

TÍTULO QUINTO

RÉGIMEN ESPECÍFICO DE LAS ZONAS DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

CAPÍTULO 5.1

ÁREAS DE NUEVA ORDENACIÓN MOTIVADA POR LA RENOVACIÓN DEL USO (ZONA E)

Artículo 5.1.1. Definición

Corresponde a suelos ocupados en la actualidad, en los que, por las características y la entidad de su uso, se prevé una operación de renovación urbanística íntegra tras la extinción de la actividad. Por este motivo, se establece un régimen transitorio para el período en que ésta perdure, y una remisión a la tramitación de una figura de planeamiento de desarrollo para realizar la nueva ordenación en el momento de su extinción.

Artículo 5.1.2. Condiciones de aprovechamiento y ordenación

1. El tipo de ordenación y las condiciones de la edificación se establecerán mediante un plan especial, una vez que se extinga el uso actual.

En los planos de calificación y regulación del suelo se contiene la delimitación de los ámbitos de ordenación, entendiéndose que corresponde desarrollar mediante un plan especial cada superficie continua de suelo asignada a la sigla correspondiente.

Para el cálculo del aprovechamiento medio, se considerará que dicho ámbito de ordenación constituye un sector.

Se adjunta a las normas una ficha específica por cada zona E, en la que se concretan las condiciones que deberá respetar la ordenación.

2. La edificabilidad máxima a ordenar mediante los planes especiales de ordenación será de 2,50 m²/m² en el grado 1, y de 1 m²/m² en el grado 2, aplicados sobre la superficie bruta de los terrenos, excluidos los viales o espacios públicos que se conserven como tales en la ordenación.

3. En el plan especial, se establecerán las reservas de suelo para dotaciones que se indican en las correspondientes fichas del plan general.

En cualquier caso, será obligada la cesión del suelo destinado a viales y a espacios libres públicos. Como mínimo, el suelo destinado a espacios libres públicos afectará a un 10 por ciento de la superficie bruta del ámbito, debiendo reunir la superficie que se incluya en el cómputo características adecuadas para el fin a que se destina.

4. La ordenación establecida por el plan especial se atenderá a criterios de concordancia con la ordenación del tejido circundante.

En todo aquello que no sea discordante con las condiciones de entorno de cada sector, se tendrán en cuenta los criterios de diseño establecidos por los artículos 7.2.6 a 7.2.9 de estas normas para el suelo urbanizable. En particular, se aplicarán las dimensiones establecidas para los elementos del espacio viario en el artículo 7.2.9, salvo justificación suficiente en la memoria del plan especial en razón de específicas circunstancias concurrentes.

En el interior de cada ámbito de ordenación, se procurará adecuar la ordenación a zonas específicas de las establecidas por el plan general para el suelo urbano consolidado (zonas A). En el caso de que, para conseguir una mejor adecuación a las concretas condiciones de entorno, se establezcan regulaciones de zona que no correspondan a ninguna de las del plan general, se les dará al menos el mismo nivel de definición, reproduciendo su estructura formal y respetando las condiciones generales establecidas para las zonas de edificación en manzana cerrada (A-1) o en ordenación abierta (A-2 a A-4), según el caso.

Consecuentemente, cuando se trate de zonas de edificación abierta, se mantendrán las condiciones establecidas por la sección primera del capítulo 4.2 de estas normas.

Cuando se trate de zonas de edificación en manzana cerrada, además de las condiciones expresadas en la sección primera del capítulo 4.1, se mantendrá una relación máxima entre la altura de los edificios y la anchura de las calles equivalente a la establecida por este plan para la zona A-1, grado 1; en el caso de disponerse, justificadamente, edificios de altura superior a ocho plantas (B+7), la relación entre la altura máxima de cornisa y la anchura de la calle no será mayor de 1'50.

