

II. MODIFICACIONES PROPUESTAS DEL PLAN GENERAL.

II.1. CAMBIO DE CALIFICACIÓN DENTRO DEL SUELO URBANO.

Tal y como ya ha quedado expuesto en los apartados precedentes, la presente Modificación conlleva un cambio puntual de calificación de una pequeña franja de 347,25 m² incluida en el Plan General dentro del Área de Intervención G-69-1 que quedará incluida dentro del suelo urbano consolidado.

En concreto, dicha porción de terreno quedará bajo la calificación zona A1, grado 4, del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, por lo que le serán de aplicación las determinaciones urbanísticas propias de la zonificación en lo referente a los espacios libres privados:

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 introducirse 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 Peñaflor.

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.

II.2. MODIFICACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

La presente Modificación viene referida, tal y como ya ha quedado expuesto, a un cambio puntual de categoría de una pequeña franja de 347,25 m² de suelo urbano no consolidado que pasará a quedar incluida dentro del suelo urbano consolidado.

De esta manera, se incluyen como suelo urbano consolidado las traseras de una de las manzanas que dan fachada a la calle del Chan, perfectamente definida por medio de un cerramiento donde queda ubicada una edificación y una piscina, con carácter de espacio libre privado al servicio de la comunidad de propietarios de la urbanización privada en la que se encuentran.

En consecuencia, deberán ser objeto de modificación tanto el plano M7, de calificación y regulación del suelo como los de las hojas nº 14 de estructura urbanística y de calificación y regulación del suelo del Plan General de Ordenación Urbana.

Zaragoza, 14 de abril de 2008