicios:

En situación a), solamente se admiten locales de sociedades culturales y usos asociativos con superficie menor de 200 m², y usos de asistencia social, en plantas de semisótano o superiores. Cuando el uso asistencial conlleve alojamiento de personas tendrá los mismos límites que los señalados para los establecimientos hoteleros del tipo 1.

En situación b), en cualquier planta desde sótano, siempre que no existan plantas inferiores en las que haya usos de vivienda. Sólo se admitirá este uso en planta de sótano

cuando forme parte de un local del mismo uso en la planta baja, con acceso desde ésta, y comunicación con ella mediante huecos y escaleras.

En situaciones c) y d), con las limitaciones generales de compatibilidad y accesibilidad, en plantas de sótano y superiores.

Artículo 4.2.6 (bis). Condiciones de uso (grado 4)

1. Uso principal: Oficinas.

Sólo se admitirá este uso en planta de sótano cuando los locales situados en este nivel se destinen a almacenes, archivos, aseos, vestuarios y cuartos de instalaciones, siempre que forme parte de un local con uso de oficinas en la planta baja, y tenga acceso desde ésta, comunicándose con ella mediante huecos y escaleras.

2. Usos compatibles y complementarios:

A) Residencia comunitaria y hotelero:

Establecimientos del tipo 3.

Los locales de estancia y dormitorio estarán situados en la planta baja o en plantas alzadas.

B) Comercial y recreativo:

Con las limitaciones generales de compatibilidad y accesibilidad, en plantas de sótano y superiores.

Se admitirá este uso en planta de sótano sólo cuando forme parte de un local del mismo uso en la planta baja, con acceso desde ésta, y comunicación con ella mediante huecos y escaleras.

C) Equipamientos y servicios:

Con las limitaciones generales de compatibilidad y accesibilidad, en plantas de sótano y superiores.

SECCIÓN TERCERA: ZONA A-3. EDIFICACIÓN EN ORDENACIÓN ABIERTA EXTENSIVA CON VIVIENDAS UNIFAMILIARES O COLECTIVAS EN COEXISTENCIA

Artículo 4.2.7. Tipo de edificación

Edificios aislados o agrupados en ordenación abierta, con uso dominante de vivienda y combinación de tipos unifamiliares y colectivos de densidad moderada o baja, rodeados por espacios libres plantados con vegetación, de propiedad privada y uso privativo o comunitario.

Los tipos de edificación residencial admitidos incluyen vivienda unifamiliar aislada, pareada, doblemente pareada o en hilera, así como vivienda colectiva en desarrollos lineales de baja altura y espacios libres mancomunados.

Artículo 4.2.8. Condiciones de aprovechamiento

1. Condiciones de las parcelas:

1.1. En las segregaciones y parcelaciones de suelos, las parcelas resultantes deberán tener al menos 1.000 metros cuadrados de superficie y 15 metros de longitud de fachada a vial.

Cuando vayan a albergar edificios de vivienda unifamiliar no aislada, se admitirán parcelaciones que originen parcelas de tamaño igual o superior a las parcelas mínimas edificables por vivienda que se señalan en el apartado 1.2 de este artículo para cada tipo residencial, siempre que la licencia de parcelación se tramite conjunta o posteriormente a un estudio de detalle que ordene la edificación en el conjunto de la agrupación, que no podrá ser inferior a 1.000 metros cuadrados; las parcelas resultantes deberán tener las dimensiones lineales exigidas para poder satisfacer las condiciones de separación a linderos y entre edificios, según el tipo de agrupación, sin que la longitud de fachada a vial de la parcela pueda ser nunca inferior a 6 metros.

Cuando, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 1.3 de este artículo, se edifique una parcela mayor de 600 metros cuadrados y menor de 1.000 con tres o cuatro viviendas en hilera, podrá también procederse del modo indicado en el párrafo anterior.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA 2001 texto refundido 2007

1.2. La parcela mínima edificable se atenderá a las siguientes dimensiones mínimas, según el tipo residencial de que se trate:

- 2.000 m² para el tipo de vivienda colectiva y otros usos no residenciales permitidos.
- 1.000 m² por vivienda, para el uso de vivienda unifamiliar aislada.
- 1.000 m², en conjunto, para agrupaciones de viviendas unifamiliares que incluyan 5 ó menos unidades, de modo que, la parte alícuota de parcela mínima por vivienda resulta:
 - 500 m² por vivienda para el tipo de vivienda unifamiliar pareada;
 - 250 m² por vivienda para el tipo de vivienda unifamiliar doblemente pareada;
 - en el caso de agrupaciones de 5 ó menos viviendas en hilera, la parcela mínima por vivienda será el resultado de dividir 1.000 m² por el número de viviendas.
- 200 m² por vivienda para agrupaciones de vivienda unifamiliar en hilera que incluyan más de 5 unidades.

En los tipos de vivienda unifamiliar agrupada y en las parcelas que, con 2.000 metros cuadrados o más, alberguen más de una vivienda unifamiliar aislada, deberán satisfacerse las condiciones expresadas en el artículo 2.7.3 de estas normas, añadiéndose a ellas la de que a cada unidad de vivienda no corresponda una superficie de suelo de uso privativo inferior a 200 metros cuadrados.

En todos los casos, a las condiciones expresadas en relación con las dimensiones de las parcelas, se les añadirá la de que sean suficientes para poder satisfacer las condiciones de separación a linderos y entre edificios del edificio o los edificios proyectados, así como que no sean resultado de ordenaciones en las que se les hubiera destinado a viario, acceso u otro tipo de elemento común no edificado de otras parcelas colindantes destinadas a la edificación, salvo que el plan disponga expresamente lo contrario.

1.3. Podrán edificarse parcelas de dimensiones inferiores cuando estén inscritas en el Registro de la Propiedad como fincas independientes antes de la entrada en vigor del plan, siempre que sean colindantes con otras ya edificadas. Si las parcelas colindantes no estuvieran edificadas se exigirá la normalización y agrupación de fincas.

También se admitirá la edificación de parcelas de dimensiones inferiores a la mínima que constituyan fincas independientes en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor del plan, cuando, aun no estando limitadas por parcelas edificadas, se integren en manzanas con un estado consolidado de la parcelación manifiestamente uniforme e inferior a dicho límite.

En los supuestos contemplados en los dos párrafos anteriores, y siempre que se cumplan las condiciones generales de distancia de los edificios con respecto a los linderos y entre sí, en cada parcela podrá edificarse:

- una vivienda aislada,
- cuando la parcela sea superior a 600 metros cuadrados, dos viviendas pareadas o un número de viviendas en hilera igual a la parte entera resultante de dividir la superficie de la parcela por 200 metros cuadrados;
- cuando sea superior a 800 metros cuadrados, cuatro viviendas doblemente pareadas.

2. Condiciones dimensionales y de aprovechamiento:

2.1. Retranqueos con respecto a los linderos:

Además de las condiciones generales de posición en las ordenaciones de edificación abierta expresadas en el artículo 4.2.2 de estas normas, en la zona A-3 se exigirá un retranqueo mínimo con respecto al lindero frontal:

Grado 1: 3 metros.

Grado 2: 5 metros.

En los casos de parcelas inferiores a la mínima cuya edificación esté permitida por constituir fincas independientes en el Registro de la Propiedad antes de la aprobación del plan, en las que no sea posible satisfacer las condiciones de posición establecidas para esta zona en el caso de construirse una sola vivienda aislada, podrá tramitarse un estudio de detalle con objeto de disminuir los retranqueos en la medida de lo posible, siempre que se mantenga el retranqueo mínimo frontal (salvo que los edificios existentes en las parcelas colindantes no lo mantuvieran) y se satisfagan las condiciones mínimas expresadas para los patios de luces y para el cumplimiento de la condición de vivienda exterior.

En el caso de que esta disminución implicara la reducción de la separación mínima con respecto a edificios exteriores a la parcela, expresada en el artículo 4.2.2 de estas normas, la aprobación del estudio de detalle requeriría la constatación de la conformidad de la propiedad del edificio afectado.

De acuerdo con lo expresado en el artículo 2.2.18 de estas normas, la presente norma se considerará una habilitación excepcional a los solos efectos de permitir, si no produce efectos urbanísticos desfavorables, la edificación de una vivienda en parcelas de configuración inadecuada, pero no el reconocimiento de un derecho a materializar el índice de edificabilidad otorgado por el plan al suelo cuando sea incompatible con la satisfacción del resto de las limitaciones urbanísticas.

2.2. Ocupación del suelo:

Grado 1: 35 por ciento.

Grado 2: 20 por ciento.

La envolvente de la proyección sobre el plano horizontal del conjunto de las plantas, incluidos los sótanos, no superará el 35 por ciento de ocupación de la parcela neta.

2.3. Alturas:

Grado 1: altura máxima de 3 plantas y 10'00 metros para vivienda unifamiliar, y de 4 plantas y 13'00 metros para el resto de usos.

Grado 2: altura máxima de 3 plantas y 10'00 metros para vivienda unifamiliar, y de 3 plantas y 10,50 metros para el resto de los usos.

Altura máxima en plantas: 4 metros en la planta baja; 3 metros en plantas alzadas.

2.4. Índice de edificabilidad:

Grado 1: 0,65 m²/m².

Grado 2: 0,36 m²/m².

Artículo 4.2.9. Condiciones de uso

1. Uso principal: Vivienda colectiva y unifamiliar en coexistencia.

2. Usos compatibles y complementarios:

A) Residencia comunitaria y hotelero:

En situación a) de las definidas en el artículo 2.6.5, ocupando la planta baja o superiores, establecimientos del tipo 1, de los definidos en el artículo 2.7.5.

En situación b), con acceso independiente, establecimientos del tipo 2.

En situaciones c) o d), con acceso directo, establecimientos del tipo 3, siempre que se sitúen en las inmediaciones de vías básicas de tráfico.