Cuando el ámbito recaiga a calles a través de las que se enfrente a zonas de suelo urbano consolidado, la edificación ordenada por el plan especial respetará las condiciones establecidas por el plan general para dicha zona en cuanto a la relación entre altura de los edificios y ancho de calle, si es zona de manzana cerrada, o distancias mínimas a edificios exteriores a la parcela, si es de ordenación abierta.

Artículo 5.1.3. Condiciones de uso

1. El uso actualmente existente tendrá la condición de uso tolerado, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa de todo tipo que resulte aplicable al ejercicio de las actividades que comprenda. Si es el caso, deberán adoptarse las medidas correctoras necesarias para su cumplimiento.

Se permiten obras de ampliación y reforma de las instalaciones actuales, y de ampliación y variación de la producción; su autorización quedará supeditada a la adopción de las medidas correctoras a que se refiere el apartado precedente.

Con independencia del mantenimiento de la edificación existente que se encuentre legalmente autorizada y no incurra en situación fuera de ordenación por aplicación del párrafo segundo del apartado 1º del artículo 3.1.1 de estas normas, la ampliación de la edificación estará sujeta a los límites y condiciones de aprovechamiento y uso de la zona H, grado 1, considerando a estos efectos el suelo como urbano consolidado.

La ampliación, sea de la edificación o de las instalaciones y medios de producción, deberá realizarse sobre terrenos propios de las industrias u otros usos actuales.

2. La extinción del uso comportará la pérdida de la condición de uso tolerado, debiendo ser sustituido por el uso dominante de vivienda y los compatibles con ésta según la zona A de regulación que corresponda al tipo de edificación adoptado.

La localización y grado de las áreas se indica en los planos y en el cuadro siguiente:

ZONA E: LOCALIZACIÓN Y GRADO DE LAS ÁREAS		
ÁREA DE REFERENCIA	CALLE	GRADO
7	Monreal	2
19	Pº de Mª Agustín	1
35	Mª Moliner, Lausana, Marqués de Ahumada, Ramón Berenguer IV	1
43	Salvador Allende	2

CAPÍTULO 5.2

ÁREAS DE NUEVA ORDENACIÓN EN ÁMBITOS VACANTES U OBSOLETOS, PENDIENTES DE PLANEAMIENTO (ZONA F)

Artículo 5.2.1. Definición

Corresponden a suelos en los que se proyectan nuevos tejidos urbanos pendientes de ordenación mediante un plan especial de reforma interior y de la gestión consiguiente. A estos efectos, además de la exigencia de su adecuación al entorno edificado, se incluyen en una zona propia (F) que comprende varios grados, cada uno de ellos caracterizado por un índice de edificabilidad real y una densidad de viviendas aplicables a la superficie bruta del ámbito.

Artículo 5.2.2. Condiciones de ordenación

1. Las condiciones de ordenación de cada área de la zona F se desarrollan en una ficha particular aneja a estas normas, en la que se concreta su adscripción a alguno de los grados contemplados en el cuadro incluido en este artículo, o bien se expresan directamente parámetros específicos de edificabilidad máxima real y de densidad.

Además, en la ficha particular de cada área F, se concretan el aprovechamiento medio del ámbito, el porcentaje de suelos destinados a sistemas locales, el de sistemas generales adscritos, el de viviendas de protección, y la referencia a un grupo característico de los definidos por el plan general para el suelo urbano consolidado, al que se remitirá la ordenación específica, manteniendo estrictamente tanto las condiciones de uso como el tipo genérico de edificación (manzana cerrada o edificación abierta, en alta, media o baja densidad).

GRADO	EDIFICABILIDAD MÁXIMA REAL (m ² /m ²), SOBRE BRUTO	DENSIDAD MÁXIMA (viv/ha), SOBRE BRUTO
1	0'30	12
2	0'30	20
3	0'50	40
4	0'65	55
5	0'85	75
6	1'00	85
7	1'15	100
8	1'35	115
9	1'90	160
10	0'50	Productivo
11	0'80	Productivo

Se indican también en la ficha la finalidad y los objetivos concretos de la ordenación en cada ámbito de suelo con esta calificación, y, en las áreas en que resulta procedente con vistas a la futura coherencia con el entorno edificado, se representan ordenaciones urbanísticas orientativas, en las que en ocasiones se señalan determinaciones vinculantes.

