

MODIF. AISLADA Nº 176 - POSIBILIDAD CONSTRUIR VIV. EN  
PTAS. BAJAS EDIFICIOS  
EJEMPLAR "1/1"  
22/12/2020  
TOMO C  
MODIF PGOU 176 - DICIEMBRE 2020  
Expediente: 458429/2020 C-4

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

# ZARAGOZA

## MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO

Zaragoza  
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario  
de fecha 24 FEB 2021  
EL SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA

Fdo. Luis Jiménez Abad



# 176

## INTERVENCIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO



Zaragoza  
AYUNTAMIENTO

GERENCIA DE URBANISMO  
DIRECCION DE SERVICIOS DE  
PLANIFICACION Y DISEÑO URBANO

EJEMPLAR PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA  
DICIEMBRE DE 2020



**MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO 176 DEL  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA**

---

**MEMORIA JUSTIFICATIVA**

## **I. INTRODUCCIÓN**

El plan general de ordenación urbana vigente en Zaragoza se aprobó definitivamente el 13 de junio de 2001, con texto refundido aprobado el 6 de junio de 2008 (BOA 30/6/2008). Desde el año 2001, ha sido objeto de diversas modificaciones puntuales, en la mayoría de los casos tendentes a resolver problemas específicos de determinados ámbitos urbanos o a recoger nuevos criterios de la Corporación.

El 15 de abril de 2020, el coordinador general del Área de Urbanismo y Equipamientos solicitó a la Dirección de Servicios de Planificación y Diseño Urbano la redacción de un proyecto de modificación aislada del plan general de Zaragoza en el que se regulara la posible transformación de locales de planta baja en viviendas, así como aquellos otros usos que pudieran estimular la ocupación de aquéllos.

El 30 de septiembre de 2020, el Ayuntamiento pleno aprobó el proyecto redactado el anterior día 11, que se sometió a un trámite de información pública en el que se presentaron varias alegaciones y sugerencias. Como consecuencia, se ha redactado un nuevo proyecto que contiene diversas correcciones del anterior, expuestas y justificadas en el informe de la Dirección de Planificación y Diseño Urbano de 22 de diciembre.

Han redactado el proyecto que se eleva a aprobación definitiva los servicios de la Dirección de Planificación y Diseño Urbano del Ayuntamiento de Zaragoza, con especial dedicación de Ramón Betrán Abadía, arquitecto y director de servicios, Susana Domínguez Herranz, arquitecta y jefe del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación, y Edurne Herce Urzáiz, licenciada en derecho y jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística.

## II. CONVENIENCIA DE LA ACTUACIÓN

En el año 2016, la Federación de Empresarios de Comercio y Servicios de Zaragoza y Provincia (ECOS) realizó, en colaboración con el Ayuntamiento, un estudio sobre el número y características de los locales sin actividad en 19 ejes comerciales principales y 40 secundarios de Zaragoza, donde había 3.070 locales, equivalentes al 36'10% de los existentes en la ciudad. De ahí resultó que estaban desocupados 1.208 locales, un 39'35% de los estudiados.

En 2017, ECOS amplió su estudio con el análisis de 55 calles de menor entidad, pertenecientes a la categoría de «otros ejes comerciales» del plan local de comercio, donde encontró otros 686 locales vacíos. De éstos, 6 eran nuevos y 392 estaban reformados, por lo que no requerían una gran inversión para funcionar; por otra parte, 555 habían tenido actividad alguna vez y 371, por fin, no tenían anuncios visibles ni se anunciaban mediante agentes inmobiliarios, por lo que se suponía que no estaban siquiera en el mercado en venta o en alquiler, ya porque sus propietarios hubieran perdido la esperanza, ya porque el precio que podían obtener en ese momento no les interesaba.

Por otra parte, un estudio realizado por el Ayuntamiento en 2015 demostró que entre 2009 y 2014 habían desaparecido 1.400 comercios en la ciudad de Zaragoza. Según el informe sectorial de Mercado Inmobiliario de Aragón sobre la evolución del mercado de locales comerciales en el cuarto trimestre de 2019, en la ciudad de Zaragoza se celebraron 614 compraventas en todo el año, lo que suponía una variación interanual del -19'42% con respecto a 2018, a pesar de haberse llegado a un precio (media de 911 €/m<sup>2</sup> en el cuarto trimestre de 2019) que se consideraba *especialmente favorable a la demanda*. Se advertía también que el local comercial es *«la única tipología de inmueble que no ha conseguido salir de un período descendente que se remonta a la crisis inmobiliaria»*.

En mayo de 2020, el número de locales sin actividad en el centro y en los barrios de Zaragoza debe de superar, sin duda, el registrado en 2016 y 2017, conforme a la tendencia al alza que ha sido constante en los últimos años y que puede atribuirse a la urbanización de nuevos sectores residenciales sin un crecimiento demográfico paralelo, a la pérdida de población, sobre todo joven, en las zonas centrales, a la tendencia del sector comercial a la concentración, con declive del pequeño comercio tradicional, a la competencia del comercio electrónico, y al descenso del consumo consiguiente a la crisis económica iniciada en 2007.

Cabe imaginar que en el momento, ahora imprevisible, en que concluya el excepcional estado que sufre la economía española desde marzo de 2020, cuando se decretaron las primeras medidas para limitar el contagio del virus COVID-19, el número de locales sin uso será mayor e incluso notablemente mayor, y que una parte quizá amplia de los que suspendieron la actividad no la recuperará después.

La abundancia de locales en desuso y sin expectativas de ocupación repercute en un declive de la vitalidad y del atractivo de las calles y en un deterioro de la escena urbana. Sumado a las viviendas desocupadas o infrautilizadas en los mismos distritos de la ciudad, supone también un despilfarro del patrimonio edificado, en condiciones estructurales normalmente buenas aunque muchas veces necesitado de actuaciones de rehabilitación.

Por este motivo, se considera oportuno arbitrar medidas que permitan ampliar los usos de los locales vacíos, ya dando más facilidades que las actuales para que se conviertan en viviendas, ya estimulando la implantación de actividades alternativas como los estacionamientos de vehículos compartidos de uso individual (patinetes, bicicletas...) que así saldrían de las aceras, vehículos privados convencionales, almacenes, trasteros, etc. Con esta medida, se regula y se dan más posibilidades a una tendencia de sustitución de la actividad de las plantas bajas que en muchas calles no especialmente comerciales de la ciudad se vie-

ne manifestando desde hace unos años en la implantación de actividades complementarias de las viviendas tales como los trasteros. Así, no sólo los locales dejan de estar desocupados, sino que las viviendas de las plantas elevadas ganan atractivo.

En la reciente modificación 154 del plan general ya se contempló, por otra parte, la dedicación de plantas bajas a servicios públicos, estimulándolo en las obras nuevas con la posibilidad de que estos usos, siempre que respondan a una calificación establecida en el planeamiento, no consuman edificabilidad lucrativa.

En otras modificaciones anteriores, se reguló la construcción de estacionamientos enterrados destinados a vecinos del entorno o uso rotatorio en parcelas de equipamiento o de viario público, de forma que se aprovechen hasta donde sea posible sin perjudicar su uso principal, e incluso que las plazas puedan enajenarse en régimen de propiedad. En parcelas de uso residencial, el plan general ya permite habilitar para este uso los locales existentes en la planta baja, posibilitando, por ejemplo, que locales de cierto tamaño se acondicionen como estacionamientos de vehículos privados, siempre que se puedan satisfacer las condiciones impuestas por la ordenanza municipal para la construcción, instalación y uso de estacionamientos y garajes; en esta modificación 176 se regula, como se verá más adelante, la ampliación de la superficie construida para poder construir nuevos estacionamientos en edificios existentes. Aparte de la normativa urbanística, el Ayuntamiento podrá completar el tratamiento de los estacionamientos privados, y en particular de los que se acondicionen en inmuebles existentes para cubrir la demanda insatisfecha de ciertas zonas urbanas, en una próxima revisión de la citada ordenanza de estacionamientos, que parece necesaria a juzgar por los 37 años transcurridos desde la aprobación de la que hoy está vigente.

Durante la redacción de este proyecto de modificación 176 del plan general, el Ayuntamiento ha visto también la conveniencia de dedicar ciertos locales de dimensiones y posición adecuadas a otro tipo de usos que hoy ya admite el plan general, por lo que no se reflejan en la reforma normativa que ahora se promueve. Es el caso de lo que se ha llamado «hoteles de entidades», espacios cedidos bajo diversas fórmulas a entidades sociales de interés público, usos culturales, asistenciales o de otros tipos similares, proyectos de integración comunitaria, etc., por parte del propio Ayuntamiento o la sociedad Zaragoza Vivienda, de otras administraciones o de sociedades privadas. Este tipo, que podría incluir espacios íntegramente cedidos a una entidad y otros subdivididos en varios locales y provistos de servicios comunes, también es compatible con los usos admitidos por el plan general de Zaragoza en todas las zonas de suelo urbano consolidado con uso dominante de vivienda colectiva, e incluso cuenta ya con precedentes en algunos barrios de la ciudad, y especialmente en el centro histórico. Por tanto, su desarrollo en el futuro deberá confiarse a la gestión del patrimonio municipal y del resto de agentes que pudieran interesarse en su promoción.

Un supuesto similar sería el de los «espacios de regulación de la distribución urbana de mercancías», que el Ayuntamiento o sociedades particulares podrían habilitar en locales próximos a las principales zonas de pequeño comercio de los barrios para uso compartido como almacén de mercancías, opción sin duda muy ventajosa pero que no entra en conflicto con la regulación urbanística ya vigente.

Por la complejidad de las actuaciones y su trascendencia social, la modificación 176 ha concedido la mayor importancia a la regulación de la transformación de locales comerciales en viviendas. En un momento en que una parte no desdeñable de la población municipal tiene problemas económicos y financieros para hacerse con una vivienda digna, y en el que la retracción de la demanda y la dificultad de los agentes promotores para conseguir financiación limitan la urbanización o reurbanización de nuevas zonas, e incluso la construcción de nuevos edificios residenciales, parece más preciso todavía que los edificios existentes en el suelo urbano consolidado se aprovechen en cuanto sea posible y puedan

acomodarse a las cambiantes exigencias de la normativa vigente y del mercado para mantenerse en uso.

Favoreciendo el mejor aprovechamiento de la edificación existente y la devolución al mercado de los locales y viviendas sin uso, sería viable una densificación demográfica de la ciudad tradicional, formada por el centro histórico y los ensanches anteriores a los años 1960, sin necesidad de una densificación material, e incluso acompañándola con una reducción del volumen edificado, suprimiendo construcciones interiores o sobre la altura máxima y esponjando calles y patios de manzana. Este modo de densificación no sólo sería más barato, sino que tendría, obviamente, una repercusión ambiental y económica mucho menor.

Al abordar la conversión de locales al uso residencial, hay que tener presente que, como ya se ha advertido, son muchas las viviendas existentes en plantas elevadas que están desocupadas, y que puede decirse que las áreas donde hay más locales vacíos son también las áreas con más viviendas vacías, ya que el fenómeno del declive comercial de las zonas urbanas centrales es parte de un fenómeno más amplio de declive demográfico. Fomentando la reocupación y la mejora de las viviendas ya existentes en las plantas alzadas, normalmente más barata y eficaz que el acondicionamiento de los bajos, se revitalizarán estas zonas de la ciudad y también se logrará, indirectamente, una mayor ocupación comercial de los locales de planta baja.

Tampoco hay que olvidar que, sobre todo en el centro urbano, abundan los departamentos con uso original de vivienda y dedicados a usos terciarios, aun cuando estén situados en plantas donde el plan no los admite. No sería razonable que la nueva norma alentara una redistribución de usos en los edificios existentes de la que resultara la transformación en viviendas de los locales de planta baja y, al mismo tiempo, la desocupación de las viviendas ya existentes en plantas superiores o su dedicación a usos que no son los previstos.

Otra hipótesis de momento razonable, aunque pendiente de confirmación, es que la paralización económica iniciada en marzo de 2020 provoque un descenso de los precios de venta y alquiler de las viviendas, lo que sería una oportunidad para recuperar en ciertas zonas un parque envejecido y no totalmente utilizado. Una mayor facilidad para la transformación del uso en los locales de planta baja debería complementar, pero no dificultar esta política, que no sólo depende de la voluntad municipal, sino, antes aún, de la estructura de la normativa estatal y autonómica sobre ayudas a la vivienda.

Y, por fin, sería peligroso y contradictorio con el propósito de esta modificación del plan general que la mera expectativa de una mayor rentabilidad en la venta o alquiler de los locales de planta baja equiparara su precio al de las viviendas y ahuyentara, así, a quienes necesitan locales de esas características para dedicarlos a los usos comerciales para los que se construyeron, de forma que se generara una *burbuja* especulativa que deteriorara todavía más el pequeño comercio local. Un informe realizado en 2002 por Ararteko (Defensoría del Pueblo del País Vasco) a propósito de las ordenanzas municipales para posibilitar la conversión de locales comerciales en viviendas ya advertía que con ellas *«se corre el riesgo de expulsar a los usos comerciales de las zonas residenciales y de convertir éstas en zonas dormitorio, con una clara pérdida de la calidad de vida de esos entornos»*, y que, *«igualmente, el incremento del número de viviendas en determinadas zonas puede provocar la saturación de las dotaciones y espacios públicos existentes en esos ámbitos»*.

Por todos estos motivos, la transformación de locales de planta baja en viviendas debe ser una posibilidad que amplíe el mercado residencial actual en las zonas consolidadas de la ciudad, contribuyendo a utilizar más intensamente el patrimonio construido y a mantener la población joven o atraer otra nueva, pero no la puerta por la que se introduzcan en el mercado viviendas con condiciones de habitabilidad o accesibilidad peores que las que desde hace mucho tiempo se exigen a cualquier vivienda del término municipal.

Además de la pura conversión de locales comerciales actuales en nuevas viviendas, se ve muy interesante la utilización de aquéllos para ampliar con una planta más viviendas existentes en la planta primera de los edificios, transformándolas en «dúplex». En zonas urbanas caracterizadas por tamaños de vivienda generalmente reducidos, esta posibilidad permitiría lograr alojamientos atractivos para población joven y ayudaría a mantener en los barrios a familias que de otro modo se verían abocadas a emigrar a nuevas urbanizaciones y a municipios próximos.

Por otro lado, en este momento en que un sensible declive de las actividades comerciales urbanas podrían alentar la construcción de más viviendas en las plantas bajas, ya se trate de nuevos edificios o de locales en edificios existentes, se considera necesario profundizar en la regulación del uso residencial en esa posición. Hasta ahora, y a pesar de lo que muchas personas creen, el plan general de Zaragoza lo ha admitido en todas las zonas de suelo urbano consolidado residencial ordenadas directamente por sus normas (A, B, C y D), sin limitación de calles ni consideración expresa de los problemas específicos que pueden dificultar el que una vivienda de planta baja, sobre todo si se habilita en un local comercial preexistente, alcance las condiciones de habitabilidad de las viviendas de plantas alzadas.

En la actual coyuntura, se cree necesaria una regulación que evite que esos alojamientos se promuevan desordenadamente o constituyan infraviviendas como las que han menudeado en el País Vasco, la comunidad autónoma donde se ha aprobado mayor número de ordenanzas para la transformación de locales en viviendas. Tras un tiempo de experimentación con estas normas, el citado informe de Ararteko de 2002 insistía en la necesidad de *«impedir que por esta vía aparezcan infraviviendas en el mercado»*, exigiendo el cumplimiento de todas las exigencias impuestas al uso residencial en cada municipio.

Debe tenerse en cuenta, por lo demás, que la situación de partida de Zaragoza es la inversa de aquellas poblaciones donde antes de promulgarse esas normas lo habitual era la prohibición de dicha transformación. En nuestra ciudad se trata más bien, como decía el preámbulo de la ordenanza aprobada en Sestao el 6 de noviembre de 2009, de regular la conversión de los locales en viviendas, que había empezado a verificarse *«sin ningún tipo de orden ni control»*, de modo que, si como es previsible se hace cada vez más frecuente, no se perjudique *«el desarrollo del comercio local, la lógica modernización y desarrollo de los barrios y la consolidación de actividad económica que resulta imprescindible para el futuro del municipio»*, y que se determine *«cómo y con qué condiciones y características se puede transformar [...] locales comerciales en vivienda para evitar que el tipo de viviendas resultante [...] sean motivo de especulación o se encuentren en el límite de sus condiciones de habitabilidad por su escasa dimensión, deficiente soleamiento, accesos de poca calidad, etc.»*

Aprovechando también el ejemplo vasco, es importante dejar claras las exigencias de estas transformaciones, para evitar que locales comerciales que requieren una inversión apreciable para adaptarse al uso residencial puedan ser vendidos o alquilados con repercusiones propias de la vivienda a personas interesadas en darles este uso pero desconocedoras de la inversión precisa. O, como ya se dijo, que sin descontar este coste se repercuta sobre la renta o el precio de locales que sí se necesitan para desarrollar un negocio.

### III. CONTENIDO DE LA ACTUACIÓN

#### CONSTRUCCIÓN EN LA PLANTA BAJA DE NUEVAS VIVIENDAS O AMPLIACIÓN DE LAS EXISTENTES EN PLANTA PRIMERA

Por lo que se refiere a la construcción de nuevas viviendas situadas en la planta baja de los edificios o la ampliación en la planta baja de viviendas existentes en la inmediatamente superior, la nueva regulación afecta a dos secciones del capítulo 2.3 de las normas urbanísticas. En primer lugar, en su actual sección tercera, se amplía la regulación, hasta ahora muy parca, de la construcción de viviendas en planta baja. El nuevo artículo 2.3.21 determina algunas condiciones particulares de habitabilidad y ornato, que no sustituyen, sino que complementan, a las establecidas por las normas con carácter general.

Su apartado 2.º sustituye al actual apartado 4.º del artículo 2.3.18, que se elimina, desarrollando más la condición de elevación con respecto a los terrenos colindantes de uso público. Desde 1986, el plan general obliga a que el pavimento de las viviendas se eleve 1 metro sobre la rasante de la acera, con dos propósitos implícitos. El primero es uniformar en unos 3'50 metros la cota de suelo de la planta primera, a partir de la que pueden volarse los forjados sobre la vía pública, de modo que no haya saltos muy apreciables entre los edificios que tengan viviendas en planta baja, con altura libre mínima de 2'50 metros, y los que tengan locales comerciales, con altura mínima de 3'50 metros. El segundo es garantizar para las viviendas de planta baja una mínima privacidad, impidiendo que quienes transitan por las aceras puedan ver su interior y que los moradores sufran una excesiva proximidad de la calle, que la experiencia demuestra que puede provocar reclamaciones ante el Ayuntamiento para que limite los usos de la vía pública causantes de molestias (paradas de autobús, bancos, veladores...)

Los dos propósitos siguen siendo oportunos, si bien pueden revisarse sin que se resienta su eficacia. Por ello, se ha limitado la exigencia de elevación de la planta baja a las estancias limítrofes con la calle o con espacios privados de uso público o comunitario (lo que podrá reducir costes, sobre todo, en la transformación de locales actuales en viviendas) y se ha suprimido en edificios que estén separados de los suelos de uso público por espacios libres cerrados de uso privativo que tengan al menos 2 metros de anchura, algo que ya se hizo en el plan parcial del sector SUZ89/4 (Valdespartera). Naturalmente, la primera corrección no ha de suponer que los pavimentos interiores de las viviendas suben y bajen sin consideración de las exigencias de la accesibilidad interior, que siguen vigentes, sino que podrá satisfacerse con mayor flexibilidad la adaptación a las condiciones de contorno.

Esta limitación se ha acompañado, en el apartado 4.º, con la de no abrir en fachadas lindantes con la vía pública huecos de vistas a una altura inferior a 1'80 metros. Por debajo de esta altura, los vanos deberán estar cerrados por paños no practicables de material impermeable a la vista (por ejemplo, pavés, o vidrio traslúcido incorporado a la carpintería), salvo que ante ellas haya un antepecho que no sea transparente e impida que desde la calle se vea el interior de la vivienda por debajo de una elevación de 1'80 m sobre su pavimento.

Además, el apartado 3.º del artículo 2.3.21 regula el acceso a las viviendas desde la vía pública, cuestión que hasta ahora ha merecido interpretaciones contradictorias. En general, se prevé que se produzca a través del zaguán y los medios de desplazamiento vertical que dan servicio al resto de las viviendas del edificio, si bien no se niega la posibilidad de entrada directa desde la vía pública en aquellos casos en que sea compatible con las características de la calle. Desde una norma de carácter general es imposible concretar de una manera terminante cuáles serán estos casos, que deberán determinarse mediante valoración motivada en cada procedimiento de autorización; se precisa, no obstante, que el criterio bá-



sico será el carácter eminentemente residencial de los espacios públicos y la moderación de la circulación. Como ejemplo, este tipo de accesos, que serían extraños en calles con un carácter comercial muy marcado o sometidas a un intenso tráfico, no sólo serán aceptables, sino probablemente convenientes, en muchas calles y plazas tranquilas del centro, de los barrios tradicionales o de los barrios rurales.

En otro nuevo artículo 2.3.22, se señala un conjunto de avenidas, paseos, calles y plazas donde no se admite la construcción de nuevas viviendas en la planta baja, bien por no considerarse adecuado para este uso el ambiente de la calle (calles de malla básica), bien por razones morfológicas o bien porque se prefiere concentrar en la vía una actividad comercial que se deterioraría si los locales pudieran ver elevado su precio por la posibilidad de dedicarse a usos residenciales, o si entre los actuales comercios comenzaran a entremezclarse las viviendas, dispersándolos.

Se ha seleccionado así un conjunto de espacios urbanos, localizados casi sin excepción en el centro histórico y en los ensanches y barrios de la llamada *primera corona*, donde debería mantenerse una actividad comercial concentrada, o al menos no admitirse la construcción de viviendas a cota de calle. La relación incluye los 19 ejes calificados como principales por el plan de comercio local de Zaragoza de 2009 y el estudio realizado por ECOS en 2016 (aquellos que tenían más de 50 establecimientos comerciales minoristas) y 38 de los 40 secundarios (aquellos que tenían al menos 30 establecimientos minoristas, salvo los dos situados en el Actur que no son malla básica, por ser zona PR), aparte de otras calles donde se estima oportuno no construir nuevas viviendas en la planta baja por ser continuación de ejes principales o secundarios, ser estructurales en sus barrios, dedicarse en parte significativa a la circulación de paso u otras razones parecidas.