En cualquier situación, los locales de estancia y dormitorio estarán situados en la planta baja o en plantas alzadas.

B) Industrias, talleres y almacenes:

En situación a), sólo se admiten pequeños talleres artesanos en plantas de semisótano y superiores, con las siguientes limitaciones:

- En semisótano o planta baja: superficie máxima de 50 m² y 2 CV.
- En planta alzada: superficie máxima de 30 m² y 1 CV.

Con acceso independiente, se permiten pequeños talleres y almacenes en plantas de semisótano y superiores, con las siguientes limitaciones:

- En planta semisótano o baja: superficie máxima de 100 m² y 5 CV.
- En planta alzada: superficie máxima de 30 m² y 1 CV.

No se permiten edificios de uso exclusivo o principal, considerándose los existentes como tolerados.

C) Comercial y oficinas:

En situación a) solamente se admiten:

- peluquerías y salones de belleza, con las mismas limitaciones que los talleres artesanos, y

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA 2001 texto refundido 2007

- despachos profesionales en la vivienda del titular.

En situaciones b) y c), con acceso independiente, en plantas semisótano, baja y primera para comercio y en planta de semisótano o superior para oficinas.

En situación d), en plantas de sótano y superiores, con las limitaciones generales de compatibilidad y accesibilidad, en las inmediaciones de las vías básicas de tráfico.

D) Recreativos:

Siempre que cuenten con acceso independiente desde la calle, en plantas de sótano, semisótano, y baja.

El uso en la planta de sótano sólo es admisible si forma parte de un local del mismo uso en la planta baja, comunicado con ésta mediante huecos y escaleras y con acceso desde ella.

Se permiten comedores de restaurantes en planta primera, unidos a la baja y con acceso desde ella.

E) Equipamientos y servicios:

En situación a), solamente se admiten locales de sociedades culturales y usos asociativos con superficie menor de 200 m², y usos de asistencia social, en plantas de semisótano o superiores. Cuando el uso asistencial conlleve alojamiento de personas tendrá los mismos límites que los señalados para los establecimientos hoteleros del tipo 1.

En situación b), en cualquier planta desde sótano, siempre que no existan plantas inferiores en las que haya usos de vivienda. Sólo se admitirá este uso en planta de sótano cuando forme parte de un local del mismo uso en la planta baja, con acceso desde ésta, y comunicación con ella mediante huecos y escaleras.

En situaciones c) y d), con las limitaciones generales de compatibilidad y accesibilidad, en plantas de sótano y superiores.

Artículo 4.2.10. Condiciones complementarias de uso en viviendas unifamiliares agrupadas.

En agrupaciones de viviendas unifamiliares implantadas mediante proyectos de conjunto o con accesos u otros servicios privados comunitarios, sólo se permitirán

como usos compatibles en el interior de las viviendas unifamiliares los admitidos en estas normas para la situación a) de las definidas en el artículo 2.6.5.

No se permitirán locales con destino a usos compatibles en otras situaciones, salvo que estén expresamente previstos en el proyecto conjunto o en un estudio de detalle, y siempre que las restantes condiciones de aplicación de la zona los permitan.

SECCIÓN CUARTA: ZONA A-4. EDIFICACIÓN EN ORDENACIÓN ABIERTA EX-TENSIVA CON VIVIENDAS UNIFAMILIARES EXCLUSIVAMENTE.

Artículo 4.2.11. Tipo de edificación

Edificios aislados o agrupados en ordenación abierta con uso dominante de vivienda, exclusivamente en tipos unifamiliares de densidad baja, rodeados por espacios libres plantados con vegetación, de propiedad privada y uso privativo o comunitario.

Los tipos de edificación residencial admitidos incluyen vivienda unifamiliar aislada, pareada, doblemente pareada y en hilera.

Artículo 4.2.12. Condiciones de aprovechamiento

1. Condiciones de las parcelas:

1.1. En las segregaciones y parcelaciones de suelos, las parcelas resultantes deberán tener al menos:

Grado 1: 600 metros cuadrados de superficie y 15 metros de longitud de fachada.

Grado 2: 1.000 metros cuadrados de superficie y 15 metros de longitud de fachada.

1.2. La parcela mínima edificable se atenderá a las siguientes dimensiones mínimas, según el tipo residencial de que se trate:

- 2.000 m² para los usos no residenciales permitidos.
- Vivienda unifamiliar, aislada o agrupada en cualquier tipo: 600 m² por vivienda en grado 1; 1.000 m² por vivienda en grado 2.

En los tipos de vivienda unifamiliar agrupada y en las parcelas que alberguen más de una vivienda unifamiliar aislada, deberán satisfacerse las condiciones expresadas en el artículo 2.7.3 de estas normas, añadiéndose a ellas la de que a cada unidad de vivienda no corresponda una superficie de suelo de uso privativo inferior a 250 metros cuadrados en el grado 1, o a 400 metros cuadrados en el grado 2.

En todos los casos, las dimensiones de las parcelas serán suficientes para poder satisfacer las condiciones de separación a linderos y entre edificios del edificio o los edificios proyectados. Salvo que el plan disponga expresamente lo contrario, no se admitirá

la edificación de terrenos que fueran resultado de ordenaciones en las que se les hubiera destinado a viario, acceso u otro tipo de elemento común no edificado de otras parcelas colindantes destinadas a la edificación.

Podrán edificarse parcelas de dimensiones inferiores cuando estén inscritas en el Registro de la Propiedad como fincas independientes antes de la entrada en vigor del plan, siempre que sean colindantes con otras ya edificadas. Si las parcelas colindantes no estuvieren edificadas se exigirá la normalización y agrupación de fincas.

También se admitirá la edificación de parcelas de dimensiones inferiores a la mínima que constituyan fincas independientes en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor del plan, cuando, aun no estando limitadas por parcelas edificadas, se integren en manzanas con un estado consolidado de la parcelación manifiestamente uniforme e inferior a dicho límite.

2. Condiciones dimensionales y de aprovechamiento:

2.1. Retranqueos con respecto a los linderos:

Además de las condiciones generales de posición en las ordenaciones de edificación abierta expresadas en el artículo 4.2.2 de estas normas, en la zona A-4 se exigirá un retranqueo mínimo con respecto al lindero frontal:

Grado 1: 3 metros.

Grado 2: 5 metros.

En los casos de parcelas inferiores a la mínima cuya edificación esté permitida por constituir fincas independientes en el Registro de la Propiedad antes de la aprobación del plan, en las que no sea posible satisfacer las condiciones de posición establecidas para esta zona, podrá tramitarse un estudio de detalle con objeto de disminuir los retranqueos en la medida de lo posible, siempre que se mantenga el retranqueo mínimo frontal (salvo que los edificios existentes en las parcelas colindantes no lo mantuvieran) y se satisfagan las condiciones mínimas expresadas para los patios de luces y para el cumplimiento de la condición de vivienda exterior.

En el caso de que esta disminución implicara la reducción de la separación mínima con respecto a edificios exteriores a la parcela, expresada en el artículo 4.2.2 de estas normas, la aprobación del estudio de detalle requeriría la constatación de la conformidad de la propiedad del edificio afectado.

De acuerdo con lo expresado en el artículo 2.2.18 de estas normas, la presente norma se considerará una habilitación excepcional a los solos efectos de permitir, si no produce efectos urbanísticos desfavorables, la edificación de una vivienda unifamiliar en parcelas de configuración inadecuada, pero no el reconocimiento de un derecho a materializar el índice de edificabilidad otorgado por el plan al suelo cuando sea incompatible con la satisfacción del resto de las limitaciones urbanísticas.

2.2. Ocupación del suelo:

30 por ciento.

La proyección sobre el plano horizontal del conjunto de las plantas, incluidos los sótanos y los semisótanos, no superará este límite del 30 por ciento de la parcela neta.

2.3. Altura máxima: 3 plantas y 9'50 metros.

2.4. Edificabilidad: 0'38 m²/m².

Artículo 4.2.13. Condiciones de uso

1. Uso principal: Vivienda unifamiliar.

En las agrupaciones de viviendas unifamiliares serán de aplicación las condiciones complementarias de uso dispuestas en el artículo 4.2.10 para la zona A-3.

2. Usos compatibles y complementarios:

A) Residencia comunitaria y hotelero:

En situación a) de las definidas en el artículo 2.6.5, ocupando la planta baja o superiores, establecimientos del tipo 1, de los definidos en el artículo 2.7.5.

En situación b), con acceso independiente, establecimientos del tipo 2.

En situaciones c) o d), con acceso directo, establecimientos del tipo 3, siempre que se sitúen en las inmediaciones de vías básicas de tráfico.

En cualquier situación, los locales de estancia y dormitorio estarán situados en la planta baja o en plantas alzadas.

B) Industrias, talleres y almacenes:

En situación a), sólo se admiten pequeños talleres artesanos en plantas de semisótano y superiores, con las siguientes limitaciones:

- En semisótano o planta baja: superficie máxima de 50 m² y 2 CV.
- En planta alzada: superficie máxima de 30 m² y 1 CV.

Se permiten talleres o almacenes asociados a usos comerciales u oficinas en edificios exclusivos de uso productivo mixto, en las inmediaciones de las vías básicas de tráfico y que se ajusten a las características del tipo de edificación.

No se permiten edificios de uso exclusivo o principal industrial o de almacenamiento, considerándose los existentes como tolerados.

C) Comercial y oficinas:

En situación a) solamente se admiten:

- peluquerías y salones de belleza, con las mismas limitaciones que los talleres artesanos, y
- despachos profesionales en la vivienda del titular.

En situación b), con acceso directo desde la calle, en planta baja y primera.

En situaciones c) y d), en plantas de sótano y superiores, con las limitaciones generales de compatibilidad y accesibilidad, en las inmediaciones de las vías básicas de tráfico, y siempre que se ajusten a las características del tipo de edificación.

D) Recreativos, equipamientos y servicios:

En situación b), con acceso directo desde la calle, en planta baja y primera.