2. La definición de intensidades se rige en cada grado de la zona F por un índice de edificabilidad uniforme y, en las áreas residenciales, por una densidad. Ambos parámetros se aplican a la superficie bruta del sector, sin incluir suelos de sistemas generales, salvo lo indicado en el artículo 2.1.13 para las vías colectoras.

Cuando en el ámbito se incluyan viales y espacios de uso y dominio público que se conserven como tales en la ordenación, la superficie a la que se apliquen los índices de edificabilidad y de densidad indicados en la tabla anterior se determinará de acuerdo con lo expresado en el artículo 105 de la ley 5/1999, urbanística de Aragón, o disposición que lo sustituya.

Cuando en el ámbito se incluyan edificios catalogados por su interés monumental o arquitectónico global (grupo a) que el plan especial destine a usos hosteleros o comer-

ciales, la edificabilidad real total ordenada por el plan especial será la mayor de las dos siguientes:

- a) La resultante de aplicar a la superficie del sector, con detracción, en su caso de viales y espacios de uso y dominio público conservados, el índice de edificabilidad indicado en la tabla recogida en este artículo.
- b) La suma de la edificabilidad consumida por el edificio catalogado (con exclusión de los cuerpos añadidos sin valor específico protegible, de acuerdo con lo establecido en el artículo 3.2.8 de las normas) más la resultante de aplicar el índice de edificabilidad indicado en la tabla anterior al suelo del sector con exclusión de la parcela que soporta el edificio catalogado en el momento de la entrada en vigor del presente plan general revisado.

Si en un sector hubiera más de un edificio catalogado de interés monumental o ambiental global con los destinos indicados, la disyuntiva indicada se resolvería individualmente para cada uno.

3. El tipo de ordenación de la edificación y los usos principales, compatibles o complementarios, se rigen por las normas reguladoras de la zona F y por la remisión a una zona del suelo urbano consolidado que se establece en las fichas.

4. Las superficies de suelo que cada plan especial de desarrollo deberá destinar a viales, espacios libres y equipamientos públicos se establecen, pormenorizadamente o mediante expresión de una reserva conjunta, en las fichas de características de cada ámbito calificado como zona F.

5. Cada ficha indica el porcentaje de la edificabilidad real total que el plan especial deberá destinar a viviendas beneficiadas por algún tipo de protección pública.

6. En las fichas de características anejas se indica el porcentaje de suelo de sistemas generales asignados a cada sector, referido a la superficie neta de éste; en la ejecución de cada plan especial, el Ayuntamiento concretará la ubicación de dicho suelo, de acuerdo con los intereses generales concurrentes.

Artículo 5.2.3. Aprovechamiento

1. Para el cálculo del aprovechamiento medio, se considera que cada ámbito de ordenación constituye un sector.

Para obtener el aprovechamiento medio se aplica, debidamente ponderada, la edificabilidad expresada en los cuadros correspondientes a la zona y grado al suelo del sector sin

incluir el de sistema general, salvo lo indicado en el artículo 2.1.13 para las vías colectoras, dividiendo el resultado por el suelo del sector más el correspondiente a la asignación de sistemas generales.

2. A los efectos previstos en el artículo 100 de la ley 5/1999, urbanística de Aragón, o disposición que lo sustituya, en las zonas F de uso residencial, se considerarán unos coeficientes de homogeneización de 0'50 cuando correspondan a viviendas sujetas a protección pública, y de 1'00 cuando se trate de viviendas libres o de otros usos compatibles con la residencia.

En las zonas F de los grados 10 y 11, se considerarán los coeficientes indicados por el artículo 5.4.5 para la zona H-2.