Se prevé, finalmente, que ese catálogo pueda modificarse en el futuro mediante cambios en la red de calles de malla básica, planes especiales de ordenación de la actividad comercial o catálogos de calles donde se prohíbe la construcción de viviendas en planta baja, que se tramitarían por el procedimiento de los planes especiales.

A continuación, se crea una nueva sección cuarta del capítulo 2.3, relativa a la transformación al uso residencial de locales preexistentes situados en la planta baja de edificios de vivienda colectiva. Su primer artículo, el 2.3.23, de aplicación directa, contempla las actuaciones sobre suelo urbano consolidado compatibles con la actual normativa de usos; tras exigir que en estas nuevas viviendas se cumpla lo previsto en el artículo 2.3.21 con los matices que luego se detallarán por tratarse de edificios existentes, enumera los casos en que no se admite la transformación, por las razones expresadas en cada uno. Uno de estos apartados reserva el cambio de uso para aquellos locales donde esté acreditada una dificultad para mantener su uso actual, prohibiéndolo cuando tengan actividad terciaria o comercial en funcionamiento o la hayan tenido en los tres años anteriores; así se evitará que se utilice esta vía, contra su propósito, para deteriorar todavía más el estado del comercio local. Tampoco se admitirá la transformación en viviendas de locales situados en edificios fuera de ordenación, con problemas de inundabilidad o situados en las avenidas, calles, paseos y plazas indicados en el artículo 2.3.22, o en áreas en las que las actividades actuales de las plantas bajas sean problemáticas para la convivencia con usos residenciales demasiado próximos.

Es importante recordar que el plan general de Zaragoza no prohíbe el uso de vivienda en planta baja ni establece condiciones directas de densidad residencial máxima en ninguna zona del suelo urbano consolidado de uso dominante residencial que no sea de planeamiento recogido. Al poder aplicarse este artículo y sus complementarios 2.3.24 y 2.3.25 a las extensas zonas A, B, C y D del plan, quedará cubierto casi todo el suelo del centro urbano y

sus barrios y ensanches tradicionales, que es donde se concentra actualmente el principal problema que se quiere resolver.

El artículo 2.3.24 establece las condiciones específicas de diseño de las viviendas resultantes de la transformación de locales comerciales, que en ningún caso podrán ser peores que las que rigen en el conjunto de las viviendas de la ciudad. El proyecto que las ordene deberá acreditar que se satisface toda la normativa vigente sobre dimensiones de las piezas y de la vivienda, ventilación, iluminación natural, ruido, accesibilidad, etc.

Para estas viviendas, cuando se desarrollen íntegramente en anteriores locales comerciales, se requiere una superficie útil mínima superior a los 37 m<sup>2</sup> exigidos con carácter general, en atención a las peculiares condiciones tipológicas que tendrán en buena parte de los casos, al uso menos expedito de algunas piezas por causa de la proximidad del espacio exterior y a la conveniencia de extremar las precauciones para evitar la promoción de viviendas de calidad inferior, insatisfactorias por sí mismas y por la degradación que provocarían en los inmuebles y calles donde estuvieran. Cuando se transformen al uso residencial uno o más locales contiguos cuya superficie total no supere los 140 m<sup>2</sup>, no se admitirá ninguna nueva vivienda con una superficie útil inferior a 45 m<sup>2</sup>, y cuando se superen los 140 m<sup>2</sup>, la superficie útil mínima por vivienda será de 55 m<sup>2</sup>; se ha elegido el límite de 140 m<sup>2</sup> porque, con esa superficie envolvente, todavía no se podrían distribuir tres viviendas de 45 m<sup>2</sup> útiles (que exigirían 135 m<sup>2</sup> más los ocupados por la tabiquería o el zaguán), pero ya cabrían sin problemas dos de 55.

Se hace una excepción cuando la superficie continua de local o locales que se transforman en vivienda no alcanza a permitir una de 45 m<sup>2</sup> de superficie útil, en cuyo caso podrá autorizarse una menor, siempre que se superen los 37 m<sup>2</sup> requeridos con carácter general por el artículo 2.3.16.

Dentro de las superficies señaladas, se ha preferido no fijar nuevas limitaciones al número mínimo o máximo de piezas, siempre que se satisfagan todas las condiciones expresadas por las normas del plan general, ya que su número y disposición vendrá condicionada, sobre todo, por las condiciones de fachada, y, si éstas lo permiten, no se ve motivo para impedir distribuciones similares a las de las viviendas situadas en plantas superiores. Con todo, es de esperar que en muchas de las viviendas procedentes de locales la dificultad de disponer huecos de iluminación y ventilación hacia el exterior llevará a una proporción entre superficie útil y número de piezas superior a la habitual en las viviendas convencionales.

Sin considerar esta probable singularidad tipológica, una vivienda de 37 m<sup>2</sup> podría contener un solo dormitorio, que conforme al artículo 2.3.16,1 de las normas debería ser doble. Siempre que lo permitieran las demás condiciones de habitabilidad, una vivienda de 45 m<sup>2</sup> podría tener un dormitorio doble y uno sencillo, y una de 55 m<sup>2</sup> podría llegar a un dormitorio doble y dos sencillos, considerando en todos los casos los espacios de circulación, para los que no señala superficies mínimas el artículo 2.3.16,2.

Con el mismo propósito de extremar las precauciones para evitar que la transformación de locales dé lugar a infraviviendas, «pisos patera» y otros tipos residenciales inadecuados, se advierte expresamente que cada vivienda admitida se destinará en toda su superficie a un núcleo de convivencia, de acuerdo con la definición de vivienda y el programa mínimo contenidos en los artículos 2.7.3 y 2.3.16 de las normas del plan general, y la ley de arrendamientos urbanos. Se prohíbe también la transformación de locales de planta baja en establecimientos de vivienda colectiva, salvo que incluyan también plantas superiores.

Se aplicarán las condiciones de elevación sobre los espacios de uso público exigidas en el artículo 2.3.21,2, si bien se permite que el Ayuntamiento pueda rebajar en el acto de concesión de licencia la exigencia de elevación mínima sobre la acera hasta un mínimo de 50 cm, siempre que las condiciones materiales de los locales impidan mantener la altura li-

bre mínima exigida con carácter general si su pavimento se eleva en 1 metro. Además, la elevación mínima podrá reducirse en inmuebles catalogados o situados en varias áreas de referencia del centro histórico donde sea imposible de alcanzar incluso esos 50 cm, pero convenga la transformación para la conservación del edificio y, por las características de la calle y la distribución interior de la vivienda, no se provoquen graves molestias ni conflictos de privacidad.

Se prevé que el Ayuntamiento pueda autorizar con carácter excepcional que, sin cumplir la elevación mínima de las habitaciones frontales con respecto a la calle, se habiliten como viviendas para personas con movilidad reducida locales donde técnicamente no haya otra opción más adecuada, pero sólo con carácter transitorio, mientras uno de los usuarios de la vivienda mantenga su limitación. En este caso, se requerirá que el proyecto acredite la posibilidad de adaptar más adelante la vivienda a la normativa general, con la elevación del pavimento que sea pertinente. Se exige, además, que la altura de los huecos con respecto a los espacios próximos de uso público se acomode desde el primer momento a la norma general.

Se resolverá también la entrada a las nuevas viviendas, que, como en el caso general, podrá ser por el zaguán preexistente (o por el ascensor y la escalera generales, si la vivienda propuesta abarca las plantas baja y primera), o, si esto no fuera posible, por uno nuevo o directamente desde la calle, con las condiciones que se expresan para no interferir en la funcionalidad del espacio público y proporcionar al mismo tiempo la exigible privacidad a las nuevas viviendas.

Otro problema que surgirá en estas actuaciones es la incorporación de las nuevas viviendas a la composición general del edificio. La normativa del plan general otorga un estatuto especial a los locales no residenciales de la planta baja, que, manteniendo una coherencia básica con el resto de la fachada, pueden responder a pautas compositivas distintas, configurando todos ellos lo que se ha llamado *zócalo comercial* de la edificación. Si en lugar de locales de negocios la planta baja tiene viviendas, esa excepción desaparece y es preciso integrarlas en la composición general de la fachada, lo que no significará necesariamente reproducir los materiales de las plantas alzadas, ya que en muchas ocasiones será más pertinente mantener el tratamiento diferenciado de los bajos; sí hará falta, naturalmente, contemplar las líneas generales de la composición vertical.

Con este fin, se utilizarán los mecanismos recogidos en el artículo 2.5.2-b de las normas urbanísticas del plan general. Para dar completa coherencia a este requisito, se ha mejorado la redacción del primer apartado de este artículo, sustituyendo la referencia a las modificaciones *«por encima de la planta baja»* por modificaciones de la fachada, *«exceptuados los locales de uso no residencial situados en la planta baja»*.

El nuevo artículo 2.3.25 contempla la necesidad de resolver en cada proyecto cuestiones técnicas que muchas veces sobrevendrán y cuya solución no se puede generalizar, tales como la adecuación a la normativa acústica y de accesibilidad; la dotación de tendederos y de plazas de estacionamiento; la ventilación de los baños y las salidas de humos, resueltas en los edificios de vivienda colectiva mediante conductos que no suelen llegar hasta la planta baja, o la afección de ésta por elementos de las instalaciones generales de abastecimiento o de saneamiento de los edificios, que deberán mantener su funcionalidad. En ninguna de estas cuestiones se ha querido descender hasta el nivel de las soluciones técnicas concretas, tanto por ser ajeno a la naturaleza de unas normas urbanísticas como por no rigidizarlas con prescripciones que pueden quedar obsoletas fácilmente.

En zonas de urbanización más reciente, con planeamiento de segundo grado recogido o aprobado después de entrar en vigor la revisión del plan general de 2001, en el que sí se impongan limitaciones específicas al uso de la planta baja o límites de densidad residencial

o superficie construida de este uso, no se verifican problemas de desvitalización demográfica con la magnitud de esas zonas centrales, y el procedimiento, además de más complicado, es menos necesario para lograr los fines que persigue esta modificación. No obstante, se les dedica el artículo 2.3.26, que advierte que, conforme a la legislación urbanística vigente, el cambio al uso de vivienda de una superficie donde actualmente no se admite constituye una actuación de dotación, y requiere las pertinentes cesiones al Ayuntamiento de suelo destinado a dotaciones públicas y de aprovechamiento lucrativo.

Por todo ello, será precisa una modificación del plan que limita actualmente el uso, que en Zaragoza será siempre un plan parcial o especial, y se acompañará con la entrega al Ayuntamiento de:

- a) el 10% del incremento de valor del local correspondiente (si es que se produce este aumento), al pasar del uso admitido por el plan (en general, comercial) al de vivienda, y
- b) suelos de dotación pública (zonas verdes, equipamiento y estacionamiento en la vía pública) en la proporción que correspondería al aumento del número máximo de viviendas según lo dispuesto para los planes parciales.

De acuerdo con el artículo 86 del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo de Aragón, estas cesiones se podrán sustituir por su valor en metálico u obras del mismo importe, y en la gran mayoría de los casos, éstas serán las únicas opciones viables.

Aparte de advertir que la modificación será plenamente discrecional, como corresponde a toda modificación del planeamiento vigente, y que el Ayuntamiento la aceptará en cada caso según las circunstancias que concurren, se exige que no disminuya la proporción entre el número de viviendas y las dotaciones públicas dentro del área, o bien que la disminución en su interior (que, como máximo será del 10% de la establecida por el plan original, considerando la modificación en curso y todas las anteriores) se compense con un aumento en zonas peor dotadas de la ciudad, como el centro histórico o los ensanches y barrios tradicionales. Con ello se conseguiría mejorar algo el reparto de dotaciones urbanas, actualmente muy desequilibrado entre unas zonas formadas antes de 1975, donde suelen ser muy reducidas, y otras posteriores, donde son mucho más generosas. Por supuesto, la compensación debería hacerse aplicando los correspondientes coeficientes de homogeneización, según el valor del suelo en cada área.

La compensación podría abordarse, además, por cesión directa de los nuevos suelos por el promotor de la actuación, por entrega de una compensación en metálico con la que el Ayuntamiento adquirirá los nuevos suelos de dotación o los ejecutará, o por ejecución de obras de construcción o rehabilitación en inmuebles municipales de dotación o, en su caso, vivienda social.

La viabilidad jurídica de estas actuaciones, que persiguen una mayor nivelación entre las dotaciones urbanísticas de la ciudad en su conjunto, viene amparada por la condición legal de suelo urbano consolidado adquirida por los sectores urbanizables y urbanos no consolidados con plan de desarrollo aprobado y completamente ejecutado. En relación con esto, se recupera la redacción que la revisión del plan general de 2001 dio al artículo 1.1.5.3 de las normas urbanísticas, sobre modificaciones de planeamiento recogido ya ejecutado por completo, devolviéndoles la condición de modificaciones de plan general y permitiendo tratarlas como a cualesquiera otras modificaciones de la ordenación en el suelo urbano consolidado.

Por último, ha de advertirse que se ha preferido evitar las interferencias entre la propuesta de modificación de la normativa urbanística y la legislación reguladora de la propiedad horizontal que podrían producirse si en el plan se impusieran condiciones relacionadas

con acuerdos de las comunidades de propietarios. Por supuesto, esto no significa que se exima a las transformaciones de locales en viviendas de las autorizaciones o conformidades que sean procedentes, sino que éstas deberán atenerse a lo dispuesto por su legislación específica.

Por las razones y con los criterios expuestos, la modificación 176 del plan general de ordenación urbana introduce en las normas urbanísticas las siguientes innovaciones relacionadas directa o indirectamente con la construcción de nuevas viviendas en planta baja:

- Reforma del artículo 1.1.5,3.b. (Modificación del planeamiento en zonas que en su día se ordenaron mediante planes de desarrollo y cuya ejecución haya concluido.) Se recupera el régimen establecido en la revisión del plan general que se aprobó en 2001 y en el texto refundido de 2002, más acorde con el artículo 12,d del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo de Aragón que la redacción introducida en la modificación aislada número 2.
- Reforma del artículo 2.3.18,4. (Altura libre de las plantas de los edificios.) Se suprime el apartado 4.º, sobre elevación del pavimento de las viviendas situadas en la planta baja.
- Nuevo artículo 2.3.21. Se regulan las condiciones generales que deberán cumplir las nuevas viviendas situadas total o parcialmente en la planta baja.
- Nuevo artículo 2.3.22. Incluye un listado de calles, paseos y plazas donde no se admitirán nuevas viviendas situadas en la planta baja, ya sea en nuevos edificios o por transformación de locales preexistentes, para preservar la actividad comercial o la propia habitabilidad de las viviendas. Como anejo a esta modificación y con carácter puramente informativo, se incluye un plano de la ciudad donde están representadas esas vías, exceptuando aquellas donde no se permiten las viviendas en planta baja por impedirlo el planeamiento de desarrollo.
- Nuevo artículo 2.3.23. Se regulan las condiciones generales para la transformación de locales comerciales existentes en viviendas o la ampliación de viviendas de planta primera por incorporación de superficie de planta baja.
- Nuevo artículo 2.3.24. Se regulan las condiciones de diseño vinculantes para los proyectos de transformación de locales comerciales existentes en nuevas viviendas o de ampliación de viviendas de planta primera por incorporación de superficie antes comercial de la planta baja.
- Nuevo artículo 2.3.25. Se regulan las condiciones técnicas que deberán contemplar los proyectos para la transformación de locales comerciales existentes en viviendas.
- Nuevo artículo 2.3.26. Se regula la transformación en viviendas de locales comerciales existentes cuando un plan vigente de segundo grado no contempla el uso residencial en planta baja o no permite nuevas viviendas en la parcela, advirtiendo que deberán cumplirse las condiciones legales de las actuaciones de dotación.
- Reforma del artículo 2.4.5,1 (Condiciones de los accesos). Se prevé una posible modificación del catálogo de calles de malla básica por el procedimiento de tramitación de los planes especiales que desarrollan el plan general o, alternativamente, mediante una ordenanza de movilidad urbana o finalidad equivalente.
- Reforma del artículo 2.5.2-b,1. (Modificaciones de fachada en los edificios.) Se aclara que en las modificaciones de fachada se requerirá proyecto referido a toda ella cuando afecte a su apariencia en cualquier punto, salvo locales de uso no residencial en planta baja.

- Reforma del artículo 2.6.12,2. (Condiciones generales de accesibilidad.) Se modifica en consonancia con la reforma expresada del artículo 2.4.5,1.

### **ESTACIONAMIENTO DE BICICLETAS Y VEHÍCULOS DE MOVILIDAD INDIVIDUAL EN LOCALES DE PLANTA BAJA**

El 26 de marzo de 2019, la Federación Española de Municipios y Provincias acordó publicar unas recomendaciones sobre modos de desplazamiento en espacios públicos urbanos que incluían consideraciones acerca de los llamados vehículos de movilidad personal (VMP), modalidad de transporte que durante ese año cobró un auge considerable, de la mano de empresas dedicadas a su alquiler, por procedimientos que permiten que un usuario pueda estacionarlos en cualquier lugar a la espera de que otro los necesite. La FEMP reclamaba la exclusividad del uso peatonal en los espacios peatonales (aceras, bulevares, paseos, parques y jardines; calles y zonas peatonales...) y la prohibición de aparcar en ellos cualquier elemento o vehículo de transporte. Por ello recomendaba que las autoridades municipales reservaran espacios de estacionamiento para todos ellos en la calzada o, en todo caso, en lugares distintos de las aceras.

En 2020, el Ayuntamiento de Zaragoza está desarrollando un programa para la habilitación en las calzadas de 4.585 nuevos estacionamientos de motos, bicis y patinetes, con un total de 37.709 plazas. En septiembre de 2020 se han ejecutado 296 de estos estacionamientos (171 para motocicletas y 125 para vehículos de movilidad personal) con 1.488 plazas (853 y 635, respectivamente) que se suman a las 25.000 plazas, aproximadamente, que ya había antes; se prevé completar el programa al término de este mismo año y prohibir en toda la ciudad el estacionamiento en las aceras de esos vehículos dentro del primer trimestre de 2021.

Por otra parte, el Ayuntamiento aprobó el 30 de abril de 2019 la ordenanza reguladora de los vehículos de movilidad personal (VMP) de tipo A y B, en cuyo artículo 4 se dice:

1. Los vehículos de movilidad personal (VMP) de tipo A y tipo B podrán estacionar amarrados en las mismas condiciones que las establecidas en la normativa vigente para las bicicletas.
2. Los vehículos de movilidad personal (VMP) destinados al arrendamiento individual o pertenecientes a sistemas de movilidad compartida sólo podrán estacionar en los espacios y bajo las condiciones estipuladas en las autorizaciones o licencias que se otorguen para el ejercicio de esa actividad.
3. Ningún tipo de vehículo de movilidad personal (VMP) podrá estacionar en lugares que obstaculicen el tránsito peatonal, de vehículos o en elementos de indicación para invidentes y rampas de acceso a sillas de ruedas, el uso de mobiliario urbano ni el acceso a inmuebles o servicios, en especial el acceso a paradas de transporte público y, en ningún caso, junto a la fachada de edificios.

El artículo 32 de la ordenanza de circulación de peatones y ciclistas vigente, relativo su estacionamiento, determina:

Los aparcamientos diseñados específicamente para bicicletas serán de uso exclusivo para éstas y para los vehículos de movilidad personal en las condiciones establecidas en la normativa de aplicación.

Las bicicletas se estacionarán en los espacios específicamente acondicionados para tal fin, debidamente aseguradas en las parrillas habilitadas al efecto. En los supuestos de no existir aparcamientos en un radio de 75 metros, las bicicletas podrán ser amarradas a elementos del mobiliario urbano durante un plazo que en ningún caso podrá superar las 24 horas, siempre que con ello no se realice ningún daño al elemento de mobiliario urbano, no se vea alterada su función, ni se entorpezca el tránsito peatonal ni la circulación de vehículos.

En cualquier caso, para garantizar la circulación peatonal, se deberá respetar un espacio mínimo de 1 metro como zona de tránsito. En ningún caso podrán estacionarse bicicletas en aceras con anchura total inferior a 1,5 metros.

Es posible que, superado el estado excepcional motivado por la epidemia de coronavirus y durante un cierto tiempo, se reduzca el uso del transporte público y aumente el de

medios como la bicicleta y el patinete, aunque quizá no el de los vehículos de uso compartido. Si a esto se unen restricciones a su estacionamiento en la vía pública, conforme a las recomendaciones de la FEMP, y particularmente en calles peatonales, residenciales, paseos o aceras estrechas, se entiende la conveniencia de facilitar también la implantación de estacionamientos o depósitos de estos vehículos en parcelas privadas, y, sobre todo, en locales de planta baja de los edificios.

Probablemente, las empresas concesionarias sólo optarán por utilizar locales de planta baja para concentrar sus vehículos cuando se verifique la prohibición de estacionar en la vía pública o bien las plazas habilitadas en ésta no resulten suficientes, ya que el uso de ésta da mayor visibilidad y accesibilidad a los vehículos y no condiciona su uso al depósito posterior en determinados puntos fijos. Esta limitación será más probable en el centro histórico o en vías donde no haya calzada rodada para ubicar estacionamientos alternativos en la calle.

En cambio, podría tener más salida la utilización de locales de planta baja para almacenar vehículos pertenecientes a usuarios residentes en el entorno que no dispusieran de estacionamientos o trasteros adecuados en sus inmuebles, y que tuvieran dificultades para llevar el vehículo hasta su vivienda o local, o para guardarlo en ellos. Hay que tener en cuenta que la ordenanza municipal prohíbe estacionar estos vehículos en garajes compartidos con automóviles o motos, y que en la actualidad prácticamente ningún edificio zaragozano posee un estacionamiento específico para ellos.

Con estos fines, la modificación 176 del plan general de ordenación urbana introduce en las normas urbanísticas la siguiente innovación:

- Nuevo artículo 2.4.12-b. Se precisa el uso de locales en planta baja e inferiores para el estacionamiento de bicicletas y otros vehículos de movilidad personal. La autorización de los destinados al arrendamiento individual o pertenecientes a sistemas de movilidad compartida exigirá un trámite análogo al del resto de dotaciones de estacionamiento que superan las reservas establecidas por el capítulo 2.4 de las normas del plan general.