En situaciones c) y d), en plantas de sótano y superiores, con las limitaciones generales de compatibilidad y accesibilidad, en las inmediaciones de las vías básicas de tráfico, y siempre que se ajusten a las características del tipo de edificación.

SECCIÓN QUINTA. ZONA A-6. EDIFICACIÓN DESTINADA A USOS PRODUCTIVOS

Artículo 4.2.14. Tipo de ordenación

Ordenación en suelo urbano consolidado mediante edificios aislados o agrupados, de uso dominante productivo.

Se distinguen los siguientes grados dentro de esta zona:

- a) A-6, grado 1º: Corresponde a manzanas industriales integradas por edificios aislados o agrupados, de uso dominante industrial, ordenadas mediante planificación previa de modo que existe una cierta calidad visual en el tratamiento de los frentes de fachada y en los espacios abiertos recayentes al viario, según el modelo corriente en los polígonos industriales de promoción oficial (Gerencia de Urbanización del Ministerio de la Vivienda, INUR). Este tipo de ordenación se restringe a los polígonos industriales de Malpica y Cogullada.
- b) A-6, grado 2º: Corresponde a manzanas industriales formadas mediante actuaciones independientes que han dado lugar a conjuntos de edificios aislados, agrupados o entre medianeras, de uso dominante industrial, que no siguen un patrón fijo ni implican un tratamiento visual de los edificios o espacios libres situados ante la fachada. Este tipo de ordenación se restringe a los tejidos urbanos industriales cuya edificación presenta estas características, por la antigüedad de su origen o por la falta de una planificación global previa.

Artículo 4.2.15. Condiciones de aprovechamiento

1. Condiciones de las parcelas:

En las segregaciones y parcelaciones, las parcelas resultantes se atenderán a las superficies mínimas que establecen las normas específicas para cada grado en que se divide la zona. En todo caso, las dimensiones de la parcela permitirán que la edificación cumpla las condiciones de separación a linderos y a otros edificios.

Con las condiciones indicadas en las normas específicas de cada grado, podrán edificarse parcelas de dimensiones inferiores que constituyan fincas independientes en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor del plan. En todo caso, el Ayuntamiento podrá exigir motivadamente la normalización y agrupación de fincas.

La construcción de edificios industriales agrupados entre medianeras no podrá hacerse con fraccionamiento de suelo por debajo de la parcela mínima, debiendo establecerse al efecto la mancomunidad del suelo necesario entre los propietarios de los edificios.

2. Condiciones de posición comunes a los distintos grados:

A) Los retranqueos con respecto a los viales y los linderos se atenderán a las dimensiones mínimas que establecen las normas específicas para cada grado en que se divide la zona.

Se admitirá su reducción o supresión parcial, mediante estudio de detalle, en los siguientes supuestos:

- Cuando se trate de parcelas de superficie inferior a la mínima, cuya edificación esté permitida por estas normas, en las que la aplicación de los retranqueos mínimos produzca edificios de configuración inadecuada para su uso.
- Cuando se trate de la sustitución de edificios o de la edificación de parcelas situadas entre otros edificios cuya permanencia sea previsible, en los que los retranqueos frontales sean inferiores a los regulados, o presenten muros laterales alineados con el lindero mutuo con la parcela de que se trate. En tales casos, se podrán establecer los retranqueos en concordancia con la disposición consolidada, bien reduciendo el retranqueo al vial, bien adosando el edificio al medianero colindante.
- ***Cuando se trate de parcelas que, aun superando la superficie mínima, tengan una configuración geométrica que impida la construcción de edificios adecuados a su uso si se aplican los retranqueos mínimos, y siempre que el Ayuntamiento no considere viable a plazo próximo la agrupación con otras parcelas colindantes donde tampoco sea posible la edificación de acuerdo con la norma general.***

B) En todo caso, la disposición de los edificios y de los espacios libres permitirá que la dotación de plazas de estacionamiento y las operaciones de carga, descarga y maniobra de vehículos tengan lugar en el interior de la parcela, de acuerdo con las condiciones específicas establecidas en estas normas.

C) Las agrupaciones de edificios industriales entre medianeras (naves nido) cumplirán las siguientes condiciones:

- La ocupación de suelo por cada edificio de la agrupación no será superior a 1.500 metros cuadrados.

- El cumplimiento de las condiciones de ocupación de suelo y edificabilidad se referirá al conjunto del suelo sobre el que se proyecta la agrupación. Dicho suelo constituirá una única parcela indivisible, no inferior a la señalada como mínima, de dominio común entre los propietarios de los edificios, siendo igualmente de dominio común los espacios destinados a estacionamiento, carga, descarga y maniobra de vehículos, cuyo mantenimiento y conservación serán privados.
- Los retranqueos mínimos a linderos se aplicarán al conjunto de la agrupación.
- El destino de las naves y edificios estará limitado a usos que en estas normas estén permitidos en la situación correspondiente a las naves industriales entre medianeras (situación f) de las definidas en el artículo 2.6.5).
- La ordenación de la edificación, de la dotación del estacionamiento y del acceso, carga y descarga de vehículos, se establecerá mediante un estudio de detalle, salvo que el conjunto de las naves agrupadas se incluya en un único proyecto de edificación.

3. Condiciones dimensionales y de aprovechamiento:

Se aplicarán las que establecen las normas específicas de cada grado en que se divide la zona.

Artículo 4.2.16. Condiciones de uso

1. Uso dominante: Industria tradicional en medio urbano de fabricación o de servicios, talleres, almacenamiento y distribución, incluyendo oficinas y exposiciones comerciales sin venta minorista complementarias del uso principal.

2. Usos compatibles: Se admiten los siguientes usos compatibles con el dominante:

A) Comercial: Edificios destinados al uso admisible de venta mayorista o a exposiciones con venta minorista en establecimientos especializados de más de 2.000 metros cuadrados, siempre que se dediquen a las siguientes actividades:

- materiales de construcción y maquinaria;
- vehículos;

- accesorios y piezas de recambio, y
- combustibles, carburantes y lubricantes.

B) Oficinas, equipamientos y servicios: solamente los que guarden una relación justificada con el uso dominante.

C) Vivienda unifamiliar: Solamente se permite con destino a guardas, vigilantes y empleados cuya presencia permanente se requiera en las fábricas o parques de actividades. Se admite una vivienda por cada parcela igual o inferior a 10.000 m² de superficie, y dos por cada parcela de mayor superficie, siempre que su necesidad esté debidamente justificada.

Artículo 4.2.17. Zona A-6, grado 1: polígonos de Malpica y Cogullada

1. Tipo de edificación.

El tipo de edificación dominante dispone los bloques o pabellones destinados a usos no fabriles (recepción, despachos, oficinas, salas de reunión, exposición, laboratorios, servicios,...) como cuerpos representativos que dan fachada a la vía principal con la que linda la parcela, con un adecuado tratamiento arquitectónico, y urbanización y ajardinamiento de los retranqueos, separados del viario mediante cerramientos transparentes; tras los cuerpos representativos, se sitúan las naves y los elementos funcionales del proceso industrial.

El tipo incluye tanto edificios aislados como agrupaciones de naves entre medianeras formando hileras o manzanas (naves nido) que cumplan las condiciones indicadas en estas normas.

2. Parcela mínima:

Manzanas de tipo A: 500 m².

Manzanas de tipo B: 3.000 m².

3. Condiciones dimensionales y aprovechamiento:

3.1 Retranqueos:

Retranqueos frontales: los indicados en los planos de calificación y regulación del suelo.

Retranqueos posteriores: 5 metros.

Retranqueos laterales: 3 metros.

Los retranqueos así obtenidos no podrán destinarse a depósitos o almacenes de materiales, vertidos de residuos, etc.

3.2. Ocupación sobre parcela neta:

La que resulte de los retranqueos mínimos.

Los sótanos y los semisótanos no invadirán las bandas de retranqueo mínimo exigidas por estas normas.

3.3. Altura máxima:

10'50 metros en naves.

3 plantas en edificios representativos.

La altura de la nave o la de determinados elementos funcionales de la instalación podrá excederse cuando quede justificada su necesidad.

3.4. Edificabilidad sobre parcela neta: 1'50 m²/m².

Artículo 4.2.18. Zona A-6 grado 2. Manzanas industriales compactas

1. Tipo de edificación: Se incluyen naves aisladas, agrupadas o en fila, sin edificios representativos; edificios industriales compactos desarrollados en varias plantas, agregaciones de pabellones y naves en desarrollo horizontal, edificios entre medianeras y otros análogos, así como el modelo de naves con edificios representativos frontales que es propio del grado 1.

2. Parcela mínima: 1.000 m².

3. Condiciones dimensionales y aprovechamiento:

3.1 Retranqueos:

10 metros a vial y 5 a otros linderos.

Los retranqueos así obtenidos no podrán destinarse a depósitos o almacenes de materiales, vertidos de residuos, etc.

Se permiten las agrupaciones de edificios industriales de nueva construcción entre medianeras (naves nido), con arreglo a las condiciones generales de la zona A-6.

3.2. Ocupación sobre parcela neta:

90 por ciento.

Los sótanos y los semisótanos no invadirán las bandas de retranqueo mínimo exigidas por estas normas.

3.3. Altura máxima:

La altura se justificará en razón de los requisitos funcionales de la industria.

3.4. Edificabilidad sobre parcela neta: 1'20 m²/m².

CAPÍTULO 4.3.

CONJUNTOS URBANOS CARACTERIZADOS (B, C Y NÚCLEOS ANTIGUOS DE MONZALBARBA, VILLAMAYOR Y PEÑAFLOR)

Artículo 4.3.1. Definiciones y zonas de regulación

Sin perjuicio de la protección que se derive de las prescripciones contenidas en la ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, el plan general ordena como conjuntos urbanos caracterizados los ámbitos del suelo urbano donde concurren valores específicos de orden ambiental y cultural, y cuyos procesos formativos dieron lugar a una morfología urbanística y una tipología de la edificación características, que deben condicionar las transformaciones que les afecten en lo sucesivo.