3. Cuando en el ámbito se incluyan edificios catalogados por su interés monumental o arquitectónico global (grupo a) que el plan especial destine a usos hosteleros y comerciales, la cesión del 10 por ciento de aprovechamiento medio se calculará sin consideración de la edificabilidad consumida por dichos edificios.

Artículo 5.2.4. Desarrollo de la ordenación

1. Los suelos calificados como F se desarrollarán mediante planes especiales, cada uno de los cuales comprenderá uno o más sectores completos, en los que determinará todas las previsiones relativas a la ordenación urbanística pormenorizada en concordancia con el tejido urbano de remate, con satisfacción de las condiciones expresadas en estas normas y en la ficha aneja del área correspondiente, y de acuerdo con las funciones de equipamiento, sutura y remate requeridas en esta zona, expuestas en la memoria del plan.

En todo aquello que no sea discordante con las condiciones de entorno de cada sector, se tendrán en cuenta los criterios de diseño establecidos por los artículos 7.2.6 a 7.2.9 de estas normas para el suelo urbanizable. En particular, se aplicarán las dimensiones establecidas para los elementos del espacio viario en el artículo 7.2.9, salvo justificación suficiente en la memoria del plan especial en razón de específicas circunstancias concurrentes.

2. El plan especial ordenará la edificación mediante la asignación de una regulación urbanística acorde con la finalidad y los objetivos asignados al ámbito, respetando los índices de aprovechamiento, cesión, previsión de viviendas protegidas y cuantas determinaciones contiene el plan general en cada caso, y reproduciendo las condiciones establecidas por sus normas, en lo relativo a los tipos genéricos de edificación y los usos, para la zona de suelo urbano consolidado a la que a estos efectos se remite la ficha correspondiente.

3. En el interior de cada ámbito de ordenación, se procurará adecuar la ordenación a zonas específicas de las establecidas por el plan general para el suelo urbano consolidado. En el caso de que, para conseguir una mejor adecuación a las concretas condiciones de entorno, se establezcan regulaciones de zona que no correspondan a ninguna de las del plan general, se les dará al menos el mismo nivel de definición, reproduciendo su estructura formal y respetando las condiciones generales establecidas para las zonas de edificación en manzana cerrada (A-1), en ordenación abierta o industriales (A-2 a A-6), según el caso.

Consecuentemente, cuando se trate de zonas de edificación abierta, se mantendrán las condiciones establecidas por la sección primera del capítulo 4.2 de estas normas.

Cuando se trate de zonas de edificación en manzana cerrada, además de las condiciones expresadas en la sección primera del capítulo 4.1, se mantendrá una relación máxima entre la altura de los edificios y la anchura de las calles equivalente a la establecida por este plan para la zona A-1, grado 1; en el caso de disponerse, justificadamente, edificios de altura superior a ocho plantas (B+7), la relación entre la altura máxima de cornisa y la anchura de la calle no será mayor de 1'50.

Cuando el ámbito recaiga a calles a través de las que se enfrente a zonas de suelo urbano consolidado, la edificación ordenada por el plan especial respetará las condiciones establecidas por el plan general para dicha zona en cuanto a la relación entre altura de los edificios y ancho de calle, si es zona de manzana cerrada, o distancias mínimas a edificios exteriores a la parcela, si es de ordenación abierta.

4. La regulación de usos se atenderá estrictamente a la establecida por el plan general para la zona de suelo urbano consolidado a que se remita la ficha de cada ámbito calificado como F.

5. El plan especial calificará los suelos destinados a viario y dotaciones públicas que se expresan en la ficha correspondiente a cada sector. Los espacios libres públicos se situarán de forma concentrada y accesible, asociados a las calles en forma de plazas, paseos arbolados y otras disposiciones análogas.

Será admisible, en función de las circunstancias concretas que concurren en cada ámbito, que el plan especial, con la debida justificación, altere los porcentajes de suelos destinados a los sistemas locales de zonas verdes, equipamientos y viario, siempre que no se disminuya el porcentaje total de cesiones destinadas a sistemas locales, ni el de zonas verdes.

