

ZARAGOZA

MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO

154

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha **30 ABR 2019**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez



NORMATIVA SOBRE EL TRATAMIENTO DEL ESPACIO PÚBLICO Y LA ESCENA
URBANA, EL PATRIMONIO CULTURAL Y LA INFRAESTRUCTURA VERDE



EJEMPLAR PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA
ABRIL DE 2019

Expediente: 344.096/2018

**MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO 154 DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA**

MEMORIA JUSTIFICATIVA

I. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

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/VI/2008). Desde el año 2001, ha sido objeto de diversas modificaciones puntuales, en la mayoría de los casos tendentes a perfeccionar determinados contenidos, a resolver problemas específicos de determinados ámbitos urbanos o a recoger nuevos criterios de la Corporación.

En el pleno municipal del 26 de abril de 2013, el grupo municipal de Chunta Aragonesista presentó una moción donde pedía la elaboración de una ordenanza especial que estableciera criterios relativos a la escena o el paisaje urbano del centro histórico, regulando, entre otros aspectos, el tratamiento estético de las fachadas junto con la rotulación e imagen de la edificación privada, la eliminación de los tendidos aéreos de cableado, la uniformidad de todo el mobiliario urbano, el tratamiento unitario de las zonas verdes, los recorridos turísticos principales y la peatonalización y homogeneidad de toda la pavimentación viaria. El pleno aprobó la moción con los añadidos de que, no obstante la uniformidad pedida, se distinguirían «*escenas urbanas distintas en La Magdalena-San Agustín, San Pablo, La Seo y el Rabal*», se regularía la actividad en las plazas públicas para posibilitar la realización de espacios temáticos, se aprobaría una regulación especial dentro del centro histórico de las zonas saturadas, y se establecerían normas de cerramientos de locales y solares, y de tratamiento de las medianeras (expediente 0419919/2013).

La moción aprobada se remitió en mayo de 2013 a la Dirección de Servicios de Planificación y Diseño Urbano para que formara una ordenanza reguladora de los aspectos propios de una norma de esta naturaleza, y en su Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación se redactó lo que en 2014 se llamó *ordenanza de paisaje urbano* y, en la redacción final de 2016, *ordenanza de diseño, uso y protección del espacio público*.

Llegado este momento, se creyó más oportuno que aprobar una nueva ordenanza específica modificar las normas del plan general de ordenación urbana, dando a la nueva regulación un mayor rango, permitiéndole manejar herramientas fuera del alcance de las ordenanzas (superficie edificable, densidades, coeficientes de ponderación, áreas de tanteo y retracto, reservas de dotaciones...), integrándola en la normativa urbanística de la ciudad y evitando la confluencia de instrumentos complementarios e íntimamente relacionados, pero distintos, que siempre puede producir problemas de interpretación y, cuando alguno de ellos se modifique, contradicciones.

Esta decisión es acorde con la condición de plan especial de protección y mejora del centro histórico que tiene el plan general de Zaragoza desde su revisión de 1986, posterior a la incoación del expediente de declaración de este ámbito como conjunto histórico-artístico, ya que buena parte de los contenidos que se añadirán a sus normas urbanísticas son los propios de ese instrumento de ordenación detallada.

El documento ha sido redactado de oficio por la Dirección de Servicios de Planifica-

ción y Diseño Urbano de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza, y, en particular, por el arquitecto Ramón Betrán Abadía, director de servicios, la letrada Edurne Herce Urzáiz, jefe del Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística, y el ingeniero de caminos José ángel Navamuel Aparicio, jefe del Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano. Han colaborado en varios de sus apartados funcionarios de varios servicios del Área de Urbanismo y Sostenibilidad, y entre ellos, especialmente, Isabel Oliván Jarque, jefe de Unidad de Patrimonio Histórico Artístico, y Jesús Giménez Pérez, primero como jefe del Servicio de Conservación de Infraestructuras y más adelante como jefe del Departamento de Ecología Urbana.

II. CONVENIENCIA Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Desde que el Ayuntamiento de Barcelona aprobó, el 26 de marzo de 1999, su ordenanza de los usos del paisaje urbano, son varias las ciudades españolas que han formado normas con denominaciones similares, aunque con contenidos muy diversos. Si la ordenanza de protección de paisaje urbano de Madrid de 31 de mayo de 2001 no es en rigor más que una regulación de la publicidad en la vía pública, la ordenanza de convivencia ciudadana y protección del paisaje urbano de Teruel, de 4 de febrero de 2011, es sólo una norma reguladora del comportamiento de los ciudadanos en el espacio público; la ordenanza de paisaje urbano de Santa Cruz de Tenerife, de 12 de mayo de 2012, es, como la de Barcelona, una extensa recopilación de normas relacionadas con la materia y pertenecientes a diversos campos de actividad.

Esta condición miscelánea o de cajón de sastre es la que mejor define las ordenanzas más características de esta familia, compuestas por un conjunto variado de normas que regulan aspectos relacionados con la imagen de la ciudad no suficientemente contemplados por otras disposiciones vigentes en la población. La fecha de todas ellas, aprobadas cuando las ciudades contaban ya con múltiples ordenanzas específicas, explica ese carácter residual y lo aleatorio de su contenido. Así la ordenanza de Barcelona contiene una extensa sección dedicada a las infraestructuras de telecomunicaciones, a la que se suman otras sobre terrazas y veladores, sobre publicidad en el espacio público, ornato en los edificios y espacios libres privados, usos privativos en la vía pública, etc. Parecida contingencia se da en la de Santa Cruz de Tenerife, la más reciente de las citadas y, con la barcelonesa, la más próxima a lo que se considera necesario en la ciudad de Zaragoza.

Paralelamente a la formación de las ordenanzas sobre paisaje urbano, algunas ciudades se han dotado de instrumentos estrechamente relacionados con esta materia y más próximos a la ordenación urbanística, que en general no han llegado a cobrar vigencia como normas jurídicas vinculantes; al margen de su valía e interés técnico, esta circunstancia da idea del carácter indicativo o, si se quiere, casi propagandístico con que a veces ha sido impulsada la formación de tales documentos. Pertenecen a esta familia disposiciones como el plan especial de indicadores de sostenibilidad ambiental de la actividad urbanística de Sevilla (enero de 2007), el plan de calidad del paisaje urbano de la ciudad de Madrid (2008) o la instrucción para el diseño de la vía pública del Ayuntamiento de Madrid (diciembre de 2000).

En el año 2018, Zaragoza cuenta ya con un nutrido conjunto de ordenanzas municipales sobre materias propias de las ordenanzas llamadas *de paisaje urbano*, la mayoría además recientes: el 2 de abril de 1979 se aprobaron las ordenanzas de zonas verdes y normas para la redacción de proyectos de parques y jardines en el término municipal; el pleno de 30 de octubre de 1998 aprobó una ordenanza reguladora de la ocupación de vías públicas con contenedores; el 28 de mayo de 2010, el Ayuntamiento pleno aprobó definitivamente la ordenanza municipal de cementerios; el 20 de julio de 2012 fue aprobada la ordenanza reguladora de la instalación de terrazas de veladores; el 31 de mayo de 2013 se aprobó definitivamente la ordenanza de protección del arbolado urbano, y el 25 de abril de 2014 la ordenanza reguladora de instalaciones y actividades publicitarias.

Por otra parte, la revisión del plan general de ordenación urbana aprobada en 2001 incluyó un desarrollo muy extenso de las condiciones de ornato público, tanto en sus aspectos generales (sobre todo, en el capítulo 2.5 de las normas urbanísticas) como en zonas concretas y, especialmente, en la ciudad histórica y los conjuntos urbanos caracterizados (capítulo 4.3 de las normas). Hasta tal punto es así, que aislados estos preceptos conformarían una *ordenanza sobre paisaje urbano* en buena parte más desarrollada que las que re-

ciben ese nombre en las poblaciones citadas.

Desde abril de 1997 la ciudad tiene también un plan integral del centro histórico, revisado en dos ocasiones, extendido al núcleo antiguo del Arrabal desde 2005 e integrado por un conjunto de propuestas operativas que, entre otros, atañen a conceptos tales como la escena urbana, los espacios libres, la renovación de infraestructuras y viario, la conservación del patrimonio, o edificación y vivienda.

Y, por añadidura, en junio de 2006 se aprobó un extenso y pormenorizado catálogo de protección de conjuntos urbanos y edificios de interés, al que siguieron los de locales comerciales, todavía pendiente de aprobación, de yacimientos arqueológicos, que por diversas circunstancias no llegó a salir adelante, y de elementos funerarios de la parte antigua del cementerio de Torrero. De ahí que, sin contar este último catálogo, en enero de 2018 gocen de protección urbanística 1.396 edificios, 36 conjuntos y 44 locales del término municipal.

En estas circunstancias y como ya quedó dicho, el Ayuntamiento terminó por considerar que, mejor que una nueva ordenanza que se sumara a las normas ya vigentes e hiciera más complicada su aplicación, procedería una modificación extensa de las normas urbanísticas del plan general, que mejorara la regulación de cuanto tiene que ver con el paisaje, la escena urbana, el ornato público y otras cuestiones relacionadas. Además de permitir así la mejor integración normativa, el instrumento elegido permitiría ir más allá del mero tratamiento superficial o *decoración* de los edificios o el espacio público, previamente definidos en sus aspectos más importantes, aplicando cuantas herramientas urbanísticas son posibles para lograr los fines pretendidos.

Por otra parte, en 2013 se había concebido la futura ordenanza de paisaje urbano como una norma referida sólo al ámbito del centro histórico de la ciudad, conforme a la idea original de regular la imagen urbana con criterios más o menos escenográficos. Pero más adelante se vio que, aun en el caso de que la norma se redujera a un contenido paisajístico, sería incorrecto limitarla a ese reducido ámbito. Como advirtió el Convenio Europeo de Paisaje, aprobado por el Consejo de Europa el 20 de octubre de 2000 y ratificado por España en 2007 (BOE 5/II/2008), este concepto corresponde a un patrimonio que atañe a todos los ciudadanos y está en todas partes, y no sólo en aquellas que tradicionalmente se han considerado merecedoras de protección histórico-artística. En consecuencia, se decidió ampliar la nueva regulación a toda la ciudad, estableciendo unos criterios generales válidos en cualquier caso y una zonificación que valora las circunstancias y necesidades singulares de determinados edificios y áreas de atención especial a la imagen urbana, entre los que destacan la ciudad histórica y los inmuebles sujetos a protección cultural.

Tampoco se ha creído oportuno reducir la nueva regulación al suelo urbano, máxime cuando ya la revisión del plan general de 2001 se esforzó por extender una regulación positiva a todo el término municipal y por integrar la ciudad y el suelo rústico y natural como partes constitutivas e inseparables de un mismo sistema territorial. Por ese motivo, además de los capítulos dedicados a la edificación en suelo urbano consolidado, el régimen de los inmuebles de interés cultural, las zonas especialmente protegidas (ciudad histórica y conjuntos caracterizados contemporáneos) y los sistemas de dotaciones públicas, esta modificación afecta a los que regulan el suelo urbanizable y el no urbanizable. En este último, el plan general se completa con aquellos contenidos que le atañen del plan director de la infraestructura verde de Zaragoza, aprobado por el Gobierno de Zaragoza el 22 de diciembre de 2017, y se propone como propósito fundamental acercarlo al uso y disfrute ciudadano.

Con los propósitos expuestos, se propone una modificación de la normativa general urbanística que se atenga a los siguientes principios:

A) Su objeto principal es ayudar a resolver (aunque las normas nunca resolverían por sí

mismas) problemas reales que se han observado en la ciudad de Zaragoza, a pesar de la aplicación ya prolongada de la normativa vigente. Se plantean, pues, desde la experiencia directa en la gestión del plan general de 2001 y demás normas vinculantes.

- B) Han de integrarse en la estructura del plan general, la legislación aplicable y la organización administrativa del Ayuntamiento de Zaragoza, en cuanto a redacción y ejecución directa de planes proyectos, e intervención en la actividad de los particulares.
- C) Aunque se tienen en cuenta experiencias desarrolladas en otras poblaciones, las nuevas normas utilizan en lo posible recursos tomados de la tradición local, a fin de lograr la mejor integración de sus resultados. Las propuestas para las zonas ya urbanizadas se han elaborado a partir de una intensa investigación en el Archivo Municipal y del conocimiento de las normas con que cobraron su aspecto actual, procedentes sobre todo de la segunda mitad del siglo XIX (proyecto de bando para la nueva edificación de 1854; bandos generales de buen gobierno de 1863, 1868, 1874; proyecto de bando general de 1882; proyectos de ordenanzas generales de 1851, 1862 y 1879; acuerdos plenarios diversos) y primera del XX (ordenanzas generales de 1912 y texto refundido de 1915; ordenanzas generales de 1939 y especiales recopiladas en 1942; sucesivas ordenanzas de ensanche...) Para las zonas pendientes de urbanización, se han considerado precedentes utilizados recientemente en esta ciudad y en otras, cuyo resultado se considera suficientemente satisfactorio.

Las normas propuestas contienen condiciones vinculantes y recomendaciones para los planes urbanísticos en todas sus escalas y para los proyectos de urbanización, obras ordinarias, edificación y acondicionamiento, con los siguientes fines:

- a) Mejorar la calidad del espacio público de Zaragoza y hacer más atractiva su utilización. Se entiende a estos efectos por espacio público el conjunto de elementos que definen tanto los sistemas viario y de espacios libres y zonas verdes de dominio y uso público, como los espacios libres privados destinados a la circulación, la estancia, el recreo y otras actividades análogas, que están sujetos a uso público permanente o temporal, constituyendo de hecho una extensión del dominio público urbano.
- b) Dar coherencia ambiental al espacio urbano y rural, y contribuir a su articulación, creando escenas transversales características con escala de ciudad, en buena parte integradas en la red de itinerarios para viandantes, y escenas con la escala local de los barrios, donde habrá de procurarse una uniformidad interna que los haga reconocibles y fomente la identificación de sus habitantes.
- c) Muy en particular, mejorar las condiciones ambientales de la ciudad histórica, dándole la dignidad que merece y fomentando su comprensión, la integración visual de todos sus componentes, y la preservación de su valor histórico y arquitectónico.
- d) Mejorar, además, las características ambientales de toda la ciudad, procurando que su edificación no se degrade por causa de reformas descoordinadas e incoherentes.
- e) Mejorar las condiciones de protección de los edificios, conjuntos, locales, espacios públicos, cementerios y demás elementos catalogados por su interés histórico o artístico.
- f) Fomentar el uso del espacio público por los viandantes, estimulando los recorridos a pie y con ellos el disfrute, las relaciones sociales y el comercio en la ciudad consolidada.

Son evidentes las limitaciones de una norma general para la solución de fines como estos. En una materia tan relacionada con el diseño concreto de la urbanización y los edificios, la normativa escrita es menos determinante que el modo en que los proyectos técnicos la apliquen, sin que sea posible ni deseable prefigurar su contenido más allá de un con-

junto más o menos amplio de prescripciones y recomendaciones relativamente abiertas.

Las normas urbanísticas son un instrumento jurídico de vigencia indefinida y alcance general, que no puede confundirse con un proyecto técnico ni utilizar sus herramientas. Si esta distinción no se estableciera, la nueva regulación incurriría en una determinación excesiva, impondría a sus desarrollos concretos rigideces técnicas que coartarían la necesaria capacidad de innovación y adecuación a situaciones concretas de las futuras realizaciones, y correría el riesgo de quedar pronto obsoleta.

Para acortar la distancia entre norma genérica y proyectos ejecutivos singulares, se ha previsto la formación de documentos intermedios de naturaleza técnica, referidos a ámbitos territoriales o sectoriales concretos y más fáciles de renovar con el paso del tiempo; es el caso de los proyectos de delimitación de zonas de mejora de la escena urbana con sus instrumentos de desarrollo, de los catálogos de elementos de urbanización homologados y singulares, o de las cartas de colores admitidos y tratamientos especiales de fachada.

Estos instrumentos serán útiles sin duda, pero por sí mismos no tendrán más efectos que los ya conocidos si no son utilizados con decisión y eficacia, porque la preservación y la mejora del paisaje urbano no resultarán automáticamente de un conjunto de normas, sino de una política continuada y comprometida. Como hace ya 24 años escribieron los arquitectos José Martínez Sarandese y María Agustina Herrero Molina y la paisajista María Medina Muro, los desmanes cometidos durante tanto tiempo sobre los espacios públicos de las ciudades españolas sólo podrán corregirse mediante una política comprometida, culta y continuada, que sea consecuente con las necesidades de la mayoría de los ciudadanos y muy en especial con la población más modesta y los más débiles (ancianos, niños, minusválidos), que no desdiga de los logros de siglos de cultura urbana que dieron lugar a ambientes de gran valía, y que sea económica, social y ecológicamente responsable.

III. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

III.1. Régimen general de la edificación

En el título segundo de las normas, sobre régimen general de la edificación en suelo urbano consolidado, se produce un conjunto de modificaciones relacionadas con la mejor integración de las construcciones en el espacio urbano. Afectan en menor medida a las condiciones de aprovechamiento reguladas en el capítulo 2.2, y en mayor a las de ornato reguladas en el capítulo 2.5.

Condiciones de posición

Dentro este apartado, se completa en el artículo 2.2.6 la regulación de la exención de chaflanes, añadiendo a las meras condiciones de tráfico la coherencia morfológica con el entorno de modo que, si a un lado de la embocadura de una calle se ha construido ya un chaflán, en el enfrentado no pueda producirse su exención, provocando un resultado manifiestamente deplorable.

En el artículo 2.2.11, dedicado a los retranqueos, se aclaran las condiciones en que podrán disponerse centros de transformación y otras instalaciones técnicas, distinguiendo las bandas libres de uso privado y las sujetas a uso público, donde el Ayuntamiento podrá exigir la retirada de elementos técnicos que dificulten esta utilización. En parcelas privadas, se contempla la posibilidad de modificar el área de movimiento de la edificación establecida en el planeamiento para construir centros de transformación que éste no prevea y requieran un espacio interior accesible desde la vía pública; para ello, se exigirán un estudio de detalle que modifique dicha área y el cumplimiento de ciertas condiciones materiales tendentes a armonizar la construcción del elemento con la del resto de la parcela.

En el artículo 2.2.33 se amplía la regulación de los vuelos sobre la vía pública, determinando que, cuando ésta tenga arbolado, el Ayuntamiento podrá reducir las dimensiones máximas señaladas con carácter general en función de éste. Se aclara también la forma de calcular el vuelo máximo en andadores lindantes con zonas verdes, y se añade a la regulación general actual una separación mínima entre los vuelos de un edificio y los linderos laterales de la parcela en que se sitúa, para evitar el pésimo efecto que produce el adosamiento de vuelos de distintas características materiales y diferente posición en los edificios medianeros; se admite que, mediante estudio de detalle o proyecto básico conjunto, se establezcan vuelos continuos en edificios adyacentes, siempre que su posición, profundidad y condiciones formales sean idénticas a ambos lados del lindero.

Por otra parte, algunos contenidos que en 2001 se incluyeron en el título segundo, aun afectando al tratamiento del espacio público y no a la edificación, se desplazan al título octavo, sobre las dotaciones viarias, de zonas verdes y espacios libres, y de equipamientos y servicios.

Condiciones de volumen

En el capítulo 2.2, se mejora la redacción de dos apartados del artículo 2.2.6, sobre los chaflanes, evitando que en el 1.º pueda sugerir, contra lo indicado en el resto del artículo, que basta con preverlos en la planta baja, y detallando más en el 4.º las condiciones de exención.