A efectos de su regulación, se contemplan las siguientes categorías de conjuntos urbanos caracterizados:

A) Zona B: Corresponde al área central de la ciudad, situada entre el Ebro y el recinto de los Sitios, que comprende la fundación romana, los ensanches medievales, incluyendo el núcleo primitivo del Arrabal, y los ensanches decimonónicos y subsiguientes que se desarrollaron en el interior de la cerca de ladrillo cristiano-medieval.

En este ámbito, afectado por incoación de expediente de delimitación como conjunto histórico, serán de aplicación las disposiciones contenidas al respecto en la legislación sobre protección del patrimonio cultural.

Se incluye también en la zona B el recinto de la Cartuja de la Concepción.

B) Zona C: Corresponde a los conjuntos urbanos de la ciudad contemporánea que reúnen específicos valores ambientales y que son representativos de tipos de edificación residencial y de agrupación urbana característicos de su época.

C) Núcleos antiguos de los barrios rurales de Monzalbarba, Villamayor y Peñaflor. Se regulan mediante las normas generales de la zona A-1, grado 4º, complementadas mediante ordenanzas especiales.

SECCIÓN PRIMERA: ZONA B (CIUDAD HISTÓRICA). DIVISIÓN EN SUBZONAS Y GRADOS

Artículo 4.3.2. Objetivos de la ordenación en la zona B (Ciudad histórica)

Son objetivos de la ordenación de la zona B:

A) Conservar el patrimonio histórico, urbano y arquitectónico del ámbito, entendiendo como tal no sólo los monumentos de indiscutible valor, sino cuantos elementos sean exponente de una determinada época, favorezcan la comprensión de la historia de la ciudad o caractericen el ambiente y la imagen urbana.

B) Regular la renovación en las áreas más degradadas del tejido urbano, mediante la sustitución de edificios inservibles y la remodelación localizada de la estructura urbana y edificatoria, con el fin de esponjar el tejido urbano mediante la creación de nuevos espacios públicos o la ampliación de los existentes, en forma consonante con la estructura morfológica histórica.

C) Mejorar las dotaciones de carácter local, mediante la recuperación como contenedores de edificios de interés o por operaciones de remodelación.

D) Evitar una mayor ruptura del equilibrio tradicional entre residencia, actividades comerciales, establecimientos públicos y pequeña industria que es característico de la ciudad preindustrial, limitando la prosecución de la tendencia a expulsar las actividades residenciales por efecto de la presión de los usos terciarios.

A efectos de su regulación, la zona B se divide en las subzonas y los grados que definen en los artículos siguientes.

Artículo 4.3.3. Subzona B1 (conservación de la estructura urbana y edificatoria)

1. Corresponde a áreas en que el proceso de transformación opera a través de la sustitución o rehabilitación de edificios de viviendas.

2. El tipo de edificación predominante es el de edificios entre medianeras con fachada alineada con la calle, formando manzanas cerradas con espacios libres de parcela en su interior, bien agregados para conformar un patio de manzana, o bien en forma de patios de parcela disgregados. Entremezclados con los edificios característicos, existen edificios singulares por su arquitectura, tipología o función, y por su pervivencia dentro de tejidos históricos actualmente transformados.

3. La regulación urbanística persigue la preservación de edificios de interés mediante el catálogo y su normativa, y la integración de la nueva edificación en el ambiente de la zona, mediante sus normas específicas, acordes con las características de los viales y de los edificios de su entorno.

Atendiendo a la existencia de áreas con características morfológicas homogéneas, producidas por el proceso histórico que dio lugar a su aparición y transformación, se establecen los grados siguientes:

a) Grado 1 (Casco antiguo):

Comprende las áreas de origen más remoto, en las que se pueden identificar permanencias de formas urbanas y edificios correspondientes a distintas épocas y culturas, extendidas desde la fundación romana de la ciudad hasta las renovaciones contemporáneas, pasando por las transformaciones visigóticas e islámicas, las ampliaciones y reformas cristiano-medievales, las implantaciones de arquitectura civil y religiosa del Renacimiento y el Barroco, y las rectificaciones y aperturas modernas.

b) Grado 2 (Vías perimetrales y aperturas):

Comprende las áreas cuyo proceso de formación siguió a las aperturas viarias realizadas en el tejido del Casco antiguo o en las zonas no edificadas del recinto medieval, o bien a la sustitución de los recintos defensivos por vías de ronda; todas estas vías desempeñan actualmente funciones de colectores de tráfico. En algunas de ellas, como la calle de Alfonso I, puede identificarse un código compositivo unitario en la ordenación de fachadas que da a la arquitectura una escala urbana y la hace representativa del reglamentismo academicista del último tercio del siglo XIX; en otras, destaca la uniformidad y la ponderación de la arquitectura, y en las restantes, aun con una pronunciada heterogeneidad, es precisamente el modo de confrontarse, unas junto a otras, arquitecturas procedentes de diversos períodos históricos, lo que el plan pretende preservar.

c) Grado 3 (Ensanches decimonónicos):

Corresponde a las áreas cuyo tejido actual se deriva de trazados planificados, caracterizadas por la regularidad geométrica de éste y por una uniformidad aún apreciable en el código compositivo y en el lenguaje formal de los edificios. Comprende el entorno del denominado Salón de Santa Engracia (entorno del paseo de la Independencia) y la parcelación de la Huerta de Santa Engracia (entorno de la plaza de los Sitios).

Artículo 4.3.4. Subzona B-2 (Remodelación de la estructura urbana)

Corresponde a ámbitos en los que el proceso de transformación no opera por sustitución paulatina de los edificios de viviendas, sino que abarca áreas completas con distinto grado de intensidad. En éste grado se distinguen:

a) Áreas que han sido sometidas a procesos conjuntos de renovación urbana en plazos relativamente cortos, y aún pendientes de completar, pero con una incidencia de tal magnitud que hoy es imposible recuperar la fisonomía tradicional.

Comprende los ámbitos de renovación de la plaza de Aragón y del sector de San Ildefonso (entorno de la avenida del César Augusto).

b) Áreas sometidas a transformaciones aisladas, en las que la estructura urbana primitiva es obsoleta e irrecuperable, pero donde se considera posible una regeneración a través de una figura de planeamiento de desarrollo.

Comprende un conjunto de ámbitos de desarrollo del plan general ya iniciado al amparo de figuras de planeamiento recogido (PR) en esta revisión:

- Plaza de San Bruno (U-1/2).
- Entorno del Edificio Pignatelli.
- Puerta Cinegia.
- Plaza de San Antón.
- Calles de Predicadores y Aben Aire.
- Calle de Galo Ponte y plaza del Ecce Homo (U-1/1).
- Calles de Mayoral y San Blas.

El régimen aplicable es el de las áreas de planeamiento recogido, que se expone en el capítulo 3.3.

Artículo 4.3.5. Subzona B-3

Corresponde al recinto de la Cartuja de la Concepción y su entorno. La regulación del recinto está contenida en el correspondiente plan especial de protección, que se incorpora como planeamiento recogido (PR). La regulación de su entorno se contiene en estas normas urbanísticas.

Artículo 4.3.6. Subzona B-4

Corresponde a los bloques aislados construidos en el paseo de María Agustín, entre el edificio Pignatelli, el museo Pablo Serrano y la Jefatura Superior de Policía. De acuerdo con sus características morfológicas, se establece una regulación de este ámbito concordante con la zona A2, grado 3º, previéndose que, en caso de renovación de la edificación, se formule un plan especial para la reordenación urbanística del conjunto, de acuerdo con las condiciones generales de la zona B.

SECCIÓN SEGUNDA: DISPOSICIONES COMUNES A LOS GRADOS 1º, 2º Y 3º DE LA ZONA B

Artículo 4.3.7. Condiciones de las parcelas

1. No se establecen dimensiones mínimas para las parcelas existentes.
2. A efectos de segregaciones y agregaciones de las parcelas existentes, mientras no se desarrollen planes especiales de ordenación de fachadas, ordenanzas específicas u otros instrumentos análogos que regulen esta materia, se aplicarán las siguientes normas:
 - a) No se permitirá la segregación de parcelas cuando produzca longitudes de fachada manifiestamente inferiores a las que sean características de la subzona y el grado a que pertenezcan, en relación con su entorno. Como referencia para establecer las longitudes características, se tomarán las de los edificios catalogados por su interés ambiental o arquitectónico de dicho entorno que pertenezcan a análoga tipología.
 - b) Cuando la agregación de parcelas produzca longitudes de fachada claramente superiores a las características del entorno, según el apartado anterior, las fachadas de los edificios que se construyan o reformen se dividirán, en su composición, en tramos diferenciados que no superen aquellas longitudes características. Esta fragmentación no se limitará al tratamiento superficial de las fachadas, sino que afectará a todos los elementos aparentes del edificio, incluyendo en su caso los estructurales. Se tendrá especial cuidado en no introducir elementos gratuitos o pintoresquistas para diferenciar los tramos de composición, sino aquellos que efectivamente diferencien los distintos edificios en el frente de calle en que se emplace la promoción, preservando su ritmo compositivo general.
 - c) Estas normas no son de aplicación en la subzona B-2 (remodelación), en los suelos destinados a equipamientos públicos ni en las áreas de intervención a desarrollar en planes especiales, que deberán establecer su propia ordenación de fachadas.

Artículo 4.3.8. Condiciones de posición

1. Las edificaciones tendrán, como norma general, sus líneas de fachada coincidentes con las alineaciones de vial. En las manzanas en que así se establece en estas normas, la edificación se ajustará igualmente a las alineaciones interiores señaladas.

En ningún caso podrán alterarse las alineaciones de vial con el fin de lograr fachadas comprendidas en un mismo plano en los supuestos de agregaciones de parcelas u otros análogos.