6. Salvo que en la correspondiente ficha se determine una previsión diferente, en las áreas F de los grados 1 a 9 se establecerá una reserva mínima para vivienda protegida equivalente a la edificabilidad que corresponda al 10 por ciento del aprovechamiento medio de titularidad municipal, considerando para calcularla los coeficientes de homogeneidad detallados en el apartado 2 del artículo 5.2.3. En esta reserva se incluirá la superficie que efectivamente se dedique a viviendas sujetas a protección pública, la que se destine a los elementos comunes de los edificios en que se sitúen y la que pudiera dedicarse a otros usos compatibles admitidos por el plan para la zona residencial correspondiente y acordes con lo dispuesto por la legislación vigente.

CAPÍTULO 5.3

ÁREAS RESIDENCIALES DE NUEVA ORDENACIÓN EN ÁMBITOS VACANTES U OBSOLETOS, PENDIENTES DE GESTIÓN (ZONA G)

Artículo 5.3.1. Definición

1. Corresponden a sectores del suelo urbano no consolidado de uso dominante residencial, cuya ordenación detallada está contenida en el plan general con nivel de determinación análogo al del suelo urbano consolidado, pero que están pendientes de ejecución sistemática mediante el sistema de actuación que en cada caso se indica.

2. En la ficha correspondiente a cada ámbito calificado como G, se indican los parámetros de aprovechamiento correspondientes a las distintas zonas pormenorizadas que la integran, por remisión a una zona concreta del suelo urbano consolidado, y con referencia, en su caso, a la superficie neta; complementariamente, se expresan índices pormenorizados de densidad, que completan las previsiones genéricas de esta categoría de suelo. Cuando así se indica expresamente, se varían algunos de los parámetros propios de la ordenación de la zona de suelo urbano consolidado tomada como referencia, manteniéndose en todo lo no expresamente sustituido la ordenación establecida por el plan general para ella.

Artículo 5.3.2. Aprovechamiento

1. Para calcular el aprovechamiento medio de cada sector calificado como G, se considerará el aprovechamiento urbanístico objetivo previsto en su ámbito según la ordenación contenida en el plan general. Se tendrá en cuenta la adscripción de terrenos destinados a sistemas generales que en cada caso se establezca en los cuadros anejos de resumen de características, de acuerdo con el mismo procedimiento detallado por estas normas para la zona F.

A los efectos previstos en el artículo 100 de la ley 5/1999, urbanística de Aragón, o disposición que lo sustituya, se considerarán unos coeficientes de homogeneización de 0'50 cuando correspondan a viviendas sujetas a protección pública, y de 1'00 cuando se trate de viviendas libres o de otros usos compatibles con la residencia.

2. En los casos en que expresamente lo señalan las fichas anejas de ordenación de la zona G, el aprovechamiento subjetivo correspondiente a los propietarios será igual al objetivo establecido en el planeamiento.

3. Cuando, por razón del tipo de parámetros empleados para la asignación de aprovechamientos en las zonas G, el plan general no contenga las normas precisas para la ubicación de la edificación en las parcelas resultantes de la gestión, se tramitará y aprobará conjuntamente con el instrumento de gestión un estudio de detalle en el que se determine la ubicación de los volúmenes en concordancia con los criterios de adjudicación.

4. Salvo que en la ficha correspondiente se indique otra cosa, se prevé la ejecución de cada sector G en una sola unidad de ejecución de ámbito coincidente. En dicho ámbito regirán todas las previsiones contenidas en la legislación urbanística en cuanto a la sustitución del sistema de actuación y a la subdivisión de la unidad de ejecución.