El artículo 2.2.6 incluye una regulación más detallada de los soportales o porches en zonas de edificación en manzana cerrada, que a veces se disponen en las plantas bajas de edificios convencionales, sobre todo residenciales, y no pocas veces constituyen tristes espacios residuales sin más interés que reducir el consumo de superficie edificable en la planta baja. El plan general de 2001 ya prohibió en zonas de manzana cerrada (ciudad his-

tórica, ensanches) que estos elementos se dispusieran en proyectos de edificación o estudios de detalle referidos a un solo solar, por entenderse que tenían una función y una escala urbana que sólo en planes urbanísticos de mayor alcance y rango podían contemplarse; también se determinó que para que la superficie ocupada por los porches no consumiera edificabilidad, éstos deberían ser de uso público y cumplir ciertas condiciones generales de fondo y altura. Aun así, elementos de cierta relevancia urbana como los soportales no pueden ser, como suelen, meras alineaciones de pilares estructurales de hormigón, a veces espaciados irregularmente, y sin coherencia entre edificios vecinos. La modificación 154 intenta devolverles algo de la relevancia funcional y compositiva que tuvieron históricamente, estableciendo criterios de diseño más concretos (uniformidad de altura y fondo, ritmos uniformes o armónicos entre pilares, correspondencia con los huecos de las plantas superiores, dimensiones mínimas en planta de los pilares, igualdad de éstos, distancia máxima entre ellos, acabados dignos...)



Porches descoordinados, orientados a norte y sin actividad en Echegaray y Caballero



Estructura de hormigón vista en un porche del Actur

Más problemáticas son las *plantas bajas diáfanas*, práctica extendida entre los promotores de edificios residenciales a partir de los años 1960 y consistente en prescindir en el nivel de la calle de más construcciones cerradas que los accesos hacia las plantas altas, apoyando éstas sobre pilares exentos para concentrar todo el derecho edificable en los usos más rentables; en ciertas circunstancias, el planeamiento permitía incluso que los edificios con planta baja diáfana pudieran elevar una planta más que los demás.



Distinto efecto sobre la vitalidad de la calle de los bajos diáfanos y con locales comerciales en el edificio Kasan (Actur)



Esta solución podría considerarse hoy un vestigio normativo que empobrece el ambiente urbano e impide la implantación de actividades complementarias de la vivienda que resultan vitales para el buen funcionamiento de un barrio. Los edificios de viviendas sin planta baja hacen que las calles sean desapacibles y aburridas, y al mismo tiempo son parte necesaria para unas tácticas inmobiliarias muy primarias, que separan viviendas, comercio y otros usos complementarios en solares especializados y alejados, desvitalizando el espacio urbano y fomentando los desplazamientos motorizados.

En el artículo 2.2.7 se limita la posibilidad de las plantas bajas diáfanas a situaciones consolidadas y totalmente justificadas, prohibiéndose en nuevos desarrollos residenciales y en las zonas de manzana cerrada. En esta tesitura, los edificios de vivienda colectiva deberán disponer de verdaderas plantas bajas dedicadas a la vivienda, al comercio (con los estímulos que el artículo 7.2.6-b prevé en planes de desarrollo) o, cuando proceda, a equipamientos y servicios públicos que no consumirán edificabilidad lucrativa si se ceden gratuitamente al Municipio.

Al mismo tiempo, se arbitra un procedimiento para que, cuando la propiedad lo inste, puedan completarse edificios residenciales existentes *carentes* de planta baja o desvinculados de la vía pública con nuevas construcciones de uso comercial o de servicios que infundan a las calles mayor riqueza funcional y atractivo ambiental. Así, se permitirá que en edificios de vivienda colectiva con planta baja diáfana o separados de la calle por espacios privados sin arbolado, se construya o amplíe la planta baja aun sobrepasando la superficie máxima edificable determinada por el planeamiento. Para ello, se exige que los nuevos cuerpos se alineen con la calle, que no tengan más superficie que la mínima requerida para ese fin, que se dediquen a usos comerciales, de servicios o instalaciones generales del edificio, y que tengan escaparates, ventanas o puertas en la mitad de la longitud de sus fachadas. El aumento de la edificabilidad sobre el máximo admitido se canalizará mediante un plan especial y conllevará la obligación de abonar al Ayuntamiento el valor del exceso, ya en metálico, ya en cesión de parte de la superficie.

Condiciones de ornato

La modificación 154 introduce un artículo 2.5.1-b, que contiene una zonificación del suelo urbano a efectos de regulación de la escena urbana, señalando determinadas *zonas de atención especial* donde las propias normas aplican criterios particularmente exigentes y se prevé el posible desarrollo mediante instrumentos específicos: ciudad histórica (zona B del plan general); conjuntos urbanos caracterizados contemporáneos (zona C); inmuebles con declaración de bien de interés cultural o catalogados por la Comunidad Autónoma, con sus entornos; elementos protegidos por catálogos municipales de naturaleza urbanística; zonas de borde con infraestructuras importantes de tráfico rodado o ferroviario, cauces hídricos, grandes zonas verdes y, en general, sujetas a una gran visibilidad; zonas centrales o comerciales de los barrios tradicionales, acotadas mediante proyectos de delimitación que se tramitarían conforme al procedimiento establecido por la legislación urbanística para los estudios de detalle, y tratadas con los instrumentos que en cada caso fueran oportunos, y otras zonas de actuación para la mejora del paisaje urbano, delimitadas mediante el mismo procedimiento y objeto de un plan especial o los instrumentos que fueran precisos según las determinaciones adoptadas, para la concreción de medidas ejecutivas que completaran las establecidas en la normativa general.

Como principio general, se determina que se tenderá a definir *áreas paisajísticas diferenciadas* (barrios, zonas de nueva urbanización de cierta magnitud, polígonos no residenciales), donde el tratamiento general de la urbanización sea homogéneo e identificable.

Se diferenciarán de estas áreas paisajísticas las *unidades ambientales singulares*, correspondientes a porciones urbanas menores con particular relevancia o características fi-

sicas especiales (por ejemplo, la plaza del Pilar dentro del área de la ciudad romana o el Portillo dentro de Delicias), sistemas que atraviesen varias áreas (por ejemplo, el Canal Imperial o el eje Independencia-Gran Vía-Fernando el Católico-Isabel la Católica), o elementos exteriores como los grandes parques urbanos.

En relación con las condiciones generales de las fachadas, se menciona en el artículo 2.5.2 la posibilidad de que el Ayuntamiento apruebe cartas de colores y tratamientos de fachada obligatorios, recomendados o prohibidos en las distintas áreas ambientales, y se dedica específicamente el 2.5.2-b a las modificaciones de fachada. En éste, se determina con alcance general que las alteraciones del aspecto exterior de inmuebles sujetos a propiedad horizontal (exceptuado el caso singular de los locales comerciales) deberán venir amparadas por proyectos que afecten al conjunto de la fachada, sin que pueda admitirse la modificación puntual y perceptible de determinados elementos por parte de comuneros aislados; estos proyectos deberán haber obtenido la conformidad de la comunidad de propietarios, de acuerdo con su normativa específica.

En los inmuebles catalogados o situados en zonas protegidas, se establece el principio general de que no se autorizará ninguna obra mayor, actividad ni actuación que afecte a su aspecto exterior si no se acompaña con la corrección de las actuaciones anteriores realizadas sin licencia y no legalizables (instalación de aparatos de aire acondicionado, colocación de carpinterías y revestimientos inadecuados, sustitución de puertas de acceso a portales, rótulos, toldos, marquesinas...), así como con la retirada de todos los elementos superpuestos que hubieran quedado obsoletos. Como es de justicia, esta carga sólo afectará a aquellos desórdenes que pueda subsanar quien pida la licencia y no afectará a la ejecución de obras directamente encaminadas a la conservación, protección y mejora de las partes no discordantes de los edificios.

Fuera de los inmuebles catalogados o situados en zona protegida, esta condición regirá si el Ayuntamiento no considera que su aplicación es desproporcionada con las obras o actividades para las que se pide autorización.

Para dar mayor claridad a las normas, el bloque de apartados que regula las condiciones del cierre de terrazas y balcones pasa a formar un nuevo artículo 2.5.2-c, independiente del relativo a las condiciones generales de la modificación de fachadas y sin variaciones que no sean de redacción con respecto a la regulación establecida por la modificación 44 del plan general, aprobada el 22 de enero de 2009.

El nuevo artículo 2.5.2-d se refiere a aquellas propiedades, horizontales o no, que alcanzan sólo a parte de una edificación o conjunto de edificaciones objeto de un mismo proyecto original y provistas de características formales homogéneas. Sus dos apartados desarrollan la regulación vigente hasta ahora a partir de la distinción, lógica, entre edificios catalogados y no catalogados. En ambos casos se refuerza la condición, ya contenida en las normas de 2001 pero desde entonces inaplicada incluso en bienes protegidos, por la que el Ayuntamiento exigirá que en los edificios y grupos proyectados como composiciones unitarias y divididos en dos o más comunidades de propietarios se preserve la armonía general, evitando que cada porción se restaure, cuando sea el caso, con distintos criterios, materiales o colores, y que de ello resulte el aspecto desordenado que muestran hoy muchos edificios de estas características.

Hay que hacer notar que el plan general no trata de imponer la uniformidad, y ni siquiera el mantenimiento del tratamiento original si éste no tiene un valor que haya merecido protección específica, sino de garantizar un resultado armónico y acorde con la arquitectura del conjunto. De este modo, podría admitirse que cada edificio aislado o vivienda en hilera de la Ciudad Jardín tuviera un color diferente, aunque no fueran así en origen, y el mismo criterio podría seguirse, por ejemplo, en las casas en hilera proyectadas en 1937

por Miguel Ángel Navarro para la Central Obrera Nacional Sindicalista, en la zona de las Casas Baratas.



Heterogeneidad cromática admisible en las Casas Baratas y en la Ciudad Jardín

Pero el criterio no podría ser éste en edificios de vivienda colectiva como los dos proyectados por Secundino Zuazo en la calle de Baltasar Gracián a finales de los años 1920 (protegidos con nivel de interés arquitectónico), hoy pintados con colores cambiantes y completamente descoordinados en cada comunidad, con distintos criterios de tratamiento de los elementos ornamentales e incluso con acabados diferentes a las dos mitades del frontón central de uno de ellos. Cuando los edificios de vivienda colectiva no proceden de la mera yuxtaposición de unidades repetitivas y están sujetos a una composición arquitectónica unitaria, parece más que justificado que se requiera un tratamiento cromático concebido con la escala del edificio o grupo original completo, y que cuando se haya perdido se vaya recuperando poco a poco, conforme restauren sus fachadas las distintas comunidades, y para devolver el conjunto a su estado original o para lograr una nueva armonía general.

El segundo apartado del artículo 2.5.2-d, referido a los edificios y conjuntos catalogados, requiere que para cualquier modificación perceptible del aspecto exterior que no suponga restitución de las condiciones originales se tramite un documento que garantice la coherencia global, aunque se ejecute por comunidades independientes y en tiempos distintos. Con este fin, se admite un proyecto básico que afecte a todo el bien protegido, sea edificio, conjunto o parte originalmente homogénea de un conjunto; un estudio de detalle con igual ámbito y nivel de definición del tratamiento exterior que luego se desarrollará en diversos proyectos básicos y de ejecución, o a sucesivos estudios de detalle, de los que el primero contendrá un *documento de coordinación* con los criterios y determinaciones que permitan extender su solución al grupo entero, ya reproduciendo exactamente su solución mediante proyectos referidos a aquellos edificios donde así lo especifique el documento, ya adaptándola con un estudio de detalle específico a unas condiciones de partida distintas (bloques con distinta configuración en planta o sección, absorción de reformas preexistentes, distintas condiciones de los espacios libres inmediatos...) Aunque, en este último procedimiento, se eximirá al primer estudio de detalle de resolver pormenorizadamente posibles supuestos distintos, una vez aprobado quedarán fijadas las condiciones precisas a que deberán sujetarse las posteriores actuaciones en todo el grupo, de modo que se mantenga la armonía arquitectónica original.

Se excluyen de esta condición las obras sencillas de restauración de fachadas que no pongan modificación visible de la composición o los materiales (restauración del revoco y pintura

de fachadas, colocación o sustitución de bajantes, elementos de carpintería, etc.), donde bastará que el proyecto presentado por una comunidad contenga un documento que contemple su efecto sobre el conjunto. Con informe previo de la comisión de patrimonio, el Ayuntamiento impondrá criterios análogos a las comunidades que vayan actuando sucesivamente. Así podrá determinarse, por ejemplo, que todas ellas utilicen los mismos colores o que se varíen en cada tramo repetitivo, en toda la fachada o en parte.



Tratamiento inadecuado de color en los distintos portales de un edificio de Zuazo en la calle de Baltasar Gracián, que afecta incluso a las dos mitades del gran frontón central



El primer apartado del artículo 2.5.2-d regula los edificios y conjuntos no catalogados, donde se exige una entonación general apoyada en la presentación, con todo proyecto de modificación de su aspecto exterior que afecte sólo a parte del proyecto original, de un estudio global que acredite la armonía con el conjunto en su estado actual o en el que se proponga como resultado del conjunto de sucesivas modificaciones acometidas por las diferentes comunidades. A la vista de este documento, el Ayuntamiento podrá imponer las condiciones precisas para garantizar la armonía general, requiriendo la reproducción de soluciones, materiales o colores ya empleados en actuaciones anteriores.



Desde 2001, el plan general contiene medidas para que las medianeras visibles desde la calle tengan un tratamiento digno, con características materiales similares a las fachadas. Sin embargo, abundan los muros medianeros, en general antiguos, donde esas condiciones no se verifican. En los artículos 2.5.4 y 2.5.4-b se refuerzan los mecanismos de que dispone el Ayuntamiento para lograr la progresiva adecuación de todos estos elementos, requiriéndola siempre que se solicite licencia para obras de ampliación, rehabilitación o restauración general de un edificio, de sus fachadas o de sus cubiertas. Se distinguen además las medianeras *consolidadas* de las *provisionales*, estableciéndose de modo más riguroso la equiparación de tratamiento de las primeras con el de las fachadas, y permitiendo un régimen más flexible en las segundas.

Abunda el artículo 2.5.4-c en la regulación de las cubiertas, y el 2.5.4-d se refiere al tratamiento exterior de los locales comerciales. Conforme se ha extendido la apertura de franquicias y sucursales de grandes cadenas y han ganado influencia ciertas modas, se ha generalizado la tendencia a definir la imagen exterior de estos establecimientos con total independencia de los edificios donde se sitúan, buscando la inmediata identificación de la marca y la imagen más llamativa posible. Una de estas modas, muy visible en algunas calles peatonales o de amplias aceras del centro, es la total o casi total apertura del frente del local hacia la vía pública, reproduciendo pautas procedentes de los centros comerciales de la periferia.

En los inmuebles catalogados y en el centro histórico, estas prácticas pueden producir resultados arquitectónicos perniciosos. Para evitarlos, se determina que, en reformas de locales, el Ayuntamiento podrá exigir la recuperación de la composición original de la fachada en las plantas o partes afectadas, siempre que esté suficientemente documentada. En todo caso, se cumplirá el requerimiento general de coherencia compositiva con el resto del edificio, y no se admitirían revestimientos o tratamientos parciales de la fachada en planta baja que resultaran inarmónicos o agresivos para el entorno.



Vieja e inadecuada reforma de fachada en un local de la calle de Alfonso I

En las zonas centrales de la ciudad podrán catalogarse determinados tipos de fachada comercial, al margen de su valor singular, exigiendo cuando proceda su mantenimiento (tipológico más que material, si el local no tuviera otra protección) para preservar el carácter de la calle. En la de Alfonso I, sobre todo, esto supondrá preservar el tipo que en Madrid se conoce como *fachada galdosiana*, que aún cuenta con algunas muestras a pesar de las pérdidas acumuladas desde los años 1960.

También se regula con mayor detalle el acondicionamiento de locales en los conjuntos protegidos, edificios catalogados y sus entornos, prohibiéndose o recomendándose ciertos materiales, colores y disposiciones; en estos lugares particularmente sensibles, se condiciona la ejecución de obras o nuevas actividades en locales a la supresión de reves-

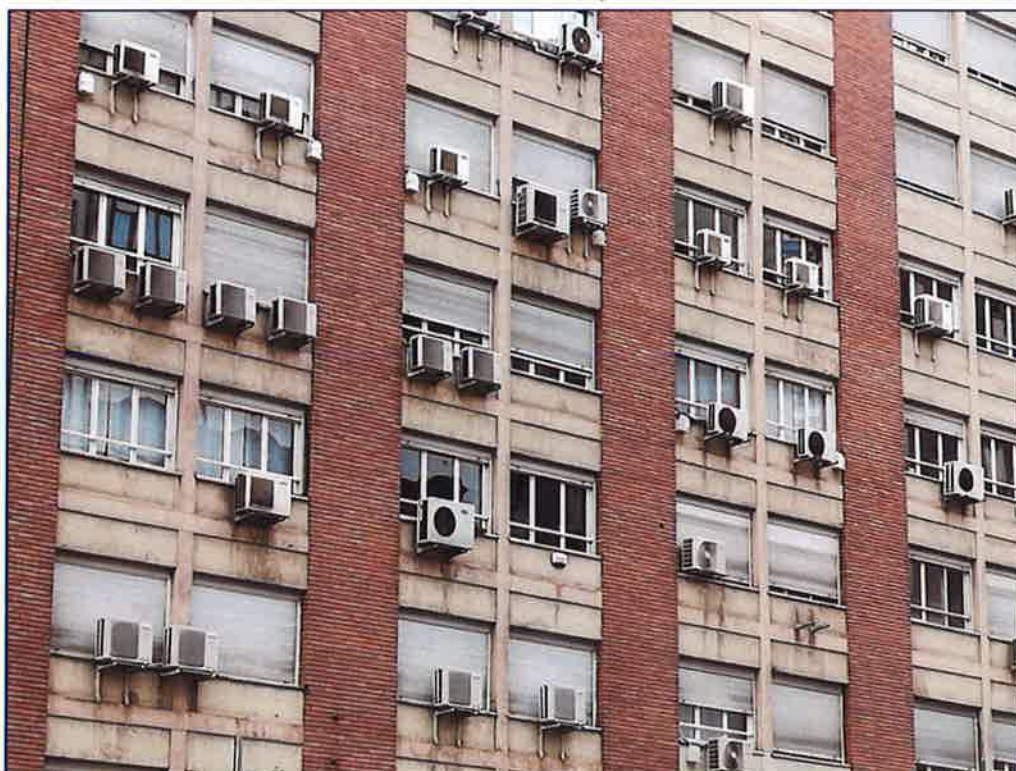
timientos y elementos discordantes, e incluso a la recuperación material o tipológica de tratamientos originales cuando fuera posible.



Fachada comercial tradicional en la calle de Alfonso I

Para terminar, se dedica un apartado de este artículo a elementos superpuestos a las fachadas, como las persianas o los armarios de instalaciones, que suelen recibir muy poca atención y tienen, sin embargo, una importante presencia en la escena urbana. Además de requerírseles discreción y el mismo grado de integración ambiental que a los elementos principales de la fachada, se exige que su diseño facilite su limpieza, mantenimiento y protección contra actos vandálicos, recomendándose las persianas enrollables de celosía calada como mecanismo muy eficaz de prevención frente a las pintadas.

En la redacción que finalmente se propone, el artículo 2.5.5, sobre edificios, paramentos y locales con impacto visual desfavorable, tiene menos alcance del que en un primer momento se le adjudicó, sobre todo por una razón de prudencia que recomienda, en cuestiones como ésta, ir avanzando a un paso acompasado con la sociedad. De momento, se establece el principio general de que el Ayuntamiento favorecerá la desaparición, la mitigación o el enmascaramiento de los elementos contruidos que sean marcadamente discordantes con respecto a su entorno en las zonas de atención especial a la imagen urbana, fomentando operaciones que tiendan a suprimir o a amortiguar su impacto y actuando siempre que sea posible de acuerdo con los propietarios. A falta de este acuerdo, en los inmuebles y zonas sujetos a protección cultural, podrá ordenar la ejecución de las obras de adecuación. Para facilitar unas y otras intervenciones, y con un carácter que en esta fase ha de ser más didáctico que coercitivo, se contempla la formación de *catálogos de elementos discordantes típicos*, ilustrados con ejemplos (rótulos, puertas de acceso a zaguanes, cierres de galerías, tambores de persiana, materiales y colores de acabado...) y acompañados con medidas correctivas genéricas.