Tampoco se permitirán retranqueos con respecto a la alineación de vial en la planta baja, con excepción de los requeridos para resolver la entrada a los estacionamientos y a los locales comerciales comprendidos en el edificio, ello de acuerdo con la normativa vigente en materia de accesos a garajes y de evacuación de locales.

Solamente se permitirán los retranqueos frontales que prevean, con la justificación debida, los planes especiales de las áreas de ordenación, cuando sean compatibles con las características del tejido urbano.

2. Se permiten retranqueos laterales cuando existan servidumbres anteriores que lo exijan. Previo informe de la propuesta de intervención por el órgano competente en materia de protección del patrimonio, se permitirán también, o podrán imponerse, retranqueos laterales tratados como fachadas para resolver situaciones medianeras o colindancias con tipos de edificación singulares, tales como edificios catalogados exentos, equipamientos, iglesias, etc.

3. En las manzanas que no se ordenen mediante alineaciones interiores, las edificaciones dispondrán en todo caso de un retranqueo a los linderos posteriores en sus plantas alzadas, a fin de formar el patio de manzana mediante acumulación de los espacios libres resultantes. Estos se situarán en forma concordante con la disposición que presente el patio de manzana como consecuencia de los edificios ya construidos.

En el caso de manzanas estrechas que no permitan la formación de patio de manzana, y que presenten una disposición consolidada por edificios ya construidos, la edificación se situará en forma concordante con ella; en disposiciones no consolidadas o casos dudosos, se resolverá mediante estudios de detalle.

Artículo 4.3.9. Condiciones dimensionales y de aprovechamiento

1. Altura:

Vendrá determinada por el número de plantas, incluida la baja, que figura en los planos de ordenación.

Dicha determinación corresponde al número de plantas máximo y mínimo. En consecuencia, no se autorizará la construcción de edificios de nueva planta que lo superen ni que no lleguen a él, salvo lo dispuesto en los artículos 3.2.9 y 3.2.11 en relación con la

elevación de la altura para propiciar la conservación de restos arqueológicos y edificios catalogados.

2. Sección característica:

En tanto no se desarrollen planes especiales de ordenación de fachadas, ordenanzas específicas u otros instrumentos análogos que regulen esta materia, se aplicarán las siguientes normas:

- a) La altura en metros correspondiente al número de plantas expresado en los planos de ordenación procurará la mayor armonía con los edificios colindantes. Para resolver el remate de la fachada del nuevo edificio, se tendrá en cuenta también el que tengan las construcciones aledañas (antepecho, alero, cornisa, etc.) Cuando se trate de edificios colindantes con mayor elevación que la permitida por el plan, la dimensión en altura y el remate de fachada del nuevo edificio tenderán a suavizar el efecto visual de las medianeras.
- b) La dimensión y la composición de la planta baja en fachada mantendrán la armonía con los edificios colindantes; la composición y altura de las plantas intermedias se regirá por los criterios formales contenidos en las presentes normas y por los requerimientos del ajuste métrico establecido, sin que la altura libre pueda ser inferior a 2,50 metros.
- c) Los proyectos, anteproyectos y estudios previos de edificación deberán contener junto con la fachada y sección característica del edificio, la documentación justificativa de su ajuste y diseño, con los datos de los edificios colindantes que se estimen necesarios para su determinación.

3. Edificabilidad:

Se aplicará en cada caso las normas de la subzona y el grado correspondientes.

4. Fondo mínimo:

Se establece con carácter general un fondo mínimo edificable de 7'50 metros en toda la longitud de fachada de la parcela. Su aplicación se regirá por las mismas normas establecidas con carácter general para la zona A-1, salvo lo expresado en el párrafo siguiente.

En las parcelas que se acojan a la norma de fondo mínimo, la edificabilidad quedará definida por el número de plantas dado por el plan y por la superficie resultante de la aplicación del fondo mínimo a las plantas alzadas, más la totalidad de la planta baja.

Dado que en la zona B las alturas son obligatorias, la aplicación del fondo mínimo no estará sujeta a los mecanismos previstos en el artículo 1.2.5 de estas normas, con independencia de que el Ayuntamiento pueda exigir la agrupación con fincas conlindantes sin edificar cuando así se obvie la necesidad de habilitación de esta norma o se disminuya su incidencia.

5. Edificaciones sobre suelos con diferente calificación:

Serán aplicables en la zona B las disposiciones establecidas para las zonas A-1 en el artículo 4.1.6 de estas normas.

Artículo 4.3.10. Condiciones de uso

Además de las generales del plan y de la limitación de superficie edificada destinada a usos terciarios en las áreas de referencia 1, 4 y 5, que se contiene en el artículo 2.6.10 de estas normas, se considerarán las siguientes limitaciones:

1. Uso principal: Vivienda colectiva.

2. Usos compatibles y complementarios:

A) Vivienda unifamiliar, cuando el edificio se ajuste a las condiciones propias del tipo de edificación y ordenación.

B) Residencia comunitaria y hotelero:

En situación a) de las definidas en el artículo 2.6.5, ocupando la planta baja o superiores, establecimientos del tipo 1, de los definidos en el artículo 2.7.5.

En situación b), con acceso independiente, establecimientos del tipo 2.

En situaciones c) o d), con acceso directo, establecimientos del tipo 3.

En cualquier situación, los locales de estancia y dormitorio estarán situados en la planta baja o en plantas alzadas.

C) Industrias, talleres y almacenes:

En situación a), sólo se admiten pequeños talleres artesanos en plantas de semisótano y superiores, con las siguientes limitaciones:

- En semisótano o planta baja: superficie máxima de 50 m² y 2 CV.

- En planta alzada: superficie máxima de 30 m² y 1 CV.

Con acceso independiente, se permiten talleres y almacenes en plantas de semisótano y superiores, con las siguientes limitaciones:

- En semisótano: superficie máxima de 200 m² y 10 CV.

- En planta baja: superficie máxima de 400 m² y 20 CV.

- En planta alzada: superficie máxima de 30 m² y 1 CV.

No se permiten edificios de uso exclusivo o principal, considerándose los existentes como tolerados.

D) Comercial:

En situación a), solamente peluquerías y salones de belleza, con las mismas limitaciones que los talleres artesanos.

En situación b), en plantas semisótano, baja y primera.

En situación c), en plantas semisótano y superiores.

En situación d), con las limitaciones generales de compatibilidad y accesibilidad, en plantas de sótano y superiores.

En cualquier situación, se admitirá este uso en planta de sótano sólo cuando forme parte de un local del mismo uso en la planta baja, con acceso desde ésta, y comunicación con ella mediante huecos y escaleras.

E) Oficinas:

En situación a) solamente se admiten:

- despachos profesionales en la vivienda del titular, y

- oficinas en plantas de semisótano, baja y primera.

En situaciones b), c) o d), en planta de semisótano o superior.

Sólo se admitirá este uso en planta de sótano cuando los locales situados en este nivel se destinen a almacenes, archivos, aseos, vestuarios y cuartos de instalaciones, siempre que forme parte de un local con uso de oficinas en la planta baja, y tenga acceso desde ésta, comunicándose con ella mediante huecos y escaleras.

F) Recreativos:

Siempre que cuenten con acceso independiente desde la calle, en plantas de sótano, semisótano, y baja.

El uso en la planta de sótano sólo es admisible si forma parte de un local del mismo uso en la planta baja, comunicado con ésta mediante huecos y escaleras y con acceso desde ella.

Se permiten comedores de restaurantes en planta primera, unidos a la baja y con acceso desde ella.

G) Equipamientos y servicios:

En situación a), solamente se admiten locales de sociedades culturales y usos asociativos con superficie menor de 200 m², y usos de asistencia social, en plantas de semisótano o superiores. Cuando el uso asistencial conlleve alojamiento de personas tendrá los mismos límites que los señalados para los establecimientos hoteleros del tipo 1.

En situación b), en cualquier planta desde sótano, siempre que no existan plantas inferiores en las que haya usos de vivienda. Sólo se admitirá este uso en planta de sótano cuando forme parte de un local del mismo uso en la planta baja, con acceso desde ésta, y comunicación con ella mediante huecos y escaleras.

En situaciones c) y d), con las limitaciones generales de compatibilidad y accesibilidad, en plantas de sótano y superiores.

H) Edificios de estacionamiento:

En las áreas de referencia con acentuadas carencias de estacionamiento en edificios de vivienda que se indican en el anejo correspondiente de la sección segunda del capítulo 2.4, podrán habilitarse edificios dedicados al uso exclusivo de estacionamiento conforme

a lo dispuesto en el artículo 2.4.12 de estas normas, con las especialidades que se indican para la Ciudad Histórica.

Artículo 4.3.11. Condiciones de ornato

1. Con el fin de adecuar la nueva edificación al ambiente de la ciudad preindustrial, donde predomina la edificación residencial de la segunda mitad del siglo XIX, se establecen las siguientes características genéricas de composición:

- a) Fachada tratada como un paramento continuo y plano, sin vuelos cerrados – salvo miradores, en los casos en que se permitan- ni retranqueos con respecto a la alineación de vial, a cuyo paramento continuo se añaden huecos, cuerpos volados, elementos ornamentales, etc.

Se entenderá por miradores aquellos vuelos cerrados antepuestos a la fachada del edificio, cerrados predominantemente mediante elementos de carpintería y de cerrajería. Salvo que, en situaciones especiales de entorno, disponga otra cosa el órgano competente en materia de protección del patrimonio, en la zona B sólo se admitirán con carácter general miradores que cumplan las siguientes condiciones:

- En el grado 1, **sólo se admitirán miradores excepcionalmente siempre que en la misma calle ya exista un número suficientemente elevado de ellos como para considerarlos un elemento característico de su paisaje urbano tradicional. En este caso, se respetarán las mismas reglas de diseño que se indican para el grado 2.**
- En el grado 2, sólo se admitirán miradores cuando ya existan en la misma calle o en el entorno urbano inmediato, y siempre que su diseño se atenga a las siguientes reglas:
 - Cada mirador corresponderá a un solo vano de la fachada.
 - El vuelo máximo del mirador no será mayor de 0'90 metros ni de la dimensión máxima autorizable según el ancho de calle.
 - La longitud de cada mirador en su contacto con el plano de fachada no podrá superar 2'10 metros ni una longitud igual a la anchura del vano que abra hacia ellos más 0'45 metros por cada lado.