Puede advertirse, por fin, que esta nueva norma no pasa de ser un primer esbozo, destinado sin duda a desarrollarse cuando el Ayuntamiento apruebe la nueva ordenanza de movilidad urbana que en estos momentos está redactando el Servicio de Planificación y Diseño de la Movilidad Urbana y, con ella, puedan precisarse más posibles condiciones para el estacionamiento de cualquier clase de vehículos en planta baja, posibles prohibiciones o condiciones para el estacionamiento de bicicletas y VMP en la vía pública, posible dotación obligatoria de estacionamientos para estos vehículos en el interior de los edificios, etc.

#### **OTRAS MODIFICACIONES DE LA NORMATIVA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO**

Además de los contenidos ya expuestos, la modificación 176 incluye otras correcciones puntuales de las normas urbanísticas, que tienen por fin mejorar algún aspecto de las vigentes o subsanar errores observados en su aplicación. En general todas tienden a facilitar la intervención en la edificación y la urbanización en el suelo urbano, y sobre todo en el centro histórico y en los barrios tradicionales:

- Reforma del artículo 2.1.4.3. (Derechos y deberes de uso, conservación y rehabilitación de los edificios.) Se actualizan las condiciones de mantenimiento de inmuebles, urbanizaciones y carteles con una remisión a la ordenanza municipal reguladora del deber de conservación de la edificación e inspección técnica de edificios, aprobada el 27 de septiembre de 2002 (BOP 31/10/2002).

- Reforma del artículo 2.1.11. (Áreas de reforma interior no previstas por el plan general.) Se armoniza con el texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo de Aragón.
- Reforma del artículo 2.1.12. (Deberes de cesión en suelo urbano no consolidado.) Se armoniza con los apartados 3.º y 5.º del artículo 127 del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo de Aragón, y se suprime el apartado 2.º del artículo por innecesario.
- Reforma del artículo 2.1.14. (Cesión gratuita y obligatoria al Ayuntamiento en suelo urbano no consolidado.) Se armoniza con el artículo 5.4.1,5 de las normas, según modificación aislada 172 del plan general.
- Reforma del artículo 2.2.2,3. (Condiciones de las parcelas y de sus linderos.) Se aclara el alcance de la remisión a la cartografía catastral a efectos de desarrollo del plan general.
- Reforma del artículo 2.2.14,3. (Definición de las condiciones de volumen en la edificación.) En la regulación de la instalación de ascensores en edificios que hayan superado sus límites de aprovechamiento, se advierte expresamente que, cuando ello suponga aumento de la superficie edificada por encima del límite establecido por el planeamiento, el Ayuntamiento no exigirá compensación económica en virtud de lo dispuesto en el artículo 1.2.5 de las normas. Aunque, de hecho, desde 2001 hasta ahora nunca se ha requerido esta compensación, se considera conveniente indicarlo expresamente para evitar confusiones como consecuencia del nuevo apartado 7.º del mismo artículo, que contempla un supuesto en que tampoco se pedirá compensación y otro en que sí se hará.
- Reforma del artículo 2.2.14,6. (Definición de las condiciones de volumen en la edificación.) Se desarrolla el artículo 24.5 del texto refundido de la ley del suelo y rehabilitación urbana de 2015. Se hace extensiva la exención de cómputo de superficie edificable en obras de mejora de la accesibilidad a obras de mejora de la eficacia energética, a fin de fomentar su ejecución y permitir las aun cuando supongan ampliar la superficie edificada en el edificio y ésta hubiera agotado la que le da el plan.
- Reforma del artículo 2.2.14,7. (Definición de las condiciones de volumen en la edificación.) Se hace extensiva la exención de cómputo de superficie edificable en obras de mejora de la accesibilidad a la construcción o ampliación de estacionamientos en las áreas de referencia con acentuadas carencias que se indican en el anejo II de las normas y en parcelas limítrofes de áreas colindantes. Se intenta así fomentar la ampliación de las plazas de estacionamiento disponibles, aun cuando sea preciso ampliar la superficie edificada en el edificio y ésta hubiera agotado la que le da el plan. Se distinguen aquellos casos en que las plazas cubran en todo o en parte la dotación mínima de las viviendas del edificio y se vinculen a ellas en el Registro de la Propiedad, en el que el aumento de superficie edificable no ha de compensarse económicamente, de aquellos otros en que no se verifiquen estas circunstancias, en los que el exceso de superficie construida sobre la admitida por el planeamiento se compensará al Ayuntamiento por el procedimiento previsto en el artículo 1.2.5 de las normas del plan general. La diferencia entre ambos supuestos es que en el primero se trata de fomentar que los residentes se doten de plazas para uso propio que hoy exige la norma urbanística, liberando así el espacio público de vehículos estacionados, y en el segundo, aun dándose también este efecto favorable, las plazas se destinarán a la venta o alquiler a terceros, con el consiguiente beneficio económico para la comunidad promotora.



- Reforma del artículo 2.2.33,1 y 6. (Condiciones de los vuelos sobre la vía pública.) Se concreta que las posibles limitaciones a vuelos en razón del arbolado introducidas por la modificación 154 se contendrán en el acta de alineaciones y rasantes del solar, a fin de ganar en seguridad jurídica. Se aumenta de 50 a 60 cm la distancia mínima de los vuelos abiertos a los linderos laterales de la parcela, ya que es el mínimo determinado por la legislación civil.
- Reforma del artículo 2.3.19, 1 y 2. (Condiciones de ventilación e iluminación de las piezas habitables y no habitables en locales de uso residencial.) Se corrige la redacción para aclarar su contenido, sin modificarlo.
- Reforma del artículo 2.5.2-b,2. (Modificaciones de fachada en los edificios.) Se aclara que las modificaciones de elementos de fachada que requieren proyecto referido a toda ella son sólo las que distorsionan su aspecto general, y no aquellas que, aun alterando algún elemento, mantienen una apariencia de homogeneidad.
- Reforma del artículo 2.5.12-e,5-7. (Espacios libres privados y solares sin edificar.) Se corrige el apartado 6 resultante de la anterior modificación 154, donde por error se habían hecho extensivas a toda la ciudad las condiciones de los cerramientos que se habían diseñado para el centro histórico; se añade que se podrán disponer aperturas para la inspección del estado del solar desde la calle. Para el resto de cerramientos se hace una remisión a la ordenanza municipal reguladora del deber de conservación de la edificación e inspección técnica de edificios.
- Reforma del artículo 2.6.4,1. (Compatibilidad de usos según la clasificación y calificación del suelo.) Se reutiliza la calificación  $\theta/7$ , vacante desde hace tiempo, refiriéndola a la calificación adjetiva de parcelas destinadas a viviendas de protección pública. Por el momento, esta previsión carece de efectos directos y se limita a facilitar que en el planeamiento futuro pudieran adscribirse a este uso parcelas residenciales en el suelo urbano consolidado, del mismo modo que se hace en el urbanizable y en el urbano no consolidado.

Se añade una nueva calificación adjetiva  $\theta/11$ , aplicable a parcelas de propiedad pública con aprovechamiento lucrativo, ya sea residencial, productivo o de equipamiento privado, en las que la administración titular podrá enajenar el derecho de superficie por un plazo igual o inferior al máximo legal, pero no el dominio pleno e indefinido del suelo. Para ello, se tendrán en cuenta las condiciones establecidas por la ley de urbanismo, que regula este régimen en el artículo 113.1 y concordantes del texto refundido actualmente vigente («*La administración de la Comunidad Autónoma, los municipios y cualesquiera otros entes públicos o sus entidades instrumentales podrán constituir derechos de superficie en terrenos de los patrimonios públicos de suelo respectivos, con destino a la construcción de viviendas protegidas preferentemente de alquiler o a otros usos de interés social*»). Tampoco tiene efectos directos esta calificación  $\theta/11$ , que en el futuro permitirá disponer de un grupo de uso intermedio entre los públicos y los privados, con el que la administración podrá encomendar a terceros el desarrollo de ciertas parcelas sin perder la titularidad del suelo y garantizándose su reversión, junto con lo construido, al cabo del plazo establecido al derecho de superficie.

- Reforma del artículo 2.7.1. (Esquema general de calificación de los usos por su finalidad.) Se corrige un error en la numeración de los sistemas de equipamiento 2 a 8 (hasta ahora, 1 a 7, en discrepancia con el anexo VIII de las normas).

- Reforma del artículo 3.2.7-d,5. (Parques, arboledas, paseos y jardines históricos.) Se concreta en la modificación de fachadas, medianeras visibles, cubiertas y zaguanes el alcance de la *renovación del aspecto exterior* en edificios lindantes con parques, arboledas, paseos y jardines históricos protegidos que motiva la intervención del órgano competente en la protección del patrimonio histórico-artístico.
- Reforma del artículo 3.2.11-b,3. (Rehabilitación de fachadas en inmuebles catalogados.) Se suprime, por innecesaria, la posibilidad de sustituir la carpintería en rehabilitación de edificios catalogados cuando lo exija taxativamente la normativa de aislamiento térmico, y se añade la posibilidad de que la Comisión de Patrimonio lo autorice en obras de rehabilitación general de una fachada.
- Reforma del artículo 3.2.15,4. (Licencias para la intervención en edificios catalogados y conjuntos.) Se reordena el texto en una de las entradas, sin variarlo y con el único objeto de facilitar su comprensión.
- Reforma del artículo 4.2.5,2. (Condiciones de aprovechamiento en la zona A-2.) Se suprime la excepción para la proporción entre la altura de los edificios y las distancias mutuas que estableció para el grado 4.º de la zona A2 la modificación 7 del plan general y que hasta ahora no se ha utilizado. Desaparecido el fin para el que se previó, que era posibilitar la construcción junto al campo de fútbol de la Romareda del edificio de 40 plantas previsto en la propuesta que ganó el concurso celebrado en su momento, se considera más adecuado exigir a los edificios de uso terciario las mismas condiciones de distancia mutua que al resto de los edificios de la ciudad.
- Reforma del artículo 8.2.1-h,1. (Mobiliario urbano.) Se añade una referencia al cumplimiento de las condiciones establecidas para los itinerarios peatonales por la orden del Ministerio de la Vivienda actualmente vigente, VIV/561/2010, o disposiciones que la sustituyan o amplíen (actualmente está en proceso de revisión, por lo que no se cita expresamente), por la que se desarrolla el *documento técnico sobre condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados*.
- Reforma del artículo 8.2.7-d,2. (Características generales de las zonas verdes y espacios libres públicos.) Se añade una referencia al cumplimiento de las condiciones establecidas para los parques, jardines y sectores de juegos por la orden del Ministerio de la Vivienda por la que se desarrolla el *documento técnico sobre condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados*, o disposiciones que la sustituyan o amplíen.
- Reforma del artículo 8.2.7-g,1. (Diseño de la red de itinerarios para viandantes.) Se añade una referencia al cumplimiento de las condiciones establecidas para los itinerarios peatonales por la orden del Ministerio de la Vivienda por la que se desarrolla el *documento técnico sobre condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados*, o disposiciones que la sustituyan o amplíen.
- Reforma del artículo 8.2.8,4. (Condiciones de uso del sistema de equipamientos y servicios.) Se añade un apartado referido a los grupos de usos complejos contemplados por el plan general (equipamiento social, parques equipados, equipamientos de reserva y dotaciones de reserva), conforme a las definiciones del artículo 8.2.9.
- Reforma del artículo 8.2.9,3. (Condiciones generales de los usos del sistema de equipamientos y servicios.) Se añaden tres apartados dedicados al *equipamiento social* (ESo), a los parques equipados (Peq) y a las *dotaciones de reserva* (DR).

El primer grupo corresponde a los equipamientos sociales calificados por planes de desarrollo recogidos (PR) en aplicación de la ley de urbanismo, y equivale a cualquier clase de equipamiento, salvo el deportivo y el de enseñanza. En el texto refundido de 2007 se había trasladado esa calificación como *equipamiento de reserva*, con lo que, al incluirse también los docentes y deportivos, se distorsionaba su finalidad y podía llevar al incumplimiento de los módulos legales de reserva.

El segundo grupo es el regulado por el artículo 8.2.19, que introdujo la modificación 17 del plan general (2006) y que no se varía ahora.

El tercer grupo, que por el momento no tiene efectos directos, corresponde a terrenos que, mediante un acuerdo similar al utilizado en los equipamientos de reserva, pueden dedicarse a cualquier tipo de equipamiento y, además, a zona verde. Mediante esta calificación, en las zonas consolidadas se podrán calificar suelos destinados a dichos fines de utilidad pública cuando surja la oportunidad (por ejemplo, en solares de larga duración, o en construcciones abandonadas y problemáticas adecuadamente situadas), reservándose el Ayuntamiento para un momento posterior la decisión sobre su utilización definitiva.

Se prevé que, cuando a los grupos ER y DR se les superponga la calificación adjetiva  $\theta/7$ , puedan dedicarse también a viviendas públicas de alquiler social. Naturalmente, esta posibilidad deberá tenerse en cuenta en el cómputo de reservas mínimas de dotación, cuando procediera, ya que a estos efectos no puede considerarse el uso de vivienda, aun en esa modalidad.

Así, la calificación DR amparará todos los fines posibles en los terrenos integrantes de los patrimonios públicos de suelo, que según el artículo 105.2,a del texto refundido de la ley de urbanismo, incluyen la construcción de dotaciones públicas y también la construcción o rehabilitación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Relacionado con él, el artículo 194,c contempla entre los supuestos de expropiación forzosa la constitución o ampliación de patrimonios públicos de suelo.

Abierta esta posibilidad, el Ayuntamiento podría poner en marcha, directa o indirectamente, no sólo la construcción de nuevas viviendas asequibles en los barrios centrales, con objeto de fijar su población en condiciones razonables de vida y atraer residentes jóvenes, sino también campañas de saneamiento gradual de las zonas más deterioradas de la ciudad, basadas en la disposición de un parque de vivienda pública que permita el realojo, provisional o definitivo, de los habitantes de inmuebles necesitados de obras de cierta entidad.

Por otra parte, el artículo 54.2 del texto refundido permite que se respeten «*los módulos de reserva de equipamientos estableciendo espacios multifuncionales calificados como equipamiento polivalente o reserva dotacional y dejando su concreción para el momento de aprobarse el proyecto de urbanización o de edificación correspondiente siempre que se asegure una adecuada distribución dotacional en el sector. En caso de ser necesario realizar una asignación de superficies y distribución de usos en la parcela -sigue-, se tramitará el correspondiente estudio de detalle*». El 67.3, relativo a los estudios de detalle, precisa que «*no podrán alterar el destino del suelo ni el aprovechamiento que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni incumplir las normas específicas que para su redacción haya previsto el planeamiento o la delimitación del suelo urbano. Podrán establecer nuevas alineaciones y, además de los accesos o viales interiores de carácter privado, crear los nuevos viales o suelos dotacionales públicos que precise la remodela-*

*ción del volumen ordenado, sustituyendo si es preciso los anteriormente fijados, siempre que su cuantificación y los criterios para su establecimiento estuvieran ya determinados en el planeamiento. En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes».* Para dar cabida a la posibilidad prevista por estos artículos, se contempla dentro de este tercer grupo el caso especial de las dotaciones de reserva en las que un estudio de detalle pueda delimitar las porciones destinadas a zonas verdes, equipamientos y, si es necesario, viario, de acuerdo con lo establecido en la columna «Observaciones» del cuadro contenido en el anejo VIII del plan general.

Por último, se suprime un párrafo relativo a los cambios de uso, mediante modificación del planeamiento, que reitera innecesariamente el contenido del artículo 8.2.31, y se concreta que el acuerdo preciso para dar uso a los equipamientos y dotaciones de reserva corresponde al pleno municipal.

- Reforma del artículo 8.2.13,5. (Condiciones de edificabilidad de los elementos del sistema general de equipamientos.) Se armoniza con la reforma de la ley de urbanismo de Aragón de 2013 y el texto refundido de 2014, homologando el régimen previsto para los planes especiales que eleven la superficie edificable en parcelas de sistema general de titularidad privada con el establecido para modificaciones del plan general que eleven el aprovechamiento objetivo de un terreno (artículo 86 del texto refundido).

#### **IV. EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL TERRITORIO**

La memoria que antecede detalla suficientemente los efectos de la actuación propuesta sobre el territorio, consistentes esencialmente en una mayor regulación de los usos de vivienda en las plantas bajas de edificios residenciales donde el plan general actual ya los admite. Por ese motivo, de la modificación 176 no resultará una transformación profunda en la ordenación de la ciudad, sino sólo una implantación más ordenada de los usos de las plantas bajas, garantizándose que, si son de vivienda, mantienen la debida coherencia con las plantas alzadas y con la estructura viaria.

Tampoco el resto de modificaciones que contiene esta modificación conllevarán efectos sobre el territorio que sean dignos de subrayarse.

## **V. MODIFICACIÓN DE MENOR ENTIDAD**

El contenido de la modificación 176 no distorsiona en absoluto la estructura general del plan general vigente ni las directrices de su modelo de evolución urbana y ocupación del territorio, tal como las define el artículo 40 del decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprobó el texto refundido de la ley de urbanismo de Aragón.

En consecuencia, procede aplicar la homologación prevista en el artículo 57.4, y atribuir la competencia para su aprobación definitiva al Ayuntamiento de Zaragoza, con intervención facultativa de la Comunidad Autónoma.

## VI. DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN 176

Para cumplir con su objeto, esta modificación del plan general sólo altera el contenido de las normas urbanísticas del plan general que se han indicado en la memoria.

Se reproducen a título informativo los artículos o apartados de las normas sujetos a alteración, con la redacción contenida en el texto refundido del plan general de 2007 y modificaciones posteriores del plan general definitivamente aprobadas, y su estado proyectado. En la reproducción del estado actual se resaltan en color rojo y cursiva los párrafos donde se produce alguna modificación ya contemplada en el documento que se sometió a aprobación inicial, y en azul y cursiva los párrafos donde la modificación procede del documento elevado a aprobación definitiva. En la redacción proyectada, se resaltan en cursiva, negrita y color rojo o azul (con igual criterio) sólo las palabras modificadas.

Como anejos, se incorporan tres planos que reflejan las calles, plazas, paseos y avenidas donde el nuevo artículo 2.3.22 no admite la conversión de locales comerciales en viviendas, con determinadas excepciones.

Debido a la naturaleza de la modificación, no es preciso incluir la ficha del anejo V de la norma técnica de planeamiento (NOTEPA).

Zaragoza, a 22 de diciembre de 2020

El arquitecto director de servicios  
de Planificación y Diseño Urbano,

La arquitecta jefe del Servicio Técnico  
de Planeamiento y Rehabilitación,

**Ramón Betrán Abadía.**

**Susana Domínguez Herranz.**

La letrada jefe del Servicio de  
Ordenación y Gestión Urbanística,

**Edurne Herce Urzáiz.**

Zaragoza  
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario  
de fecha 24 FEB 2021  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Edo. Luis Jiménez Abad







**MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO 176 DEL  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA**

---

**NORMAS URBANÍSTICAS**



---

**ESTADO ACTUAL**



[...]

## **CAPÍTULO 1.1**

### **CARÁCTER, VIGENCIA Y EFECTOS DEL PLAN**

[...]

#### **Artículo 1.1.5. Modificaciones del plan**

[...]

3. No tendrán consideración de modificaciones del plan general:

- a) La concreción de parámetros urbanísticos y los ajustes locales y justificados en delimitaciones de ámbitos dentro de los márgenes que las normas atribuyen al planeamiento de desarrollo, aunque dichos ajustes afecten a la clasificación del suelo, siempre que ello no suponga reducción de suelos de destino público que hayan sido expresamente delimitados o cuantificados por el plan.
- b) Las modificaciones de los planes de desarrollo anteriores al plan y recogidos en él, cuando correspondan a determinaciones propias del planeamiento de desarrollo de que se trate.
- c) Las modificaciones de la ordenación pormenorizada que contiene el plan cuando expresamente se prevé en estas normas que puedan llevarse a cabo mediante planes especiales.
- d) Las modificaciones o ampliaciones del catálogo de bienes inmuebles protegidos derivadas de la aprobación o modificación de planes de desarrollo y de catálogos detallados tramitados por el procedimiento de los planes especiales.

[...]

## **CAPÍTULO 2.1**

### **RÉGIMEN GENERAL**

#### **SECCIÓN PRIMERA: DERECHOS Y DEBERES DE EDIFICACIÓN, CONSERVACIÓN Y USO**

[...]

##### **Artículo 2.1.4. Derechos y deberes de uso, conservación y rehabilitación**

[...]

3. Los propietarios de cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles deberán mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística.

Constituirá el límite del deber de conservación de las edificaciones la declaración de su estado de ruina, salvo que el Ayuntamiento opte por alterar el estado físico del inmueble hasta eliminar la situación de ruina, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística.

[...]

## SECCIÓN SEGUNDA: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

[...]

### Artículo 2.1.11. Áreas de reforma interior no previstas expresamente por el plan

En las áreas de reforma interior que pudieran delimitarse en zonas del suelo urbano calificado como consolidado por esta revisión, con el fin de realizar operaciones de renovación y de reforma no expresamente previstas por dicho instrumento, el aprovechamiento subjetivo será igual al aprovechamiento objetivo determinado en su ámbito por el plan general.

### Artículo 2.1.12. Deberes de cesión

Los propietarios de terrenos incluidos en esta categoría de suelo deberán ceder obligatoria y gratuitamente al municipio:

- a) Los terrenos destinados a las dotaciones locales, como viales, espacios libres, zonas verdes y suelos destinados a albergar equipamientos y servicios públicos de carácter local.
- b) Los terrenos necesarios para la ejecución de los sistemas generales que estén incluidos en la unidad de ejecución o adscritos a ella por el plan.
- c) El suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento del sector, de forma gratuita y libre de cargas urbanizadoras, cuando no se trate de áreas sujetas a operaciones de rehabilitación urbana, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística.

[...]