Los artículos 2.5.6 y siguientes atañen a los elementos superpuestos a las fachadas (tendidos aéreos, aparatos de aire acondicionado, conducciones, antenas, marquesinas, toldos, rótulos), origen de una indisciplina muy extendida que se ha demostrado ciertamente difícil de afrontar, y que en el futuro no podrá resolverse tanto con nuevas normas como con la aplicación por la administración de las que ya existen. En el artículo 2.5.7, introduce en la regulación de los aparatos de aire acondicionado tres novedades, relativas a su instalación en los locales comerciales, que deberá integrar el aparato de salida en la carpintería; a la seguridad de los aparatos, cuyo estado y fijaciones, a veces ya añejas, provocarían un riesgo sobre los usuarios de la vía pública en caso de desprendimiento, y al establecimiento, a partir de la aprobación de la modificación 154, de un plazo de cinco años durante el que los titulares de aparatos de aire acondicionado que incumplan la norma deberán retirarlos si se sitúan en inmuebles con declaración o incoación como bien de interés cultural, catalogados por su interés monumental o arquitectónico, o emplazados en la zona B (ciudad histórica), zonas arqueológicas o cualesquiera otras zonas de atención especial a la imagen urbana en que así se establezca.

Más ineficaces aún han resultado las determinaciones que desde 1986 contiene el plan general a propósito de los tendidos telefónicos y eléctricos aéreos, a pesar de que incluso la legislación sobre el patrimonio cultural los prohíbe en conjuntos de interés como nuestra ciudad histórica (zona B). En 2001, las normas del plan general insistieron en esta prohibición, aunque su modificación 82, aprobada el 4 de mayo de 2012, suavizó la tajante interdicción de nuevos tendidos aéreos para permitir que las compañías sustituyeran los existentes, que hasta entonces sólo podían suprimirse o dejarse como estaban, por otros nuevos con menor incidencia visual. Pasados siete años, no sólo se ven los efectos inapreciables de esta modificación (de problemática compatibilidad, por lo demás, con los artículos 19.3 y 22.2 de la ley 16/1985 del patrimonio histórico español, y 34.1 y 43.1,b de la ley 3/1999, del patrimonio cultural aragonés, que obligaron no hace mucho a enterrar la catenaria de la línea 1 del tranvía), sino que, probablemente, el estado de los tendidos aéreos ha empeorado todavía más. Por eso, el artículo 2.5.9 de las normas recupera la prohibición en la zona B, bienes protegidos y sus entornos, de modo que las compañías no puedan transformar sus redes si no proceden al mismo tiempo a enterrarlas. Se establece un

plazo de cinco años, a contar desde la publicación de la aprobación de la modificación 154, para que los titulares de cableados aéreos o fijados a las fachadas de los inmuebles en esa situación los sustituyan por tendidos enterrados. Fuera del centro histórico, se exige que los nuevos tendidos aéreos, cuando se admitan, carezcan de tramos aéreos no adosados a las fachadas, a lo largo de las calles o transversales a ellas, y se advierte que la autorización podrá condicionarse a la supresión de tramos aéreos exentos que existan en las proximidades. Se añade que el Ayuntamiento podrá ordenar el enterramiento de los tendidos cuando incumplan la normativa sobre accesibilidad, no tengan las debidas condiciones de seguridad, o deterioren la calidad ambiental o turística del espacio público.



Tendidos aéreos en las calles del Desengaño y Fuenclara, con el palacio homónimo (BIC)

El artículo 2.5.9 añade la advertencia, que podría tener más eficacia que las meras normas imperativas empleadas hasta ahora, de que el Ayuntamiento podrá regular en sus ordenanzas fiscales unas tasas más elevadas en las conducciones aéreas admitidas a título excepcional o precario por los apartados 2.º y 5.º del artículo, que en las instalaciones enterradas, máxime cuando se afecte a zonas y edificios sometidos a protección cultural.



Tendido aéreo en la calle de Alfonso I (conjunto de interés cultural y edificios catalogados)



Tendidos aéreos sobre la calle de Casta Álvarez (conjunto de interés cultural)

Y, por último, se califica expresamente como elementos fuera de ordenación los tendidos aéreos sobre postes hincados en calles, zonas verdes, espacios libres y equipamientos públicos, que, sin ser ya abundantes, aún permanecen en pleno núcleo urbano de

Zaragoza en zonas como Valdefierro, Oliver o la Ciudad Jardín, deteriorando el paisaje urbano e imposibilitando, muchas veces, el cumplimiento de la normativa sobre supresión de barreras arquitectónicas.



Tendido aéreo sobre postes de madera en el barrio de Valdefierro

En el artículo 2.5.10 se amplía notablemente la regulación de los rótulos y la publicidad en la vía pública, fachadas y medianeras de los edificios, cerramientos de las parcelas y mobiliario urbano, completándose la regulación contenida en la ordenanza municipal de instalaciones y actividades publicitarias. Se imponen así limitaciones relacionadas con la contemplación de los inmuebles, conjuntos, parajes y demás elementos sujetos a protección cultural o ambiental, contemplando como excepción la publicidad asociada a actuaciones de rehabilitación del propio bien, que pueden contribuir a su financiación y, de este modo, a la protección del patrimonio. Con carácter general, los rótulos y la publicidad colocados sobre las fachadas de los edificios no deberán desfigurar su configuración arquitectónica y mantendrán la armonía con ésta y con el ambiente del entorno, y se prohíbe, además, colocar publicidad sobre inmuebles en ruina y en solares vacantes donde se haya superado el plazo para edificar, a fin de no favorecer su persistencia en esta situación.

El artículo 2.5.11, sobre iluminación de fachadas, intenta imponer a este recurso un orden acorde con el orden arquitectónico y urbanístico, limitándolo a aquellos edificios que gocen de alguna singularidad y sujetándolo a normas que garanticen la discreción y el respeto a la configuración compositiva de los edificios. Tanto por preservar un ambiente urbano equilibrado como por evitar la desorientación del vuelo nocturno de las aves, se prohíbe el uso de iluminación láser o cañones de luz dirigidos hacia el cielo.

Aunque la legislación sectorial prácticamente ha enajenado del control municipal la colocación de antenas de telefonía móvil, confía a los ayuntamientos las limitaciones relacionadas con la protección del patrimonio. Consecuentemente, el artículo 2.5.12 prohíbe la colocación de antenas sobre el plano vertical de las fachadas, balcones y cualquier posición que no sea la cubierta, y, en este último caso, las que pudieran verse desde la vía pública si el edificio es bien de interés cultural, se sitúa en el entorno de un BIC o está catalogado por su interés monumental o arquitectónico global. Como se ha hecho con los aparatos de aire acondicionado y los tendidos aéreos, se da un plazo de cinco años para retirar las antenas que incumplan esta norma y se sitúen en inmuebles de estas características.

Los artículos 2.5.12-b y 2.5.12-c regulan la colocación de las marquesinas y otros elementos adosados en planta baja de los edificios, y de los toldos. Como detalle casi

anecdótico, puede señalarse que las normas de 1986 y 2001 prescribían una altura libre mínima de 2'50 m en las marquesinas y de 2'25 m en los toldos, sin que constara una razón para esta discrepancia. Se han consultado los bandos de buen gobierno aprobados por el Ayuntamiento en 1863, 1868 y 1874, y las ordenanzas municipales de 1912 y 1915, origen de las actuales normas, y se ha comprobado que en los cinco casos se exigía que los toldos dejaran una altura mínima sobre la rasante de las aceras de 2'50 m; por este motivo, se ha recuperado esta medida, que es también la requerida a las marquesinas, y permitir llegar hasta 2'25 m en el *flequillo* frontal del toldo, si lo hubiera.

El capítulo 2.5 termina con dos nuevos artículos dedicados al mantenimiento de los inmuebles (2.5.12-d) y los espacios libres privados y solares sin edificar (2.5.12-e). En ellos se detallan las obligaciones generales de conservación a que están sujetos los propietarios de estos inmuebles, incluyéndose entre ellas la eliminación de restos de suciedad, desperfectos, pintadas, carteles, pegatinas y elementos obsoletos, así como el cerramiento de los espacios libres que no se dediquen a un uso público o colectivo.

Conservación e incremento de la biodiversidad urbana

Con objeto de conservar y enriquecer la biodiversidad en el medio urbano, el capítulo 2.5 de las normas, sobre condiciones de la edificación, interviene también en el tratamiento de solares, cubiertas, terrazas, fachadas y medianeras de propiedad pública o privada. Así, se estimula la vegetación en estos elementos (naturalización, creación de huertos urbanos), asociándola a la creación de microhábitats para especies animales silvestres que resulten beneficiosas para el medio urbano. De momento, estas medidas tienen un carácter genérico, que en el futuro deberá completarse con desarrollos más pormenorizados, siguiendo el ejemplo de Segovia (edición por el Ayuntamiento de la guía *Conservación y fomento de la biodiversidad en obras de rehabilitación y reforma de Segovia -2018-* y medidas consiguientes), Madrid (proyecto *Madrid+Natural*, incluido en la *Estrategia de adaptación al cambio climático* del Ayuntamiento) o Barcelona (ayudas económicas y técnicas para la rehabilitación y naturalización de cubiertas y azoteas). Puede encontrarse una buena exposición de todas estas prácticas en la publicación *100 medidas para la conservación de la biodiversidad en entornos urbanos*, de SEO/Birdlife (2019).

En los artículos 2.5.2 («Condiciones generales de las fachadas») y 8.2.1-d («Pantallas acústicas»), se añaden sendos nuevos apartados sobre prevención de la colisión de aves en ventanales reflectantes de los edificios o en cristaleras exentas situadas en antepechos de balcones, paradas de bus, pistas de pádel o pantallas acústicas, causa de la muerte en España de cientos de miles de aves cada año. A partir de las recomendaciones de la Estación Ornitológica de Sempach (Suiza), traducidas al español y adaptadas por SEO/Birdlife («Edificaciones, cristales y aves»; www.seo.org/2012/05/07/edificaciones-y-aves/), se faculta al Ayuntamiento para exigir que en paños de cristal invisibles para las aves por su transparencia o reflexión (muy peligrosos cerca de zonas arboladas y paisajes atractivos para las aves), se impriman o adhieran líneas o dibujos poco espaciados y de color preferentemente blanco, medida que se ha acreditado más adecuada que otras como el coloreado del vidrio cuando éste no es poco reflectante o la colocación de siluetas adhesivas de rapaces en color o, sobre todo, en negro, tan frecuentes como ineficaces.

Usos comerciales en edificios existentes

Se modifica el artículo 2.7.17,6 de las normas para advertir que, en todos los edificios de la ciudad, el Ayuntamiento podrá autorizar el mantenimiento de la actividad no residencial de las plantas bajas cuando esa dedicación hubiera estado legalmente autorizada antes de junio de 2001, y aunque ello suponga la instalación de nuevos establecimientos después de superarse los doce meses de inactividad de los precedentes. Se busca así mantener el comercio en las calles del centro y los barrios, y evitar los locales sin uso posible.

III.2. Régimen de los elementos, edificios y conjuntos catalogados

Niveles de protección

Uno de los capítulos más afectados por la modificación 154 del plan general es el 3.2, sobre el régimen de los inmuebles protegidos. En el artículo 3.2.1, se especifican con más detalle que en el texto refundido de 2007 los instrumentos que regulan ese régimen y se establece expresamente la posibilidad de tramitar catálogos independientes para cada una de las clases de inmuebles catalogados (edificios, conjuntos, locales, cementerios, zonas arqueológicas, parques y jardines, etc.), de modo que sea posible su aprobación independiente y se superen obstáculos como el que impidió hace unos años la aprobación del catálogo de locales comerciales. Se establece también el importante principio de que ningún edificio catalogado podrá considerarse fuera de ordenación, salvo que la protección afecte a elementos parciales que no se vean amenazados por ese régimen, y, por último, se contempla la posibilidad de que los interesados pidan al Ayuntamiento un informe urbanístico, previo a la redacción de proyectos o propuestas de intervención en los edificios, donde se precisen o aclaren las condiciones derivadas del catálogo o de las normas urbanísticas.

En relación con los grados de protección, definidos en el artículo 3.2.2, y para evitar claros problemas de interpretación del catálogo de edificios y conjuntos de interés aprobado en el año 2006, se advierte que un edificio puede estar catalogado en su conjunto por su interés ambiental, e incluir elementos protegidos por su interés arquitectónico y sometidos a su régimen específico (fachadas, zaguanes, escaleras, elementos constructivos u ornamentales menores...)

Con el mismo fin de superar problemas de interpretación derivados de las fichas del actual catálogo y orientar las que en el futuro pudieran sustituirlas, se aclara la diferencia entre los grados global y parcial de la protección por interés arquitectónico. Aunque las normas urbanísticas aprobadas en 2001 consideraron la protección global como supuesto general y la parcial como excepcional, el catálogo que se redactó posteriormente contempló una proporción muy alta de edificios de interés arquitectónico parcial, no siendo pocos los casos en que, al detallarse los elementos protegidos, se hacía referencia al volumen, la fachada, el tipo, etc., que bien hubieran justificado una protección global, máxime teniendo en cuenta que en este nivel de protección se admiten obras de reforma amplias y la propia ficha podría especificarlas. La conversión de la protección global en excepcional conllevó una desprotección de los edificios a los que no se les dio, ya que todos los elementos no expresamente mencionados en la ficha como protegidos podían ser demolidos mediante un trámite reglado de licencia urbanística, sin contar con la contradicción entre un régimen de reforma supuestamente abierto a todo lo que no fuera el mantenimiento de ciertos elementos parciales y la inclusión entre éstos de conceptos tan amplios y vagos como la tipología o el volumen. Por ese motivo, se incluye en el artículo 3.2.4 de las normas («Interés arquitectónico») un párrafo que equipara a lo dispuesto para el grupo (a) (interés global) aquellos edificios que el catálogo incluya en otros grupos, pero donde no se detallan elementos materiales a preservar perfectamente definidos y de naturaleza realmente parcial, tales como fachadas, escaleras, componentes constructivos concretos, etc.

El mismo artículo aclara que la protección de la fachada de un edificio incluye la de todos sus elementos (partes macizas, vanos y vuelos), salvo que la ficha del catálogo los excluya expresamente.

Con igual propósito de superar cuestiones que se han planteado en la aplicación de los instrumentos de protección vigentes, se especifica que entre las obras permitidas en edificios con este nivel de catalogación estarán las que hayan de procurarles las imprescindibles condiciones de seguridad, comodidad y adecuación funcional, y, más adelante, que

para preservar el mantenimiento en uso de los edificios, condición que se cree la primera y principal para protegerlos, se admitirán las obras precisas para garantizar la protección contra incendios y eliminar barreras arquitectónicas, salvo que la comisión de patrimonio competente considere que la solución propuesta es incompatible con el mantenimiento de los valores esenciales del bien catalogado.

En relación con el interés ambiental y en correspondencia con lo advertido en el artículo 3.2.2, en el 3.2.5 de las normas se especifica que, al autorizar la demolición de un inmueble catalogado el Ayuntamiento podrá requerir la preservación de determinados elementos, y también que cuando un edificio de interés ambiental se derribe por causa de ruina, podrá requerirse que la fachada del nuevo edificio, aun cumpliendo las condiciones de adecuación ambiental exigidas, se retrase hasta la alineación que resulte de unir las esquinas de los edificios adyacentes o de prolongar una línea mantenida con carácter general en todo el frente de la manzana.

Regulaciones especiales de elementos catalogados

Sigue una serie de artículos que regulan con mucho mayor detalle que en 2001 los elementos catalogados distintos de edificios y conjuntos, llenando un manifiesto vacío normativo y permitiendo que los catálogos en curso de formación o ya aprobados tengan una eficacia real; como ya se hizo en 2001 con los inmuebles, en algunos de estos artículos, se incluyen listados de elementos protegidos a título provisional, mientras no se aprueben los catálogos correspondientes.

El artículo 3.2.7-b se dedica a los locales comerciales, objeto de un proyecto de catálogo realizado por el servicio municipal de Patrimonio Cultural Urbanístico, fechado en junio de 2007, que incluyó fichas individuales de cada local (cada una con plano de situación, informe histórico-artístico, planta, alzados, secciones, fotografías, etc.), que desde hace unos años es accesible en el portal de internet del Ayuntamiento de Zaragoza. Por acuerdo de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza del 23 de julio siguiente (BOP 14/8/2007), el proyecto se sometió a exposición pública durante un mes, en el que no se presentó ninguna alegación. Posteriormente, se remitió al Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón para que emitiera el informe preceptivo antes de su aprobación definitiva, y el Director General de Urbanismo lo remitió a la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural, que entendió que no podía tramitarse un catálogo independiente de locales, sino completar el de inmuebles ya formulado con todos los elementos aún pendientes de catalogación, y entre ellos las zonas arqueológicas y paleontológicas, y los elementos protegidos que cita el artículo 3.2.2 de las normas del plan general y no constituyen edificios o conjuntos edificados (monumentos, parques y jardines, cementerios). Así, el proyecto de edificios de interés quedó sin aprobación, aunque no se señaló ninguna prescripción o carencia a subsanar. Hay que señalar que, a pesar de este precedente, más adelante se aprobaron, previo aunque, sin embargo, se aprobaron después el catálogo de la parte histórica del cementerio de Torrero o numerosas adiciones al de edificios y conjuntos de interés.

Para evitar esta confusa situación, que sólo perjudica a la conservación del patrimonio, esta modificación 154 aclara que la protección municipal del patrimonio podrá basarse en un catálogo unitario o en varios especializados.

En el caso concreto de los locales comerciales, cuya protección podría quedar un tanto precaria al apoyarse sólo en la sucinta relación de elementos catalogados incluida en el anejo VII de las normas de la revisión del plan general de 2001 y en los efectos del expediente tramitado en 2007, se establece la protección preventiva, hasta que se apruebe definitivamente el correspondiente catálogo, de los elementos incluidos en el proyecto de esta última fecha, con las condiciones indicadas en sus fichas y las precisiones detalladas

en el artículo 3.2.7-b introducido por la actual modificación del plan general.

Además, la modificación 154 especifica el tipo de obras admitido en los locales protegidos (conservación, restauración y acondicionamiento), con la importante precisión de que la autorización de nuevas obras requerirá eliminar o sustituir los añadidos impropios o que afecten desfavorablemente al establecimiento. Se aclara que, como es lógico en actuaciones con una función básicamente ornamental que requiere de la integridad del conjunto para cobrar sentido, que la catalogación afecta a todos los elementos exteriores e interiores, inmuebles o muebles, que conforman la decoración del local (esto es, excluidos los destinados a la venta en el propio local), salvo que la ficha indique otra cosa expresamente o la comisión de patrimonio competente informe que se trata de añadidos discordantes o carentes de valor.



Rotulación comercial protegida y nueva en dos locales del centro de Madrid

Entre otros aspectos que no se comentarán aquí, se prevé la posibilidad de que el local catalogado se sitúe en un edificio que en un momento dado pueda demolerse (algo particularmente posible si el edificio no está protegido), en cuyo caso las partes del local que a juicio de la comisión puedan conservarse se preservarán y reintegrarán en el nuevo edificio o, excepcionalmente, en otro preferentemente próximo.

Se especifica también la posibilidad de que al catalogarse un local se proteja su rotulación; en tal caso, ésta deberá conservarse aun cuando se verifique un cambio de actividad, que supondrá la adición de una nueva y discreta rotulación, salvo que la comisión competente entienda posible su modificación sin menoscabo de su valor.

El artículo 3.2.7-c trata de los monumentos públicos y elementos urbanos singulares, en los que sólo se permiten operaciones de conservación, mantenimiento, consolidación y restauración, estas últimas con proyecto redactado por técnico competente. Se prohíbe, salvo supuestos excepcionales que las comisiones de patrimonio podrán valorar en cada caso, el desplazamiento de un monumento o elemento urbano singular que se sitúe en el lugar para el que fue proyectado o donde hubiera permanecido largo tiempo.

A título preventivo, se consideran protegidos todos los monumentos, fuentes, puertas y elementos urbanos de similar naturaleza con antigüedad igual o superior a 100 años. Puede mencionarse, finalmente, la protección que brinda este artículo a las placas de rotulación de calles, plazas, manzanas o edificios que el Ayuntamiento incluya en un catálogo específico (el Servicio de Información Geográfica ya dispone de un catálogo que recoge las características materiales de todas las placas de la ciudad histórica) o, en su defecto, tengan una antigüedad igual o superior a 100 años, que deberán mantenerse en su lugar, adecuadamente conservadas y, si es preciso, restauradas, o reponerse en una posición análoga en caso de rehabilitación o sustitución de los edificios.



