

Zaragoza
AYUNTAMIENTO

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter INICIAL, por acuerdo plenario,
de fecha 25 ENE 2008
EL SECRETARIO GENERAL P/D

Edo.: Luis Jiménez Abad

Modificación aislada nº 43 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza

Artículos 4.1.16 y 4.1.17 de las Normas Urbanísticas

Zaragoza
AYUNTAMIENTO

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario,
de fecha 25 JUL 2008
EL SECRETARIO GENERAL P/D

Edo.: Luis Jiménez Abad



1403267/2007

Esta propuesta se redacta en relación con una moción presentada ante el Pleno de 30 de noviembre de 2007 por el Grupo Municipal Popular, que insta la modificación del artículo 4.1.17,1º, de las normas urbanísticas del plan general, con el fin de que en la zona A1/4.2 se admita el uso de vivienda colectiva además de la vivienda unifamiliar. Como resultado de esa moción, el Ayuntamiento Pleno acordó instar a la Gerencia de Urbanismo para que presente una propuesta técnica de modificación de la norma A1/4.2 que introduzca flexibilidad y mejore las condiciones de habitabilidad de los barrios, sin alterar las determinaciones de edificabilidad, altura y ocupación, de modo que se eviten las graves limitaciones que en estos momentos imponen los parámetros de parcela mínima.

Al igual que el plan general de 1986, su revisión actualmente vigente, aprobada definitivamente el 13 de junio de 2001 (texto refundido de 13 de diciembre de 2002) distingue dos grados en la zona A1/4, correspondiente a los núcleos históricos de los barrios rurales, ocupados preferentemente con vivienda familiar, en convivencia con la colectiva.

Los artículos 4.1.14 y 4.1.5 de las normas del plan general contienen la regulación de la zona A1/4.1:

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 Peñaflores.

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.

Los artículos 4.1.16 y 4.1.17 regulan el grado 2º, en los siguientes términos:

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.

Como se ve, la diferencia sustancial entre los dos grados radica, precisamente, en el hecho de que en el primero de ellos se admite la vivienda colectiva y en el segundo solamente la unifamiliar. El resto de diferencias es consecuencia directa de esa principal, de manera que, de suprimirse ésta, deberían modificarse también.

De todas estas diferencias derivadas, la única relevante en relación con el acuerdo plenario de 30 de noviembre, es la regulación de la parcela mínima. En



el grado 1º de la zona, se establece una parcela mínima de 120 m², con 6 metros de longitud de fachada, pero no se permite la construcción de edificios de parcelas de residencia colectiva cuando su superficie no alcance los 600 m². En el grado 2º, sólo se establece una parcela mínima de 120 m² y 6 metros de fachada, ya que no se admite la vivienda colectiva; sí se establece, en ambos casos, que en una misma parcela se podrán construir tantas viviendas unifamiliares como veces contenga la parcela mínima, tanto en superficie como en longitud de fachada. Esto significa que, aunque no se admita la vivienda colectiva, en una parcela situada en la zona A1/4.2 podrán promoverse tantas viviendas como resulte de dividir su superficie por 120 y su longitud de fachada por 6, considerándose en caso de divergencia de ambos parámetros el menor de los dos.

Si, en respuesta al acuerdo plenario, se modificara la norma de la zona A1/4.2 únicamente para incorporar la vivienda colectiva como uso principal, sin modificar de la regulación de la parcela mínima, se producirían dos órdenes de problemas.

En primer lugar, podría distorsionar la regulación de planes de desarrollo con limitaciones de densidad, establecidas por el vigente plan general o el anterior, donde se hubiera tomado como referencia la zona A1/4.2.

En segundo lugar, se produciría el efecto paradójico de que en el grado 1º, que en las revisiones de 1986 y de 2001 se consideró susceptible de mayor densidad, se admitirían sólo viviendas unifamiliares en parcelas inferiores a 600 m², y colectivas o unifamiliares en parcelas iguales o mayores, mientras que en el grado 2º, hasta ahora limitado a unifamiliares, pasarían a ser admitidas las colectivas con cualquier dimensión de parcela edificable.