- La suma de las longitudes de todos los miradores de una fachada no superará la tercera parte de la longitud total de ésta.

- Los paramentos verticales del mirador serán acristalados en toda su superficie, y carecerán por completo de elementos de fábrica, ni siquiera en esquinas o antepechos. No se admitirán antepechos formados por superficies continuas de madera.

- No podrá disponer de mirador la última planta de fachada, donde sí podrá habilitarse un balcón superpuesto, protegido con elementos de cerrajería.

En el grado 3, se admitirán miradores cuando ya existan en la misma calle o en el entorno urbano inmediato, y siempre que su diseño se atenga a las siguientes reglas:

- Cada mirador corresponderá a un solo vano de la fachada o será la prolongación hacia el exterior de una sola habitación o de dos contiguas.

- El vuelo máximo del mirador no será mayor de la dimensión máxima autorizable según el ancho de calle.

- La suma de las longitudes de todos los miradores de una fachada no superará la tercera parte de la longitud total de ésta.

- Los paramentos del mirador serán predominantemente acristalados, si bien podrán constituirse con elementos de fábrica en las esquinas y en antepechos. La suma de la altura del antepecho de fábrica con el canto del forjado y, en su caso, el frente del dintel del mirador inferior no superará una dimensión de 1'20 metros.

- No podrá disponer de mirador la última planta de fachada, donde sí podrá habilitarse un balcón superpuesto, protegido con elementos de cerrajería o con un antepecho que, en unión del canto del forjado y el dintel del mirador interior, satisfaga la condición expresada en el párrafo anterior.

- b) Composición de huecos de fachada con ritmos constantes, ordenando la posición y la dimensión de todos sus elementos mediante esquemas geométricos sencillos de alineación vertical y horizontal, valorando no sólo la correspondencia con la distribución interior del edificio, sino también con las características compositivas del entorno urbano, tendiendo a considerarse que, en última instancia, la referencia compositiva no puede ser cada edificio aislado sino el espacio urbano del que forme parte.
- c) Se mantendrá una suficiente proporción de macizos en relación con los huecos practicados en la fachada, dando lugar a un equilibrio similar al que tengan los edificios catalogados por su interés ambiental o arquitectónico en el entorno; en ningún caso la relación entre llenos y vacíos será inferior a 1, sin considerar en el cálculo los miradores que pudieran disponerse; sólo se admitirán soluciones diferentes en casos excepcionales, siempre que medie informe favorable del órgano competente en materia de protección de patrimonio. En particular, se cuidará la proporción entre altura y espesor de los machones, columnas y pilares exentos.
- d) Planta baja y entresuelo con tratamiento diferenciado del resto de la fachada, tanto en huecos como en materiales de revestimiento. Se mantendrán las ordenaciones de soportales existentes. Los huecos de la planta baja se modularán en relación con los de las plantas superiores, conservándose sus ejes verticales y una relación entre lleno y vacío suficiente, que, en la superficie de dicha planta baja, no será menor de 0'50, salvo que se trate de situaciones singulares en las que medie informe favorable del órgano competente en materia de protección de patrimonio.
- e) Disposición de alero, cornisa o análogo elemento de remate de la fachada en su encuentro con la cubierta, conforme con las soluciones habituales en el frente de fachada en que se integre.
- f) Las cubiertas se resolverán con volumetrías acordes con el entorno en que se sitúen, desechándose con carácter general las soluciones de cubierta plana, que se admitirán solamente cuando así lo indique la normativa específica o, en casos singulares, cuando lo autorice el órgano competente en materia de protección del patrimonio.
- g) Se prohíbe la coronación de fachadas con falsos tejados antepuestos a terrazas excavadas en la cubierta; a tal efecto, no se admitirán faldones antepuestos a terrazas con longitud inferior a 3 metros.
- h) Tratamiento diferenciado en los chaflanes de las plazas, cuando estén previstos por el plan.

- i) Se prohíbe la utilización de materiales sucedáneos que imiten la apariencia de otros tradicionales, así como la utilización de técnicas constructivas que evidencien disposiciones falsarias, tales como tejados con pendientes impropias de materiales de apariencia tradicional, chapados pétreos de delgadez evidente o con piedras impropias de la tradición local, falsos dinteles a sardinel y arcos ornamentales cuyo despiece sea incompatible con la exigencia estática de los elementos imitados, imitaciones mediante pintura de aparejos de fábrica, etc.
- j) Con carácter general, se prohíben materiales y disposiciones constructivas que emulen tradiciones ajenas a la local o al tipo y destino del edificio, tales como buhardillas, mansardas, cubiertas de pizarra, de teja negra o de teja plana, balconadas de madera, frontones de remate, etc. Solamente se autorizarán soluciones como las señaladas en entornos urbanos en los que se hayan utilizado tradicionalmente. siempre que medie informe favorable del órgano competente en materia de protección de patrimonio
- k) Se prohíben materiales y disposiciones constructivas que deterioren el decoro mínimo exigible a la escena urbana. Salvo autorización del órgano competente en materia de protección del patrimonio, a la vista de disposiciones especiales, se prohíben cubiertas de placas de fibrocemento o materiales plásticos, balaustradas y celosías prefabricadas de hormigón, alicatados en fachada, paramentos de ladrillos con apariencia o color no tradicional en la zona, o de bloque de hormigón común, carpinterías de aluminio anodizado o con brillo metálico, enfoscados de rugosidad excesiva, acabados con pinturas en colores estridentes, etc.

2. Las condiciones generales de ornato que se han expuesto para la zona B no serán de aplicación a los edificios destinados a equipamiento, cuya composición podrá ser más libre en atención a su singularidad urbanística.

3. Las condiciones generales de ornato podrán ser modificadas razonadamente en el caso en que, al amparo de la legislación vigente en materia de protección del patrimonio cultural, se redacte un plan especial de protección de la Ciudad Histórica o de alguna de las áreas morfológicas homogéneas que la integran (ciudad romana, ensanches medievales, ensanches decimonónicos...)

SECCIÓN TERCERA CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS SUBZONAS Y GRADOS

Artículo 4.3.12. Subzona B-1, grado 1: condiciones específicas

1. Condiciones de la edificación:

Además de las normas comunes a la zona B, se aplicarán las siguientes:

a) Ocupación:

En plantas sótano, semisótano y baja: 100 por ciento.

En plantas alzadas: 75 por ciento.

b) Altura:

Se regirá por las disposiciones comunes a la zona B.

Se permite un ático retranqueado, acorde con las condiciones generales contenidas en el artículo 2.2.31 de estas normas, en los siguientes supuestos:

- En calles de anchura inferior a 10 metros, en edificios de altura igual a tres plantas (B+2), sin contar el ático. En edificios de cuatro o más plantas, no será admisible la disposición de áticos.
- En calles de anchura igual o superior a 10 metros, en edificios de altura igual a cuatro plantas (B + 3), sin contar el ático. En edificios de cinco o más plantas, no será admisible la disposición de áticos.
- En las manzanas en las que se representan gráficamente patios libres interiores, conforme a lo expuesto en el apartado segundo de este artículo.

c) Índice de edificabilidad:

En calles de anchura inferior a 10 metros: 3,15 m²/m².

En calles de anchura igual o superior a 10 metros: 3,75 m²/m².

En parcelas recayentes a dos o más calles, se calculará el índice ponderado de edificabilidad por el mismo procedimiento establecido por el artículo 4.1.9 de estas normas para la zona A-1, grado 2.

2. En las manzanas en las que se representan gráficamente patios libres interiores en los planos de regulación del centro histórico (*B1/1), la ocupación máxima será del 70 por ciento en las plantas de semisótano, baja y alzadas, sin que se altere la edificabilidad establecida con carácter general. Se permiten áticos retranqueados, con las condiciones generales expresadas en el artículo 2.2.31 de estas normas, sobre la altura máxima señalada en los planos.

Artículo 4.3.13. Subzona B-1, grado 2: Condiciones específicas

Condiciones de la edificación:

Además de las normas comunes a la zona B, se aplicarán las siguientes:

a) Ocupación:

En plantas sótano, semisótano y baja: 100 por ciento.

En plantas alzadas: 75 por ciento.

b) Altura:

Se regirá por las disposiciones comunes a la zona B.

Se permite un ático retranqueado, acorde con las condiciones generales contenidas en el artículo 2.2.31 de estas normas, sobre la altura de B + 3, señalada en los planos de regulación del suelo. En edificios de cinco (B+4) o más plantas, no será admisible la disposición de áticos.

c) Índice de edificabilidad:

En calles de anchura igual o inferior a 15 metros: 3,75 m²/m².

En calles de anchura superior a 15 metros: 4,00 m²/m².

En parcelas recayentes a dos o más calles, se calculará el índice ponderado de edificabilidad por el mismo procedimiento establecido por el artículo 4.1.9 de estas normas para la zona A-1, grado 2.

Artículo 4.3.14. Subzona B-1, grado 3: Condiciones específicas

Condiciones de la edificación:

Además de las normas comunes a la zona B, se aplicarán las siguientes:

a) Ocupación:

En plantas sótano, semisótano y baja: 100 por ciento.

En plantas alzadas: 75 por ciento.

b) Altura:

Se regirá por las disposiciones comunes a la zona B.