### Artículo 2.1.14. Cesión del suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento del ámbito

1. De acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística, en las operaciones de urbanización integral el aprovechamiento correspondiente a los propietarios será el 90% del aprovechamiento medio del sector. Para determinar el aprovechamiento subjetivo se aplicará este porcentaje:

- a) en todas las áreas comprendidas en las zonas E, F y K;
- b) en las unidades de ejecución comprendidas en zonas PR en las que no se haya aprobado definitivamente el instrumento de gestión;
- c) en las zonas G en las que así se indique;
- d) en las zonas AC, salvo que el convenio aprobado asignara a los propietarios un porcentaje inferior al 90% del aprovechamiento medio del sector.

[...]

## **CAPÍTULO 2.2**

### **RÉGIMEN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN: CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**

[...]

#### **SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DE LAS PARCELAS**

##### **Artículo 2.2.2. Condiciones de las parcelas y de sus linderos**

[...]

3. En desarrollo del plan general, el Ayuntamiento considerará como dimensiones de las parcelas y los terrenos comprendidos en el término municipal las que se les atribuya en la cartografía catastral. En caso de discordancia de las dimensiones reales con las bases cartográficas, los interesados podrán instar la corrección de éstas ante los servicios y órganos a los que compete su formación y mantenimiento.

Todos los instrumentos de planeamiento y gestión, así como los proyectos que se presenten a trámite para la obtención de licencias urbanísticas, deberán venir referidos a la cartografía municipal.

[...]

#### **SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES DE VOLUMEN**

[...]

##### **Artículo 2.2.14. Definición de las condiciones de volumen**

[...]

3. Para la adecuación de los edificios existentes antes de la entrada en vigor de este plan a las normas vigentes en materia de accesibilidad y de protección contra incendios, así como para la instalación de recintos de ascensores en los patios o espacios libres privados cuando concurren manifiestas carencias de accesibilidad a las plantas alzadas, el Ayuntamiento, en el trámite de otorgamiento de licencia, podrá autorizar la realización de las obras que resulten justificadamente necesarias, aunque con ellas se rebase puntualmente el fondo máximo, se disminuya la distancia entre edificios o se sobrepasen la superficie edificable o la ocupación determinadas por las normas específicas de la zona en que se sitúen.

La solicitud de licencia para su ejecución deberá acompañarse con la acreditación de la conformidad de los propietarios del inmueble o inmuebles afectados en el quorum exigido para este tipo de obras por la legislación vigente en materia de propiedad horizontal. En el caso de que la instalación disminuya las luces rectas o las distancias mínimas establecidas por las normas con respecto a edificios ajenos, se requerirá también la conformidad de los propietarios de éstos.

[...]

##### **Artículo 2.2.33. Condiciones de los vuelos sobre la vía pública**

1. Salvo indicación expresa en las normas particulares de cada zona, se admitirá que las plantas alzadas de los edificios dispongan vuelos sobre la vía pública que respeten los salientes máximos detallados en la siguiente tabla:

ANCHO DE LA CALLE (M)	SALIENTE MÁXIMO (M)
=9 a ≤12	0,60
>12 a ≤15	0,80
>15 a ≤18	1,00
>18 a ≤21	1,20
>21	1,40

En calles de anchura inferior a 9 m no se admiten vuelos. Se exceptúan de esta prohibición los edificios situados en la zona B, en los que se admitirán balcones abiertos con barandillas de cerrajería o transparentes, cuyo vuelo no supere los 30 cm, salvo que la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico-Artístico, en informe previo a la licencia, habilite un vuelo mayor por razones de adecuación al entorno; como referencia para establecer los vuelos característicos en el entorno, se considerarán los de los edificios catalogados por su interés ambiental o arquitectónico del tramo de calle en que se sitúe el edificio proyectado. Se remite a los mismos criterios la autorización de miradores, cuando sean admisibles de acuerdo con lo previsto en el artículo 4.3.11 de estas normas.

En calles provistas de arbolado, las dimensiones máximas de vuelo señaladas en este apartado podrán reducirse hasta donde recomiende la preservación de sus mejores condiciones. Dicha reducción, cuando proceda, vendrá determinada por el Ayuntamiento.

[...]

6. Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación civil sobre vistas oblicuas y luces rectas en los predios colindantes, los vuelos se separarán de los linderos laterales de la parcela una distancia no inferior a la mitad del vuelo máximo permitido según el ancho de calle; además, esa distancia no será inferior a 1 m en vuelos cerrados ni a 0'50 m en vuelos abiertos. Mediante estudio de detalle o proyecto básico conjunto, podrán establecerse vuelos continuos en edificios adyacentes, siempre que su posición, profundidad y condiciones formales sean idénticas a ambos lados del lindero mutuo.

[...]

## CAPÍTULO 2.3

### RÉGIMEN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN: CONDICIONES DE VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN

#### SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS O LOCALES DE VIVIENDA

[...]

##### Artículo 2.3.5. Condiciones de ventilación e iluminación de piezas habitables y locales de uso residencial

Toda pieza habitable adscrita a un local de uso residencial reunirá las condiciones de pieza exterior, debiendo disponer de iluminación y de ventilación natural, conforme a lo establecido en el artículo 2.3.15 de estas normas y en cuanta normativa sectorial resulte de aplicación.

[...]

## **SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS O LOCALES DE VI- VIENDA**

[...]

### **Artículo 2.3.18. Altura libre de plantas**

1. La altura mínima libre para todo local con uso de vivienda, en cualquier planta en que se sitúa, será de 2'50 m, medidos desde la cara superior del suelo a la cara inferior del techo de dicha planta, ambos con sus respectivos materiales de acabado superficial.

2. En las piezas abohardilladas, se exigirá el cumplimiento simultáneo de las dos condiciones siguientes:

- una superficie igual a la mínima exigida en razón de su destino por el artículo 2.3.16 de estas normas deberá tener una altura igual o superior a 1'90 m;
- el volumen encerrado en la pieza, considerando solamente la parte cuya altura libre supere 1'50 m de altura, no será inferior al producto de multiplicar por una altura virtual de 2'50 m la superficie mínima exigida en razón de su destino por el artículo 2.3.16.

3. En vestíbulos, pasillos y aseos, la altura libre podrá reducirse mediante falsos techos impuestos por razones constructivas hasta 2'25 m; en las restantes piezas, podrá aceptarse una reducción parcial de la altura hasta 2'25 m por razones constructivas, siempre que la superficie de la zona en la que se produzca no supere el 30% de la superficie útil de la habitación.

4. Las viviendas situadas en la planta baja de edificios de residencia colectiva deberán tener su pavimento elevado al menos 1'00 metro sobre la rasante de la acera o sobre la del terreno en cualquier punto de su fachada.

### **Artículo 2.3.19. Condiciones de ventilación e iluminación de las piezas habitables y no habitables en locales de uso residencial**

1. Para cumplir lo prescrito en el párrafo primero del artículo 2.3.5 de estas normas, toda pieza habitable tendrá ventilación e iluminación directa al exterior por medio de hueco con superficie practicable no inferior a un octavo (1/8) de la superficie útil en planta de la pieza. La suma de superficies de iluminación de los huecos no será inferior a un sexto (1/6) de la suma de superficies útiles de las piezas habitables. Se considerarán piezas habitables la estancia, el comedor, la cocina, los dormitorios y cuantas piezas de la vivienda se atuvieran a la definición contenida en el párrafo segundo del artículo 2.3.1 de estas normas.

2. Las superficies de ventilación natural que proporcionen las partes practicables de los huecos de iluminación en las piezas de los locales de uso residencial podrán reducirse hasta una tercera parte de los mínimos señalados en el párrafo anterior.

[...]

## **CAPÍTULO 2.4**

### **RÉGIMEN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN: DOTACIONES EN LOS EDIFICIOS**

[...]

#### **SECCIÓN SEGUNDA: DOTACIÓN DE ESTACIONAMIENTO DE LOS EDIFICIOS**

[...]

##### **Artículo 2.4.5. Condiciones de los accesos**

1. El acceso a las superficies de estacionamiento y de carga y descarga desde la vía pública deberá proyectarse de forma que tengan la mínima incidencia posible en las condiciones de fluidez y seguridad de la circulación a pie y rodada.

Con carácter general, se evitarán los accesos desde las calles componentes de la malla básica de la ciudad, reflejada en la relación aneja, salvo que estas vías dispongan de calzadas colectoras separadas de la principal; y en las calles con carriles reservados al autobús, cuando sea preciso atravesarlos para efectuar el acceso. En tales casos, se efectuará el acceso por distinta calle, en el caso de que sea posible.

Las dimensiones, el número y las condiciones de diseño de los accesos, de los badenes, de los espacios de espera y de las rampas de comunicación en garajes situados en nivel diferente al del acceso quedarán reguladas por la ordenanza municipal para la construcción, instalación y uso de estacionamientos y garajes en el municipio de Zaragoza.

[...]

## **CAPÍTULO 2.5**

### **RÉGIMEN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN: CONDICIONES DE ORNATO**

#### **SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE ORNATO EN LOS EDIFICIOS**

[...]

##### **Artículo 2.5.2-b. Condiciones generales de las modificaciones de fachadas**

1. Las fachadas no protegidas por el catálogo de inmuebles de interés histórico-artístico podrán ser modificadas por encima de la planta baja de acuerdo con proyectos de edificación redactados por técnicos competentes, referidos a la fachada completa y que garanticen la coherencia del conjunto arquitectónico que resulte, así como la de su relación con los edificios colindantes.

2. En edificios en régimen de propiedad horizontal, no se admitirán actuaciones puntuales promovidas por comuneros que distorsionen su aspecto con modificaciones puntuales de su disposición, materiales, texturas o colores perceptibles desde la vía pública. Esta condición afecta a las partes de la fábrica entendida en sentido estricto y a elementos complementarios tales como toldos, persianas, carpinterías, barandillas o antepechos, e implica que toda modificación, cuando no suponga la restitución de las condiciones originales, deberá venir amparada por un proyecto global o que contemple sus efectos sobre el conjunto, si el elemento afectado no se repite fuera de su ámbito. Este documento deberá haber obtenido con la conformidad de la comunidad de propietarios, de acuerdo con las reglas contenidas en la legislación específica.

El tratamiento de los locales comerciales se atenderá a la regulación que les es propia.



[...]

#### **Artículo 2.5.12-e. Espacios libres privados y solares sin edificar**

[...]

5. Los solares sin edificar deberán separarse del dominio público mediante un cerramiento completo, cuya cara exterior coincida con la alineación oficial y que esté realizado con fábrica sólida de una altura comprendida entre 1'80 y 2'50 m, enfoscada y pintada en un color uniforme terroso o acorde con el ambiente de su entorno. El cerramiento dispondrá de un hueco que permita acceder al solar para garantizar su limpieza, provisto a su vez con una puerta ajustada que impida el paso de personas y animales. El titular del solar deberá mantener el cerramiento en perfecto estado de seguridad y decoro.

Prevía autorización municipal, se admiten tratamientos especiales de tipo pictórico, arquitectónico o vegetal, cuya finalidad sea mejorar la imagen del cerramiento desde la vía pública. La actividad publicitaria se admitirá en los términos expresados por la ordenanza municipal reguladora de las instalaciones y actividades publicitarias.

Cuando en el interior del solar o a través de él pudieran ser visibles desde la vía pública elementos de interés arquitectónico o paisajístico, el Ayuntamiento podrá aceptar o exigir cerramientos ajenos a la norma general o provistos de aberturas con cierres transparentes.

6. Los terrenos sin urbanizar deberán rodearse con un zócalo macizo de 50 cm de altura, acorde con los requerimientos ambientales de su entorno, y, sobre él, una valla metálica transparente decorosamente acabada. El Ayuntamiento podrá eximir del deber de vallado a aquellos suelos urbanizables o urbanos no consolidados de naturaleza rural cuya posición o dimensión lo justifiquen.

[...]

### **CAPÍTULO 2.6**

#### **RÉGIMEN GENERAL DE LOS USOS**

##### **SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DERIVADAS DE LA COMPATIBILIDAD DE LOS USOS ENTRE SÍ**

[...]

#### **Artículo 2.6.4. Compatibilidad de usos según la clasificación y calificación del suelo**

1. Las condiciones de compatibilidad se establecen para cada clase de suelo en los capítulos correspondientes.

Para el suelo urbano, se contiene en la regulación específica de sus zonas y en el planeamiento anterior recogido por el plan. En cada zona del suelo urbano consolidado de las reguladas por el plan general se indica expresamente el uso principal y dominante, y se enumeran los usos compatibles o complementarios con sus limitaciones respectivas.

En atención a su especial situación urbana, a la necesidad de incorporar al plan general determinaciones provenientes de planes anteriores o a las características específicas de determinados edificios, normalmente relacionadas con su catalogación, pueden establecerse normas complementarias que, dentro de los usos admitidos en la zona con carácter general, establezcan algunos como exclusivos, o bien requieran determinada presencia mínima de algunos de ellos, o, finalmente, prohíban determinadas actividades. Este tipo de calificación adjetiva se indica en los planos de regulación mediante la signatura ( $\theta$ ) y un número de identificación, de acuerdo con la siguiente leyenda:

- θ/1: Se destinarán a usos culturales, al menos, 1.530 m<sup>2</sup> útiles, situados en las plantas primera y segunda.
- θ/2: No se admite el uso de vivienda.
- θ/3: Se mantendrá la planta baja diáfana sujeta a servidumbre de uso público.
- θ/4: Se admite exclusivamente el uso hotelero.
- θ/5: Se admiten exclusivamente los usos de oficinas, hostelería y otros servicios vinculados al polígono.
- θ/6: Prohibida la industria tradicional de fabricación.
- ---
- θ/8: Incluye todos los grupos de equipamiento contemplados por el apartado segundo del artículo 8.2.8 de las normas urbanísticas (deportivo; enseñanza; sanidad y salud; asistencia y bienestar social; cultural; religioso y espectáculos). Cuando esta signatura venga completada con un asterisco (θ/8\*) a estos usos se añadirá el de residencia comunitaria previsto en el artículo 2.7.4.
- θ/9: Admitidas exclusivamente las actividades de almacenamiento agrícola, conservación, envasado y similares, sin venta directa al público.
- θ/10: No se admite el uso de residencia comunitaria.

[...]

#### **Artículo 2.6.12. Condiciones generales de accesibilidad**

[...]

2. A efectos de aplicación de estas normas, se entenderán como calles para servicio exclusivo de peatones o pedestres las que el plan establezca como tales, o las que resulten de su posterior desarrollo o de proyectos de obras ordinarias o de urbanización aprobados, incluyendo las que admitan circulación restringida mediante limitación horaria o de otro tipo salvo indicación expresa. Las calles que forman la «malla básica» son las representadas en el esquema correspondiente y reflejadas en la relación incluida en estas normas.

A estos mismos efectos, se excluyen de la consideración de malla básica:

- Los tramos en que existan calzadas colectoras separadas de la principal mediante bordillos.
- Los tramos de carreteras exteriores al suelo urbano o urbanizable.

[...]

## **CAPÍTULO 2.7**

### **CALIFICACIÓN DE LOS USOS**

#### **SECCIÓN PRIMERA: CALIFICACIÓN DE LOS USOS RESPECTO A SU FINALIDAD**

##### **Artículo 2.7.1. Esquema general de calificación de los usos por su finalidad**

[...]

#### **II. SISTEMAS DE DOTACIONES:**

##### **II.A) Sistema de zonas verdes y espacios libres:**

1. Uso de zonas verdes y espacios libres:
  - a) Zonas verdes.
  - b) Espacios libres recreativos.
- II.B) Sistema de equipamientos:
  1. Usos deportivos.
    - a) En instalaciones abiertas.
    - b) Instalaciones cerradas.
    - c) Espectáculos deportivos.
  2. Enseñanza.
  3. Sanidad y salud.
  4. Asistencia y bienestar social.
  5. Cultural.
  6. Religioso.
  7. Espectáculos.
- II.C) Uso de servicios públicos:
  9. Servicios públicos urbanos.
    - a) Mantenimiento y seguridad.
    - b) Ferias.
    - c) Cementerios.
    - d) Telecomunicaciones.
    - e) Servicios de transporte.
  10. Servicios de infraestructura.
  11. Administración pública.
    - a) Estatal.
    - b) Autonómica.
    - c) Local.
  12. Defensa y Seguridad del Estado.  
[...]

## **CAPÍTULO 3.2**

### **RÉGIMEN GENERAL DE LOS ELEMENTOS, EDIFICIOS Y CONJUNTOS PROTEGIDOS**

[...]

#### **SECCIÓN TERCERA: RÉGIMEN COMÚN DE LOS EDIFICIOS CATALOGADOS**

[...]

##### **Artículo 3.2.7-d. Parques, arboledas, paseos y jardines históricos**

[...]

5. Para preservar las características ambientales de los elementos catalogados y evitar actuaciones que puedan deteriorarlos, se requerirá autorización del órgano competente en materia de protección del patrimonio histórico-artístico en toda intervención que se produzca en su interior, construcciones de nueva planta o renovadas en su aspecto exterior que estén incluidas o se sitúen en parcelas limítrofes, y aquellas que, aun no encontrándose en estas posiciones, sean perceptibles desde los elementos protegidos y, por las características de las actuaciones propuestas, puedan perjudicar a su carácter o perturbar su disfrute.

Cuando la actuación se realice en el interior del espacio protegido, antes de pronunciarse el órgano encargado de velar por la protección del patrimonio informará el servicio municipal competente en medio ambiente o en parques y jardines, según la naturaleza de aquél.

No será necesaria la autorización cultural cuando una actuación no suponga la transformación del bien, por tratarse de reposición de especies vegetales, regeneración de partes, caminos u otros elementos degradados, sustitución de piezas de mobiliario, juegos o iluminación por otras análogas, obras normales de conservación o reparación, etc.

[...]

##### **Artículo 3.2.11-b. Rehabilitación de fachadas en inmuebles catalogados**

1. En la rehabilitación o reforma de fachadas de edificios catalogados o situados en conjuntos protegidos y entornos de bienes de interés cultural, se pondrá especial atención en el cumplimiento de las condiciones generales indicadas en el artículo 2.5.4 y en el resto del capítulo 2.5 de estas normas.

2. Los proyectos de rehabilitación y reforma que afecten a las fachadas y demás elementos determinantes del aspecto exterior de los edificios utilizarán técnicas propias de la época en que se construyeron siempre que sea posible y conveniente a juicio de la comisión de patrimonio.

Los órganos competentes en la protección del patrimonio velarán por el mantenimiento y la utilización, cuando corresponda, de técnicas y materiales tradicionales de construcción.

Si las catas verticales ejecutadas con motivo de las obras u otras fuentes de información revelaran acabados originales en piedra o ladrillo visto, zaboyado, revestimientos, carpinterías o cerrajerías de determinadas características constructivas y cromáticas, en el acto de autorización podrá exigirse su recuperación.

Se evitará el decapado de fachadas revocadas para sacar a la vista fábricas de ladrillo que en origen se dejaron ocultas o fueron picadas más adelante para facilitar el agarre de capas de mortero.

3. En edificios catalogados no se admitirá el desplazamiento de carpinterías para enrasarlas con la fachada o adelantarlas a ella; esta prohibición incluye los escaparates y vanos de los locales de planta baja, que mantendrán un retranqueo mínimo de 25 cm con respecto al plano de fachada, salvo que en el edificio original se hubiera dispuesto una distancia menor.

Tampoco se permitirá la sustitución de carpinterías de madera por PVC o aluminio, salvo que la comisión de patrimonio competente lo entienda conveniente por causa de actuaciones precedentes en el mismo edificio, o necesario por exigencia taxativa de la normativa de aislamiento térmico, en cuyo caso se procurará que la sustitución sea lo menos perceptible posible.

[...]

#### **Artículo 3.2.15. Licencias para la intervención en edificios catalogados y conjuntos**

[...]

4. El dictamen de la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico-Artístico a que se refiere el apartado anterior y los informes de los servicios en que haya de apoyarse podrán emitirse en un procedimiento previo e independiente del que luego se siga para el otorgamiento de licencia, si los interesados aportan, antes del proyecto básico o de ejecución, una propuesta de intervención que incluya, al menos, la documentación siguiente:

- Memoria y documentación gráfica informativas que detallen aquellos datos relativos al edificio actual y el lugar donde se emplaza cuya consideración sea necesaria para una intervención responsable sobre él, salvo que su conocimiento sea imposible. Estos documentos abordarán, en particular:
  - Época, autor y usos originales del edificio, con reproducción de los documentos gráficos o escritos del proyecto original que sean relevantes para la intervención, y especial atención a la composición, materiales y color de las fachadas.
  - Evolución histórica del edificio, con reproducción de los documentos gráficos o escritos de anteriores proyectos de reforma que fueran relevantes.
  - Características compositivas, tipológicas y constructivas del edificio.
  - Evolución histórica del lugar donde se sitúa el edificio y de su realidad actual.
  - Aquellos otros aspectos que fueran relevantes para la intervención propuesta.
- Acta de replanteo del solar e informe urbanístico emitido por los servicios municipales.
- Planos del estado actual, a escala 1:100. Se incluirán plantas de todos los niveles edificados, incluso bajo rasante y de cubiertas, alzados de las fachadas exteriores e interiores, y cuantas secciones sean pertinentes para la comprensión del edificio. Sobre los planos se identificarán las lesiones que pudieran existir, así como los elementos y las partes añadidas durante la vida del edificio. Igualmente se aportarán, en su caso, planos de las zonas libres de edificación y de los elementos incluidos en ellas que pudieran revestir algún interés. Siempre que sea posible, el levantamiento se completará con copia de los planos originales del edificio.

- Memoria y planos descriptivos de la propuesta de intervención, a escala 1:100. Se indicarán expresamente aquellas partes y elementos del edificio que se propone alterar, con justificación expresa de las razones consideradas para ello.
- Fotografías en colores de la edificación y de su entorno, así como aquellas que sean necesarias para la adecuada descripción de los detalles de acabado y elementos de interés en el edificio.
- **Alzados a escala adecuada del frente de fachada de la manzana en que se sitúe el edificio, comprendiendo como mínimo los dos edificios colindantes, en los que se insertará el estado actual y la solución propuesta. Si los órganos competentes en materia de protección del patrimonio lo estiman conveniente, se ampliará el ámbito del entorno representado o se aportarán los estudios de volúmenes y los fotomontajes que sean necesarios para la valoración completa del impacto de la intervención propuesta sobre su entorno. En la zona B, la propuesta incluirá el estudio de inserción ambiental a que se refiere el artículo 4.3.12 de estas normas.**
- Aquellos otros documentos que, en razón de las peculiares características de la intervención, resulten necesarios a juicio del Ayuntamiento para evaluar la adecuación de la propuesta.