Artículo 5.3.3. Modificación de la ordenación

La ordenación contenida en el plan general podrá ser modificada, de oficio o a instancia de los interesados, mediante un plan especial de reforma interior referido al sector completo, cuyas determinaciones deberán respetar los fines y objetivos de la ordenación indicados en cada caso, y mantener las limitaciones de uso, aprovechamiento y densidad global, la superficie de zonas verdes públicas, la proporción total de suelos de cesión destinados a albergar sistemas locales de equipamiento, zonas verdes y viales, y, en su caso, la asignación de suelos de sistema general y la previsión mínima de viviendas sujetas a algún régimen de protección.

Cuando en un sector calificado como G se opte por tramitar un plan especial de reordenación, quedará equiparado a una zona F, con las condiciones concretas de aprovechamiento, densidad, uso y cesión establecidas para aquélla.

Artículo 5.3.4. Áreas afectadas por conjuntos de interés cultural

Cuando así se indique en las correspondientes fichas, por tratarse de sectores calificados como G afectados por declaraciones de conjuntos **y bienes** de interés cultural, y sus entornos correspondientes, la eficacia de la ordenación queda pendiente de informe del órgano de la Comunidad Autónoma competente en materia de patrimonio cultural.

Cuando este informe sea favorable, podrá proseguirse la tramitación del procedimiento de reparcelación una vez que el Ayuntamiento quede formalmente enterado.

Cuando el informe cultural sea desfavorable, deberá tramitarse un plan especial para recoger los cambios en la ordenación que sean precisos, en los términos previstos por el artículo 5.3.3 de las normas.

CAPÍTULO 5.4

ÁREAS DE EDIFICACIÓN DESTINADA A USOS PRODUCTIVOS PENDIENTES DE GESTIÓN (ZONA H)

Artículo 5.4.1. Definición

1. Corresponden a sectores del suelo urbano no consolidado de uso dominante productivo, en edificios aislados o agrupados, pudiéndose incluir otros usos complementarios o compatibles dentro de los polígonos o corredores industriales. Su ordenación detallada está contenida en el plan general, pero están pendientes de la correspondiente gestión.

2. Se distinguen los siguientes grados dentro de esta zona:

- a) H, grado 1º: Corresponde al entorno de las principales carreteras de acceso a la ciudad, donde se ha iniciado la formación de un tejido industrial cuya urbanización no está completa y donde son precisas operaciones de parcelación.
- b) H, grado 2º: Corresponde a la misma situación que el grado 1º, diferenciándose de él en que el plan admite la implantación de determinados usos pertenecientes al sector terciario.

3. Cada ámbito calificado como H, caracterizado por una denominación propia, se considerará un sector

4. Para calcular el aprovechamiento medio de cada sector calificado como H, se considerará el aprovechamiento urbanístico objetivo previsto en su ámbito según la ordenación contenida en el plan general, que se dividirá por la superficie del sector. En su caso, se considerarán los coeficientes de homogeneización establecidos por el artículo 5.4.5.

5. En los suelos incluidos en la zona H, el aprovechamiento subjetivo correspondiente a los propietarios será igual al objetivo establecido en el planeamiento.

6. La ordenación contenida en el plan general podrá ser modificada, de oficio o a instancia de los interesados, mediante un plan especial de reforma interior referido a uno o

más sectores completos, cuyas determinaciones deberán mantener las limitaciones de uso y aprovechamiento global, la superficie de zonas verdes públicas, y la proporción total de suelos de cesión destinados a albergar sistemas locales de equipamiento, zonas verdes y viales, así como satisfacer las condiciones de la ordenación expresadas en el cuadro de características anejo a estas normas.

Cuando en un sector calificado como H se opte por tramitar un plan especial de reordenación, quedará equiparado a una zona F con las condiciones concretas de aprovechamiento, uso y cesión establecidas para aquélla. En el caso de que sobre el sector hubieran recaído licencias de edificación al amparo de lo previsto en el artículo 2.1.3 de estas normas, la ordenación que se proponga deberá respetar sus condiciones, salvo que asuma las indemnizaciones correspondientes el promotor de la nueva ordenación.