Restos de la primera rotulación viaria zaragozana, realizada por Pedro Laguña en cerámica de Valencia (1862-64)



Se protegen también las tapas de registro del alcantarillado construido por la SZUC en el ensanche de Miralbueno, con proyecto de urbanización de Secundino Zuazo (1928); en la avenida de Fernando el Católico, calles de Baltasar Gracián, Arzobispo Apaolaza, Cortes de Aragón, Félix Latassa, Andrés Piquer, Bruno Solano, Luis Vives, Santa Teresa de Jesús, Ram de Viu, Supervía, Agustín de Quinto, La Ripa, o San Juan de la Cruz aún subsisten esas tapas originales, fácilmente reconocibles por las inscripciones «ZARAGOZA»

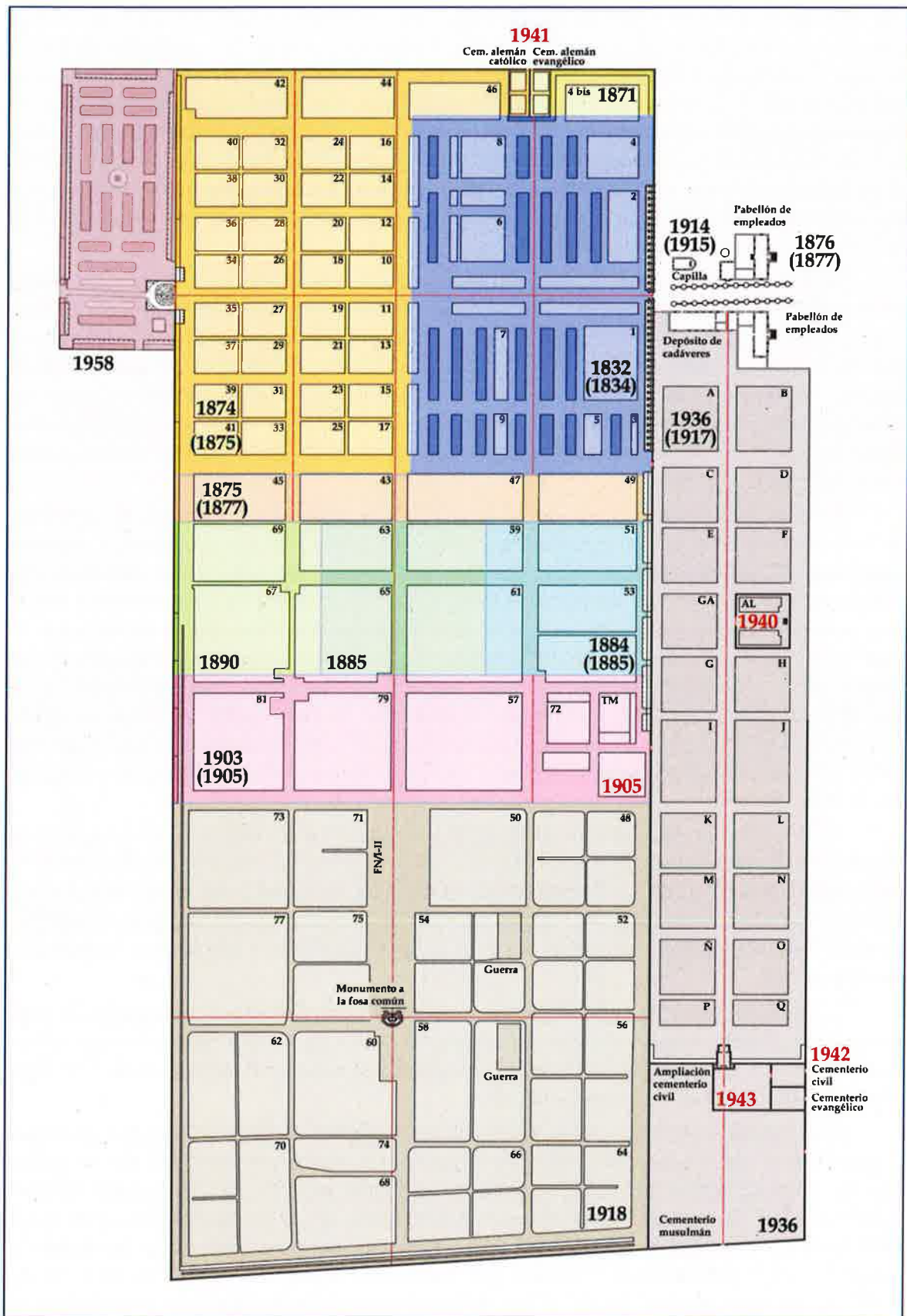
en el diámetro y «SOCIEDAD ZARAGOZANA DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN •1929•» en el perímetro, y un dibujo estrellado que dudamos de calificar como art déco o como expresionista; una vez la sociedad quebró y el Municipio asumió la continuación de las obras de urbanización, dejaron de utilizarse estas elegantes piezas, muchas de las cuales han permanecido en su sitio 89 años.

En el artículo 3.2.7-d se regulan los parques, arboledas, paseos y jardines históricos en relación con la protección de índole cultural que merezcan y no con aspectos puramente botánicos que no se relacionen con ella. Desde este punto de vista, se cree necesario preservar unas determinadas condiciones ambientales mediante la intervención de la correspondiente comisión de patrimonio (previo informe de los servicios competentes en materia de parques y jardines o de medio ambiente) en las actuaciones que afecten a partes construidas, quioscos, mobiliario, piezas ornamentales y demás elementos propios del parque, en operaciones de jardinería que no sean de mero mantenimiento o reposición de especies vegetales, caminos o piezas de mobiliario, y en las obras de edificación que afecten a parcelas visibles desde el interior del espacio protegido. Se prohíben las obras bajo rasante que puedan dificultar el desarrollo del sistema radicular de la vegetación o alterar el nivel freático, y se termina con una relación de parques, arboledas, paseos y jardines protegidos, a título preventivo, mientras no se forme un catálogo específico. Esta relación incluye los grandes paseos arbolados de la ciudad, los tramos de cauces hídricos que la atraviesan y las zonas ajardinadas de carácter histórico; en casos como la Gran Vía, las características originales del espacio han sufrido ya severas modificaciones, pero se entiende conveniente la inclusión para preservar algo tan importante como es su naturaleza de paseo estructural de la ciudad y procurar el mantenimiento de lo que tiene de valioso y la progresiva mejora de lo que pueda perfeccionarse, máxime teniendo en cuenta que se trataría de ir actuando sobre meros elementos de mobiliario, iluminación, pavimentación o arbolado. En otros casos, la catalogación como espacio ajardinado se superpone a la protección del elemento como bien de interés cultural (Canal Imperial) o a su inclusión en conjuntos urbanos protegidos (plaza de los Sitios), que ya requieren hoy la intervención de las comisiones de patrimonio; no obstante, se ha considerado conveniente no prescindir de estas catalogaciones por la naturaleza diferenciada de los valores que ahora se quiere preservar y porque el ámbito y el alcance de la intervención cultural no serán necesariamente coincidentes.

El artículo 3.2.7-e se refiere a los espacios públicos urbanos, pendientes también de la aprobación de un catálogo que incluya prescripciones particularizadas sobre el tratamiento del pavimento, el mobiliario urbano y la vegetación, y señale los elementos existentes protegidos, las actuaciones admitidas en ellos, y criterios para adecuar las medianeras visibles desde la vía pública y las instalaciones e infraestructuras, y para el tratamiento superficial o la sustitución de los edificios perimetrales. Mientras el catálogo no esté aprobado, se protegen preventivamente, equiparando los edificios donde se incluyen al grado de interés arquitectónico parcial (d), todas las arcadas realizados con cantería enteriza en el paseo de la Independencia y en la plaza de San Francisco, las columnas de hierro fundido diseñadas por Ricardo Magdalena para la plaza del Mercado (1897) y los soportales anteriores a ellas conservados en este último lugar.

Para terminar la serie de artículos dedicados a la catalogación de elementos específicos, el 3.2.7-f se dedica a los cementerios o partes de ellos protegidos en aplicación directa de la ley sobre patrimonio cultural o por un catálogo municipal. El artículo 3.2.2,6, de las normas de la revisión del plan general de 2001 incluyó los cementerios históricos entre los susceptibles de catalogación municipal, y especificó que *«deberán ser mantenidos y protegidos de su destrucción, repoblándose con especies vegetales iguales a las existentes cuando el paso del tiempo o la enfermedad lo hagan necesario»*. En desarrollo de este artículo, se aprobó en 2013 un catálogo de panteones, sepulturas y elementos de interés his-

tórico-artístico del cementerio de Torrero, que delimitó como conjunto de interés el llamado *cementerio antiguo*, formado por el núcleo original inaugurado en 1834 y sus ampliaciones de 1875, 1884, 1885, 1890, 1903, 1918, 1936 y 1958. Después, se ha continuado este trabajo con catálogos relativos a los cementerios históricos de los barrios rurales.



Conjunto de interés del recinto antiguo del cementerio de Torrero

El catálogo de protección de la parte antigua del cementerio de Torrero puso en evidencia los graves problemas de conservación asociados a las concesiones a perpetuidad, especialmente abundantes en el último cuarto del siglo XIX y el primer tercio del XX, de terrenos para panteones y sepulturas perpetuas, y el cambio radical en los hábitos funerarios que, desde no hace mucho tiempo, ha motivado un aumento constante de las incineraciones y una decadencia de las inhumaciones, particularmente en las sepulturas en tierra; vetadas éstas desde 1980 por razones de espacio, hoy cabe preguntarse si la prohibición indiscriminada es conveniente en las partes protegidas, donde van quedando extensos terrenos sin uso real u ocupadas por enterramientos viejos y de cuyo mantenimiento se han desentendido muchos descendientes, cuando los hay. A esto se ha sumado últimamente un acentuado vandalismo, que muchas veces es en realidad un expolio ejercido por personas que aprovechan el libre acceso a los cementerios para sustraer elementos escultóricos de fácil salida en el mercado de las antigüedades.

Vueltas muchas tumbas al dominio municipal por extinción de la concesión, queda un patrimonio deteriorado que, a diferencia del patrimonio arquitectónico urbano, es muy difícil volver a poner en el mercado, tanto por la explicable reticencia a comprar mausoleos labrados para otros comitentes, como por la evidente y progresiva devaluación de lo fúnebre. En muchos casos, puede no haber más opción que el mantenimiento a cargo del Ayuntamiento, como carga cultural o con miras a la dedicación cultural y turística del conjunto, lo que a su vez requeriría calidades ambientales de las que los cementerios zaragozanos aún están muy lejos.

En el momento crítico en que está el patrimonio funerario, se entiende la necesidad de mejorar esas condiciones ambientales, ayudando a hacer de los cementerios espacios atractivos. La recuperación de las zonas funerarias protegidas deberá inscribirse en una mejora más general de sus cualidades culturales y, por qué no, de esparcimiento ciudadano, como de hecho y con otro sentido ocurría hace un siglo. Para ello, el artículo 3.2.7-f trata de la conservación y mejora de la vegetación en los cementerios catalogados, de las disposiciones y materiales admitidos en las sepulturas y las actuaciones permitidas en las que estén catalogadas a título individual. La redacción de estas reglas ha tenido en cuenta los contenidos estéticos y ambientales de las que aprobó el Ayuntamiento en la segunda mitad del siglo XIX y primera del XX, que explican muchas de las características materiales de estos recintos.

En relación con los espacios libres de los cementerios, se insiste en la necesidad de mejorar sus condiciones ambientales extendiendo y cuidando su ajardinamiento, auténtico punto débil de la historia de Torrero y que tanto convendría en áreas como la extensa y desolada ampliación de 1918. Se trataría con ello de hacer de los cementerios verdaderos parques públicos, aunque con unas características tipológicas, simbólicas y funcionales excepcionales.

También se determina que, como corresponde a todos los bienes catalogados de interés cultural, la autorización de actuaciones que afecten a las tumbas protegidas por su valor individual o a los conjuntos protegidos requerirá el informe favorable de la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico-Artístico.

Para los elementos nuevos situados en estos conjuntos se dan ciertas reglas tendentes a garantizar la preservación del ambiente histórico y la armonía general. No sin vacilaciones, en este apartado se ha decidido prescindir de determinaciones excesivamente tajantes y confiar a la Comisión de Patrimonio el encauzamiento de las actuaciones hacia un resultado óptimo, valorando la importancia de los valores culturales e históricos protegidos y actuando con la prudencia que requiere una materia tan sensible como la funeraria. Se especifican así reglas para el diseño de los distintos tipos de enterramiento y se prohíben las disposiciones, los materiales y los acabados que sean disonantes con el ambiente general,

de modo que puedan irse recuperando aquellos que mejor entonan con él (piedras mates, inscripciones grabadas, ladrillo, hierro forjado, bronce, azulejo...) y eliminándose otros, muy extendidos en tiempos recientes, que desentonan (plásticos, aluminio, bloques de hormigón, granitos sometidos a abrillantado industrial, letras doradas o cromadas superpuestas, grabados hiperrealistas realizados por medios digitales, hologramas,...)

Para lograr este fin, se determina también que, desde el principio, en el cementerio de Torrero se extremará el celo por mantener o recuperar el ambiente histórico en el andador Costa, los tramos inmediatos a derecha e izquierda de los andadores A y B, el andador de la Fosa Común y el núcleo central de la ampliación de 1875 (cuadros 10 a 41).

Régimen común de los edificios catalogados

Se introducen también diversas modificaciones en la sección tercera del capítulo 3.2, relativa a la intervención en los edificios catalogados. Algunas de ellas sólo tienden a aclarar el régimen establecido en 2001, con objeto de evitar interpretaciones erróneas o abusivas.

Éste es el caso de la única alteración incorporada al artículo 3.2.9, sobre aprovechamiento urbanístico en los edificios de interés monumental o arquitectónico global, que aclara que el hecho de que en éstos se permita mantener la superficie construida existente aunque supere la que el plan general atribuye a su parcela, no significa que se otorgue a ésta un derecho abstracto superior; por eso, la supresión de una parte consolidada del edificio no da derecho a construir una nueva superficie equivalente fuera de los límites establecidos en la zona y grado. También con intención de suprimir dudas en la aplicación de la norma vigente, más que de alterarla, se mejora la redacción del artículo 3.2.11, sobre modificaciones de altura y posición en solares con restos arqueológicos.

Más innovador es el artículo 3.2.11-b, sobre rehabilitación de fachadas en edificios catalogados o situados en zonas protegidas, que insiste en la necesidad, señalada reiteradamente por las comisiones de patrimonio, de emplear las técnicas constructivas propias de la época en que se construyeron y de recuperar los acabados originales que aún se mantengan o desvelen las pertinentes catas verticales u otras fuentes de información. Se hace mención especial del tratamiento de las carpinterías, víctimas de la mayoría de las actuaciones abusivas sobre estas fachadas.

El artículo 3.2.11-c se dedica al tratamiento de color, objeto en 2006 y 2007 de relevantes acuerdos de la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico-Artístico, que adoptó incluso una carta de colores para las actuaciones en la zona B, cuya aplicación requiere un rango normativo adecuado. La modificación 154 incorpora y desarrolla esos criterios cromáticos, haciendo prevalecer los colores que hubiera tenido la fachada original, conocidos mediante catas e investigación documental, y, a falta de esta información, los recogidos en la carta de 2006. Estas reglas se hacen extensivas a todos los edificios nuevos, reformados o restaurados situados en la zona B, salvo casos excepcionales que se especifican, y, aun fuera de la ciudad histórica, a las reformas o restauraciones de edificios construidos con técnicas tradicionales si están protegidos en cualquiera de los grados contemplados por el catálogo y la ley de protección del patrimonio cultural de Aragón o son anteriores a mayo de 1912, fecha en que se aprobaron las primeras ordenanzas municipales zaragozanas, que dieron libertad a los particulares para elegir los colores de sus fachadas; como también fueron esas ordenanzas las primeras en exigir licencia en calles particulares o edificaciones exteriores al casco urbano, se ha referido el requisito al inicio de la construcción y no a la licencia.

Se distinguen las fachadas con color plano y las polícromas, de conformidad con los criterios establecidos por el Ayuntamiento en los acuerdos plenarios de 15 de junio de 1859, donde se acordó que en todas las obras nuevas y reformas de fachada éstas se estarían o pintarían con arreglo a las muestras de color obrantes en la secretaría municipal;

de 21 de agosto de 1860 y 5 de julio de 1861, que exigieron el cumplimiento del acuerdo anterior a los dueños de edificios recientes y situados en el salón de Pignatelli (actual paseo de la Independencia), y de 4 de julio de 1862, que supuso que durante algo más de un decenio no se obligara a elegir entre las muestras cromáticas proporcionadas por el Municipio, y los promotores debieran presentar planos con el color de las fachadas para su aprobación o rechazo en el acto de licencia; desde final de los años 1870 hasta los comienzos del siglo siguiente, el Ayuntamiento volvería a tener una carta de colores entre los que los particulares elegirían los de cada edificio.

Se han considerado también algunos proyectos de regulación que no llegó a aprobar el Ayuntamiento (proyecto de bando para la buena edificación de 17 de febrero de 1854; proyectos de ordenanzas municipales de 1862 y 1879) y los importantes informes redactados por la Academia de Bellas Artes de San Luis en diciembre de 1851 y mayo de 1854, aparte, claro está, del amplio estudio informativo y justificativo elaborado por el Servicio de Patrimonio Cultural Urbanístico y la empresa Ferretería Aries (Centro Procolor Aries) para formar la carta de colores adoptada por la comisión municipal en 2006.

Aunque no conocemos las cartas de colores de que dispuso el Ayuntamiento en el siglo XIX, los planos coloreados de la década de 1860 y el estudio que se acaba de citar permiten suponer que, por imposición directa, elección de los propietarios o corrección por los arquitectos municipales, prevalecieron las *tintas suaves y claras* a que se referían los informes de la Academia de San Luis de 1851 y 54, con tonos hueso, gris, ocre, melocotón, terracota, verde o azul; para la carpintería, se optó la mayoría de las veces por la aplicación de aceites de linaza o similares, o el esmaltado en verdes, granates o blancos, y para la cerrajería por esmaltes negros o grises.



Proyectos de reforma de fachada en las calles de Casta Álvarez y Palomar (1863)

En todos los casos, también fue habitual imitar los colores de los materiales naturales (marrón para la madera, gris para la piedra...) En la minoría de edificios con una decoración más sofisticada, podían destacarse los aleros, cornisas, impostas, recercados y otros elementos ornamentales, pintados en distinto color, las plantas inferiores, de tonos más oscuros que las centrales y a veces imitando obras de sillería, o los áticos y plantas añadidas. Por el contrario, en las casas más pobres y abundantes, carentes de todo ornamento

añadido al plano de la fachada, la pintura se sustituiría frecuentemente con un sencillo blanqueado con cal.

Este artículo 3.2.11-c contiene también algunas reglas de integración del color en el conjunto de la obra, detallando las bases para su aplicación, relación con elementos de fábrica y elementos ornamentales, y diferenciando los colores aplicables a la cerrajería y a la carpintería, que la carta de color de 2006 regulaba conjuntamente a pesar de lo indicado en su memoria justificativa.



Colorido tan sobrio como ajeno a los proyectos originales en dos edificios racionalistas de la Gran Vía. Tanto Baratto Besatti y Muñoz Casayús (izq.) como Regino y José Borobio (der.) utilizaron el blanco puro y el verde



Se exceptúan de la aplicación de los colores de la carta los nuevos equipamientos donde esté justificado un tratamiento singular y los edificios no adscritos a rasgos estilísticos tradicionales, tales como los racionalistas; si éstos estuvieran catalogados o el Ayuntamiento lo entendiera procedente, se les requerirá que mantengan o recuperen los colores y texturas que los arquitectos previeron en los proyectos originales (que pueden ser distintos de los aplicados en su construcción); si no se dispusiera de esta información, las comisiones de patrimonio podrán admitir o exigir tratamientos de color que difieran e incluso contrasten con los exigidos comúnmente, siempre que respondan a los rasgos estilísticos propios del edificio. Así se quiere recuperar un factor muy importante del aspecto con que se concibieron estos edificios, que en su mayoría han ido adquiriendo con el tiempo un colorido cercano a las pautas decimonónicas de la mayoría de inmuebles catalogados y carente de las vivas tonalidades y los contrastes que debían potenciar su composición volumétrica y darles visibilidad.