Cuando las obras proyectadas afecten sólo a una parte del edificio y no tengan efectos sobre el resto de elementos catalogados, podrá prescindirse de aquellos documentos que el Ayuntamiento no considere necesarios para el pronunciamiento de la comisión.

La propiedad vendrá obligada a facilitar el reconocimiento del edificio de que se trate.

[...]

## **CAPÍTULO 4.2**

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

[...]

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

[...]

##### **Artículo 4.2.5. Condiciones de aprovechamiento**

[...]

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%, salvo que en el plano de calificación y regulación del suelo se determinen áreas de movimiento que impliquen una ocupación inferior en todas o algunas de las plantas. Cuando el área de movimiento esté subdividida en porciones con distintas alturas, mediante un estudio de detalle podrá reordenarse el volumen resultante, siempre que no se supere la altura máxima indicada, se cumpla el resto de las condiciones de obligado cumplimiento y a juicio del Ayuntamiento no se empeore la disposición del conjunto.

B) Alturas:

Libre, siempre que se satisfaga la normativa de distancias y en el plano de calificación y regulación del suelo no se establezca una altura máxima.

C) Índice de edificabilidad sobre parcela neta:

1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, salvo que en el plano de calificación y regulación del suelo se determine otro índice.

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.

[...]

## **CAPÍTULO 8.2**

### **CONDICIONES DE USO Y EDIFICABILIDAD DE LOS SISTEMAS**

#### **SECCIÓN PRIMERA: SISTEMA DE COMUNICACIONES**

[...]

##### **Artículo 8.2.1-h. Mobiliario urbano**

1. Todo elemento de mobiliario, iluminación o señalización que se instale en la vía pública cumplirá las condiciones de ubicación y diseño que indique el Ayuntamiento. No podrá dificultar la circulación de los viandantes ni de los vehículos de emergencia, ni perjudicará la contemplación y el uso de los edificios o de los ámbitos urbanos en que se sitúe; antes bien, contribuirá a facilitar su utilización y procurará la armonía con el paisaje y la menor alteración visual de los ambientes definidos por los edificios y especies vegetales. No podrán colocarse elementos de mobiliario cuyo diseño o color se confundan con las señales de tráfico.

[...]

## SECCIÓN SEGUNDA: SISTEMA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

[...]

### **Artículo 8.2.7-d. Características generales de las zonas verdes y espacios libres públicos**

[...]

2. El planeamiento y los proyectos de urbanización y de obras perseguirán dotar a cada espacio libre público de individualidad y legibilidad, de modo que sea fácilmente identificable.

El diseño de los espacios libres conjugará las menores necesidades de mantenimiento con las exigencias derivadas de su uso social, tendiendo al máximo bienestar físico de las personas mediante la protección frente al viento, la lluvia y la radiación solar en verano, en especial con arbolado de sombra.

[...]

## SECCIÓN TERCERA: RED DE ITINERARIOS PARA VIANDANTES

[...]

### **Artículo 8.2.7-g. Diseño de la red de itinerarios para viandantes**

1. El diseño de los elementos de la red de itinerarios para viandantes perseguirá el mayor grado posible de seguridad, accesibilidad, comodidad y atractivo que estimule su uso. Para ello:

[...]

## SECCIÓN CUARTA: SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS. CONDICIONES DE LOS USOS

### **Artículo 8.2.8. Clasificación de los equipamientos**

1. El sistema de equipamientos y servicios está constituido por los suelos destinados por el plan a atender las necesidades sociales relacionadas con la cultura intelectual y física, la asistencia y el bienestar, y la vida de relación, así como a la prestación de servicios públicos de carácter administrativo o servicios urbanos de infraestructura.

2. A efectos del establecimiento de las condiciones de edificabilidad y uso, los equipamientos se clasifican en los siguientes grupos:

Grupo 2) Deportivo (ED).

Grupo 3) Enseñanza (EE).

Grupo 4) Sanidad y salud (ES).

Grupo 5) Asistencia y bienestar social (EA).

Grupo 6) Cultural (EC).

Grupo 7) Religioso (ERe).

Grupo 8) Espectáculos (EEs).

Las definiciones correspondientes a estos grupos de equipamientos se establecen en el artículo 2.7.13 de estas normas.



3. A efectos del establecimiento de las condiciones de edificabilidad y uso, los servicios se clasifican en los siguientes grupos:

Grupo 9) Servicios públicos urbanos (SP).

Grupo 10) Servicios de infraestructura (SI).

Grupo 11) Administración pública (SA).

Grupo 12) Defensa y Seguridad del Estado (SD).

Las definiciones correspondientes a los servicios se establecen en el artículo 2.7.14 de estas normas.

### **Artículo 8.2.9. Condiciones generales de los usos**

1. Los suelos pertenecientes al sistema general de equipamientos y servicios son los que aparecen delimitados como tales en los planos de clasificación del suelo, con las siglas que especifican su uso genérico, que podrá detallarse o complementarse con usos afines mediante planes especiales de desarrollo de los elementos de este sistema.

2. Los suelos pertenecientes a la dotación local de equipamientos y servicios aparecen con la trama y clave de identificación correspondiente en los planos de calificación y regulación del suelo. La clave numérica está formada por una primera cifra que indica el área de referencia en que se ubica la dotación, y una segunda cifra que indica el orden dentro del área de referencia, a efectos de su localización en el anejo titulado “Relación de suelos pertenecientes a sistemas de espacios libres y de equipamientos y servicios”.

3. Para la implantación de usos en los suelos del sistema de equipamientos y servicios, se seguirán las normas siguientes:

- a) Cuando tengan asignado un uso detallado en la “Relación de suelos pertenecientes a sistemas de espacios libres y de equipamientos y servicios” del plan general o en el planeamiento de desarrollo, dicho uso tendrá el carácter de preferente. No obstante, en función de las condiciones urbanísticas existentes en el momento de implantar la actividad, podrá sustituirse justificadamente el uso, sin que constituya modificación del plan, conforme a las condiciones dadas en el artículo 8.2.11 de estas normas.
- b) Cuando la asignación de uso se contenga en figuras de planeamiento anterior incorporadas al presente plan (PR), se mantendrá dicho uso, permitiéndose los intercambios conforme a las mismas condiciones expresadas en el artículo 8.2.11 de estas normas.
- c) Cuando se trate de suelos incluidos en la «Relación de suelos pertenecientes a sistemas de espacios libres y de equipamientos y servicios» como dotaciones de reserva (ER), podrán destinarse, mediante acuerdo municipal, a cualquiera de los usos genéricos de equipamientos y servicios contemplados en estas normas. El mismo régimen afectará a los suelos que tuvieran calificación genérica de equipamiento o servicios, sin uso detallado, en una figura de planeamiento anterior incorporada al plan general (PR).

En otro caso, la definición del uso detallado se hará mediante modificación del plan general o a través de las correspondientes modificaciones del instrumento de planeamiento que lo desarrolle.

Los elementos de reserva del sistema general, precisarán desarrollo en plan especial.

[...]

## **SECCIÓN QUINTA: SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

### **Artículo 8.2.13. Condiciones de edificabilidad de los elementos del sistema general de equipamientos**

[...]

5. Cuando justificadas razones funcionales requieran una superficie edificada mayor para satisfacer el programa de necesidades del equipamiento ordenado por el plan general, los límites expresados en los apartados anteriores podrán superarse. Para ello, se formulará un plan especial donde, además de acreditarse la mayor necesidad de superficie edificada y determinarse ésta, se desarrollará la ordenación consiguiente del suelo del sistema, justificándose la satisfacción de todos los requisitos establecidos por la normativa urbanística.

La aprobación de planes especiales que se asocien a la elevación de la superficie edificable sobre el límite cuantitativo general en equipamientos de sistema general requerirá que su uso y el correspondiente programa de necesidades esté determinado. En consecuencia, no podrán formularse en parcelas de equipamiento de reserva o que admitan más de un grupo de uso, si previa o simultáneamente no se ha determinado con precisión el destino de toda la superficie edificable.

No se admitirá una superficie edificable mayor que la resultante de los índices cuantitativos generales, por el procedimiento regulado en este apartado, en equipamientos que comporten el uso de residencia comunitaria. A estos efectos, no se considera residencia comunitaria el internamiento hospitalario en el grupo de uso 4 (sanidad y salud).

[...]

**MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO 176 DEL  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA**

---

**NORMAS URBANÍSTICAS**



---

**ESTADO PROYECTADO**





[...]

## CAPÍTULO 1.1

### CARÁCTER, VIGENCIA Y EFECTOS DEL PLAN

[...]

#### Artículo 1.1.5. Modificaciones del plan

[...]

#### 3. No tendrán consideración de modificaciones del plan general:

- a) La concreción de parámetros urbanísticos y los ajustes locales y justificados en delimitaciones de ámbitos dentro de los márgenes que las normas atribuyen al planeamiento de desarrollo, aunque dichos ajustes afecten a la clasificación del suelo, siempre que ello no suponga reducción de suelos de destino público que hayan sido expresamente delimitados o cuantificados por el plan.
- b) Las modificaciones de los planes de desarrollo anteriores al plan y recogidos en él, cuando correspondan a determinaciones propias del planeamiento de desarrollo de que se trate, *y siempre que se produzcan antes de la recepción por el Ayuntamiento de las obras de urbanización de la última de sus unidades de ejecución, o, si es mayor este plazo, de la conclusión del previsto por el plan para la realización de la edificación.*
- c) Las modificaciones de la ordenación pormenorizada que contiene el plan cuando expresamente se prevé en estas normas que puedan llevarse a cabo mediante planes especiales.
- d) Las modificaciones o ampliaciones del catálogo de bienes inmuebles protegidos derivadas de la aprobación o modificación de planes de desarrollo y de catálogos detallados tramitados por el procedimiento de los planes especiales.

[...]

## CAPÍTULO 2.1

### RÉGIMEN GENERAL

#### SECCIÓN PRIMERA: DERECHOS Y DEBERES DE EDIFICACIÓN, CONSERVACIÓN Y USO

[...]

#### Artículo 2.1.4. Derechos y deberes de uso, conservación y rehabilitación

[...]

3. Los propietarios de cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles deberán mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística, *satisfaciendo las condiciones expresadas en la ordenanza municipal reguladora del deber de conservación de la edificación e inspección técnica de edificios.*

Constituirá el límite del deber de conservación de las edificaciones la declaración de su estado de ruina, salvo que el Ayuntamiento opte por alterar el estado físico del inmueble hasta eliminar la situación de ruina, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística.

[...]

## SECCIÓN SEGUNDA: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

[...]

### Artículo 2.1.11. Áreas de reforma interior no previstas expresamente por el plan

En las áreas de reforma interior que pudieran delimitarse en zonas del suelo urbano calificado como consolidado por esta revisión, con el fin de realizar operaciones de renovación y de reforma no expresamente previstas por dicho instrumento, *que el Ayuntamiento impulse de oficio por razón de interés público*, el aprovechamiento subjetivo será igual al aprovechamiento objetivo determinado en su ámbito por el plan general *siempre que no se eleve este último por no implicar la actuación aumento del valor del suelo. Si aumentan el aprovechamiento objetivo o la densidad residencial, se aplicará lo dispuesto en la legislación urbanística para nuevas áreas de reforma interior en esta situación.*

### Artículo 2.1.12. Deberes de cesión

Los propietarios de terrenos incluidos en esta categoría de suelo deberán ceder obligatoria y gratuitamente al municipio:

- a) Los terrenos destinados a las dotaciones locales, como viales, espacios libres, zonas verdes y suelos destinados a albergar equipamientos y servicios públicos de carácter local.
- b) Los terrenos necesarios para la ejecución de los sistemas generales que estén incluidos en la unidad de ejecución o adscritos a ella por el plan.
- c) El suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento del sector, de forma gratuita y libre de cargas urbanizadoras, *cuando no se trate de áreas donde estas normas determinen una cesión menor* de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística.

[...]

### Artículo 2.1.14. Cesión del suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento del ámbito

1. De acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística, en las operaciones de urbanización integral el aprovechamiento correspondiente a los propietarios será el 90% del aprovechamiento medio del sector. Para determinar el aprovechamiento subjetivo se aplicará este porcentaje:

- a) en todas las áreas comprendidas en las zonas E, F, **G** y K;
- b) en las unidades de ejecución comprendidas en zonas PR en las que no se haya aprobado definitivamente el instrumento de gestión;
- c) en las zonas AC, salvo que el convenio aprobado asignara a los propietarios un porcentaje inferior al 90% del aprovechamiento medio del sector;
- d) en las zonas H2 objeto de plan especial para la implantación de usos de los grupos 3 y 4, en los términos establecidos en el artículo 5.4.1,5 de estas normas.*

[...]

## CAPÍTULO 2.2

### RÉGIMEN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN: CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

[...]

#### SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DE LAS PARCELAS

##### Artículo 2.2.2. Condiciones de las parcelas y de sus linderos

[...]

3. En desarrollo del plan general, el Ayuntamiento considerará como dimensiones de las parcelas y los terrenos comprendidos en el término municipal las que se les atribuya en la cartografía catastral; *esta remisión no podrá utilizarse para dividir una finca registral, legalizando parcelaciones no amparadas en licencia o declaración de inexigencia*. En caso de discordancia de las dimensiones reales con las bases cartográficas, los interesados podrán instar la corrección de éstas ante los servicios y órganos a los que competa su formación y mantenimiento.

Todos los instrumentos de planeamiento y gestión, así como los proyectos que se presenten a trámite para la obtención de licencias urbanísticas, deberán venir referidos a la cartografía municipal.

[...]

#### SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES DE VOLUMEN

[...]

##### Artículo 2.2.14. Definición de las condiciones de volumen

[...]

3. Para la adecuación de los edificios existentes antes de la entrada en vigor de este plan a las normas vigentes en materia de accesibilidad y de protección contra incendios, así como para la instalación de recintos de ascensores en los patios o espacios libres privados cuando concurren manifiestas carencias de accesibilidad a las plantas alzadas, el Ayuntamiento, en el trámite de otorgamiento de licencia, podrá autorizar la realización de las obras que resulten justificadamente necesarias, aunque con ellas se rebase puntualmente el fondo máximo, se disminuya la distancia entre edificios o se sobrepasen la superficie edificable o la ocupación determinadas por las normas específicas de la zona en que se sitúen.

La solicitud de licencia para su ejecución deberá acompañarse con la acreditación de la conformidad de los propietarios del inmueble o inmuebles afectados en el *quorum* exigido para este tipo de obras por la legislación vigente en materia de propiedad horizontal. En el caso de que la instalación disminuya las luces rectas o las distancias mínimas establecidas por las normas con respecto a edificios ajenos, se requerirá también la conformidad de los propietarios de éstos.

*Cuando estas obras impliquen el aumento de la superficie edificada del inmueble por encima del límite establecido por el planeamiento, el Ayuntamiento no exigirá compensación económica en virtud de lo dispuesto en el artículo 1.2.5 de las normas.*

[...]

6. El régimen descrito en el apartado 3 de este artículo también será de aplicación a las obras que reduzcan al menos en un 30% la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio y que consistan en:

- a) La instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio.
- b) La instalación de dispositivos bioclimáticos adosados a las fachadas o cubiertas.
- c) La realización de las obras y la implantación de las instalaciones necesarias para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes y de captadores solares u otras fuentes de energía renovables en las fachadas o cubiertas, cuando consigan reducir el consumo anual de energía primaria no renovable del edificio al menos en un 30%.
- d) La realización de obras en zonas comunes o viviendas que logren reducir, al menos, en un 30%, el consumo de agua en el conjunto del edificio.

Cuando se opte por sistemas de aislamiento que afecten al interior de los edificios, se admitirá la reducción de la superficie de sus dependencias por debajo de los mínimos establecidos en estas normas en la medida que lo exija la colocación del aislamiento térmico.

La realización de estas obras estará condicionada al cumplimiento del resto de las determinaciones contenidas en el plan general y otras normas de aplicación, y, cuando sea el caso, a la obtención de autorización por el órgano competente para la protección del patrimonio cultural.

7. En las áreas de referencia con acentuadas carencias de estacionamiento en edificios de vivienda que se indican en el anejo II de estas normas y en parcelas limítrofes de áreas colindantes donde lo estime procedente, el Ayuntamiento podrá acordar la aplicación del régimen descrito en el apartado 3 de este artículo para ampliar la superficie construida con destino a la construcción de nuevas plazas de estacionamiento que compensen la carencia de plazas en el propio edificio o en edificios del área de referencia deficitaria con la que se relacionen. En este caso, podrá admitirse la superación de la superficie edificable, la ocupación y el fondo máximos fijados por las normas de zona o la disminución de los retranqueos mínimos a linderos, pero no la reducción de las distancias mínimas entre cuerpos edificados, salvo que se trate de situaciones singulares que no afecten a las luces de las viviendas.

Los interesados en instar un procedimiento de este tipo presentarán un estudio de detalle donde se especifique con precisión el número de plazas, los accesos y el volumen resultante de la intervención, justificando el cumplimiento de la normativa urbanística, el mantenimiento de las distancias mínimas a los cuerpos construidos existentes y la satisfacción de las condiciones de estacionamiento y acceso establecidas por el plan general y la normativa sectorial, aparte de aquellas otras cuestiones que en cada caso pudieran proceder. Si la actuación supone la construcción de nuevos cuerpos visibles desde la vía pública, el estudio de detalle acreditará su adecuada integración en el paisaje urbano.

Cuando los accesos sólo puedan tener lugar desde calles peatonales, residenciales o pertenecientes a la malla básica, o a través de carriles reservados al transporte colectivo o de jardines interpuestos entre el edificio y la calzada, la autorización de la ampliación quedará condicionada al criterio municipal, conforme a lo dispuesto en el artículo 2.4.5,2 de estas normas. En las áreas de referencia con acentuadas carencias de estacio-



*namiento relacionadas en el anejo II de estas normas, el Ayuntamiento procurará autorizar las propuestas que sean viables con alguna de las soluciones detalladas en el artículo 2.4.9.*

*En general, las plazas de estacionamiento se emplazarán en las plantas baja o inferiores, aunque en supuestos singulares el Ayuntamiento podrá autorizar una distribución diferente.*

*La aprobación del estudio de detalle requerirá la acreditación de la conformidad de los propietarios del inmueble o inmuebles afectados en el quorum exigido para este tipo de obras por la legislación vigente en materia de propiedad horizontal, así como informe favorable de la Comisión de Urbanismo, después de informar los servicios municipales competentes. Además de aceptar o rechazar la propuesta, el Ayuntamiento podrá imponer las condiciones que considere oportunas, con criterio discrecional amparado en razones de seguridad vial, afección al tráfico rodado o al uso peatonal del espacio público, o preservación de la escena urbana o el medio ambiente.*

*Cuando las nuevas plazas de estacionamiento no superen la dotación mínima exigida por el artículo 2.4.6 de estas normas a las viviendas y locales construidos en la parcela, sin consideración de los coeficientes reductores establecidos por el artículo 2.4.8, y se vinculen a ellos en el Registro de la Propiedad en los términos indicados en el artículo 2.4.4,2, el aumento de superficie edificable no deberá compensarse económicamente. En el resto de los casos, el exceso de superficie construida sobre la admitida por el planeamiento se compensará al Ayuntamiento por el procedimiento previsto en el artículo 1.2.5.*

[...]

#### **Artículo 2.2.33. Condiciones de los vuelos sobre la vía pública**

1. Salvo indicación expresa en las normas particulares de cada zona, se admitirá que las plantas alzadas de los edificios dispongan vuelos sobre la vía pública que respeten los salientes máximos detallados en la siguiente tabla:

ANCHO DE LA CALLE (M)	SALIENTE MÁXIMO (M)
=9 a ≤12	0,60
>12 a ≤15	0,80
>15 a ≤18	1,00
>18 a ≤21	1,20
>21	1,40

En calles de anchura inferior a 9 m no se admiten vuelos. Se exceptúan de esta prohibición los edificios situados en la zona B, en los que se admitirán balcones abiertos con barandillas de cerrajería o transparentes, cuyo vuelo no supere los 30 cm, salvo que la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico-Artístico, en informe previo a la licencia, habilite un vuelo mayor por razones de adecuación al entorno; como referencia para establecer los vuelos característicos en el entorno, se considerarán los de los edificios catalogados por su interés ambiental o arquitectónico del tramo de calle en que se sitúe el edificio proyectado. Se remite a los mismos criterios la autorización de miradores, cuando sean admisibles de acuerdo con lo previsto en el artículo 4.3.11 de estas normas.

En calles provistas de arbolado, las dimensiones máximas de vuelo señaladas en este apartado podrán reducirse hasta donde recomiende la preservación de sus mejores condiciones. Dicha reducción, cuando proceda, vendrá determinada por el Ayuntamiento *en el acta de alineaciones y rasantes del solar.*

[...]

6. Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación civil sobre vistas oblicuas y luces rectas en los predios colindantes, los vuelos se separarán de los linderos laterales de la parcela una distancia no inferior a la mitad del vuelo máximo permitido según el ancho de calle; además, esa distancia no será inferior a 1 m en vuelos cerrados ni a **0'60** m en vuelos abiertos. Mediante estudio de detalle o proyecto básico conjunto, podrán establecerse vuelos continuos en edificios adyacentes, siempre que su posición, profundidad y condiciones formales sean idénticas a ambos lados del lindero mutuo.

[...]

## **CAPÍTULO 2.3**

### **RÉGIMEN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN: CONDICIONES DE VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN**

#### **SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS O LOCALES DE VIVIENDA**

[...]

##### **Artículo 2.3.5. Condiciones de ventilación e iluminación de piezas habitables y locales de uso residencial**

Toda pieza habitable adscrita a un local de uso residencial reunirá las condiciones de pieza exterior, debiendo disponer de iluminación y de ventilación natural, conforme a lo establecido en **los artículos 2.3.2 y 2.3.15** de estas normas y en cuanta normativa sectorial resulte de aplicación.