Artículo 5.4.2. 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, siempre que sean colindantes con otras ya edificadas. En caso contrario, deberá procederse a 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 dos 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.

Mediante estudio de detalle, se admitirá su reducción o su supresión en los linderos en que sea procedente 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 o suprimiendo 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.

Con carácter general, la edificación de los suelos calificados como zona H deberá venir precedida o acompañada por su adquisición de la condición de solar, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística; para ello, se requerirá la aprobación de los instrumentos de gestión y de urbanización que resulten pertinentes.

No obstante, cuando se cumplan las condiciones requeridas, podrán realizarse construcciones destinadas a los usos propios de la zona con autorización previa a la urbanización, de acuerdo con lo previsto en el artículo 2.1.3 de estas normas; las condiciones de edificabilidad se aplicarán sobre la superficie neta de parcela.

4. Edificios existentes:

Los edificios existentes en el momento de la entrada en vigor de la revisión del plan general que no se encuentren en situación fuera de ordenación, de acuerdo con la definición contenida en el artículo 3.1.1 de las normas, pero que incumplan alguna de las condiciones dimensionales expresadas en este capítulo, podrán ser objeto de obras de consolidación, mejora, reforma, rehabilitación, adecuación a la normativa reguladora de la actividad e incluso ampliación cuando no alcancen el aprovechamiento admitido, siempre que las nuevas obras respeten las condiciones contenidas en este capítulo. Cuando estime que ello es posible, el Ayuntamiento condicionará la realización de cualesquiera obras de esta naturaleza o, en su caso, de la regularización del edificio, a la adecuación total o parcial a la normativa urbanística.

Artículo 5.4.3. Condiciones de uso

1. A efectos de su regulación en las normas específicas de cada grado, se establecen los siguientes grupos de usos:

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA 2001 texto refundido 2007

a) Grupo 1:

Edificios destinados al uso dominante: Industria tradicional de fabricación o de servicios, talleres, almacenamiento y distribución.

Se admiten los siguientes usos compatibles con el dominante:

- Comercial: solamente exposiciones comerciales sin venta minorista, complementarias del uso principal.
- Oficinas, equipamientos y servicios: solamente los que guarden una relación justificada con el uso dominante.
- Vivienda: en las condiciones establecidas en el apartado 2 de este artículo.

b) Grupo 2:

Venta mayorista o exposiciones con venta minorista en establecimientos especializados de más de 2.000 metros cuadrados, dedicados a las siguientes actividades:

- materiales de construcción, maquinaria y bricolaje;
- vehículos;
- accesorios y piezas de recambio, y
- combustibles, carburantes y lubricantes.

c) Grupo 3:

Edificios destinados a los usos admisibles de venta mayorista o minorista, siempre que se dediquen a las siguientes actividades:

- las actividades admitidas en el grupo 2;
- muebles en general y equipamiento del hogar;
- mobiliario y equipamiento de oficina;
- aparatos e instrumentos médicos y ortopédicos;

- artículos de deportes;
- armas y artículos de pirotecnia, y
- semillas, abonos, flores, plantas y pequeños animales.

d) Grupo 4:

Edificios destinados a usos terciarios relacionados con el dominante: oficinas de servicios -no necesariamente ligadas a las empresas de fabricación-, locales de reunión o negocios, servicios personales, hoteles, hostelería, ocio y otros análogos.

2. Vivienda unifamiliar: En cualquiera de los grupos de uso, 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 5.4.4. Zona H, grado 1: áreas de usos industriales

1. Tipo de edificación: el mismo que en A-6, grado 1.

2. Parcela mínima en segregaciones: 4.000 m².

3. Condiciones de uso: se permiten los de los grupos 1 y 2.

4. Condiciones dimensionales y de aprovechamiento:

4.1. Retranqueos:

10 metros a vial y 7 a otros linderos.

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

4.2. Ocupación sobre parcela neta:

70 por ciento.