El artículo 3.2.12-b, nuevo también, aborda el grave problema de las demoliciones de edificios catalogados y, sobre todo, incluidos en conjuntos protegidos pero carentes de catalogación individual. En Zaragoza y otras poblaciones, sobran los ejemplos de derribos autorizados por no afectar a partes expresamente protegidas por los catálogos, que, al tener por objeto facilitar la venta de un inmueble o descargar al titular de gastos de mantenimiento obviando su rehabilitación, han tenido como consecuencia una progresiva degradación de las partes protegidas del bien. También han abundado las demoliciones de edificios no catalogados en sí mismos pero incluidos en conjuntos protegidos, que van llenándolos de vacíos intercalados entre las construcciones que persisten y que se autorizan con el poco convincente trámite de solicitar al interesado el dibujo de la fachada de un edificio que en su caso pudiera sustituir al desaparecido, y juzgarla sin garantía alguna de que se vaya a construir tal fachada o cualquier otra. Aparte de causar un evidente mal efecto al prolongarse, muchas veces más allá de lo admitido por la ley de urbanismo, el tiempo que media entre la demolición y la nueva obra, el perjuicio se extiende a los propietarios vecinos, sobre todo cuando se trata de construcciones entre medianeras (falta de aislamiento en los muros laterales, giros de éstos con riesgo estructural...), y en general a las zonas en que se enclavan, al propiciar la formación de focos de insalubridad y de inseguridad. Por estos motivos, y porque, *stricto sensu*, estas demoliciones contradicen lo dispuesto por el artículo 43.3 de la ley 3/1999, del patrimonio cultural aragonés, se prohíbe aquí la demolición de partes de edificios catalogados (salvo cuerpos excluidos de protección con autonomía constructiva y arquitectónica) o inmuebles incluidos en conjuntos protegidos (aunque no estén catalogados a título individual), cuando no formen parte de actuaciones de rehabilitación o, si la norma lo permite, de reconstrucción que las amparen como obras tendentes a la efectiva protección de los inmuebles y conjuntos de interés.

El artículo 3.2.14 de las normas («Rótulos, anuncios y carteleras en edificios catalogados») establece alguna medida complementaria de la vigente ordenanza municipal de instalaciones y actividades publicitarias, y se refiere muy en particular a los locales situados en conjuntos protegidos y entornos de bienes de interés cultural, donde se procura conseguir la mejor integración con el ambiente urbano.

Autorización de las intervenciones en edificios catalogados

Por último, en el artículo 3.2.15, sobre licencia para la intervención en edificios y conjuntos catalogados, se recoge la práctica acumulada desde el año 2001, aclarándose la función de las propuestas de intervención en inmuebles catalogados, su presentación voluntaria antes de la tramitación de un proyecto básico o de ejecución, y su contenido, y especificándose que, si se tramita y el edificio se emplaza en la zona B, deberá incluir el estudio de inserción ambiental a que se refiere el nuevo artículo 4.3.11-b de las normas.

En el apartado 2.º de este artículo, se suprime la mención como conjunto histórico del monasterio de Santa Fe, dado que, por orden ECD/240/2016, de 18 de febrero, el Gobierno de Aragón completó la declaración originaria como bien de interés cultural de la iglesia y puerta principal del recinto, definiendo el resto como entorno de protección. En consecuencia, carece de sentido mantener su tratamiento como conjunto de interés cultural, debiendo entenderse que le será de aplicación el régimen general reseñado en el apartado 1.º del artículo. Además, en el apartado 2.º se hace alguna ligera corrección de la redacción de 2001, a fin de que resulte más clara y sin ninguna trascendencia sustantiva.

Normativa en zonas de planeamiento recogido (PR)

A las modificaciones señaladas en el capítulo 3.2 de las normas se añade otra relativa al artículo 3.3.4, situado en el capítulo 3.3 («Régimen general del planeamiento anterior recogido»), donde se establece que en todos los instrumentos de planeamiento recogido situados en la zona B (ciudad histórica), las normas que afecten al aspecto exterior de las construcciones (fachadas, cubiertas, espacios libres...) cederán ante las contenidas en el capítulo 4.3 de las normas del plan general cuando se produzcan contradicciones.

III.3. Régimen específico de las zonas de suelo urbano consolidado

Regulación de la zona B (ciudad histórica)

Dentro de la zona B, las normas urbanísticas del plan general ya se refieren con detalle a las fachadas, cubiertas o medianeras visibles desde la vía pública. Esta regulación genérica apenas requiere alguna mejora puntual, referida más al establecimiento de mecanismos que faciliten una mejor inserción arquitectónica de los edificios concretos que se proyecten, que a la concreción de normas directamente vinculantes.

En la sección segunda del capítulo 4.3, referida a los grados 1.º, 2.º y 3.º de la zona B, se completa el artículo 4.3.9, referido a las condiciones de parcelación, con dos nuevas especificaciones. La primera, en la letra (a), completa la actual regulación, que determina que las nuevas parcelas deberán ser acordes con las que sean características de la zona donde se sitúen, con la condición, que no precisa justificación, de que también tendrán dimensiones aptas para soportar edificios normales destinados al uso dominante y acordes con toda la normativa vigente cuando se solicite la licencia; en aras de una mayor seguridad jurídica, se especifica que en ningún caso se admitirán parcelas con longitud de fachada inferior a 4'50 m, ni superficie menor de 90 m² (4'50x20).

En la letra (c) del mismo artículo, se detallan normas más específicas de parcelación y agregación de parcelas en cuatro zonas de la ciudad histórica donde la parcelación tuvo una función determinante y, a través de la composición de fachadas, dio lugar a una imagen urbana muy característica. Una de ellas es la calle de Alfonso I, ejecutada en el último tercio del siglo XIX a partir de la expropiación del terreno ocupado por la calle y los solares laterales por el Ayuntamiento, que los reparceló y vendió en lotes de gran tamaño que debían producir homogeneidad y monumentalidad en la edificación; en consonancia con ello, se prohíbe dividir las parcelas originales. El barrio de San Pablo y el suelo comprendido entre San Miguel y el Coso corresponden a sendas parcelaciones regulares del siglo XIII, cuyas características geométricas también se considera preciso mantener, al menos por la misma razón por la que se protegen determinadas características ambientales de la edificación. Por último, en el paseo de la Independencia se obliga a modular eventuales parcelaciones por tramos completos de los porches existentes.



Retranqueo de las plantas añadidas exigido por la Comisión de Patrimonio

Para subsanar ciertas dudas que en algún momento se han producido en las comisiones de patrimonio o en el servicio de licencias, en el artículo 4.3.8, sobre condiciones de posición, se aclara que, aunque la obligación de alinear las fachadas con las calles afecta en cualquier caso a las plantas bajas, podrán admitirse planos retrasados en las alzadas cuando esté justificado y a título excepcional. Se cita como ejemplo el muy habitual retroceso de plantas añadidas a inmuebles catalogados (hay ejemplos muy conocidos en Tubo-plaza de España o, fuera de la zona B, en el paseo de Sagasta), recurso que no sólo no debe prohibirse, sino que puede ayudar a preservar la imagen original.

En el artículo 4.3.11, sobre condiciones de ornato, se concentra el mayor número de novedades en la regulación de la edificación en la ciudad histórica. Como primera y más genérica especificación, se determina el criterio de *homogeneidad ambiental* (que no de *uniformidad*) para todo nuevo edificio de uso residencial o, en general, no destinado a equipamientos de alguna relevancia o singularidad funcional, construcciones a las que deberán limitarse los rasgos singulares pretendidamente llamativos que en construcciones funcionalmente convencionales no tendrían justificación urbanística ni más fin que dar visibilidad y publicidad a la promoción.

Se abunda en la prevención ante esa modalidad del *kitsch* que se ha dado en llamar «estilo comisión», que no es la menor causa del deterioro ambiental de nuestras ciudades antiguas, y se reitera que la edificación que se promueva en el centro histórico no deberá excluir las prácticas arquitectónicas contemporáneas, lo que no significa *a la moda*. Lejos de remedar lo histórico o, en el otro extremo, copiar de las revistas de arquitectura fachadas ajenas a la función y al lugar y de efímera vigencia estética (práctica que ha dado lugar a la proliferación de fachadas planas con huecos rasgados verticales caprichosamente dispuestos al tresbolillo), la intervención en la zona requerirá una interpretación crítica de las preexistencias que tienda, con sencillez y sin estridencias, a la mejor adecuación volumétrica y compositiva. Como hace años escribía Francisco Pol parafraseando un célebre postulado dialéctico, el proyecto, urbanístico o arquitectónico, ha de partir del conocimiento concreto de las condiciones concretas del lugar y del tiempo.

Se detallan algo más las condiciones de composición de fachadas, y en particular la preponderancia de la estratificación vertical en las calles (sucesión de zaguanes y de huecos y macizos alineados verticalmente), completada por ciertos invariantes de estratificación horizontal (bajo o bajo más entresuelo, ático, cornisa), y la integración en el entorno de los materiales y los colores elegidos. Se advierte que en toda la zona B, catalogada como conjunto histórico, deberá aplicarse lo dispuesto en el artículo 3.2.11-c acerca de la elección de color en los edificios protegidos, y se reitera que las comisiones de patrimonio podrán autorizar planos retrasados por encima de la planta baja cuando estimen que así se mejora la adecuación de las nuevas construcciones a partes preexistentes de la edificación o a su entorno.

Por último, se dedica un nuevo artículo 4.3.11-b a los *estudios de inserción ambiental*, una nueva figura que tiene su origen en los *estudios de tramos de calle* contemplados por el artículo 45.1 de las ordenanzas incluidas en el proyecto de plan especial del centro histórico de Zaragoza redactado en 1982, que se aprobó inicialmente el 10 de marzo de 1983 pero nunca alcanzó la aprobación definitiva, y se inspiró aquí, a su vez, en los estudios preliminares requeridos por el plan de recuperación del centro histórico de Bolonia de 1969. Estos estudios formarán parte de las propuestas de intervención o proyectos de nueva edificación o ampliación que se emplacen en la zona B, y deberán acreditar, con los medios escritos y gráficos que en cada caso sean adecuados, el respeto hacia ciertos invariantes arquitectónicos relativos a la composición de fachadas, la construcción y los materiales (aleros, cornisas, ritmo y proporción de huecos, diferenciación de la planta baja o la última, elementos volados, ritmos verticales señalados por las dimensiones históricas de la

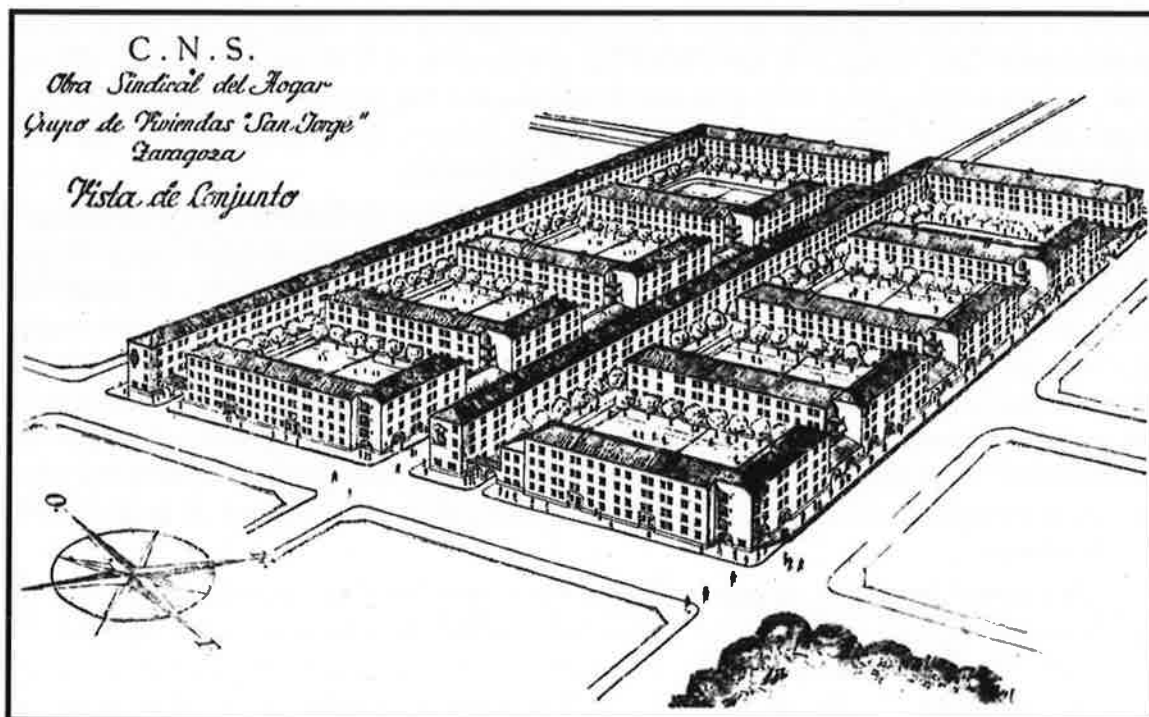
parcelación, colores, composición autónoma o subordinación a la del tramo de calle o plaza...), la valoración de determinadas posiciones urbanas singulares, de la memoria del lugar o de la proximidad de edificios de valor histórico o arquitectónico, espacios urbanos destacados, arbolado, etc.

En calles, estos estudios considerarán todos los elementos visibles desde el exterior en los edificios laterales y enfrentados, al menos hasta los cruces con las vías transversales más próximas; en plazas, se considerará su perímetro completo, y, tanto en uno como en otro caso, tendrán en cuenta la relación visual del edificio con otros próximos de interés monumental o arquitectónico.

A diferencia de la ordenanza de 1982, no se detallan en este artículo las condiciones compositivas vinculantes a que deberán sujetarse estos estudios, ya que están especificadas en otros artículos de la misma sección. Debe insistirse en que no se trata de imponer una mimesis del entorno ni de coartar más las posibilidades de una arquitectura propia del momento en que se produce, sino de garantizar que toda nueva propuesta parte del conocimiento del lugar concreto en que se sitúa, del análisis de sus problemas, necesidades y oportunidades, y de una reflexión sobre la respuesta arquitectónica más procedente a estos factores, lo que de paso facilitará que las comisiones dispongan de cuantos datos precisa un pronunciamiento fundado.

Regulación de la zona C (conjuntos caracterizados contemporáneos)

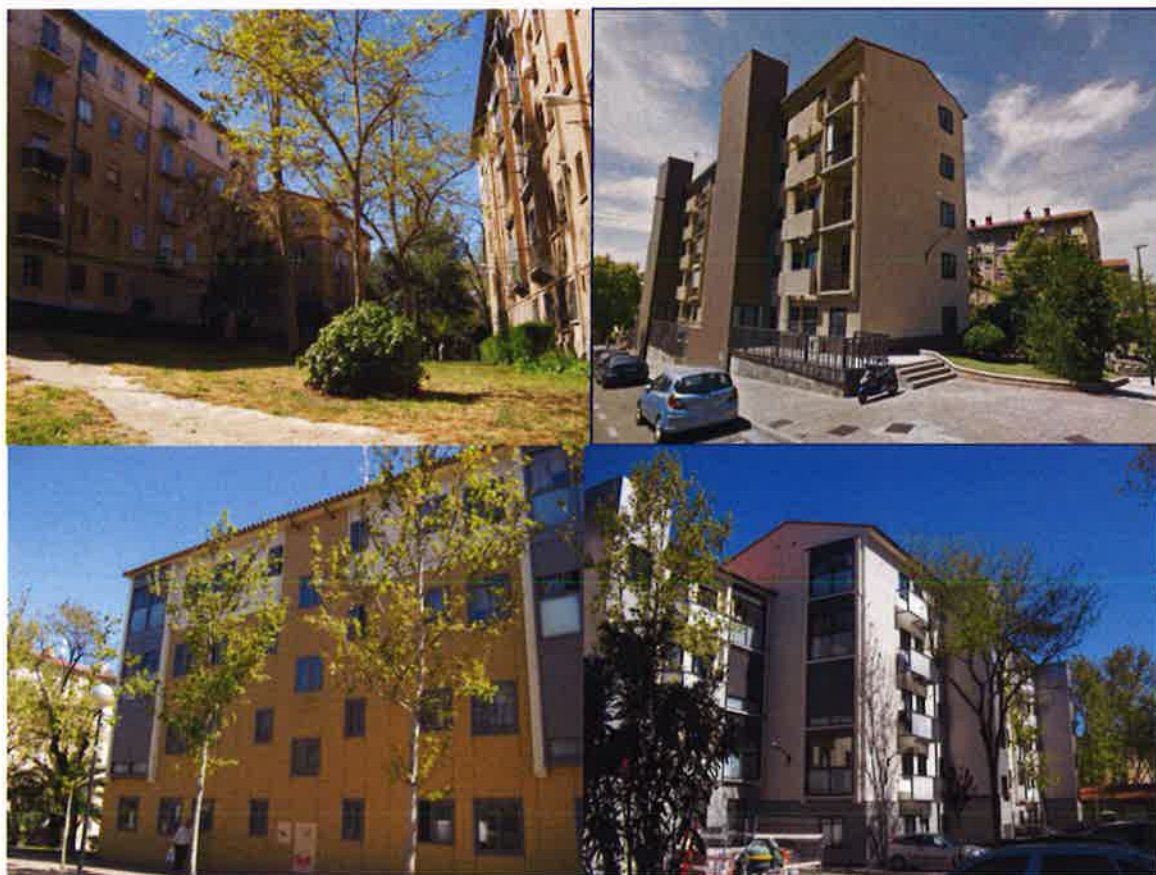
Se modifican también dos artículos que, en la sección cuarta del capítulo 4.3, regulan las condiciones de edificación en los grados 1.º y 2.º de la zona C (conjuntos urbanos caracterizados contemporáneos).



En el artículo 4.3.20, sobre la zona C, grado 1.º, se desarrollan con mayor detalle las reglas de coordinación arquitectónica en el interior de los grupos protegidos que no cuentan, como la Ciudad Jardín o las Casas Baratas, con una ordenanza específica aneja a las normas. En los últimos años y al margen de la protección establecida por el planeamiento y el catálogo de bienes de interés, en varios grupos de vivienda con esta calificación se han producido intervenciones parciales, en bloques aislados o incluso en comunidades de propietarios que sólo afectan a partes de bloques, faltas de coordinación con otras autori-

zadas en el mismo conjunto; por añadidura, intervenciones de renovación de fachadas o dotación de ascensores más o menos respetuosas con la arquitectura original de estos grupos han convivido con otras que lo han sido menos.

La consecuencia de todo ello es que las renovaciones emprendidas con el loable propósito de mejorar la accesibilidad y, con gran incidencia visual, el aislamiento térmico de los edificios, han tenido en varios casos efectos arquitectónicos discutibles, tanto por la falta de coherencia entre unas actuaciones y otras dentro del mismo grupo e incluso del mismo edificio, como por las distorsiones compositivas introducidas en los bloques afectados, que a veces han llegado a convertir una sobria sucesión de vanos aislados en falsas *fenêtres en longueur*, y han ocultado sistemáticamente las fábricas originales de ladrillo macizo que dan buena parte de su personalidad a los grupos sindicales y tan bien conciertan con las zonas ajardinadas interpuestas entre sus edificios.



Fachadas originales y tres recubrimientos descoordinados en el grupo sindical Alférez Rojas (Delicias)

De continuar éstas como hasta ahora, podría agudizarse ese deterioro y provocarse un desorden y una inconsecuencia con los valores protegidos por el catálogo municipal de conjuntos de interés difícil de admitir incluso en edificios sin ninguna protección, donde el artículo 2.5.2,6 de las normas de la revisión del plan general de 2001 ya especificaba que, *«cuando se realicen obras que afecten al aspecto exterior, incluida la mera pintura de las fachadas, de inmuebles que en ese momento correspondan a comunidades de propietarios independientes, pero que en origen formaran parte de edificaciones de mayor tamaño o de conjuntos y barrios proyectados con criterios uniformes, y aun en el caso de que no sean objeto de ninguna protección específica, el Ayuntamiento podrá exigir, motivándolo, la adecuación de los tratamientos que se apliquen a criterios dirigidos a preservar o recuperar la homogeneidad con los inmuebles de su entorno»*. En el debate de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de 28 de marzo de 2019, que precedió al informe favorable a esta modificación 154, varios vocales manifestaron la necesidad de extremar las

medidas para disciplinar en los conjuntos caracterizados contemporáneos las futuras reformas con repercusión sobre su aspecto exterior.