Se permite un ático retranqueado acorde con las condiciones generales contenidas en el artículo 2.2.31 de estas normas, en calles de anchura igual o inferior a 10 metros, cuando el edificio tenga una altura igual a cuatro plantas (B + 3), sin contar el ático.

En calles de anchura superior a 10 metros, no se permiten áticos retranqueados.

c) Índice de edificabilidad:

En calles de anchura igual o inferior a 10 metros: 3,50 m²/m².

En calles de anchura superior a 10 metros y menor o igual de 15: 4,00 m²/m².

En calles de anchura superior a 15 metros: 5,00 m²/m².

En parcelas recayentes a dos o más calles, se calculará el índice ponderado de edificabilidad por el mismo procedimiento establecido por el artículo 4.1.9 de estas normas para la zona A-1, grado 2.

Artículo 4.3.15. Subzona B-2: Plaza de Aragón

1. Condiciones de la edificación:

Además de las normas comunes a la zona B, se aplicarán las siguientes:

a) Los fondos y las alturas serán los expresados en los planos de regulación del centro histórico.

Mediante estudios de detalle, se permite la modificación de las líneas de fondo manteniendo constante la superficie edificable de cada planta.

b) Sección característica:

Se respetará la ordenación existente de soportales, debiéndose atender a ella las dimensiones y el diseño de los que se reconstruyan o construyan de nueva planta.

En las plantas baja y primera se permite la ocupación total de la superficie neta, exceptuada la superficie afectada por los soportales. En planta de sótano se permite la ocupación total de la superficie neta, siempre que el trasdós de su forjado de techo en la zona de los soportales no sobrepase la rasante de la acera.

La altura mínima de las restantes plantas será de 3 metros.

2. Condiciones de ornato:

Las nuevas construcciones que lindan con edificios de mayor altura, deberán disponer de elementos de remate de fachada, tales como antepechos, pórticos, pérgolas, marquesinas u otros análogos, para atemperar visualmente el escalonamiento.

Así mismo, la composición de fachada, y el color, la calidad y la textura de los materiales utilizados serán análogos a los de los edificios existentes.

Las cubiertas serán planas; cuando sea preciso disponer instalaciones funcionales sobre la cubierta, se cerrarán con materiales análogos a los de fachada.

Artículo 4.3.16. Subzona B-2: Sector de San Ildefonso

1. Condiciones de la edificación:

Además de las normas comunes a la zona B, se aplicarán las siguientes:

a) Los fondos y las alturas serán los expresados en los planos de regulación del centro histórico.

Mediante estudios de detalle, se permite la modificación de las líneas de fondo manteniendo constante la superficie edificable de cada planta.

b) En las plantas sótano, semisótano y baja se permite la ocupación total de la superficie neta de la parcela.

Artículo 4.3.17. Subzonas B-2 y B-3: Planeamiento anterior recogido por el plan

La regulación aplicable será la contenida en las respectivas figuras de planeamiento recogido PR), cuyo régimen general se establece en el capítulo 3.3 de estas normas.

La ordenación del recinto de la Cartuja de la Concepción, se regirá por lo dispuesto en el artículo 4.3.5.

Artículo 4.3.18. Subzona B-4: Bloques lineales en el paseo de María Agustín

1. En tanto permanezca la edificación existente en la actualidad, la regulación aplicable será la establecida por estas normas para la zona A-2, grado 3º, del suelo urbano consolidado, con las envolventes en planta y las alturas indicadas en los planos.

2. En el caso de que se produjera la desaparición de la edificación actual, su sustitución habría de precederse de la formulación de un plan especial con ámbito igual al de toda la subzona B-4, considerado como un sector a efectos de cálculo del aprovechamiento medio.

El plan especial deberá contener una ordenación acorde con las características morfológicas del conjunto de interés cultural en que se integra. La edificabilidad real máxima a ordenar será de $2 \text{ m}^2/\text{m}^2$, aplicada sobre la superficie bruta de los terrenos. Será obligatoria la cesión de los suelos destinados a viales y a espacios libres públicos, que afectará, al menos, al 30 por ciento de la superficie bruta del ámbito.

SECCIÓN CUARTA: ZONA C. CONJUNTOS URBANOS CARACTERIZADOS CONTEMPORÁNEOS

Artículo 4.3.19. División en grados

Los conjuntos urbanos comprendidos en la zona C se clasifican en dos grados según las medidas de conservación previstas por el plan:

Grado 1: Conservación de la edificación existente.

Grado 2: Conservación de las características tipológicas y ambientales. Dentro de este grado se distinguen los siguientes ámbitos:

- a) áreas de edificación en hilera;
- b) área de edificación aislada (paseo de Ruiseñores).

Artículo 4.3.20. Zona C, grado 1. Conservación de la edificación

1. Tipo de ordenación:

Se mantienen los tipos de ordenación y edificación actualmente existentes.

2. Condiciones de aprovechamiento:

Se mantienen las características de la parcelación y la edificación actualmente existentes. Solamente se permiten las modificaciones o los aumentos de edificación que se prevén en las ordenanzas especiales incluidas en las presentes normas.

La sustitución de edificios, en ausencia de dichas ordenanzas especiales, se atenderá a la envolvente del volumen de los edificios actualmente existentes, y su composición arquitectónica se ajustará a la de éstos, de modo que se mantenga la unidad y coherencia formal de la zona.

En las parcelas destinadas a vivienda unifamiliar situadas en conjuntos que no cuenten con una ordenanza específica aneja a las normas, además de la edificación correspondiente a la ordenación original se permitirá la construcción de un anejo independiente destinado a garaje, con una superficie construida máxima de 25 metros cuadrados y una sola planta. Dicho anejo deberá quedar separado de los edificios residenciales, debiéndose

dose ordenar mediante un estudio de detalle previo a la licencia en el que se acredite la adecuación de la solución a la ordenación.

3. Condiciones de uso:

A) Uso principal: vivienda unifamiliar o colectiva, con arreglo a la tipología de los edificios existentes.

B) Usos compatibles: se permiten los siguientes, sin perjuicio de mayores limitaciones que se establezcan por ordenanzas especiales.

a) Residencia comunitaria y hotelero:

En situaciones a), b) y c) de las definidas en el artículo 2.6.5, ocupando la planta baja o superiores, establecimientos del tipo 1, de los definidos en el artículo 2.7.5.

En situación d), establecimientos del tipo 2.

En cualquier situación, los locales de estancia y dormitorio estarán situados en la planta baja o en plantas alzadas.

b) Industrias, talleres y almacenes:

En situación a), sólo se admiten pequeños talleres artesanos en plantas de semisótano y superiores, con las siguientes limitaciones:

- En semisótano o planta baja: superficie máxima de 50 m² y 2 CV.
- En planta alzada: superficie máxima de 30 m² y 1 CV.

Con acceso independiente, se permiten talleres y almacenes en plantas de semisótano y superiores, con las siguientes limitaciones:

- En semisótano y planta baja: superficie máxima de 100 m² y 5 CV.
- En planta alzada: superficie máxima de 30 m² y 1 CV.

No se permiten edificios de uso exclusivo o principal, considerándose los existentes como tolerados.

c) Comercial:

En situación a), solamente peluquerías y salones de belleza con las mismas limitaciones que los talleres artesanos.

Con acceso independiente, en planta baja.

c) Oficinas:

En situación a) solamente se admiten:

- despachos profesionales en la vivienda del titular, y
- oficinas en planta baja y primera.

En situaciones b) y c), en plantas baja y primera.

No se admiten edificios de uso exclusivo, salvo indicación expresa en los planos de regulación.

e) Recreativos:

Siempre que cuenten con acceso independiente, en planta baja. Se permiten comedores de restaurantes en planta primera, unidos a la baja y con acceso desde ella.

f) Equipamientos y servicios:

En situación a), solamente se admiten locales de sociedades culturales y usos asociativos con superficie menor de 200 m², y usos de asistencia social, en planta baja o superiores. Cuando el uso asistencial conlleve alojamiento de personas tendrá los mismos límites que los señalados para los establecimientos hoteleros del tipo 1.

En situación b), solamente en planta baja.

En situaciones c) y d), en plantas de sótano y superiores, con las limitaciones generales de compatibilidad y accesibilidad, y respetando las características tipológicas del ámbito.

Artículo 4.3.21. Zona C, grado 2. Conservación de las características tipológicas y ambientales: edificación en hilera

1. Tipo de ordenación:

Se mantiene el tipo de ordenación y las características de los tipos de parcelación y edificación existentes. La composición arquitectónica deberá ser concordante con el carácter de aquellos.

2. Condiciones de aprovechamiento:

a) Condiciones de las parcelas:

A efectos de la segregación y división de fincas existentes, se considerarán como parcelas mínimas las siguientes superficies:

- En la parcelación Rusiñol (área de referencia 9), 85 metros cuadrados.
- En el resto de la zona y grado, 100 metros cuadrados.

En los casos de sustitución de edificios entre medianeras o de edificación de solares entre medianeras que no alcancen la superficie mínima de parcela, podrán construirse parcelas de superficie inferior.

En las agregaciones de parcelas, los edificios que se construyan o reformen respetarán las características tipológicas de la edificación existente, y la composición de fachada se establecerá en forma concordante con aquélla.

b) Condiciones de posición:

Se mantendrá el tipo de edificación existente, con líneas de fachada coincidentes con las alineaciones de vial y sin retranqueos laterales.

Únicamente se admitirá el retranqueo con respecto a la alineación cuando se trate de sustitución de edificios incluidos en hileras cuya fachada se encuentre retranqueada, en cuyo caso la nueva edificación se alineará con las existentes.

Las construcciones accesorias permitidas en planta baja podrán adosarse a los linderos posteriores.

c) Condiciones dimensionales y de aprovechamiento:

- Fondo máximo: 10 metros, sin perjuicio de que se cumplan las disposiciones sobre derechos a luces propias, luces rectas de huecos, etc.