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

4.3. Altura máxima:

10'50 metros en naves; 4 plantas y 13'50 metros en edificios representativos.

La altura de la nave o la de determinados elementos funcionales de la instalación, incluyéndose en este concepto los silos, podrá excederse siempre que quede justificada su necesidad.

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

Cuando se trate de ampliaciones de edificaciones industriales existentes construidas al amparo de normas anteriores, que cumplan las condiciones de ocupación y edificabilidad pero no las de retranqueos a linderos, podrán permitirse ampliaciones parciales en el perímetro de la edificación sin retranqueo al lindero correspondiente, a través de un estudio de detalle.

Artículo 5.4.5. Zona H, grado 2: áreas de usos productivos mixtos

1. Tipo de edificación: El mismo que en el grado 1 para edificios industriales, y edificación aislada para los usos admitidos.

2. Parcela mínima:

4.000 m² para usos de los grupos 1 y 2.

En los usos de los grupos 3 y 4, las dimensiones se establecerán en el plan especial requerido para su ordenación.

3. Condiciones de uso:

Se permiten los de los grupos 1 y 2, en las mismas condiciones de edificabilidad que en el grado 1.

Para implantar usos de los grupos 3 y 4 se requerirá la ordenación mediante un plan especial del ámbito a que se refieran. Dicho ámbito tendrá acceso directo desde las vías principales; el plan especial ordenará las circulaciones rodadas y pedestres y la dotación propia de estacionamiento u otros servicios comunes, así como la localización y superficie de las parcelas de distintos usos. La superficie mínima del ámbito ordenado será de

15.000 m², salvo que el plan general afecte con estos usos, mediante una calificación adjetiva de tipo Θ, ámbitos de superficie menor.

El Ayuntamiento podrá denegar la aprobación de un plan especial para la ordenación de actividades de los grupos 3 y 4 cuando entienda que, por su efecto acumulativo, por las especiales características de las actividades propuestas o por su situación en relación con la ciudad, puede producir efectos desfavorables por atracción de implantaciones que serían más propias del tejido urbano residencial.

4. Condiciones dimensionales y de aprovechamiento:

4.1. Retranqueos: Igual que en el grado 1, salvo que se trate de usos de los grupos 3 ó 4, en cuyo caso el plan especial podrá establecer justificadamente otros valores.

4.2. Ocupación: Igual que en el grado 1, salvo que se trate de usos de los grupos 3 ó 4, en cuyo caso el plan especial podrá establecer justificadamente otros valores.

4.3. Altura máxima: Igual que en grado 1, salvo que se trate de usos de los grupos 3 y 4, en cuyo caso el plan especial podrá establecer justificadamente otros valores.

4.4. Edificabilidad sobre parcela neta: 1'20 m²/m², referida al uso principal.

La superficie construida con destino a usos de otros grupos, se homogeneizará multiplicándola por los siguientes coeficientes de homogeneización:

Grupos 1 y 2	1,00
Grupo 3	1'20
Grupo 4	1,80

La suma de superficies homogeneizadas divididas por la superficie neta incluida en la actuación no superará la edificabilidad límite de 1'20 m²/m².

CAPÍTULO 5.5

ÁREAS CON CONVENIO URBANÍSTICO APROBADO (ZONAS AC)

Artículo 5.5.1. Áreas con convenio urbanístico aprobado (AC)

1. Corresponden a suelos en los que el Ayuntamiento ha suscrito convenios urbanísticos cuyas estipulaciones recoge el plan general, completándolas en su caso con las condiciones que se detallan en las fichas particularizadas correspondientes anejas a estas normas.
2. Para lo no especificado en dichas fichas, regirán las condiciones generales de ordenación de la zona del suelo urbano no consolidado a la que se remita la ficha particular de cada área AC.
3. El desarrollo de las áreas con convenio urbanístico aprobado se atenderá al procedimiento establecido por el plan general para la zona de suelo urbano no consolidado a la que se remita su ficha particular.