En efecto, si el plan general y el catálogo protegen estos grupos es porque el Ayuntamiento les reconoce un valor arquitectónico y urbanístico que debe preservarse. Este valor es realmente alto en algunos de ellos (el grupo municipal Francisco Caballero, el empresarial Tranvías o Escoriaza, los sindicales San Jorge, José Antonio Girón –hoy Andrea Casamayor- o Alférez Rojas, el Salduba...), y en todos los casos ha de contarse también con su singularidad urbanística, que en los barrios poco atractivos donde frecuentemente se sitúan debería suscitar una especial atención.



Fachadas original y reformadas en los grupos sindicales Girón/Casamayor I –arriba- y II –abajo- (Las Fuentes)

La modificación aislada número 54 del plan general, aprobada definitivamente el 22 de agosto de 2009, modificó este artículo 4.3.20 para regular unos planes especiales de reforma interior referidos al ámbito completo de cada grupo, donde se desarrollara la ordenación pormenorizada contenida en los planos de calificación y regulación del plan general; se calificarán los viales y espacios libres representados en el plan general como sistema viario público, espacios libres públicos o espacios libres privados, de uso privativo, colectivo o público, de acuerdo con su titularidad real y con su función urbanística; se situarán los ascensores y demás elementos que fueran necesarios para dotar de la debida accesibilidad a los edificios; se previeran los estacionamientos precisos, y se regularan condiciones específicas de ornato, construcción, ahorro energético, etc.

Habrán casos en que serán necesarios estos planes especiales porque haya de modificarse la calificación de viales o espacios libres, pero habrá otros en que esos planes no harán falta y sólo se tratará de establecer normas homogéneas para los edificios y espacios libres de cada grupo; para esto serían suficientes, como ahora se indica, figuras reguladoras de menor rango, pero que garanticen la coherencia de la edificación en el conjunto de cada ámbito.

Estos instrumentos deberán ser anteriores al otorgamiento de licencias de reforma de los edificios (salvo que se pidiera ésta conjuntamente para todos), por la clara razón, bien acreditada por la experiencia reciente, de que de otro modo cada comunidad de propietarios (lo que no significa ni siquiera cada edificio completo) cobra autonomía para realizar una solución independiente del resto, difícil de controlar mediante actuaciones administrativas posteriores a la redacción del proyecto.

Si sólo se trata de coordinar la reforma de los acabados exteriores y la colocación de ascensores, y no hay cambios en la calificación del suelo u otros contenidos especificados en el artículo 4.3.20,4 que sean propios de los planes especiales, bastará un estudio de detalle previo a las licencias, referido a todo el conjunto protegido y en el que se concreten las condiciones de intervención que afecten a las fachadas, cubiertas y espacios libres en todo el grupo o la parte que en origen hubiera tenido un aspecto homogéneo, así como la posición y características arquitectónicas de los núcleos de ascensores, si éstos debieran ocupar nuevos volúmenes exteriores, y las unidades mínimas de ejecución de obras (comunidad de propietarios, bloque completo, varios bloques...)

En el proyecto de modificación 154 que se sometió a aprobación inicial se contempló, como alternativa al proyecto básico del conjunto, un estudio de detalle que definiera con el mismo nivel el tratamiento exterior de los edificios (fachadas, cubiertas, ascensores...) en el ámbito completo de cada grupo. Desde el servicio de Licencias Urbanísticas y la sociedad Zaragoza Vivienda se observó que podía haber un número relativamente elevado de solicitudes de reforma de fachada motivadas por las ayudas a la rehabilitación convocadas por la sociedad municipal más o menos simultáneamente a la aprobación definitiva del proyecto, y que sería conveniente aligerar los trámites previos a las licencias. Consecuentemente, se ha introducido una alternativa a este procedimiento que, por un lado, permite simplificar el instrumento previo, pero, por otro, mantiene un rigor tanto más necesario cuanto que va a haber un cierto número de solicitudes simultáneas, debidas a comunidades diferentes que, probablemente, contratarán a arquitectos también distintos incluso dentro de los mismos grupos.

Para ello, en el proyecto de modificación 154 sometido a aprobación definitiva se admite que la modificación del aspecto exterior en estos grupos se remita a un procedimiento alternativo regulado en el artículo 2.5.2-d,2 de las normas, aplicable a todos los edificios y conjuntos proyectados unitariamente que estén divididos en comunidades de propietarios independientes y protegidos por el catálogo municipal. Así, el primer estudio de detalle podrá referirse sólo a una parte del grupo, nunca menor de un edificio o bloque completo aunque la obra a ejecutar sea sólo de una de las comunidades de propietarios que lo componen, siempre que contenga un *documento de coordinación* que señale qué otros bloques, por ser iguales, deben reproducir exactamente sus previsiones para el aspecto exterior, y cuáles han de adaptarlas por pertenecer a tipos distintos. Las posteriores actuaciones en el grupo podrán canalizarse directamente con un proyecto básico, si reproducen la solución de un estudio de detalle anterior, o mediante un nuevo estudio de detalle parcial, ya sin documento de coordinación; el estudio detalle parcial será obligado cuando deban concretarse cuestiones de diseño exterior antes no resueltas. En todo caso, el uno o el otro deberán tener por ámbito uno o más bloques o edificios continuos completos.

Por supuesto, será preciso que, antes de la concesión de las licencias particulares, la comisión de patrimonio competente extreme el celo para que los proyectos respeten las previsiones establecidas en el catálogo de conjuntos de interés y en las normas del plan general.

Complementariamente, se insiste en que toda intervención deberá respetar las condiciones particulares expresadas en las fichas del catálogo de bienes inmuebles y conjuntos de interés, y se determinan algunos criterios generales como el mantenimiento de los vo-

lúmenes originales de los edificios, sin más incrementos que los imprescindibles para satisfacer las debidas condiciones constructivas, funcionales y de accesibilidad; la disposición de los cuerpos exteriores de ascensores como volúmenes claramente añadidos y con características arquitectónicas uniformes en cada grupo, y, cuando se necesite revestir exteriormente los edificios para mejorar su aislamiento, el requisito de distorsionar lo menos posible su imagen original, eligiendo materiales con los colores y texturas más parecidos y manteniendo todas las características compositivas de las fachadas (tratamiento diferenciado de la planta baja o de la última; zócalos; huella en fachada de los cantos de forjado; dimensiones de los huecos y de los macizos intermedios, sin desfigurar la composición original, por ejemplo, cambiando el revestimiento de paños intermedios a aquéllos; recercado de vanos; aleros, celosías y demás detalles ornamentales).

En el artículo 4.3.22, sobre la zona C, grado 2.º, se tiene en cuenta la accidentada aplicación histórica de la ordenanza del entorno del paseo de Ruiseñores, y se prevé que, cuando un nuevo edificio sea vecino de otro no retranqueado del lindero lateral común, el Ayuntamiento pueda admitir o exigir, mediante un estudio de detalle, que la nueva construcción también se adose al lindero. Si, en este caso, el edificio vecino tuviera un retranqueo hacia la calle inferior a 3 m (o 15 m en el paseo de Renovales), podrá autorizarse una reducción análoga en la nueva construcción. La reducción de los retranqueos laterales o frontal no podrá suponer aumento de la superficie edificable.

III.4. Regulaciones especiales

El nuevo capítulo 4.5 recupera la regulación especial de determinadas áreas urbanas caracterizadas por su homogeneidad arquitectónica, consecuencia de la construcción en cortos plazos y con ordenanzas y disposiciones arquitectónicas detalladas y específicas, que superan el contenido de las normas urbanísticas del plan general y en las que reside buena parte de su actual valor arquitectónico.

En noviembre de 1942, la Oficina de Arquitectura formó una compilación oficiosa de *ordenanzas especiales para distintas zonas de la ciudad*, que incluía tanto las zonas singulares ordenadas por el plan de reforma interior aprobado definitivamente ese mismo año (plaza de Nuestra Señora del Pilar, San Vicente de Paúl, barrios del Sepulcro y San Pablo), como ciertas áreas de los ensanches de Miralbueno (manzanas laterales de la Gran Vía, plaza de San Francisco, entorno de la prolongación de Gran Vía), Miraflores (sector comprendido entre Marina Moreno, Damas y camino de las Torres) y Torrero (Ruisseños); desde otro punto de vista, la colección incorporaba ordenanzas escritas, planos de parcelación (manzanas de la Gran Vía) e incluso una ordenanza gráfica con nivel de proyecto básico para la ejecución de los soportales de la plaza de San Francisco. Había además ordenanzas de ámbitos menores que establecían regulaciones específicas para las manzanas 7 de la plaza del Pilar y 53 de Miralbueno.

Las ordenanzas generales de la edificación de 1973 incorporaron como anejos las ordenanzas especiales de la zona de Miralbueno (manzanas con fachada a Calvo Sotelo y Fernando el Católico, manzanas con fachada a la plaza de San Francisco y normas de parcelación), paseo de Ruisseños, calle de San Vicente de Paúl, plaza del Pilar, zona de Miraflores, calle de Alfonso I y porches del paseo de la Independencia (aprobación por el Ministerio de la Vivienda de 15 de octubre de 1975).

El proyecto de plan especial de protección y mejora del centro histórico aprobado inicialmente el 10 de marzo de 1983 aún mantuvo la vigencia total o parcial de las ordenanzas especiales de Independencia, Alfonso, San Vicente de Paúl y plaza del Pilar, aparte de los planes parciales de Santa Cruz (1975), la Seo (1970), Verónica (1963), la Magdalena (1976), etc. El archivo del expediente y la aprobación de la revisión del plan general de 1986 supuso una cierta renuncia a considerar las peculiaridades de las distintas áreas que componen el centro antiguo, cuya mayor evidencia fue la derogación de las ordenanzas especiales de Conde de Aranda, San Vicente de Paúl, Alfonso o la plaza del Pilar. La sustitución de estas reglas específicas por las normas genéricas y abstractas de las zonas urbanísticas en que se situaban, y sobre todo de la nueva zona B (ciudad histórica), dejó el control de la altura o de las condiciones de ornato a la actuación discrecional de las comisiones de patrimonio, carentes muchas veces del conocimiento preciso de todos los antecedentes históricos, y también de una conciencia clara sobre el alcance de su capacidad de intervención.

Aun cuando se trata de calles y plazas concluidas hace tiempo y donde hoy sólo pueden darse sustituciones puntuales y rehabilitaciones, se considera conveniente concretar en una norma las características básicas que deberán cumplir los edificios para mantener la coherencia con el entorno y recuperar complejidades y particularidades perdidas como la regulación del volumen de la última planta que dio lugar al característico perfil de la calle de San Vicente de Paúl, o la determinación detallada de la altura de plantas y vuelos de Conde de Aranda, Fernando el Católico o Alfonso. De este modo, las comisiones podrán pronunciarse sobre aquello que concierna a cada edificio o solar donde se vaya a actuar, pero no deberán velar, caso a caso, por el orden general de la calle o ámbito de que se trate, algo que en buena lógica atañe a las normas.

La redacción propuesta no es una mera reproducción de las ordenanzas especiales de

1942 y 1975, sino una reelaboración efectuada a partir de las reglas vigentes cuando se formaron las calles de Alfonso I, Conde de Aranda y San Vicente de Paúl, el entorno de la plaza de los Sitios, los paseos de la Independencia y Fernando el Católico, y las plazas del Pilar y San Francisco. Lo que entonces no se reguló se mantiene en una libertad análoga, aunque matizada por la intervención de la comisión de patrimonio, que comprobará la coherencia de cada obra con el entorno también en aspectos que en su momento no estuvieron reglados. Además, se suprimen o corrigen contenidos de las normas originales que han perdido vigencia o no son compatibles con el ordenamiento urbanístico general.

Se detalla a continuación la regulación establecida en cada caso:

Paseo de la Independencia

El 9 de julio de 1833, la Academia de San Luis aprobó un proyecto de fachada, diseñado por el arquitecto del Canal Imperial Tiburcio del Caso, que hubieran tenido que reproducir todos los edificios que en el futuro se construyeran en el paseo de San Francisco (luego de Santa Engracia y de la Independencia); constaba de unos soportales con potentes arcadas de piedra, que cubrían la altura de la planta baja y un entresuelo, y dos plantas residenciales más desván, revocadas y pintadas. Para abaratar la obra, José Yarza Miñana y Joaquín Gironza Jorge formaron un nuevo proyecto aprobado el 4 de mayo de 1834, donde se suprimían los porches y elevaba una tercera planta residencial a cambio del entresuelo; con este segundo modelo, aplicado con poca uniformidad, se construyeron los edificios del lado izquierdo del Paseo durante buena parte del siglo XIX. En el lado derecho, el proyecto de Yarza y Gironza se sustituyó por otro que el arquitecto madrileño José Segundo de Lema redactó en 1854 por encargo de Villarroya, Castellano, Pascual y otros influyentes personajes que habían comprado solares subastados por la Diputación Provincial; en mayo de 1855, el Ayuntamiento hizo extensivo a todo este lado de la vía el diseño de los porches, muy inspirado por los de la Rue Rivoli de París.



A la izquierda siguió construyéndose sin porches hasta el 16 de noviembre de 1883, cuando la Corporación acordó que los propietarios de este lado que quisieran reconstruir sus fachadas estarían obligados a proveerlas de porches iguales que los de la otra acera. De este modo, a lo largo del siglo se impuso un modelo de porches de piedra, diseñados en 1854, que acabó por ser el único elemento repetitivo del Paseo (inopinadamente extendido a la plaza de Aragón en la segunda mitad del siglo XX), mientras en las plantas superiores cada propietario gozaba de una gran libertad.

Las ordenanzas de 1975 se limitaron a incluir un apartado titulado «Porches paseo Independencia», donde se decía que «*se mantiene la ordenación existente*».

El artículo 4.5.2 que la modificación 154 incorpora a las normas del plan general consta de tres apartados. En el primero, se indica que todos los edificios del Paseo mantendrán en la planta baja y el entresuelo *una servidumbre de soportal y unas arcadas de características* idénticas a las existentes en la actualidad. Independientemente de la catalogación de los edificios y aun en caso de reconstrucción de éstos, deberán mantenerse las arcadas originales cuando se hubieran construido con sillería enteriza; así son todas las del Paseo salvo las de SEPU (hoy C&A) y CAI (a punto de remodelarse con otros usos) a la izquierda, y, a la derecha, Galerías Preciados (El Corte Inglés) y la estrecha manzana *de un solo arco* donde hoy está Vodafone; exceptuado el último, de 1978, los otros tres son edificios de los años 1960 donde se emplearon aplacados de piedra sobre estructuras de hormigón armado, aunque con placas de no menos de 10 cm de espesor, correcto diseño del despiece estereotómico y buena ejecución de los detalles.

Cuando, por alguna razón excepcional, deba reconstruirse una arcada, se realizará en piedra de La Puebla de Albortón, como en los primeros edificios del Paseo, Floresta, que acabaría por ser dominante, u otra de igual aspecto y adecuada a criterio del Ayuntamiento; se tomarán como modelo las de los edificios del lado derecho comprendidos entre la plaza de España y la calle de San Diego. Se conserva, pues, la previsión de 1975, pero precisando que el mantenimiento de lo existente afectará tanto al volumen del porche como a la arquitectura de las arcadas, y que, de éstas (ya que no todas las del Paseo son iguales), prevalecerán las de los solares del lado de los pares que subastó la Diputación Provincial en 1851, a los que se refirió el proyecto de Segundo de Lema. El modelo se reproducirá en su proporción y en todos sus detalles y características estereotómicas; podrá utilizarse la sillería original o bien, atendiendo al lamentable estado actual de los edificios, un aplacado de características similares al empleado en los tres edificios modernos citados en el párrafo anterior.

Aunque no comprende normas imperativas concretas, entre otras cosas por la heterogeneidad de los edificios del Paseo, el segundo párrafo del artículo encomienda a las comisiones de patrimonio municipal y provincial que las actuaciones que en adelante se vayan sucediendo en el Paseo se vayan recuperando la imagen todavía ordenada que tuvo hasta la década de 1950, suprimiéndose o mitigándose las estridencias actuales en la medida de lo posible.

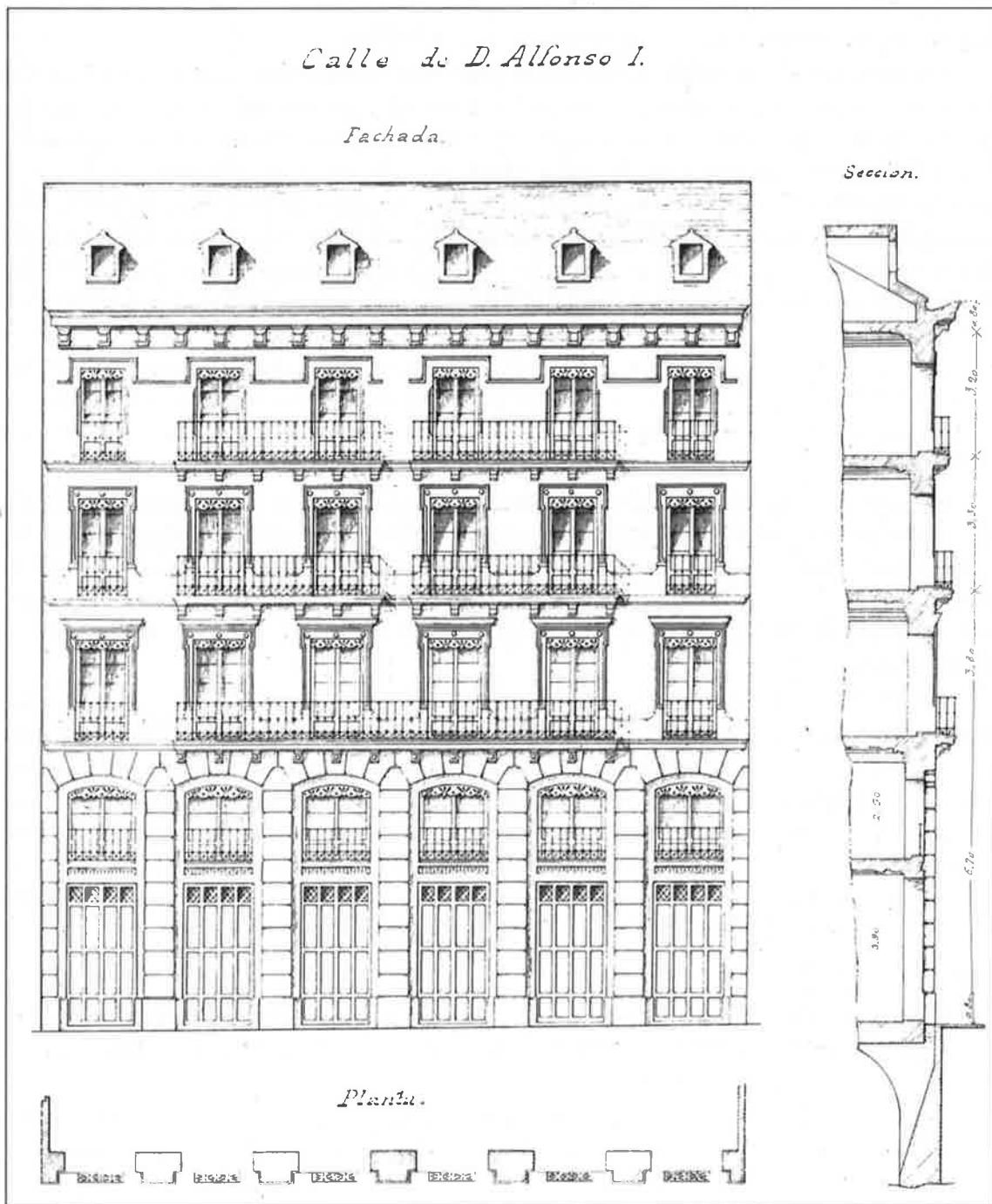
Por fin, se añade un tercer párrafo que se refiere a la plaza de Aragón, cuyas características ambientales y arquitectónicas no alcanzan ni de lejos las del paseo de la Independencia, y que no merece una proporción análoga. En atención al decoro exigible a un espacio de esta relevancia urbana y a la proximidad del Paseo, únicamente se establece que, en el improbable caso de que se construya alguna nueva arcada, se utilizarán aplacados del espesor mínimo ya señalado y con un diseño correcto: algo que no se hizo en los edificios más o menos recientes de esta plaza, con placas demasiado frágiles, y diseño y ejecución mucho peores que los de los edificios erigidos en Independencia en los años 1950-70.