#### **SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS O LOCALES DE VIVIENDA**

[...]

##### **Artículo 2.3.18. Altura libre de plantas**

1. La altura mínima libre para todo local con uso de vivienda, en cualquier planta en que se sitúa, será de 2'50 m, medidos desde la cara superior del suelo a la cara inferior del techo de dicha planta, ambos con sus respectivos materiales de acabado superficial.
2. En las piezas abohardilladas, se exigirá el cumplimiento simultáneo de las dos condiciones siguientes:
  - una superficie igual a la mínima exigida en razón de su destino por el artículo 2.3.16 de estas normas deberá tener una altura igual o superior a 1'90 m;
  - el volumen encerrado en la pieza, considerando solamente la parte cuya altura libre supere 1'50 m de altura, no será inferior al producto de multiplicar por una altura virtual de 2'50 m la superficie mínima exigida en razón de su destino por el artículo 2.3.16.
3. En vestíbulos, pasillos y aseos, la altura libre podrá reducirse mediante falsos techos impuestos por razones constructivas hasta 2'25 m; en las restantes piezas, podrá aceptarse una reducción parcial de la altura hasta 2'25 m por razones constructivas, siempre que la superficie de la zona en la que se produzca no supere el 30% de la superficie útil de la habitación.

**[Suprimido el apartado 4.]**

### **Artículo 2.3.19. Condiciones de ventilación e iluminación de las piezas habitables y no habitables en locales de uso residencial**

1. Para cumplir lo prescrito en el párrafo primero del artículo 2.3.5 de estas normas, toda pieza habitable tendrá ventilación e iluminación directa al exterior por medio de **uno o más huecos de superficie total** no inferior a un octavo (1/8) de la superficie útil en planta de la pieza. La suma de superficies de iluminación de los huecos **de una vivienda** no será inferior a un sexto (1/6) de la suma de superficies útiles de las piezas habitables. Se considerarán piezas habitables la estancia, el comedor, la cocina, los dormitorios y cuantas piezas de la vivienda se atuvieran a la definición contenida en el párrafo segundo del artículo 2.3.1 de estas normas.

2. Las superficies de ventilación natural que proporcionen las partes practicables de los huecos de iluminación en las piezas de los locales de uso residencial **no serán inferiores a los dos tercios** de los mínimos señalados en el párrafo anterior.

[...]

### **Artículo 2.3.21. Viviendas situadas en la planta baja de edificios de vivienda colectiva**

**1. Además de las condiciones de habitabilidad y superficie expresadas en los artículos anteriores de este capítulo y en el resto de normas vinculantes, las viviendas situadas total o parcialmente en la planta baja de los edificios de vivienda colectiva satisfarán las condiciones expresadas en este artículo.**

**2. Salvo que la normativa específica de la zona prevea otra cosa, las piezas lindantes directamente con la vía pública o con espacios libres de uso no privativo de los titulares de la vivienda tendrán su pavimento elevado al menos 1 m sobre la rasante de la acera o sobre la del terreno definitivamente urbanizado inmediato a la fachada correspondiente, en cualquier punto de ésta. No regirá esta condición cuando entre la fachada y la vía pública u otros espacios de uso público o colectivo se interponga un espacio libre privativo cerrado cuya anchura sea igual o mayor de 2 metros.**

**3. El acceso a las viviendas de planta baja se producirá, en principio, a través de los zaguanes generales del edificio o de terrenos privados que no sean de uso público.**

**No obstante, el Ayuntamiento podrá autorizar el acceso a las viviendas de planta baja por zaguanes comunes a dos o más de ellas, o directamente desde el exterior, cuando lo justifique el tipo de edificación y su entorno, y, en particular, cuando los accesos se abran a espacios de uso privado intermedios entre la calle y el edificio, y cuando éste se sitúe en calles o espacios libres públicos con una circulación moderada, donde predomine el uso residencial o sean frecuentes las viviendas unifamiliares.**

**Cuando el acceso se realice a través de zaguanes exclusivos para las viviendas de planta baja, éstos cumplirán las condiciones generales requeridas a esos espacios por la normativa vigente. Si se accede directamente al interior de la vivienda, será obligatorio interponer entre el exterior y sus piezas vivideras un vestíbulo que garantice su privacidad, con una superficie útil mínima de 2'25 m<sup>2</sup>.**

**En cualquier caso, las viviendas situadas en planta baja satisfarán todas las condiciones de accesibilidad y evacuación exigidas con carácter general, situando las escaleras y rampas que las comuniquen con el exterior, directamente o a través de un zaguán, en el interior de la parcela y sin invadir el espacio público.**

**4. En las fachadas de las viviendas lindantes con espacios de dominio o uso público no abrirán huecos de vistas cuyo borde inferior diste menos de 1'80 m del pavimento exte-**

*rior, sin perjuicio de la altura mínima de protección exigida por la normativa técnica de la edificación. Si un hueco se prolonga por debajo de esta cota, deberá cerrarse con un paño fijo traslúcido pero impermeable a la vista, salvo que ante él haya un antepecho que no sea transparente e impida ver el interior de la vivienda hasta una altura de 1'80 m; dicho antepecho podrá estar incluido en el espesor del muro en el que se abra el hueco o en una terraza antepuesta a él.*

*Las hojas, persianas y elementos de protección de las puertas y ventanas abiertas sobre espacios de dominio o uso público no podrán sobresalir de las fachadas ni abrir hacia fuera.*

*No se admitirá la colocación de toldos, jardineras u otros elementos proyectados sobre espacios de uso público.*

*5. No se admitirán las salidas de aire acondicionado, refrigeración ni extracción situadas a una altura inferior a 2'30 m sobre el nivel de la acera.*

*6. En las partes de las viviendas de planta baja en que no haya construidas plantas inferiores y en los tramos de su contorno donde la cota del terreno exterior supere la del pavimento interior, se asegurará su aislamiento térmico, impermeabilización y drenaje por medio de las disposiciones constructivas que sean adecuadas.*

*Artículo 2.3.22. Limitaciones de zona para la construcción de nuevas viviendas en planta baja*

*No se admitirá la construcción de nuevas viviendas en la planta baja de edificios de vivienda colectiva cuando se sitúen en los siguientes lugares:*

- a) Zonas donde no lo permita la normativa específica.*
- b) Cuando las viviendas hubieran de limitar con vías de la malla básica de la ciudad, según la relación incorporada al capítulo 2.4 de estas normas.*
- c) En la zona B del plan general, si las viviendas hubieran de limitar con las siguientes avenidas, paseos, calles o plazas: Alfonso I, Josefa Amar y Borbón, plaza de Ariño, Azoque, Blasón Aragonés, Juan Bruil, Cádiz, Antonio Candalija, Canfranc, plaza del Carmen, Casa Jiménez, plaza de César Augusto, Cinco de Marzo, Cinegio, Joaquín Costa, Cuatro de Agosto, Echegaray y Caballero, Espoz y Mina, Estebanes, plaza de José María Forqué, Marceliano Isábal, plaza del Justicia, Libertad, Madre Rafols, plaza de la Magdalena, Manifestación, Mártires, Mayor, Méndez Núñez, Mina, José Pellicer de Ossau, Isaac Peral, Ramón Pignatelli desde Madre Rafols a plaza del Portillo, plaza del Pilar, Pino, plaza del Portillo, Ramón y Cajal, plaza de Salamero, plaza de San Bruno, plaza de San Felipe, San Jorge, San Miguel, plaza de San Miguel, plaza de San Pedro Nolasco, San Vicente de Paúl, Felipe Sanclemente, plaza de Santa Cruz, plaza de Santa Engracia, plaza de Santiago Sas, plaza de la Seo, Agustina Simón, plaza de Sinués Urbiola, plaza de los Sitios, Sobrarbe, Teniente Coronel Valenzuela, Torre Nueva, Antonio Valcarreres, Verónica y Jerónimo Zurita.*
- d) Ámbitos donde lo prohíban los planes especiales de ordenación de la actividad comercial a que se refieren los artículos 2.6.9,3 y 2.5.1-b de estas normas, y, en defecto de éstos en los ámbitos a que se refieran, cuando las viviendas hubieran de limitar con las siguientes avenidas, paseos, calles o plazas: Arquitecto Yarza, Vicente Berdusán, Calanda, plaza de las Canteras, Ciudad de Soria, Compromiso de Caspe, Cortes de Aragón, Damas, Delicias, Doce de Octubre, Doctor Cerrada, Doctor*

*Iranzo, Don Pedro de Luna, José María Escrivá, Fray Julián Garcés, Pablo Gargallo, Jota, José María Lacarra, Mariano Lagasca, Lasierra Purroy, León XIII, Madre Vedruna, Salvador Minguijón, Monasterio de Siresa, Reina Fabiola, plaza de la Reina Sofía, Pedro María Ric, Leopoldo Romeo, plaza de San Francisco, San Ignacio de Loyola, San Juan de la Peña, plaza de San Sebastián, San Vicente Mártir, avenida de Santa Isabel, plaza de Albert Schweitzer, Sobrarbe, Marcelino Unceta, plaza de Utrillas y Francisco de Vitoria.*

*En todos los apartados reseñados, salvo el (a), se exceptuarán de esta prohibición las viviendas separadas de la vía indicada por un espacio libre cerrado de uso privado que tenga 2 m de anchura mínima.*

*En desarrollo del plan general y mediante el procedimiento de tramitación de los planes especiales, el Ayuntamiento podrá aprobar catálogos de calles en las que se prohíba la construcción de nuevas viviendas en la planta baja o modificar los aprobados.*

[...]

#### **SECCIÓN CUARTA: TRANSFORMACIÓN EN VIVIENDAS DE LOCALES SITUADOS EN LA PLANTA BAJA DE EDIFICIOS DE VIVIENDA COLECTIVA**

*Artículo 2.3.23. Transformación en viviendas de locales de planta baja existentes y situados en zonas donde el planeamiento admite el uso*

*La transformación en viviendas de locales situados en la planta baja de edificios de vivienda colectiva, o la ampliación con ellos de viviendas emplazadas en la planta inmediatamente superior, se admitirá cuando se verifiquen las siguientes condiciones:*

- a) No haya limitaciones urbanísticas que impidan aumentar el número de viviendas del edificio, aumentar su superficie o construirlas en su planta baja, supuesto en el que deberá aplicarse lo dispuesto en el artículo 2.3.26 de estas normas.*
- b) Las viviendas nuevas o ampliadas satisfagan las condiciones requeridas por los artículos 2.3.24 y 2.3.25 de estas normas, así como por el 2.3.21 en todo aquello que dichos artículos no modifiquen o maticen expresamente.*
- c) No se verifique ninguno de los siguientes supuestos:*
  - Locales limítrofes con las vías donde el artículo 2.3.22 prohíbe nuevas viviendas en planta baja, con las excepciones que ahí se indican.*
  - Locales pertenecientes a edificios o conjuntos catalogados donde el propio catálogo o la comisión de patrimonio competente lo consideren inadecuado.*
  - Locales pertenecientes a edificios fuera de ordenación.*
  - Locales situados en plantas bajas que de acuerdo con el reglamento de dominio público hidráulico no puedan dedicarse al uso residencial por su riesgo de inundación.*
  - Locales cuya transformación deniegue motivadamente el Ayuntamiento por dedicarse otros locales del mismo edificio o de edificios próximos a actividades que considere incompatibles con el uso residencial en planta baja. En particular, se denegará la transformación cuando el local linde con discotecas, bares con música, pubs u otros locales dedicados a actividades especialmente molestas para las viviendas, y cuando se sitúe en las zonas saturadas delimitadas en aplicación de la ordenanza municipal de distancias mínimas y zonas saturadas.*

- *Salvo en proyectos que prevean la rehabilitación integral del edificio, locales donde esté en funcionamiento una actividad comercial, industrial, de oficinas o de estacionamiento de cinco o más vehículos, o lo haya estado en los 36 meses anteriores a la solicitud del cambio de uso.*
- *Otros locales donde concurren circunstancias semejantes.*

*Artículo 2.3.24. Condiciones específicas de diseño de las viviendas nuevas o ampliadas en la planta baja de edificios existentes*

*1. Las viviendas resultantes de la conversión de locales de planta baja, cuando no sean ampliación de otras existentes antes, tendrán una superficie útil mínima de 45 m<sup>2</sup>, siempre que la superficie continua transformada en planta baja no supere los 140 m<sup>2</sup> y no se promuevan más de dos viviendas.*

*Cuando la superficie continua transformada en planta baja sea superior a 140 m<sup>2</sup>, las viviendas resultantes deberán tener una superficie útil mínima de 55 m<sup>2</sup>.*

*Cuando la superficie continua transformada en planta baja no permita al menos una vivienda con 45 m<sup>2</sup> útiles, el Ayuntamiento podrá admitir una superficie menor, siempre que se alcancen los 37 m<sup>2</sup> exigidos con carácter general por el artículo 2.3.16 de estas normas y que sólo se construya una vivienda. No se admitirá esta reducción cuando el local o locales en que se sitúa la nueva vivienda propuesta tenga una superficie mayor y se pretenda que parte de ella continúe dedicada a usos distintos de la vivienda.*

*En todos los casos, la distribución de las viviendas y el número máximo de ocupantes se condicionará al cumplimiento del citado artículo 2.3.16 y el resto de normas que sean de aplicación.*

*2. De acuerdo con el artículo 2.3.16 y el concepto de vivienda en el plan general de ordenación urbana, cada una de las que se admitan en virtud de esta sección se destinará a un sólo núcleo de convivencia y todas sus piezas estarán a su disposición, ya la utilicen sus propietarios o arrendatarios.*

*No se admiten usos de residencia comunitaria, salvo que formen parte de establecimientos desarrollados también en las plantas superiores que satisfagan las condiciones impuestas a dichos usos en estas normas.*

*3. El Ayuntamiento podrá reducir o eximir de la elevación mínima del pavimento interior requerida en el artículo 2.3.21,2 a las viviendas nuevas o a sus ampliaciones en planta baja cuando la configuración de ésta no permita cumplirla y se verifique uno de estos tres supuestos:*

- a) Siempre que la altura libre del local, las posibilidades de acceso u otras razones objetivas lo justifiquen, la elevación de 1 m con respecto al exterior requerida con carácter general podrá reducirse hasta un mínimo de 50 cm.*
- b) Cuando el edificio está protegido por el catálogo de inmuebles de interés histórico-artístico y la transformación se estime conveniente para la conservación del edificio, la elevación mínima podrá reducirse hasta donde sea preciso.*
- c) Cuando el edificio se haya construido antes de 1959 y se sitúe en la zona B del plan general y dentro de sus áreas de referencia 2, 3, 6 o 49, la elevación mínima podrá reducirse hasta donde sea preciso.*

*Además, el Ayuntamiento podrá adoptar las siguientes determinaciones, juntas o por separado:*

- Cuando, según el artículo 2.3.21,4, se requiera una elevación mínima de los huecos de vistas de 1'80 m con respecto al pavimento exterior, reducirla hasta 1'50 m, siempre que los vidrios situados por debajo de 1'80 m sean traslúcidos pero impermeables a la vista. Si para cumplir las condiciones de ventilación es necesario que la parte de la hoja situada por debajo de 1'80 m sea practicable, las ventanas serán de tipo oscilobatiente.
- En casos singulares de los supuestos (b) y (c), reducir la elevación mínima de los huecos de vistas hasta 1'20 m con respecto a la cota del espacio de uso público colindante, con las mismas condiciones señaladas en el punto anterior para los vidrios y el tipo de apertura de las ventanas.

*Las exenciones contempladas en este apartado tendrán carácter discrecional y las motivará el informe del servicio municipal competente para la tramitación de la licencia, en el que se expondrán las razones y circunstancias concretas que concurran, relacionadas con la intimidad de la vivienda, la tranquilidad de la calle, la conveniencia de la rehabilitación del edificio, la distribución interior, etc.*

*4. Cuando la vivienda tenga dos o más fachadas distintas hacia la vía pública o espacios privados, u ocupe la planta baja y la inmediata superior, el Ayuntamiento podrá reducir o eximir de la elevación mínima del pavimento interior expresada en este artículo, en relación con el 2.3.21,2, en una o más fachadas, siempre que se cumplan simultáneamente las dos condiciones siguientes:*

- *En ninguna de ellas hay huecos de vistas con menor elevación con respecto a la rasante de la acera o terreno colindante definitivamente urbanizado que la exigida por el apartado 3 de este artículo.*
- *La vivienda tiene otra fachada, en la planta baja o en la superior, si tiene más de un nivel, donde sí se verifica esa condición y a la que recae, al menos, la estancia principal de la vivienda.*

*5. Excepcional y motivadamente, el Ayuntamiento podrá autorizar la habilitación de un bajo comercial como vivienda sin elevación del pavimento en las piezas lindantes con espacios exteriores de uso público, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:*

- *Que al menos uno de los moradores de la vivienda acredite, mediante el correspondiente certificado del órgano competente de la Administración, la condición de persona con movilidad reducida por razón de discapacidad permanente. En futuras reformas de la vivienda se requerirá que se mantenga esta situación para no exigir su adecuación a la normativa general.*
- *Que los servicios técnicos municipales entiendan que ésta es la opción más adecuada para garantizar el acceso a personas con la discapacidad indicada.*
- *Que se cumplan todas las demás condiciones expresadas en el artículo 2.3.21, y en particular la referida a la elevación de los huecos de vistas con respecto a los espacios exteriores de uso público, con las correcciones expresadas en el apartado 3 de este artículo. Cuando lo exija su elevación sobre el pavimento interior de la vivienda, dispondrán de los mecanismos precisos para facilitar la ventilación natural de las piezas.*

*El proyecto acreditará la posibilidad de adaptar más adelante la vivienda a la normativa general, con las elevaciones del pavimento que sean pertinentes. Por tanto, la altura libre del local será tal que, una vez efectuada dicha elevación, las piezas afectadas*

*mantengan una altura libre igual o superior a 2'50 m, con las correcciones que pudieran proceder en virtud del apartado 1.º de este artículo.*

*6. En todos los casos, la altura libre de la vivienda podrá reducirse en los vestíbulos, pasos y aseos, o en alguna porción de las demás piezas, conforme a lo previsto por el artículo 2.3.18,3 de estas normas.*

*7. La condición de vivienda exterior podrá obtenerse de un espacio libre privado cerrado que en las plantas primera y superiores satisfaga las condiciones exigidas por el artículo 2.3.15 de estas normas, pero que esté fragmentado en la baja por cerramientos de separación entre propiedades que limiten su profundidad y superficie por debajo de esos mínimos, siempre que la distancia desde los huecos correspondientes hasta el cerramiento enfrentado no sea inferior a 4'50 m y que la superficie del espacio libre privado en planta baja no sea menor de 16 m<sup>2</sup>.*

*8. Siempre que sea viable, las viviendas procedentes de la transformación de locales de planta baja tendrán entrada desde el zaguán o el núcleo general de comunicaciones verticales del edificio. Cuando el proyecto justifique suficientemente, a juicio del Ayuntamiento, que esa solución no es viable o adecuada, las viviendas podrán tener entrada desde un nuevo zaguán accesible desde el espacio público o directamente desde éste. Cuando en la planta baja de un edificio haya o pueda llegar a haber más de una nueva vivienda y sea factible, se les dotará de zaguán común.*

*Para valorar la viabilidad o adecuación de la entrada a las nuevas viviendas, se tendrán en cuenta las condiciones físicas del zaguán general existente, la admisión de dicho acceso por la comunidad de propietarios y las características del entorno urbano y edificado, según lo expresado en el artículo 2.3.21,3. En cualquier caso, se satisfarán las condiciones de accesibilidad, evacuación y privacidad exigidas en este último artículo.*

*No se aceptará el acceso a una vivienda por otra vivienda o por un local de distinto uso.*

*9. El proyecto que contemple la transformación de un local comercial en vivienda deberá atenerse a lo dispuesto por el artículo 2.5.2-b de estas normas para las modificaciones de fachada, garantizando la coherencia de la actuación con el resto de ésta y con las normas de zona en cuanto a materiales, colores y composición; en particular, se tendrá en cuenta la adecuación general de macizos y huecos y el tratamiento diferenciado o bien integrado, según proceda, de la planta baja.*

*Todos los locales que se transformen en viviendas y recaigan a la misma fachada del edificio o sean visibles simultáneamente desde la vía pública tendrán análogas características exteriores.*

*Cuando se presente un proyecto que no se dirija a la transformación de todos los locales de planta baja, deberá incluir un anejo en el que se contemple una eventual transformación completa, que vinculará a futuras actuaciones en lo que afecte a la apariencia exterior del edificio.*

*10. Cuando el local comercial cuente con una entreplanta no abusiva, ésta podrá destinarse también a vivienda, siempre que se mantenga unida a la planta baja, las piezas que incluya cumplan las condiciones de habitabilidad requeridas para el uso residencial por el plan general y demás normas de aplicación, y la escalera satisfaga los requisitos de las situadas en el interior de las viviendas.*

*Cuando la vivienda se desarrolle en la planta baja y otra inferior, la superficie situada en esta última sólo podrá dedicarse a piezas no habitables y no se tendrá en cuenta*



*para comprobar el cumplimiento de la superficie mínima de vivienda exigida por el artículo 2.3.16.*

*11. El Ayuntamiento podrá denegar la licencia para la transformación parcial de los locales de un edificio cuando entienda, motivadamente, que por su escala no resuelve adecuadamente todos los problemas funcionales y compositivos actuales o futuros.*

#### **Artículo 2.3.25. Condiciones técnicas de las viviendas nuevas o ampliadas en la planta baja de edificios existentes**

*1. Toda nueva vivienda contará con un tendedero exterior de ropa acorde con lo prescrito en el artículo 2.3.16,10 de estas normas. Cuando el Ayuntamiento, con la motivación contenida en los informes del servicio competente para tramitar la licencia, juzgue imposible o inoportuno dotar a la nueva vivienda de un tendedero que garantice la ventilación y, al mismo tiempo, impida la vista de la ropa desde espacios de dominio o uso público, podrá sustituir esa condición por el equipamiento de la vivienda con secadora.*

*2. Además de satisfacer las condiciones de ventilación e iluminación natural exigidas por la normativa genérica, las cocinas de las nuevas viviendas contarán con un sistema adecuado de extracción forzada de humos y gases, que asegure que no se causan perjuicios a los demás departamentos del edificio ni a los espacios exteriores de uso público o colectivo.*