- Ocupación de suelo: La que resulte del fondo máximo, incluso para sótanos y semisótanos. Cuando ésta sea inferior al 60 por ciento de la superficie de la parcela, se permitirá ocupar hasta el 60 por ciento en planta baja y en las plantas inferiores a ella, situando la diferencia de ocupación fuera del fondo edificable con destino a construcciones accesorias (cuartos trasteros, invernaderos, despensas, aseos, u otras no habitables).

- Altura máxima: 2 plantas (B + 1) y 7 metros.

La altura de las construcciones accesorias no podrá exceder de 3 metros en el punto más alto de su cubierta.

- Edificabilidad: La que resulte de la aplicación del fondo y altura permitidos.

3. Limitaciones de uso: Se aplicarán las mismas que en zona C, grado 1.

Artículo 4.3.22. Zona C, grado 2: Conservación de las características tipológicas y ambientales: paseo de Ruiseñores

1. Tipo de ordenación:

La formación de manzanas se ajustará al trazado de las calles principales y secundarias que figuran en los planos de calificación y regulación del suelo.

Solamente se admitirá edificación aislada, retranqueada con respecto a todos sus linderos con arreglo a las alineaciones establecidas por el plan general; se prohíbe la formación de medianerías.

2. Condiciones de aprovechamiento:

a) Ocupación máxima: 50 por ciento de la superficie neta de la parcela, o bien el resultado de aplicarle a ésta un retranqueo de 3 metros en todo su perímetro.

b) Retranqueos: mínimo de 3 metros a todos los linderos y en todas las plantas, sobre o bajo la rasante.

El retranqueo mínimo se elevará a 15 metros en los linderos con respecto al paseo de Mariano Renovales.

c) Altura máxima: dos plantas (B+1) y 7 metros, medidos desde la rasante final del terreno (una vez terminadas las obras) en la línea de fachada, hasta la cara inferior del forjado de la última planta.

En las fachadas a las calles la altura se medirá en el punto medio de las fachadas correspondientes. La edificación situada por debajo de dicha cota tendrá carácter de sótano a efectos de las condiciones de uso.

En los terrenos en pendiente, las construcciones se adaptarán al terreno mediante escalonamientos de altura no superior a una planta (máximo de 2'80 metros).

Los espacios libres de edificación se adaptarán también a la topografía natural del terreno. Solamente se permitirá la excavación o vaciado de la parcela dentro de la superficie de ocupación autorizada por estas normas, debiendo quedar el resto conforme a su configuración natural o con la máxima adaptación a ella; fuera de esa superficie de máxima ocupación, podrá disponerse la rampa de acceso al estacionamiento, siempre y cuando no se cubra con un forjado que se sitúe a cota superior a la rasante del terreno.

d) La superficie edificable total será la resultante de las condiciones de ocupación en planta y altura, sin considerar a estos efectos los vuelos admitidos más allá de la ocupación máxima ni el espacio bajo cubierta.

En el caso de aprovecharse este último o proyectarse vuelos cerrados sobre la franja de 3 metros de retranqueo de fachada, su superficie edificable deberá detraerse del límite definido en el párrafo anterior.

3. Vuelos: En las fachadas que den frente a la vía pública, se permiten vuelos de 1'50 metros como máximo, sobre el retranqueo de 3'00 metros. No se permiten vuelos sobre las fachadas correspondientes a linderos que no correspondan a alineaciones de vial.

Como máximo, el 50 por ciento de los vuelos podrán ser cerrados.

La altura mínima de arranque del vuelo, será la del forjado del techo de la planta baja.

4. Patios: No se permiten patios interiores. Los patios abiertos a fachada, tendrán 3'00 metros de anchura mínima, y una profundidad máxima igual a vez y media (1'50) la anchura.

5. Condiciones de ornato: Los materiales de construcción serán de reconocida durabilidad y calidad, prohibiéndose los simulacros e imitaciones.

En el paseo de Mariano Renovales el espacio libre resultante del retranqueo de 15 metros con respecto a la alineación tendrá un cerramiento con verja de hierro y zócalo de hormigón o mampostería de 0'50 metros de altura máxima.

El cerramiento de parcelas a las demás calles responderá a un diseño previamente aprobado que se tramitará con la correspondiente licencia de obras.

6. Como condiciones de uso se aplicarán las de la zona A-3 cuando se trate de edificios de vivienda colectiva o de uso exclusivo, y los de la zona A-4 cuando se trate de vivienda unifamiliar.

Los edificios destinados a usos de equipamientos y servicios se regirán por las condiciones de edificación y uso propias de los sistemas, expresadas en el título octavo de estas normas.

7. En lo no regulado por esta ordenanza, regirán las normas urbanísticas y ordenanzas generales.

CAPÍTULO 4.4

ZONA DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL EN AGRUPACIONES DE DENSIDAD MEDIA, CORRESPONDIENTE A LA ANTIGUA ZONA INTENSIVA SUBURBANA EN EL ÁREA DE REFERENCIA 37 (D)

Artículo 4.4 1. Definición y tipo de ordenación

Corresponde a manzanas situadas en el área de referencia 37, ordenadas en origen por el plan parcial de dicho polígono con edificación intensiva suburbana, en desarrollo del plan general de Zaragoza de 1968. El plan general de 1986 las mantuvo como una zona de planeamiento incorporado en suelo urbano, modificando en parte de ellas las condiciones de ordenación.

La presente revisión las incorpora al suelo urbano consolidado como zona D, adaptando su ordenación a las condiciones generales de regulación de esta clase de suelo.

Artículo 4.4 2. Condiciones de aprovechamiento

1. Condiciones de las parcelas:

En las segregaciones y parcelaciones, las parcelas resultantes deberán tener al menos 100 metros cuadrados de superficie y 10 metros de longitud de fachada.

Podrán edificarse parcelas de dimensiones inferiores que constituyan parcelas independientes en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor del plan cuando sean colindantes con otras ya edificadas. Si las colindantes no estuvieren edificadas deberá procederse a la normalización y agrupación de fincas.

También se admitirá la edificación de parcelas de dimensiones inferiores a la mínima que constituyan fincas independientes en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor del plan, cuando, aun no estando limitadas por parcelas edificadas, se integren en manzanas con un estado consolidado de la parcelación manifiestamente uniforme e inferior a dicho límite.

Cuando la fachada a vía pública sea inferior a 7 metros, las parcelas no podrán destinarse a vivienda colectiva.

Cuando la fachada a vía pública sea igual o superior a 7 metros, pero menor de 10, las parcelas podrán destinarse a vivienda colectiva, pero no podrá proyectarse más de una vivienda por planta.

2. Condiciones de posición:

Las de la zona A-1, grado 3.1, manteniendo los retranqueos frontales señalados en los planos de calificación y regulación del suelo.

3. Condiciones dimensionales y de aprovechamiento:

3.1. Ocupación de suelo:

· Coeficiente de ocupación:

En la planta de sótano y semisótano se permite el 100 por ciento. Cuando los planos de calificación y regulación del suelo señalen retranqueos frontales, en el suelo afectado por ellos no podrá sobresalir en ningún punto el techo de plantas inferiores a la baja sobre la rasante del terreno.

En la planta baja, se permite el 75 por ciento.

En las plantas alzadas, se permite el 50 por ciento en el grado 1 y el 66 por ciento en el grado 2.

Se considerará espacio libre de ocupación el afectado por el retranqueo.

Cuando se aplique el fondo mínimo, la ocupación en plantas sobre rasante será la que resulte de él.

· Fondo mínimo:

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA 2001 texto refundido 2007

El fondo mínimo se regirá por la normativa general establecida en el artículo 4.1.3 de estas normas.

Los fondos se medirán desde la alineación de fachada señalada en los planos de calificación y regulación del suelo.

3.2. Alturas:

- Altura máxima:

La altura máxima que podrá alcanzarse mediante licencia directa de edificación será la resultante de la aplicación del cuadro siguiente en función del ancho de calle:

GRADO 1			
ANCHO DE CALLE	Nº DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA	EDIFICABILIDAD
Menor de 6 m.	B+2	10'50 m.	1'75 m ² /m ²
Mayor de 6 m. y menor o igual de 10 m.	B+3	13'50 m.	2'00 m ² /m ²
Mayor de 10 m. y menor de 15 m.	B+4	16'50 m.	2'50 m ² /m ²
15 metros o más	B+4	16'50 m.	2'75 m ² /m ²
GRADO 2			
ANCHO DE CALLE	Nº DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA	EDIFICABILIDAD
Menor o igual de 10 m.	B+2	10'50 m.	2'00 m ² /m ²
Mayor de 10 m.	B+3	13'50 m.	2'70 m ² /m ²

Para la aplicación de la tabla anterior, se considerará la anchura del vial entre alineaciones oficiales, sin añadir los retranqueos de la edificación con respecto a ellas.

- Altura máxima alcanzable mediante estudio de detalle:

Se aplicará el cuadro anterior, aumentado en una planta. Los estudios de detalle que se tramiten con este fin se atenderán a las condiciones generales establecidas en el artículo 4.1.5 de estas normas.

- Alturas de las plantas:

La altura mínima de la planta baja será de 3'50 metros y la máxima de 4'50 metros.

La altura mínima de las plantas alzadas será de 2'80 metros.

3.3. Índice de edificabilidad:

El índice de edificabilidad máxima sobre superficie neta del solar será el determinado en función del ancho de calle según el cuadro incluido en el apartado 3.2 de este artículo, salvo que se aplique la norma de fondo mínimo.

En solares recayentes a dos o más calles de distinto ancho, se aplicará a la superficie neta del solar un índice de edificabilidad calculado como la media de los índices correspondientes a cada calle, ponderada según las respectivas longitudes de fachada. Para ello, se procederá de acuerdo con el procedimiento indicado en el artículo 4.1.9 para la zona A-1, grado 2.

Artículo 4.4 3. Condiciones de uso

Las mismas que en la zona A-1, grado 3, subgrado 1º.