Calle de Alfonso I

La calle de Alfonso I se abrió y edificó a partir de 1866, con un plano parcial de alineaciones redactado por el arquitecto municipal José Yarza Miñana, que fue aprobado por real orden de 12 de septiembre de 1861.

Aunque no se aprobó para esta calle una ordenanza especial, cumplió una función similar la intervención activa del arquitecto municipal Segundo Díaz en cada proyecto, algo que hoy en día sería impensable. En un certificado de 30 de junio de 1868, relativo a una licencia de edificación, Díaz explicó que todos los propietarios «*se han acercado a las*

oficinas de mi cargo para pedirme la división de huecos que correspondía a cada manzana y las alturas de los pisos que se habían acordado por el Municipio para los edificios de esta calle; y en su consecuencia se les ha facilitado por mí mismo o por mis auxiliares unos calcos, con la división de huecos, y las cotas de las alturas de pisos mencionadas»; indicaba a continuación la relación de las cotas de los forjados y la cornisa, con las que se imponía uniformidad en toda la calle y perfecta igualdad dentro de cada manzana: la línea inferior de la cornisa debía elevarse sobre la acera 18 m medidos en el centro de la manzana; esta altura se dividía en una planta baja con entresuelo integrado en la composición, que sumaban 7'50 m de alto desde la acera a la repisa del balcón del principal, y tres plantas de uso residencial con 3'80, 3'50 y 3'20 m de altura; sobre la última podían ocuparse 0'80 m más con la cornisa y otros 0'90 m con un elemento de remate. Se exigía también la distribución regular de huecos, de anchura análoga a los macizos intermedios.



Proyecto de fachada en la calle de Alfonso, 12 (1868), que aplica las medidas indicadas por Segundo Díaz

Sobre el esqueleto compositivo básico que contenía el calco proporcionado por el arquitecto municipal, el arquitecto de cada propietario tenía libertad para superponer los elementos decorativos que considerara oportunos, aunque siempre con sujeción a los *buenos principios de la arquitectura* y un proyecto de fachada al que debía dar su visto bueno el del Ayuntamiento. Además, era obligado el uso comercial para la planta baja.

La ordenanza especial de la calle de Alfonso I de 1975 se limitó a expresar que «*en las fachadas de las casas de la calle de D. Alfonso I se prohibirá toda obra que altere la uniformidad arquitectónica de la calle*» y que se incluían, «*entre las obras prohibidas, la construcción de miradores y la elevación de pisos*».

El nuevo artículo 4.5.3 que se propone incorporar a las normas del plan general mantiene las reglas aplicadas en el tercer cuarto del siglo XIX, con las que se construyó la gran mayoría de las casas de la calle de Alfonso. Por un lado, se reproducen las normas de altura de pisos y cornisa citadas más arriba; se recoge también alguna norma compositiva que se aplicó generalizadamente, como la formación con la planta baja y el entresuelo de una base compositivamente diferenciada de los pisos residenciales, la distribución regular de huecos de anchura análoga a los macizos intermedios, o el acabado mediante revoco y pintura en un color adecuado.

Se prohíbe expresamente la construcción de nuevos vuelos cerrados y marquesinas en edificios existentes, el uso de ladrillo visto o aplacados sintéticos, los antepechos macizos en balcones y todos aquellos materiales y disposiciones que sean discordantes con el ambiente de la calle, cuya uniformidad arquitectónica deberá preservarse y potenciarse.

Un último apartado insiste en la necesidad de dar a los locales comerciales de la calle de Alfonso I un tratamiento acorde con sus características históricas e integrado en la composición general de las fachadas. La tradicional dedicación comercial de esta vía, durante mucho tiempo el centro comercial más importante de la región aragonesa, y la alta calidad de unos locales cuyas fachadas se atuvieron a pautas muy características de un preciso momento histórico, que en buena parte les han hecho merecedores de protección individual, hacen que sea muy importante preservar el tipo dominante de fachada comercial y que las nuevas realizaciones se adecuen también a él, sin caer por ello en la reproducción literal de modelos antiguos. La calle bien merece un celo, por parte de la administración, que evite la rápida degradación que le amenaza desde hace algunos años, cuando se han multiplicado tiendas con fachadas absolutamente impropias por sus materiales, conformación de huecos, rotulación, etc.



Entorno de la plaza de los Sitios

Tras varias ordenaciones que no llegaron a aprobarse (José Yarza, 1861; Félix Navarro, 1800; Ricardo Magdalena, 1889 y 1896), el Ayuntamiento promovió la urbanización de los terrenos donde se desarrollaría la Exposición Hispano-Francesa de 1908 con un pro-

yecto de urbanización redactado por Magdalena en agosto de 1900 y aprobado definitivamente el 16 de noviembre de 1900. Afectaba a 96.000 m² comprendidos entre el lado oriental del paseo de la Independencia, la calle de San Miguel y el Huerva; un 66% de esta extensión correspondía a los 63.000 m² de la vieja huerta de Santa Engracia, a los que se sumaron las huertas de los conventos de Santa Catalina y Jerusalén, el Jardín Botánico y algunas otras fincas de menor tamaño.

El 12 de abril de 1906 se anunció en el Boletín Oficial de la Provincia la subasta de 30 solares ordenados por el proyecto de urbanización, con un pliego de condiciones técnicas que detallaba unas *condiciones a que deberán sujetarse las edificaciones*, formadas por 21 artículos que reproducían lo que era de aplicación de las bases aprobadas en noviembre de 1904 para la redacción del plano general de ensanche aprobado provisionalmente el 20 de marzo de 1906; además de fijar la altura de cornisa en 16 m o 4 plantas (B+3+desván o entresuelo) en las calles de 15 m (proporción casi 1:1) y en 20'50 m en la calle de 25 (B+5), se enumeraba un conjunto de normas de habitabilidad, uniformidad compositiva y ornato que darían al área la calidad arquitectónica propia de un barrio de lujo; de entre ellas, afectaban a la composición de las fachadas las siguientes:

- 1.º Todos los edificios deberán tener en la fachada un zócalo de buena sillería o sillarejo, de una altura mínima de noventa centímetros, que abarque lo menos todo el espesor del muro [...]
- 3.º Los aleros de los tejados y repisas de balcones, deberán ser de madera, piedra, hierro o piedra artificial, hecho con hormigón de cemento. Los aleros serán de un vuelo máximo de un metro [...]
- 10.º Los antepechos de balcón no podrán tener mayor vuelo de cincuenta centímetros.
- 11.º Los miradores que se construyan tendrán un vuelo máximo de ochenta centímetros, pero en la plaza, calle de veinticinco metros de latitud y chaflanes de todas las calles, será permitido el de un metro veinte centímetros. La colocación será simétrica en cada fachada.
- 12.º La altura de los edificios en las calles de quince metros de latitud no podrá exceder de dieciséis metros medidos en el centro de la fachada.
- 13.º En la calle de veinticinco metros de latitud se permitirá la construcción de casas que tengan al todo una altura de veinte metros y medio, medida según indica la condición anterior.
- 14.º Las construcciones que formen ángulo a dos calles de diferente latitud podrán tener la altura correspondiente a la de mayor anchura.
- 15.º No podrá construirse ningún piso habitable con menor altura de tres metros medidos desde el pavimento al cielo raso o techo.
- 16.º Ningún edificio, para cualquier objeto a que se destine, tendrá menor altura de siete metros [...]
- 20.º Donde haya entresuelos no se permitirá que las rejas de los balcones abran al exterior a menor altura de dos metros y veinte centímetros [...]

El 28 de marzo de 1910 murió Magdalena y en agosto, a sugerencia de su sustituto interino, Félix Navarro, la Corporación elevó de 16 a 20 m la altura máxima de los edificios en las calles de 15 m, para fomentar la venta del suelo y su construcción. Las primeras ordenanzas generales con que contó Zaragoza, aprobadas el 22 de junio de 1912, establecieron, en su artículo 910 (911 en el refundido de 1915) que la altura máxima sería de 20 m en todas las calles de más de 15 m de anchura y de 19 m en las de 15 o menos, midiéndose desde el punto más alto de la rasante de la calle al borde de la canal que coronara el alero general; sobre dicho nivel podrían destacarse detalles ornamentales, siempre que lo estimara tolerable el Ayuntamiento, previo informe del arquitecto municipal.

El artículo 4.5.4 que se propone ahora remite el número de plantas y la consiguiente altura de cornisa a los planos de regulación del suelo del plan general, exigiendo la máxima uniformidad posible de las alturas de cornisa y de plantas con el resto de los edificios del frente de manzana; si para lograrla fuera preciso, se dispone que, por medio del pertinente informe de la comisión de patrimonio, podrá requerirse el retranqueo total o parcial de la última planta. Se establece 3'20 m como altura mínima en todas las plantas sobre la rasante (de pavimento a pavimento); equivalentes a los 3 m libres establecidos en 1906.

En cuanto a los elementos proyectados sobre la vía pública, y también como en 1906, se determinan vuelos máximos de 50 cm en los balcones, 80 cm en los miradores (salvo la plaza de los Sitios, la calle de Costa y los chaflanes, donde se admitirá 1'20 m), y 1 metro en los aleros.

Calle del Conde de Aranda

Desde que se contempló en el programa para el plano geométrico general aprobado en 1860, la rectificación y prolongación de la calle del Portillo hasta el Coso fue objeto de varios proyectos.

El primero que llegó a cobrar vigencia fue redactado por Ricardo Magdalena y se aprobó definitivamente el 19 de febrero de 1904. La oposición de los propietarios impidió llevar adelante este proyecto, y José Yarza Echenique formó en octubre de 1913 un nuevo *plan de ampliación y prolongación de la calle del Portillo*, que amplió su anchura de 15 a 20 m y dividió su directriz en tres tramos de dirección cambiante para salvar las Escuelas Pías. El proyecto no se aprobó hasta 1915, su ejecución se inició en 1926 y el 20 de agosto de 1929 se aprobaron las normas para las nuevas edificaciones de la calle, redactadas por Miguel Ángel Navarro e inspiradas en las redactadas por Magdalena para la exhuerta de Santa Engracia:

- 1.º Todos los edificios deberán tener en la fachada un zócalo de sillería o sillarejo, de una altura mínima de noventa centímetros [...]
- 4.º Los aleros de los tejados y repisas de balcones deberán ser de piedra, hierro o piedra artificial, hecha con hormigón de cemento. Los aleros podrían ser de madera y de un vuelo máximo de un metro [...]
- 10.º Los antepechos de balcones no podrán tener mayor vuelo de cincuenta centímetros.
- 11.º Los miradores que se construyan tendrán vuelo máximo de un metro con veinte centímetros.
- 12.º La altura de los edificios no podrá exceder de veinticuatro metros medidos en el centro de la fachada.
- 13.º Las construcciones que formen ángulo a dos calles de diferente amplitud podrán tener la altura correspondiente a la de mayor anchura.
- 14.º No podrá construirse ningún piso habitable de menor altura de tres metros, medidos desde el pavimento al cielo raso o techo. La altura de la planta baja será de cuatro metros.
- 15.º Ningún edificio para cualquier objeto que se destine, tendrá menor altura de dieciséis metros [...]
- 20.º Tampoco se permitirá que las puertas de los pisos bajos abran ocupando los pavimentos de las fachadas.

En el artículo 4.5.5, la modificación 154 actualiza esta normativa, remitiendo el número obligatorio de plantas a los planos de regulación del suelo del plan general, con alturas de cornisa y de plantas que tiendan en la mayor medida posible a la uniformidad con el resto de los edificios del frente de manzana, y sin superar en ningún caso los 24 m. Como en el entorno de la plaza de los Sitios, se determina que, en atención a esta uniformidad, el Ayuntamiento podrá requerir el retranqueo total o parcial de la última planta u otras soluciones tendentes al mismo fin. Se fija también una altura de la planta baja de 4 m y alturas de los pisos alzados no menores de 3'20 m.

De todos modos, la heterogeneidad acumulada en algunos tramos de esta calle hacen prever que podrá tener importancia la aplicación del artículo 4.5.1,2, que afecta a todas las zonas con regulación especial, y permite ajustar las dimensiones indicadas cuando el Ayuntamiento entienda motivadamente que la edificación consolidada en un edificio a reformar o en las parcelas vecinas impide o desaconseja su cumplimiento literal o completo; en caso de duda, prevalecerán las dimensiones que más se aproximen a la ordenanza especial aprobada.

En relación con los elementos proyectados sobre las calles, la norma limita el vuelo máximo de los balcones a 50 cm, el de los miradores a 1'20 m y el de los aleros a 1 m.

Calle de San Vicente de Paúl

Desde que, el 7 de septiembre de 1860, la Corporación acordó que el futuro plano geométrico definiera «una nueva calle que comenzando en el Coso y utilizando la de la Yedra, se prolongue por la de Villalobos hasta atravesar las de la Enseñanza, Fosal de S.ⁿ Lorenzo, S.ⁿ Lorenzo, Mayor, Fierro, D. Juan de Aragón, plazuela del Reyno y calles de Arcedianos y del Conde de Alperche, para concluir en la ribera del Ebro, resolviéndose que a esta calle se dé la anchura de ocho a diez metros», la prolongación de la calle de la Yedra contó con varios proyectos. El 28 de enero de 1889, se aprobó el redactado por el arquitecto Eusebio Lidón como mero *documento técnico* y sin prejuzgar la tramitación posterior. El 1 de diciembre de 1905 se aprobó definitivamente un nuevo *plano de alineación, prolongación y ensanche de la calle de la Yedra*, redactado por Magdalena, que mantuvo una anchura de 15 m, pero suprimió las expropiaciones de las zonas laterales y los chaflanes previstos en 1888. Las dificultades económicas del Ayuntamiento y la imposibilidad de recurrir a un beneficiario por no haber incautación de bandas edificables impidieron una actuación sistemática de expropiación y urbanización como la realizada en Alfonso I, y la aprobación del plano se vio seguida de una suma lenta y aleatoria de expropiaciones puntuales.

La actuación no concluiría hasta los años de la guerra y la inmediata posguerra, después de aprobarse el 15 de mayo de 1934 un *proyecto de alineación, prolongación y ensanche de la calle de la Yedra y su zona*, ya definitivo, firmado por el arquitecto municipal Miguel Ángel Navarro. El proyecto mantuvo el trazado de 1905, tanto en planta como en perfil, recuperando los chaflanes e introduciendo alguna corrección en el entorno. En 1937, mientras estaban en curso las obras de urbanización, se aprobaron una modificación del plan de la calle de la Yedra para ampliar la superficie de expropiación de terrenos laterales, con el fin principal de agrandar y regularizar las parcelas resultantes, y el plan especial de reforma del barrio del Sepulcro.

El 21 de octubre de 1936, el pleno había aprobado las ordenanzas para la edificación de los solares de la calle de la Yedra (desde 1938, de San Vicente de Paúl), redactadas por Regino Borobio Ojeda:

- [...] 2.º El paramento exterior de las fachadas deberá realizarse en materiales sólidos que garanticen la conservación con buen aspecto, tales como la sillería de piedra, el ladrillo cara vista o revocos pétreos de colores permanentes.
- 3.º A fin de que la nueva calle tenga carácter en consonancia con el del barrio, las fachadas exteriores de los edificios habrán de responder en sus líneas generales a las de las edificaciones de los siglos dieciséis y diecisiete próximas a la calle reformada.
El zócalo de la fachada tendrá al menos noventa centímetros de altura, y se realizará en sillería a todo tizón o con un espesor mínimo de diez centímetros.
- 4.º La altura máxima de los edificios será de dieciocho metros, medidos en la vertical que pase por el punto medio de la línea de fachada, desde el nivel de la acera hasta la línea de mayor saliente de la cornisa del edificio o, si no hubiera cornisa, hasta el plano del cielo raso del último piso que tenga habitaciones en primera crujía. Sobre esta dimensión se permitirá disponer las vertientes del tejado, con una pendiente no superior al 50%; antepechos o motivos ornamentales de fábrica con una altura máxima de 1'20 metros, sólo superable por elementos de cerrajería; torreones de escalera de cinco metros de altura máxima y áticos de tres metros de altura máxima retranqueados 3'50 metros en ambos casos, sobre los que a su vez se permitirán antepechos de terraza de 1'20 metros de altura o vertientes de tejado. Los áticos podrán avanzar hasta la línea de fachada en una longitud máxima de un tercio de la longitud de ésta.
- 5.º Ningún edificio, cualquiera que sea su destino, podrá tener una altura inferior a quince metros.
- 6.º El vuelo máximo de aleros y cornisas será de ochenta centímetros. Las repisas de balcones podrán volar sesenta centímetros. Se admitirán miradores con un vuelo máximo de un metro y una superficie total máxima equivalente a la mitad de la que tenga la fachada de cada edificio.
- 7.º La planta baja no tendrá menos de cuatro metros de altura, ni los pisos de tres. La altura mínima del ático será de 2'80 metros. Cuando la planta baja se sustituya por un entresuelo habitable, éste medirá un mínimo de tres metros y su pavimento estará elevado al menos un metro sobre la rasante de la acera en el punto medio de la línea de fachada [...]

La compilación de ordenanzas especiales de 1942 recogió esta ordenanza, y la ordenanza especial aprobada en 1975 la reprodujo sin más variaciones significativas que establecer como materiales de fachada la sillería y el ladrillo visto, omitiendo los revocos pétreos, suprimir el párrafo que exigía que las fachadas reprodujeran las líneas generales de la edificación local de los siglos XVI y XVII, y aclarar algunas cuestiones relacionadas con las construcciones permitidas sobre la altura máxima, definidas así:

- a) Vertiente de tejado partiendo de una altura nula en el borde del alero y con una pendiente que no excederá del cincuenta por ciento.
- b) En el mismo paramento de la fachada, antepechos o motivos ornamentales de fábrica, de 120 metros de altura máxima. Si el antepecho tiene mayor altura de 1'20 metros, estará constituido a partir de la misma por elementos de cerrajería.
- c) Con un retranqueo de 3'50 m como mínimo con relación al paramento de fachada, áticos de 3'00 m de altura máxima y torreones de escalera de 5'00 metros de altura máxima. Estas alturas se contarán desde el plano horizontal situado a 18 metros de altura sobre el nivel de la acera en el punto medio de la línea de fachada, hasta el cielo raso del ático o torreón respectivo.

Sobre estas alturas se permitirán antepechos de terrazas de 1'20 metros o vertiente de tejado.

El artículo 4.5.6 que se propone en esta modificación de las normas del plan general reproduce en lo esencial la ordenanza de 1942-75. Sólo conviene mencionar aquí que se ha reducido la pendiente máxima del tejado hasta el 33% establecido con carácter general por las normas del plan, pero remitiendo a la comisión de patrimonio que haya de informar en cada caso la posibilidad de aumentarla hasta el 50%, si con ello se mejora la relación volumétrica con los colindantes.