*Dicho sistema dispondrá de un extractor mecánico conectado a un conducto vertical independiente con salida a cubierta o parte superior del edificio. Si esta solución no fuera viable, el Ayuntamiento podrá autorizar la disposición de un grupo filtrante sin salida de humos con filtro de carbón o una solución análoga técnicamente apropiada.*

*3. Cuando, a juicio del Ayuntamiento, sea necesario realizar las salidas de humos de combustión de calderas y calentadores de gas por fachadas o patios comunes, cumplirán las especificaciones técnicas establecidas por la normativa de aplicación. Se utilizarán calderas estancas o de cualquier otro tipo admitido por la normativa sectorial.*

*Aun cuando no contemple la ejecución de un sistema de aire acondicionado o refrigeración, el proyecto preverá su posible instalación, indicando dónde debería colocarse el aparato y la ubicación y características de las salidas de aire caliente o frío, con cumplimiento en ambos casos de las condiciones generales establecidas los artículos 2.5.13, 2.5.14 y concordantes de estas normas y en el resto de la normativa de aplicación. El agua de condensación se recogerá e incorporará a la red de saneamiento interior del edificio.*

*4. La autorización municipal para la conversión de un local en vivienda se otorgará sin perjuicio de las servidumbres que pudieran gravar a aquél en relación con el paso de instalaciones, el acceso a elementos comunes tales como patios, etc.*

*Cuando atraviesen el local instalaciones generales del edificio, se garantizará su accesibilidad para posibilitar las operaciones de mantenimiento, conservación y mejora que sean precisas en el futuro.*

*5. Si la nueva vivienda linda con centros de transformación, depósitos de gasoil, calderas de calefacción, salas de instalaciones, salidas de aire acondicionado, talleres mecánicos o cualquier actividad clasificada de naturaleza análoga situada en el mismo inmueble o en otro colindante, se adoptarán las medidas correctoras legalmente previstas para que pueda desarrollarse el uso residencial..*

**6. En los proyectos de transformación de locales comerciales de planta baja en viviendas se justificará el cumplimiento de las condiciones de calidad acústica exigidas por la normativa sobre el ruido, considerando que en todos los locales **límitrofes**, situados en el mismo inmueble o en otro colindante, se desarrollan las actividades más desfavorables admitidas por el planeamiento.**

*Para ello, el Ayuntamiento exigirá los estudios que considere precisos y, si fuera necesario, la adopción de medidas tales como el aislamiento acústico por encima de lo requerido con carácter general, la reducción de la superficie de huecos en fachada, siempre que se satisfagan los mínimos expresados en el artículo 2.3.19, o una distribución de las piezas interiores que reduzca las molestias debidas al ruido exterior. Además de los ruidos procedentes del exterior y de los inmuebles y departamentos con que limite el local, se tendrán en cuenta las molestias acústicas producidas por las instalaciones generales del edificio que discurran por él.*

**7. No se admitirá la colocación de contadores visibles desde la vía pública, ni de buzones que sobresalgan del plano de fachada.**

**8. Cuando la actuación dé lugar a más de una vivienda por cada 100 m<sup>2</sup> de local transformado, deberá satisfacer el incremento de la dotación mínima de plazas de estacionamiento según el capítulo 2.4 de estas normas. El Ayuntamiento podrá exceptuar de esta regla a locales donde juzgue imposible disponer de una plaza de estacionamiento en el propio edificio o en otro situado en un radio de 200 m, mediante el procedimiento indicado en el artículo 2.4.10 de estas normas. En edificios que se encuentren en este supuesto no podrá autorizarse más de una vivienda por cada local comercial preexistente.**

**Artículo 2.3.26. Transformación en viviendas de locales de planta baja situados en zonas con planeamiento de segundo grado que no admite el uso**

**1. En edificios de vivienda colectiva situados en zonas de planeamiento recogido (PR) o con planes de desarrollo de la revisión del plan general de 2001 donde no se admiten nuevas viviendas en planta baja por incompatibilidad del uso o porque con su construcción se superaría la superficie máxima residencial o el número máximo de viviendas atribuidos a la parcela, la transformación de locales en viviendas requerirá, simultáneamente:**

- **El cumplimiento de todas las condiciones exigidas en los apartados b) y c) del artículo 2.3.23.**
- **Una modificación del planeamiento de segundo grado vigente que permita superar los límites expresados en el apartado a) del mismo artículo.**
- **El cumplimiento de las condiciones expresadas en los artículos 2.3.24 y 2.3.25.**

**2. Dicha modificación tendrá la condición legal de actuación de dotación, de manera que sobre el interesado recaerá la carga de cesión gratuita al Ayuntamiento de los terrenos urbanizados o locales construidos destinados a dotaciones públicas que según la ley de urbanismo correspondan a las nuevas viviendas, y el 10% del incremento de aprovechamiento ponderado, cuando se produzca.**

**3. La aprobación de las modificaciones de planeamiento a que se refiere este artículo será discrecional, y el Ayuntamiento sólo la otorgará cuando se justifique que se mantiene el equilibrio entre número de viviendas y dotaciones públicas en el área de que se trate, o bien que el desequilibrio producido en ella es aceptable y se compensa con una mejora no menor de las dotaciones públicas en áreas en peor situación, como el centro histórico o los ensanches y barrios tradicionales.**

*Para la aplicación del párrafo anterior, se considerará que es aceptable una reducción de la proporción entre superficie de suelo de dotaciones públicas y número de viviendas en el interior de un área cuando, como consecuencia de la modificación y de todas las anteriores que hubieran alterado la densidad residencial o la superficie de las dotaciones, no supere el 10% de la proporción establecida por el plan de segundo grado que ordenó originalmente el sector.*

*Para calcular la compensación entre dotaciones situadas en áreas distintas, se aplicarán los coeficientes de ponderación que procedan en función de los respectivos valores de repercusión del suelo urbanizado, determinados de acuerdo con un estudio de mercado.*

*4. Conforme a la legislación urbanística, y siempre que entienda motivadamente que en el área donde se produce la actuación no son precisas nuevas dotaciones, el Ayuntamiento podrá aceptar la sustitución de las cesiones indicadas en el apartado 2.º por su valor en metálico o en terrenos clasificados como suelo urbano consolidado, pudiendo incluir también en dicho concepto el coste de rehabilitación de la edificación que exista sobre ellos.*

*Cuando opte por la compensación en metálico, el Ayuntamiento destinara la cantidad percibida a la obtención, construcción o rehabilitación de parcelas o inmuebles pertenecientes a la dotación pública de espacios libres o equipamientos públicos. La parte procedente a la cesión gratuita del 10% del aprovechamiento podrá destinarse a la adquisición de suelo destinado a viviendas de protección pública o a su construcción o rehabilitación.*

*5. Como consecuencia de una modificación de este tipo y de todas las anteriores que hubieran alterado el reparto de la edificabilidad entre los usos admitidos, en el sector deberá mantenerse el porcentaje de la superficie edificable lucrativa real destinada a usos no residenciales que considere adecuado el Ayuntamiento. Este porcentaje no podrá ser menor del 10%, salvo que se trate de pequeñas áreas de intervención enclavadas en el suelo urbano consolidado donde el Ayuntamiento lo considere oportuno.*

*6. El cambio de uso no podrá suponer la reducción de plazas de estacionamiento de vehículos previstas por el planeamiento.*

*7. El procedimiento regulado en este artículo no se podrá utilizar en sectores cuya ejecución sistemática no esté concluida, al menos, desde hace cinco años.*

[...]

## **CAPÍTULO 2.4**

### **RÉGIMEN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN: DOTACIONES EN LOS EDIFICIOS**

[...]

#### **SECCIÓN SEGUNDA: DOTACIÓN DE ESTACIONAMIENTO DE LOS EDIFICIOS**

[...]

##### **Artículo 2.4.5. Condiciones de los accesos**

1. El acceso a las superficies de estacionamiento y de carga y descarga desde la vía pública deberá proyectarse de forma que tengan la mínima incidencia posible en las condiciones de fluidez y seguridad de la circulación a pie y rodada.

Con carácter general, se evitarán los accesos desde las calles componentes de la malla básica de la ciudad, salvo que estas vías dispongan de calzadas colectoras separadas de la principal; y en las calles con carriles reservados al autobús, cuando sea preciso atravesarlos para efectuar el acceso. En tales casos, se efectuará el acceso por distinta calle, en el caso de que sea posible.

*A los efectos contemplados en el párrafo anterior, se considerarán calles de malla básica las reflejadas en la relación aneja a este capítulo. El Ayuntamiento podrá incorporar o suprimir calles de esta relación mediante el procedimiento de tramitación de los planes especiales que desarrollan el plan general, o bien a través de una ordenanza de movilidad urbana o denominación equivalente.*

Las dimensiones, el número y las condiciones de diseño de los accesos, de los badenes, de los espacios de espera y de las rampas de comunicación en garajes situados en nivel diferente al del acceso quedarán reguladas por la ordenanza municipal para la construcción, instalación y uso de estacionamientos y garajes en el municipio de Zaragoza.

[...]

#### **Artículo 2.4.12-b. Locales de estacionamiento para bicicletas y vehículos personales**

*1. En todas las áreas de la ciudad se admitirá el uso de locales situados en las plantas baja e inferiores de los edificios o en sus espacios libres como estacionamiento de bicicletas y otros vehículos de movilidad personal, ya pertenezcan a usuarios particulares o a empresas que los destinen al arrendamiento, con objeto de facilitar el uso de dichos vehículos y de suprimir o reducir los estacionados en la vía pública.*

*2. Esta actividad requerirá la pertinente licencia municipal, y los locales reunirán todas las condiciones e instalaciones requeridas por la correspondiente ordenanza municipal y demás normas reguladoras de dicha modalidad de transporte.*

*Cuando los vehículos estacionados se destinen al alquiler para su uso compartido, la autorización requerirá informe favorable de la Comisión de Urbanismo, después de informar los servicios municipales competentes. Además de aceptar o rechazar la propuesta, el Ayuntamiento podrá imponer las condiciones que considere oportunas, con criterio discrecional amparado en razones de seguridad vial, afcción al tráfico rodado o al uso peatonal del espacio público, o preservación de la escena urbana o el medio ambiente.*

[...]

## **CAPÍTULO 2.5**

### **RÉGIMEN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN: CONDICIONES DE ORNATO**

#### **SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE ORNATO EN LOS EDIFICIOS**

[...]

#### **Artículo 2.5.2-b. Condiciones generales de las modificaciones de fachadas**

1. La modificación de las fachadas no protegidas por el catálogo de inmuebles de interés histórico-artístico, *exceptuados los locales de uso no residencial situados en la planta baja, requerirá* proyecto de edificación redactado por técnico competente, referido a la fachada completa y que garantice la coherencia del conjunto arquitectónico que resulte, así como la de su relación con los edificios colindantes.

2. En edificios en régimen de propiedad horizontal, no se admitirán actuaciones puntuales promovidas por comuneros que distorsionen su aspecto con modificaciones puntuales de su

disposición, materiales, texturas o colores perceptibles desde la vía pública. Esta condición afecta a las partes de la fábrica entendida en sentido estricto y a elementos complementarios tales como toldos, persianas, carpinterías, barandillas o antepechos, e implica que toda modificación *que altere la apariencia general del edificio*, cuando no suponga la restitución de las condiciones originales, deberá venir amparada por un proyecto global o que contemple sus efectos sobre el conjunto, si el elemento afectado no se repite fuera de su ámbito. Este documento deberá haber obtenido con la conformidad de la comunidad de propietarios, de acuerdo con las reglas contenidas en la legislación específica.

El tratamiento de los locales comerciales se atenderá a la regulación que les es propia.

[...]

#### **Artículo 2.5.12-e. Espacios libres privados y solares sin edificar**

[...]

5. Los solares sin edificar deberán separarse del dominio público mediante un cerramiento completo, cuya cara exterior coincida con la alineación oficial y *que satisfaga las condiciones expresadas por la ordenanza municipal reguladora del deber de conservación de la edificación e inspección técnica de edificios*.

*6. En la zona B del plan general, el cerramiento de los solares se realizará* con fábrica sólida de *2'50 m de altura*, enfoscada y pintada en un color uniforme terroso o acorde con el ambiente de su entorno. El cerramiento dispondrá de un hueco que permita acceder al solar para garantizar su limpieza, provisto a su vez con una puerta ajustada que impida el paso de personas y animales. El titular del solar deberá mantener el cerramiento en perfecto estado de seguridad y decoro.

Previa autorización municipal, se admiten tratamientos especiales de tipo pictórico, arquitectónico o vegetal, cuya finalidad sea mejorar la imagen del cerramiento desde la vía pública. La actividad publicitaria se admitirá en los términos expresados por la ordenanza municipal reguladora de las instalaciones y actividades publicitarias.

Cuando en el interior del solar o a través de él pudieran ser visibles desde la vía pública elementos de interés arquitectónico o paisajístico, el Ayuntamiento podrá aceptar o exigir cerramientos ajenos a la norma general o provistos de aberturas con cierres transparentes. *Podrán disponerse también aberturas que permitan la inspección del estado del solar desde la vía pública.*

7. Los terrenos sin urbanizar deberán rodearse con un *cerramiento con las características expresadas en los apartados 5 y 6 de este artículo, cuando se encuentren enclavados en el suelo urbano consolidado o inmediatos a él*. El Ayuntamiento podrá eximir del deber de vallado a aquellos suelos urbanizables o urbanos no consolidados de naturaleza rural cuya posición o dimensión lo justifiquen.

[...]

## CAPÍTULO 2.6

### RÉGIMEN GENERAL DE LOS USOS

#### SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DERIVADAS DE LA COMPATIBILIDAD DE LOS USOS ENTRE SÍ

[...]

##### Artículo 2.6.4. Compatibilidad de usos según la clasificación y calificación del suelo

1. Las condiciones de compatibilidad se establecen para cada clase de suelo en los capítulos correspondientes.

Para el suelo urbano, se contiene en la regulación específica de sus zonas y en el planeamiento anterior recogido por el plan. En cada zona del suelo urbano consolidado de las reguladas por el plan general se indica expresamente el uso principal y dominante, y se enumeran los usos compatibles o complementarios con sus limitaciones respectivas.

En atención a su especial situación urbana, a la necesidad de incorporar al plan general determinaciones provenientes de planes anteriores o a las características específicas de determinados edificios, normalmente relacionadas con su catalogación, pueden establecerse normas complementarias que, dentro de los usos admitidos en la zona con carácter general, establezcan algunos como exclusivos, o bien requieran determinada presencia mínima de algunos de ellos, o, finalmente, prohíban determinadas actividades. Este tipo de calificación adjetiva se indica en los planos de regulación mediante la signatura ( $\theta$ ) y un número de identificación, de acuerdo con la siguiente leyenda:

- $\theta/1$ : Se destinarán a usos culturales, al menos, 1.530 m<sup>2</sup> útiles, situados en las plantas primera y segunda.
- $\theta/2$ : No se admite el uso de vivienda.
- $\theta/3$ : Se mantendrá la planta baja diáfana sujeta a servidumbre de uso público.
- $\theta/4$ : Se admite exclusivamente el uso hotelero.
- $\theta/5$ : Se admiten exclusivamente los usos de oficinas, hostelería y otros servicios vinculados al polígono.
- $\theta/6$ : Prohibida la industria tradicional de fabricación.
- **$\theta/7$ : *Viviendas de protección pública.***
- $\theta/8$ : Incluye todos los grupos de equipamiento contemplados por el apartado segundo del artículo 8.2.8 de las normas urbanísticas (deportivo; enseñanza; sanidad y salud; asistencia y bienestar social; cultural; religioso y espectáculos). Cuando esta signatura venga completada con un asterisco ( $\theta/8^*$ ) a estos usos se añadirá el de residencia comunitaria previsto en el artículo 2.7.4.
- $\theta/9$ : Admitidas exclusivamente las actividades de almacenamiento agrícola, conservación, envasado y similares, sin venta directa al público.
- $\theta/10$ : No se admite el uso de residencia comunitaria.
- **$\theta/11$ : *Parcela con aprovechamiento lucrativo perteneciente a una administración pública, en la que podrá transmitirse el derecho de superficie pero no el pleno dominio.***

[...]

## **Artículo 2.6.12. Condiciones generales de accesibilidad**

[...]

2. A efectos de aplicación de estas normas, se entenderán como calles para servicio exclusivo de peatones o pedestres las que el plan establezca como tales, o las que resulten de su posterior desarrollo o de proyectos de obras ordinarias o de urbanización aprobados, incluyendo las que admitan circulación restringida mediante limitación horaria o de otro tipo salvo indicación expresa. Las calles que forman la «malla básica» son las representadas en el esquema correspondiente y reflejadas en la relación incluida en estas normas *o en el instrumento que la modifique de acuerdo con lo expresado en el artículo 2.4.5,1.*

A estos mismos efectos, se excluyen de la consideración de malla básica:

- Los tramos en que existan calzadas colectoras separadas de la principal mediante bordillos.
- Los tramos de carreteras exteriores al suelo urbano o urbanizable.

[...]

## **CAPÍTULO 2.7**

### **CALIFICACIÓN DE LOS USOS**

#### **SECCIÓN PRIMERA: CALIFICACIÓN DE LOS USOS RESPECTO A SU FINALIDAD**

##### **Artículo 2.7.1. Esquema general de calificación de los usos por su finalidad**

[...]

#### **II. SISTEMAS DE DOTACIONES:**

##### **II.A) Sistema de zonas verdes y espacios libres:**

1. Uso de zonas verdes y espacios libres:
  - a) Zonas verdes.
  - b) Espacios libres recreativos.

##### **II.B) Sistema de equipamientos:**

2. Usos deportivos.
  - a) En instalaciones abiertas.
  - b) Instalaciones cerradas.
  - c) Espectáculos deportivos.
3. Enseñanza.
4. Sanidad y salud.
5. Asistencia y bienestar social.
6. Cultural.
7. Religioso.
8. Espectáculos.

##### **II.C) Uso de servicios públicos:**

9. Servicios públicos urbanos.

- a) Mantenimiento y seguridad.
  - b) Ferias.
  - c) Cementerios.
  - d) Telecomunicaciones.
  - e) Servicios de transporte.
10. Servicios de infraestructura.
11. Administración pública.
- a) Estatal.
  - b) Autonómica.
  - c) Local.
12. Defensa y Seguridad del Estado.

[...]

## **CAPÍTULO 3.2**

### **RÉGIMEN GENERAL DE LOS ELEMENTOS, EDIFICIOS Y CONJUNTOS PROTEGIDOS**

[...]

#### **SECCIÓN TERCERA: RÉGIMEN COMÚN DE LOS EDIFICIOS CATALOGADOS**

[...]

##### **Artículo 3.2.7-d. Parques, arboledas, paseos y jardines históricos**

[...]

5. Para preservar las características ambientales de los elementos catalogados y evitar actuaciones que puedan deteriorarlos, se requerirá autorización del órgano competente en materia de protección del patrimonio histórico-artístico en toda intervención que se produzca en su interior, construcciones de nueva planta o renovadas en *el aspecto de sus fachadas, medianeras visibles, cubiertas o zaguanes* que estén incluidas o se sitúen en parcelas limítrofes, y aquellas que, aun no encontrándose en estas posiciones, sean perceptibles desde los elementos protegidos y, por las características de las actuaciones propuestas, puedan perjudicar a su carácter o perturbar su disfrute.

Cuando la actuación se realice en el interior del espacio protegido, antes de pronunciarse el órgano encargado de velar por la protección del patrimonio informará el servicio municipal competente en medio ambiente o en parques y jardines, según la naturaleza de aquél.

No será necesaria la autorización cultural cuando una actuación no suponga la transformación del bien, por tratarse de reposición de especies vegetales, regeneración de patios, caminos u otros elementos degradados, sustitución de piezas de mobiliario, juegos o iluminación por otras análogas, obras normales de conservación o reparación, etc.

[...]

##### **Artículo 3.2.11-b. Rehabilitación de fachadas en inmuebles catalogados**

1. En la rehabilitación o reforma de fachadas de edificios catalogados o situados en conjuntos protegidos y entornos de bienes de interés cultural, se pondrá especial atención en el



cumplimiento de las condiciones generales indicadas en el artículo 2.5.4 y en el resto del capítulo 2.5 de estas normas.

2. Los proyectos de rehabilitación y reforma que afecten a las fachadas y demás elementos determinantes del aspecto exterior de los edificios utilizarán técnicas propias de la época en que se construyeron siempre que sea posible y conveniente a juicio de la comisión de patrimonio.

Los órganos competentes en la protección del patrimonio velarán por el mantenimiento y la utilización, cuando corresponda, de técnicas y materiales tradicionales de construcción.

Si las catas verticales ejecutadas con motivo de las obras u otras fuentes de información revelaran acabados originales en piedra o ladrillo visto, zaboyado, revestimientos, carpinterías o cerrajerías de determinadas características constructivas y cromáticas, en el acto de autorización podrá exigirse su recuperación.

Se evitará el decapado de fachadas revocadas para sacar a la vista fábricas de ladrillo que en origen se dejaron ocultas o fueron picadas más adelante para facilitar el agarre de capas de mortero.

3. En edificios catalogados no se admitirá el desplazamiento de carpinterías para enrasarlas con la fachada o adelantarlas a ella; esta prohibición incluye los escaparates y vanos de los locales de planta baja, que mantendrán un retranqueo mínimo de 25 cm con respecto al plano de fachada, salvo que en el edificio original se hubiera dispuesto una distancia menor.

Tampoco se permitirá la sustitución de carpinterías de madera por PVC o aluminio, salvo que la comisión de patrimonio competente lo entienda conveniente por causa de actuaciones precedentes en el mismo edificio, o *lo considere adecuado en obras de rehabilitación general de la fachada*, en cuyo caso se procurará que la sustitución sea lo menos perceptible posible.

[...]

#### **Artículo 3.2.15. Licencias para la intervención en edificios catalogados y conjuntos**

[...]