Si, para evitar este segundo efecto, que no el primero, la nueva norma del grado 2º reprodujera completamente la del grado 1º, se obtendría la regulación de dos zonas de denominación diferente e igual contenido, lo que tampoco tendría mucho sentido, aparte de que tal vez así no se satisfaría tampoco la voluntad de la Corporación, ya que las parcelas de 600 o más metros cuadrados no son las más frecuentes en la actual zona A1/4.2.

Para resolver todas estas cuestiones, quedarían dos opciones. La primera sería cambiar la calificación de los núcleos consolidados actualmente calificados como A1/4.2 por A1/4.1 y, al mismo tiempo, cambiar la regulación de este grado para admitir viviendas colectivas en determinados supuestos de parcelas comprendidas entre 120 m² y 600 m². En este caso, se distorsionaría la regulación de un grado que hasta ahora ha funcionado bien para resolver el problema del otro grado, además de precisarse un laborioso cambio en los planos de ordenación y propiciar conflictos en determinados supuestos que podrían retrasar la solución o acarrear nuevos problemas.

Otra opción, que, salvo mejor criterio, parece la más adecuada, sería modificar solamente la regulación de la zona A1/4.2 introduciendo la flexibilidad pedida con la advertencia de que sólo opera en las zonas de suelo urbano consolidado que reciban esa calificación del plan general y obviando, para mantener la diferencia



con el grado 1º, la posibilidad de construir edificios de residencia colectiva sin límite de número de viviendas (o lo que es igual, de superficie de éstas) en parcelas con superficie igual o superior a 600 m², tipo que sí resultaría extraño a estas zonas.

Con este objeto, podría plantearse una solución similar a la que se dio a la zona A1/3 con motivo de la revisión del plan general, admitiéndose en la zona A1/4.2 que en parcelas de más de 120 m² (1'15 x 120 = 138 m²t) y 6 metros de longitud de fachada se construyeran edificios de residencia colectiva, con un número de viviendas limitado de acuerdo con las características de los barrios rurales. Puede proponerse, a reserva de un mejor criterio, que ese número fuera la parte entera de dividir la edificabilidad máxima por 138 m²t, de forma que se mantuviera una proporción con las características de densidad de los núcleos rurales y se respondiera al fin previsto de que en una parcela con superficie edificable suficiente pudieran alojarse dos o más miembros independizados de una unidad familiar.

Salvo supuestos de aplicación de la normativa de fondo mínimo, en los que sería más ventajosa, esta limitación equivaldría a permitir que en parcelas de 240 m² o más, donde ahora se admiten dos o más viviendas unifamiliares, se construyeran viviendas colectivas en igual número, suprimiendo, eso sí la limitación de proporcionalidad en la longitud de fachada.

En este caso, la regulación de la zona A1/4.2 quedaría del siguiente modo:

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.

Sobre solares calificados por el plan general en la zona A1/4.2 que satisfagan las condiciones de parcela mínima podrán construirse edificios de vivienda colectiva, siempre que el número de viviendas que incluyan no sea superior a la parte entera resultante de dividir su superficie edificable por 138.

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.

En los supuestos contemplados en los dos párrafos anteriores, solamente se admitirá la construcción de una vivienda unifamiliar por parcela.

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)

Los mismos que en el grado A1-4.1.

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter INICIAL, por acuerdo plenario
de fecha 25 ENE 2008
EL SECRETARIO GENERAL P/D

Fdo.: Luis Jiménez Abad

Diciembre 2007
El arquitecto jefe del Servicio Técnico
de Planeamiento y Rehabilitación

Ramón Betrán Abadía

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha 25 JUL 2008
EL SECRETARIO GENERAL P/D

Fdo.: Luis Jiménez Abad