4. El dictamen de la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico-Artístico a que se refiere el apartado anterior y los informes de los servicios en que haya de apoyarse podrán emitirse en un procedimiento previo e independiente del que luego se siga para el otorgamiento de licencia, si los interesados aportan, antes del proyecto básico o de ejecución, una propuesta de intervención que incluya, al menos, la documentación siguiente:

- Memoria y documentación gráfica informativas que detallen aquellos datos relativos al edificio actual y el lugar donde se emplaza cuya consideración sea necesaria para una intervención responsable sobre él, salvo que su conocimiento sea imposible. Estos documentos abordarán, en particular:
  - Época, autor y usos originales del edificio, con reproducción de los documentos gráficos o escritos del proyecto original que sean relevantes para la intervención, y especial atención a la composición, materiales y color de las fachadas.
  - Evolución histórica del edificio, con reproducción de los documentos gráficos o escritos de anteriores proyectos de reforma que fueran relevantes.
  - Características compositivas, tipológicas y constructivas del edificio.
  - Evolución histórica del lugar donde se sitúa el edificio y de su realidad actual.

- Aquellos otros aspectos que fueran relevantes para la intervención propuesta.
- Acta de replanteo del solar e informe urbanístico emitido por los servicios municipales.
- Planos del estado actual, a escala 1:100. Se incluirán plantas de todos los niveles edificados, incluso bajo rasante y de cubiertas, alzados de las fachadas exteriores e interiores, y cuantas secciones sean pertinentes para la comprensión del edificio. Sobre los planos se identificarán las lesiones que pudieran existir, así como los elementos y las partes añadidas durante la vida del edificio. Igualmente se aportarán, en su caso, planos de las zonas libres de edificación y de los elementos incluidos en ellas que pudieran revestir algún interés. Siempre que sea posible, el levantamiento se completará con copia de los planos originales del edificio.
- Memoria y planos descriptivos de la propuesta de intervención, a escala 1:100. Se indicarán expresamente aquellas partes y elementos del edificio que se propone alterar, con justificación expresa de las razones consideradas para ello.
- Fotografías en colores de la edificación y de su entorno, así como aquellas que sean necesarias para la adecuada descripción de los detalles de acabado y elementos de interés en el edificio.
- *Alzados* a escala adecuada del frente de fachada de la manzana en que se sitúe el edificio, comprendiendo como mínimo los dos edificios colindantes, en los que se insertará el estado actual y la solución propuesta. Si los órganos competentes en materia de protección del patrimonio lo estiman conveniente, se ampliará el ámbito del entorno representado o se aportarán los estudios de volúmenes y los fotomontajes que sean necesarios para la valoración completa del impacto de la intervención propuesta sobre su entorno. En la zona B, la propuesta incluirá el estudio de inserción ambiental a que se refiere el artículo 4.3.12 de estas normas.
- Aquellos otros documentos que, en razón de las peculiares características de la intervención, resulten necesarios a juicio del Ayuntamiento para evaluar la adecuación de la propuesta.

Cuando las obras proyectadas afecten sólo a una parte del edificio y no tengan efectos sobre el resto de elementos catalogados, podrá prescindirse de aquellos documentos que el Ayuntamiento no considere necesarios para el pronunciamiento de la comisión.

La propiedad vendrá obligada a facilitar el reconocimiento del edificio de que se trate.

[...]

## CAPÍTULO 4.2

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

[...]

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

[...]

##### Artículo 4.2.5. Condiciones de aprovechamiento

[...]

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%, salvo que en el plano de calificación y regulación del suelo se determinen áreas de movimiento que impliquen una ocupación inferior en todas o algunas de las plantas. Cuando el área de movimiento esté subdividida en porciones con distintas alturas, mediante un estudio de detalle podrá reordenarse el volumen resultante, siempre que no se supere la altura máxima indicada, se cumpla el resto de las condiciones de obligado cumplimiento y a juicio del Ayuntamiento no se empeore la disposición del conjunto.

B) Alturas:

Libre, siempre que se satisfaga la normativa de distancias y en el plano de calificación y regulación del suelo no se establezca una altura máxima.

C) Índice de edificabilidad sobre parcela neta:

1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, salvo que en el plano de calificación y regulación del suelo se determine otro índice.

**[Suprimido el apartado (D).]**

[...]

## CAPÍTULO 8.2

### CONDICIONES DE USO Y EDIFICABILIDAD DE LOS SISTEMAS

#### SECCIÓN PRIMERA: SISTEMA DE COMUNICACIONES

[...]

##### Artículo 8.2.1-h. Mobiliario urbano

1. Todo elemento de mobiliario, iluminación o señalización que se instale en la vía pública cumplirá las condiciones de ubicación y diseño que indique el Ayuntamiento **y las impuestas por el documento técnico del Ministerio de la Vivienda sobre condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, y cuantas disposiciones lo sustituyan o desarrollen**. No podrá dificultar la circulación de los viandantes ni de los vehículos de emergencia, ni perjudicará la contemplación y el uso de los edificios o de los ámbitos urbanos en que se sitúe; antes bien, contribuirá a facilitar su utilización y procurará la armonía con el paisaje y la menor alteración visual de los ambientes definidos por los edificios y especies vegetales. No podrán colocarse elementos de mobiliario cuyo diseño o color se confundan con las señales de tráfico.

[...]

## SECCIÓN SEGUNDA: SISTEMA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

[...]

### Artículo 8.2.7-d. Características generales de las zonas verdes y espacios libres públicos

[...]

2. El planeamiento y los proyectos de urbanización y de obras perseguirán dotar a cada espacio libre público de individualidad y legibilidad, de modo que sea fácilmente identificable.

El diseño de los espacios libres conjugará las menores necesidades de mantenimiento con las exigencias derivadas de su uso social, tendiendo al máximo bienestar físico de las personas mediante la protección frente al viento, la lluvia y la radiación solar en verano, en especial con arbolado de sombra. *Se satisfarán las condiciones impuestas a los parques, jardines y sectores de juegos por el documento técnico del Ministerio de la Vivienda sobre condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y las disposiciones que lo sustituyan o desarrollen.*

[...]

## SECCIÓN TERCERA: RED DE ITINERARIOS PARA VIANDANTES

[...]

### Artículo 8.2.7-g. Diseño de la red de itinerarios para viandantes

1. El diseño de los elementos de la red de itinerarios para viandantes perseguirá el mayor grado posible de seguridad, accesibilidad, comodidad y atractivo que estimule su uso. Para ello, *además de satisfacer las condiciones impuestas a los itinerarios peatonales accesibles por el documento técnico del Ministerio de la Vivienda sobre condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y las disposiciones que lo sustituyan o desarrollen, esta red satisfará las siguientes condiciones:*

[...]

## SECCIÓN CUARTA: SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS. CONDICIONES DE LOS USOS

### Artículo 8.2.8. Clasificación de los equipamientos

1. El sistema de equipamientos y servicios está constituido por los suelos destinados por el plan a atender las necesidades sociales relacionadas con la cultura intelectual y física, la asistencia y el bienestar, y la vida de relación, así como a la prestación de servicios públicos de carácter administrativo o servicios urbanos de infraestructura.

2. A efectos del establecimiento de las condiciones de edificabilidad y uso, los equipamientos se clasifican en los siguientes grupos:

Grupo 2) Deportivo (ED).

Grupo 3) Enseñanza (EE).

Grupo 4) Sanidad y salud (ES).

Grupo 5) Asistencia y bienestar social (EA).

Grupo 6) Cultural (EC).

Grupo 7) Religioso (ERe).

Grupo 8) Espectáculos (EEs).

Las definiciones correspondientes a estos grupos de equipamientos se establecen en el artículo 2.7.13 de estas normas.

3. A efectos del establecimiento de las condiciones de edificabilidad y uso, los servicios se clasifican en los siguientes grupos:

Grupo 9) Servicios públicos urbanos (SP).

Grupo 10) Servicios de infraestructura (SI).

Grupo 11) Administración pública (SA).

Grupo 12) Defensa y Seguridad del Estado (SD).

Las definiciones correspondientes a los servicios se establecen en el artículo 2.7.14 de estas normas.

***4. Además, el plan general contempla los siguientes grupos complejos, que suponen la posibilidad de desarrollar dos o más usos de los señalados en los apartados anteriores, con las condiciones indicadas en el artículo 8.2.9:***

***Grupo 13) Equipamiento social.***

***Grupo 14) Parque equipado.***

***Grupo 15) Equipamiento de reserva.***

***Grupo 16) Dotación de reserva.***

***El grupo 13 (equipamiento social) incluye los usos sanitarios, asistenciales, culturales, religiosos, de espectáculos y administrativos.***

***El grupo 14 (parque equipado) se define en artículo 8.2.19 de estas normas.***

***Los grupos 15 (equipamiento de reserva) y 16 (dotación de reserva) se definen en el artículo 8.2.9.***

#### **Artículo 8.2.9. Condiciones generales de los usos**

1. Los suelos pertenecientes al sistema general de equipamientos y servicios son los que aparecen delimitados como tales en los planos de clasificación del suelo, con las siglas que especifican su uso genérico, que podrá detallarse o complementarse con usos afines mediante planes especiales de desarrollo de los elementos de este sistema.

2. Los suelos pertenecientes a la dotación local de equipamientos y servicios aparecen con la trama y clave de identificación correspondiente en los planos de calificación y regulación del suelo. La clave numérica está formada por una primera cifra que indica el área de referencia en que se ubica la dotación, y una segunda cifra que indica el orden dentro del área de referencia, a efectos de su localización en el anejo titulado “Relación de suelos pertenecientes a sistemas de espacios libres y de equipamientos y servicios”.

3. Para la implantación de usos en los suelos del sistema de equipamientos y servicios, se seguirán las normas siguientes:

- a) Cuando tengan asignado un uso detallado en la “Relación de suelos pertenecientes a sistemas de espacios libres y de equipamientos y servicios” del plan general o en el

planeamiento de desarrollo, dicho uso tendrá el carácter de preferente. No obstante, en función de las condiciones urbanísticas existentes en el momento de implantar la actividad, podrá sustituirse justificadamente el uso, sin que constituya modificación del plan, conforme a las condiciones dadas en el artículo 8.2.11 de estas normas.

b) Cuando la asignación de uso se contenga en figuras de planeamiento anterior incorporadas al presente plan (PR), se mantendrá dicho uso, permitiéndose los intercambios conforme a las mismas condiciones expresadas en el artículo 8.2.11 de estas normas.

*c) Cuando se trate de suelos incluidos en la «Relación de suelos pertenecientes a sistemas de espacios libres y de equipamientos y servicios» como equipamiento social (Eso), podrán destinarse a cualquiera de los usos genéricos de equipamientos y servicios contemplados en estas normas, salvo los de equipamiento deportivo y de enseñanza.*

*d) Cuando se trate de suelos incluidos en la «Relación de suelos pertenecientes a sistemas de espacios libres y de equipamientos y servicios» como parque equipado (PEq), se destinarán a zonas verdes y equipamientos con las condiciones indicadas en el artículo 8.2.39 de estas normas.*

*e) Cuando se trate de suelos incluidos en la «Relación de suelos pertenecientes a sistemas de espacios libres y de equipamientos y servicios» como equipamientos de reserva (ER), podrán destinarse, mediante acuerdo del Ayuntamiento pleno, a cualquiera de los usos genéricos de equipamientos y servicios contemplados en estas normas. El mismo régimen afectará a los suelos que tuvieran calificación genérica de equipamiento o servicios, sin uso detallado, en una figura de planeamiento anterior incorporada al plan general (PR).*

*Cuando se superponga a esta calificación la adjetiva  $\theta/7$ , sobre el suelo calificado como equipamiento de reserva podrán construirse también viviendas protegidas de propiedad pública en régimen de alquiler, con las condiciones indicadas en el cuadro del anejo VIII de las normas.*

*f) Cuando se trate de suelos incluidos en la «Relación de suelos pertenecientes a sistemas de espacios libres y de equipamientos y servicios» como dotaciones de reserva (DR), podrán destinarse:*

- En el caso general, a zonas verdes, espacios libres o cualquiera de los usos genéricos de equipamientos y servicios contemplados en estas normas, mediante acuerdo del Ayuntamiento pleno. En la columna de «Observaciones» del cuadro contenido en el anejo VIII de las normas, el plan general puede establecer condiciones restrictivas de los grupos de uso admitidos en cada caso particular.*
- Si así se exige en el cuadro del anejo VIII, deberá tramitarse un estudio de detalle que establezca una ordenación pormenorizada de la parcela, delimitando las porciones destinadas a zonas verdes, espacios libres, equipamientos o viario, con los criterios y superficies que figuran en la columna de «Observaciones» del citado cuadro.*

*Cuando se superponga a esta calificación la adjetiva  $\theta/7$ , sobre el suelo calificado como dotación de reserva podrán construirse también viviendas protegidas de propiedad pública en régimen de alquiler, con las condiciones indicadas en el cuadro del anejo VIII de las normas.*

- g) Los elementos de *equipamiento o dotación de* reserva del sistema general; precisarán desarrollo en plan especial.

[...]

## SECCIÓN QUINTA: SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

### Artículo 8.2.13. Condiciones de edificabilidad de los elementos del sistema general de equipamientos

[...]

5. Cuando justificadas razones funcionales requieran una superficie edificada mayor para satisfacer el programa de necesidades del equipamiento ordenado por el plan general, los límites expresados en los apartados anteriores podrán superarse. Para ello, se formulará un plan especial donde, además de acreditarse la mayor necesidad de superficie edificada y determinarse ésta, se desarrollará la ordenación consiguiente del suelo del sistema, justificándose la satisfacción de todos los requisitos establecidos por la normativa urbanística.

La aprobación de planes especiales que se asocien a la elevación de la superficie edificable sobre el límite cuantitativo general en equipamientos de sistema general requerirá que su uso y el correspondiente programa de necesidades esté determinado. En consecuencia, no podrán formularse en parcelas de equipamiento de reserva o que admitan más de un grupo de uso, si previa o simultáneamente no se ha determinado con precisión el destino de toda la superficie edificable.

No se admitirá una superficie edificable mayor que la resultante de los índices cuantitativos generales, por el procedimiento regulado en este apartado, en equipamientos que comporten el uso de residencia comunitaria. A estos efectos, no se considera residencia comunitaria el internamiento hospitalario en el grupo de uso 4 (sanidad y salud).

*Cuando un plan especial eleve la superficie edificable de un sistema general de titularidad privada, se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística para las actuaciones de dotación, exigiéndose iguales compensaciones que a una modificación del plan general que tuviera el mismo contenido.*

[...]







**MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO 176 DEL  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA**

---

**ANEJOS**

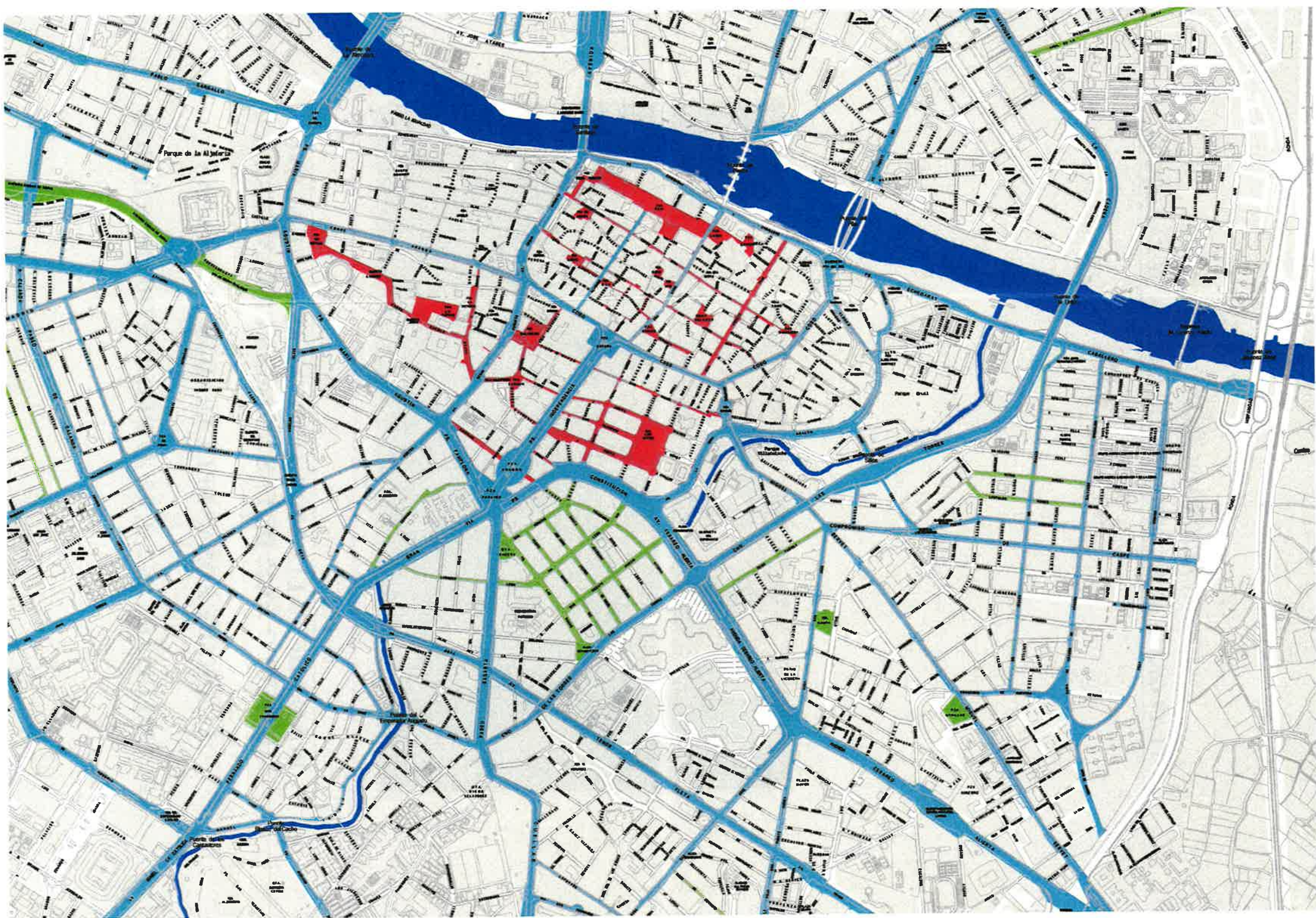


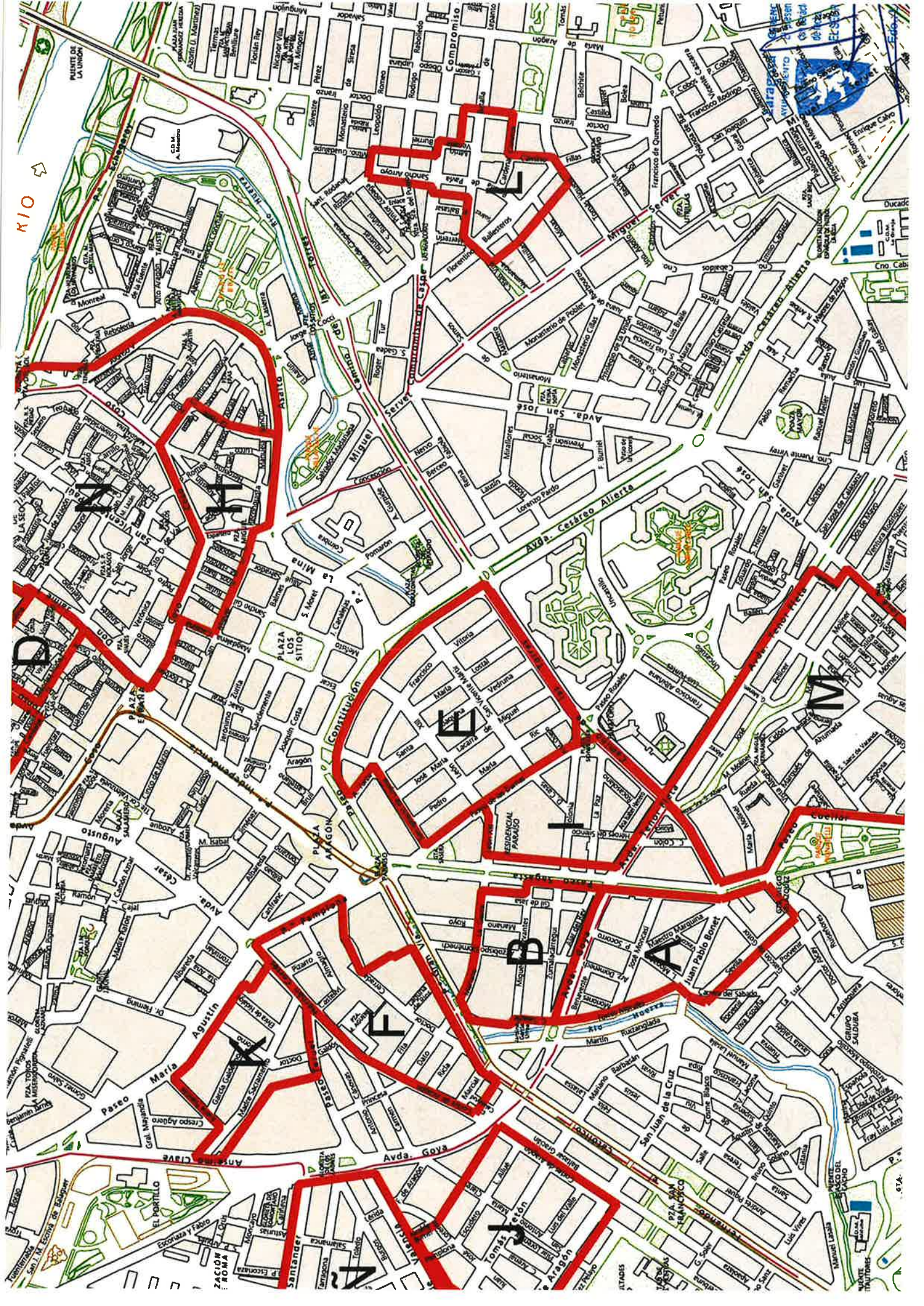
---

**PLANO DE CALLES RELACIONADAS EN EL NUEVO  
ARTÍCULO 2.3.22 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS**

**PLANO DE ZONAS DECLARADAS SATURADAS**

**PLANO DE ÁREAS 2, 3, 6 Y 49 DEL CENTRO HISTÓRICO**







49

6

2

3

EBRO

RIO