Plaza del Pilar

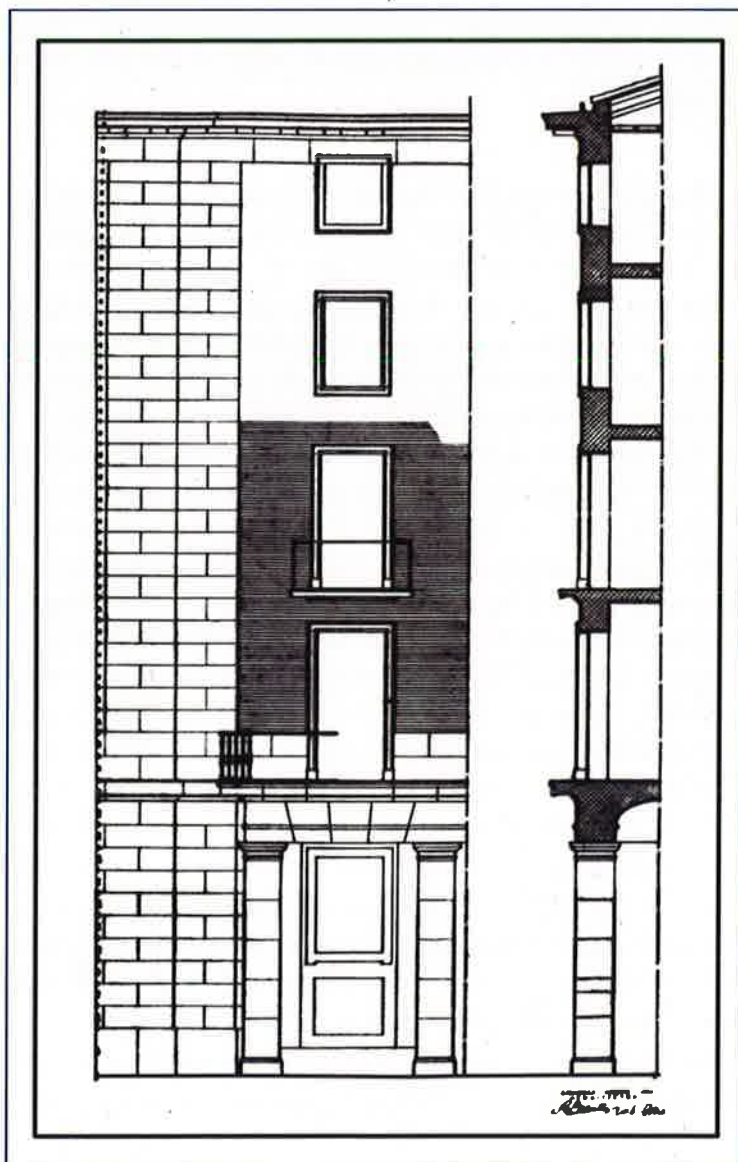
La actual plaza de Nuestra Señora del Pilar fue proyectada por el arquitecto municipal interino Regino Borobio Ojeda en los años de la guerra civil, sufriendo el diseño diversas correcciones desde la aprobación del anteproyecto el 18 de noviembre de 1936 hasta la aprobación definitiva del proyecto de reforma interior de la ciudad histórica, el 22 de enero de 1942. Estos documentos dieron gran importancia a la regulación de las fachadas de los nuevos edificios, con la que se quería lograr un conjunto urbano de arquitectura uniforme, donde las nuevas construcciones asumieran un mero papel de acompañamiento neutro de los monumentos. Para determinar las características de los nuevos edificios, en el anteproyecto de 1936 se contempló la convocatoria de un concurso nacional de arquitectos y en el proyecto de 1937 la elaboración por el propio Ayuntamiento de un proyecto de fachadas detallado, para el que la memoria adelantaba un conjunto de normas más definido: los edificios constarían de planta baja y cuatro pisos, cuyas alturas se determinarían en vista de la proporción más conveniente; en lugares determinados se permitirían torreones o cuerpos de edificación más altos para señalar las desembocaduras de otras calles o los cambios de dirección en las alineaciones; los edificios tendrían pórtico en planta baja; en las fachadas sólo se utilizaría piedra de sillería y ladrillo ordinario a cara vista, formándose también con piedra natural los alféizares, repisas de balcones, impostas, etc.; los aleros serían de madera; se prohibirían los miradores, y la arquitectura sería sobria.

El proyecto de fachada no se formó, pero cumplió esta función la formada por Regino y José Borobio para la Hospedería del Pilar (1939), el primer edificio construido en la plaza después de su apertura y modelo de cuantos se construyeron después. Posteriormente, el Ayuntamiento se limitó a elaborar una breve regulación escrita, incluida en la recopilación de ordenanzas especiales de noviembre de 1942:

- 1.ª El edificio tendrá cuatro plantas y baja. Las plantas tendrán respectivamente las siguientes alturas:
 - La baja será porticada, 6 metros. La primera, 3'80 metros. La segunda y tercera, 3'20 metros. Y la última 2'80 m.
 - Se medirán de suelo a cielo raso.

- La altura del edificio será de 20 m y se contará a partir de los puntos de rasante que fijará la Dirección de Arquitectura Municipal.
- 2.ª Los pórticos constarán de pilastras y entablamento de sillería de piedra de La Puebla. La disposición en planta de los pórticos se ajustará al plano anexo [que fijaba para los porches intercolumnios de 3'60 m (en algún caso levemente corregidos para ajustarlos a la dimensión de la manzana) y fondo desde la línea de fachada de 4'80 m, de los que 0'80 correspondían al espesor del pilar, de planta cuadrada.]
 - 3.ª La fachada a partir de la altura de los porches estará constituida por los siguientes materiales:
 - Ladrillo ordinario a cara vista en paramentos y piedra natural en los siguientes elementos: marco de huecos, alféizares, impostas y cornisa general.
 - El paramento de fachada en el frente correspondiente al Altar de los Caídos, se revestirá en sillería de piedra de La Puebla.
 - 4.ª La cubierta del edificio en la parte recayente sobre la plaza será de teja árabe.
 - 5.ª No se permite la construcción de miradores.
 - 6.ª Sobre la cornisa general no se permitirá la construcción de planta alguna.

En 1975, se mantuvo esta misma ordenanza, aunque corrigiendo las alturas obligatorias de las plantas para medirlas de cielo raso a cielo raso y desvincularlas del espesor de los forjados; quedaron así en 6'20 m la planta baja, 4 la primera, 3'40 la segunda y la tercera, y 3 la cuarta.



Fachada de la hospedería del Pilar

El nuevo artículo 4.5.7 de las normas urbanísticas mantiene esta última regulación, simplificando la redacción de las condiciones detalladas de composición, cuyas probabilidades de aplicación a medio plazo serán sin duda muy bajas, para remitirlas sencillamente al edificio tipo de los Juzgados.

Paseo de Fernando el Católico y plaza de San Francisco

El Ayuntamiento completó el proyecto formado por la SZUC en 1928, para la ordenación de la zona de las Casas Baratas, con unas ordenanzas de edificación que señalaban condiciones para las distintas zonas. La regulación más estricta correspondió a la zona de vivienda *de lujo*, correspondiente a las bandas laterales de la Gran Vía (actual avenida de Fernando el Católico) y la plaza de España (San Francisco).

Los artículos 67 a 69 regulaban las alturas en esta zona, estableciendo para la avenida principal y la plaza una altura máxima de 28 m; sobre ella, el artículo 72 permitía elevar un piso más, retirado al final de la primera crujía, y aún otro retirado al final de la segunda, siempre que las dimensiones del solar y la disposición del edificio lo permitieran. El artículo 93 facultaba al Ayuntamiento para imponer en «*ciertas calles o plazas de la zona [...] un tipo de arquitectura, con objeto de lograr la armonía de los conjuntos*», y el 95 concretaba que, «*en la Gran Vía de D. Alfonso XIII y en la de D^a Victoria Eugenia, la altura de la planta baja de todos los edificios será como *mínimum* de cuatro metros cincuenta centímetros y tanto ésta como la línea de las cornisas deberán sujetarse al patrón general de formación de estas vías*». El 96 añadía que «*en la Plaza de España, se construirán soportales con una altura mínima de cuatro metros cincuenta centímetros, amoldándose la arquitectura de todas las fachadas al proyecto que para ello apruebe el Excmo. Ayuntamiento*».

Con el plan general de ensanche para las zonas de Miralbueno y Miraflores de 1934 se aprobaron unas nuevas ordenanzas para la zona primera (Miralbueno), firmadas por Miguel Ángel Navarro en septiembre de 1933 para sustituir a las de 1928.

Pero, quebrada la Sociedad Zaragozana de Urbanización y Construcción que promovía el proyecto e incautada por el Ayuntamiento buena parte de sus solares, a finales de 1938 éste decidió parcelar y enajenar los terrenos de vivienda de lujo de las márgenes de la Gran Vía. El 21 de septiembre de 1938 se aprobaron el proyecto de parcelación de las manzanas de esta zona y unas ordenanzas especiales de edificación formados por los arquitectos municipales Regino Borobio y José Beltrán.

Las ordenanzas de edificación de las manzanas con fachada a la Gran Vía añadieron a las condiciones establecidas por las ordenanzas generales unas normas especiales sobre la altura de las fachadas, tendentes a garantizar una mayor uniformidad. En su versión definitiva, incorporada a la compilación de ordenanzas especiales de noviembre de 1942, se estableció que la cornisa o alero formaría un plano horizontal situado a 27'50 m de altura sobre el pavimento de la acera de la Gran Vía en el punto de rasante más alto de cada manzana, de forma que la altura de todas las fachadas de ésta sería idéntica a pesar de la división en lotes; esa altura se dividiría en planta baja de 4'70 m (o semisótano de 1'50 más entresuelo de 3'20) y siete pisos con 3'20 m de altura de cielo raso a cielo raso, exceptuado el segundo, para el que se exigían 3'40. Sobre la cornisa, podrían construirse áticos y torreones de escalera de acuerdo con las ordenanzas generales. Quedaban prohibidos los vuelos de miradores o balcones por debajo de 7'90 m medidos en la mayor rasante, de modo que el primer piso formaba a efectos compositivos un zócalo plano junto con la planta baja.

Para la plaza de España (hoy de San Francisco) y la calle que la unía con la entrada de la Ciudad Universitaria, se añadió la prohibición completa de áticos y de miradores, la obligación de tener un balcón corrido en cada manzana a 7'90 m de la rasante de la acera,

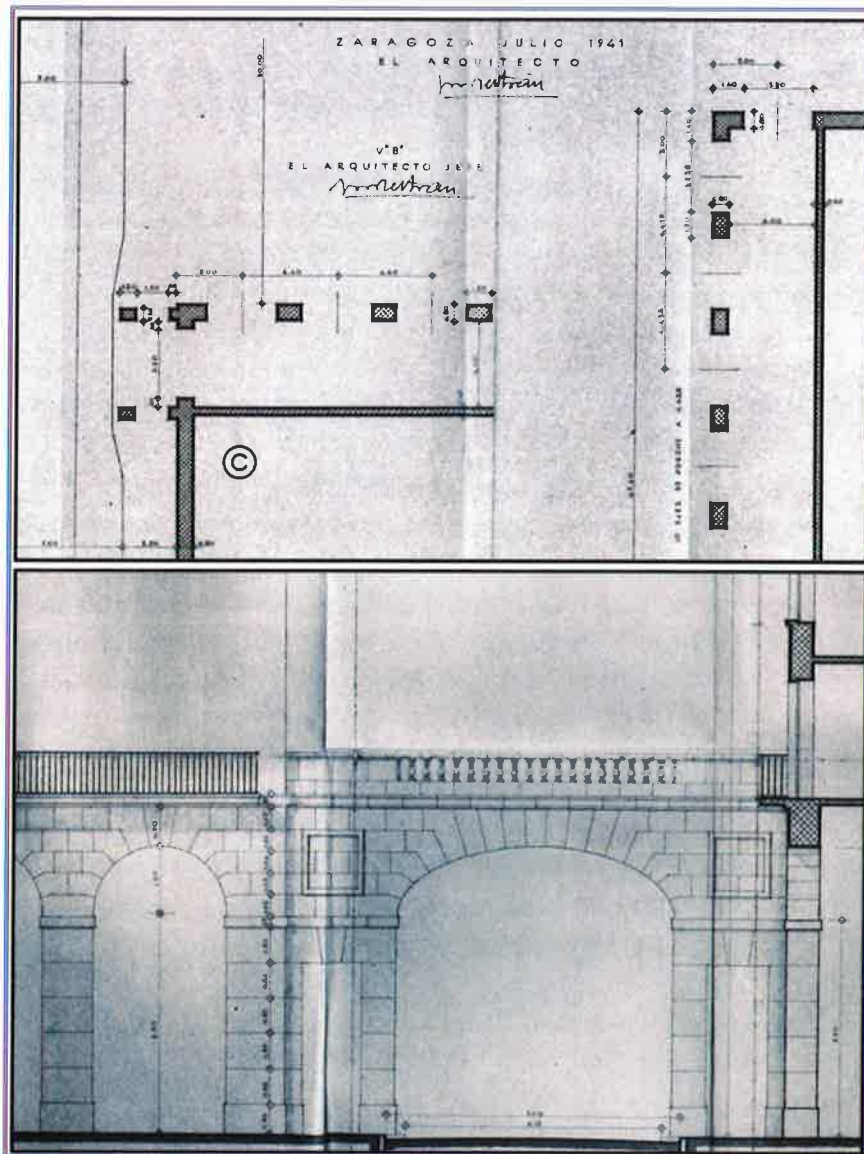
medidos en su punto más alto, y la construcción bajo esa cota de un pórtico de sillería de profundidad igual a la primera crujía del edificio y las características arquitectónicas que en su momento se señalaran.

Las ordenanzas incluyeron también condiciones relativas al patio de manzana y unas normas especiales de parcelación de las manzanas afectadas, estableciendo longitudes mínimas de fachada de 16 m a la Gran Vía y a la plaza, y de 14 en el resto de calles.



Ordenanzas de la Gran Vía y de la plaza de San Francisco (1937)

El 26 de diciembre de 1941, el Ayuntamiento aprobó un conjunto de planos firmados por José Beltrán que detallaban el diseño del pórtico a construir en las plantas baja y primera de los edificios de la plaza de San Francisco y de la calle que unía su lado oeste con la entrada de la Ciudad Universitaria. Lo formaban los esbeltos pilares de sillería con arcos de medio punto de 3'20 m de luz que hoy conocemos, versión estilizada de los portales de Independencia. Los planos se completaron con una ordenanza especial que modificaba la aprobada para esta zona en 1938, añadiendo a las condiciones de altura uniforme (27'50 m con baja y siete plantas), construcción de un pórtico rematado por un balcón corrido y prohibición de áticos y vuelos cerrados, la obligación de construir las fachadas de las plantas elevadas por encima del balcón con ladrillo ordinario a cara vista, utilizando la piedra natural en los marcos de huecos, alféizares e impostas, la madera con 1'20 m de saliente máximo en el alero y la teja árabe en la parte de la cubierta recayente a la plaza.



Ordenanza gráfica para los porches de la plaza de San Francisco (1941)

Las ordenanzas especiales de 1975 incorporaron un apartado sobre la zona de Miralbueno que sólo regulaba las manzanas con fachada a Calvo Sotelo (actual Gran Vía) y Fernando el Católico y la plaza de San Francisco, en términos muy parecidos a los de 1942. En relación con su aspecto exterior, en la Gran Vía y Fernando el Católico se establecieron las siguientes normas:

Las fachadas sobre la Gran Vía de las casas de una misma manzana, tendrán la cornisa o alero en un plano horizontal. Este plano estará situado a 27'50 metros de altura sobre el pavimento de la acera de la Gran Vía en el punto de rasante más alto correspondiente a la manzana de que se trate.

No se permitirán vuelos de miradores o balcones a menos altura de 7'90 metros sobre el pavimento de las aceras en el punto señalado anteriormente.

Las caras inferiores de las repisas de miradores quedarán al mismo nivel, que será el determinado por dicha altura de 7'90 metros contados a partir del punto a que se ha hecho referencia.

Los edificios constarán de planta baja y siete pisos, con las alturas siguientes:

- Planta baja, 4'70 metros (podrá sustituirse por un semisótano de 1'50 metros sobre la rasante de la calle y un entresuelo de 3'20 metros.
- Piso 1.º: 3'20 metros.
- Id. 2.º: 3'40 metros.
- Id. 3.1 al 7.º: 3'20 metros.

Todas estas alturas se considerarán medidas de cielo raso a cielo raso, quedando incluido en las mismas el espesor de un forjado de pisos.

Las alturas se medirán, como las anteriores, en el punto de fachada de rasante más elevado.

Sobre la altura señalada para el total de la fachada se permitirán áticos y torreones de escalera en la parte permitida por las ordenanzas de edificación.

En la plaza de San Francisco se reprodujeron también las ordenanzas vigentes desde 1942, estableciéndose, además de lo prescrito con carácter general en la avenida, que todas las alturas se referirían a un punto de la plaza que determinaría el Ayuntamiento, para lograr la uniformidad en todo su contorno; que no se admitirían los áticos ni los miradores; que se proyectaría un balcón corrido a 7'90 m de la rasante; que por debajo de esta cota se construiría un pórtico de sillería que comprendería la primera crujía del edificio, y que sobre él las fachadas serían de ladrillo ordinario visto en los paramentos, de piedra natural en marcos de huecos, alféizares e impostas, y de teja árabe en la parte de la cubierta recayente sobre la plaza, provista de un alero con 1'20 m de saliente máximo.

Tanto en la Gran Vía como en la plaza de San Francisco, la longitud de fachada mínima de las parcelas sería de 16 m.

La modificación de normas que se propone contiene un nuevo artículo 4.5.8 relativo a la Gran Vía, la avenida de Fernando el Católico y la plaza de San Francisco. En estos dos últimos lugares, se mantiene lo prescrito en 1942 y 1975 en cuanto a longitud mínima de fachada, vuelos, alturas de pisos y cornisa, y, en la plaza, además, materiales de construcción, soportales y cubierta. En la Gran Vía, la edificación es mucho más heterogénea, en buena parte por haberse construido antes de que se extendiera a este lugar la vigencia de la ordenanza de Fernando el Católico; por esta razón, la nueva norma no la hace obligatoria, salvo que se construya un nuevo edificio en un solar lindante con uno de los pocos edificios donde se hubiera aplicado.

Como en Independencia, se establece la protección de los soportales originales, independientemente de la posible catalogación general de los edificios donde se sitúen, cuando se hubieran construido con sillería enteriza y no con aplacado sobre pilares de hormigón o metálicos, en atención a la enorme dificultad que hoy tendría volver a construir elementos pétreos de esas características. En la aplicación de este artículo, deberá entenderse como *sillería enteriza* toda fábrica distinta de la mera fijación de placas a una estructura de otro material, de modo que ampararía toda construcción con sillares, aunque éstos se perforaran en su interior para alojar un núcleo de hormigón armado o de acero.

III.5. Regulación del suelo no urbanizable

Si el plan general de 1986 todavía se había limitado en el suelo no urbanizable a prohibir las actividades urbanísticas, la revisión de 2001 estableció una regulación positiva que pretendía lograr el uso más adecuado de sus distintas zonas. Para ello, se realizó con la Universidad de Zaragoza un estudio detallado que permitió distinguir 32 categorías diferentes (29 protegidas y tres genéricas), a cada una de las cuales se atribuyó un régimen de usos acorde con las características naturales, productivas, paisajísticas y funcionales del terreno. Resuelta satisfactoriamente la ordenación, ahora se cree conveniente:

- a) Profundizar en algunos aspectos puntuales de la normativa, con el complemento de la paralela modificación 153.
- b) Actualizar los contenidos afectados por normas aprobadas después de 2001, teniendo especialmente en cuenta la modificación del reglamento del dominio público hidráulico aprobada por real decreto 638/2016, de 9 de diciembre, y el plan director de la *infraestructura verde* de Zaragoza, redactado por la Agencia de Medio Ambiente y Sostenibilidad (Unidad de Conservación del Medio Natural) y aprobado por el Gobierno de Zaragoza el 22 de diciembre de 2017.
- c) Reforzar los mecanismos de intervención en la gestión y la mejora del suelo no urbanizable de que dispone la administración.

Un nuevo artículo 6.3.15-b sobre condiciones específicas de protección de masas arbóreas, terrenos forestales y montes, contempla aunar la mejora de la vegetación, con extensión de las repoblaciones y utilización de especies autóctonas, y la de los hábitats faunísticos, prescribiendo la apertura de las partes menos frágiles de las zonas forestales al uso recreativo y el trazado de recorridos señalizados que faciliten el acercamiento de los zaragozanos a este medio. También se propugna la integración de las masas forestales en la red municipal de zonas verdes y espacios libres públicos, conectándose entre sí, con otros espacios naturales de interés y con el medio urbano, a través de las vías pecuarias y caminos rurales históricos o nuevos.

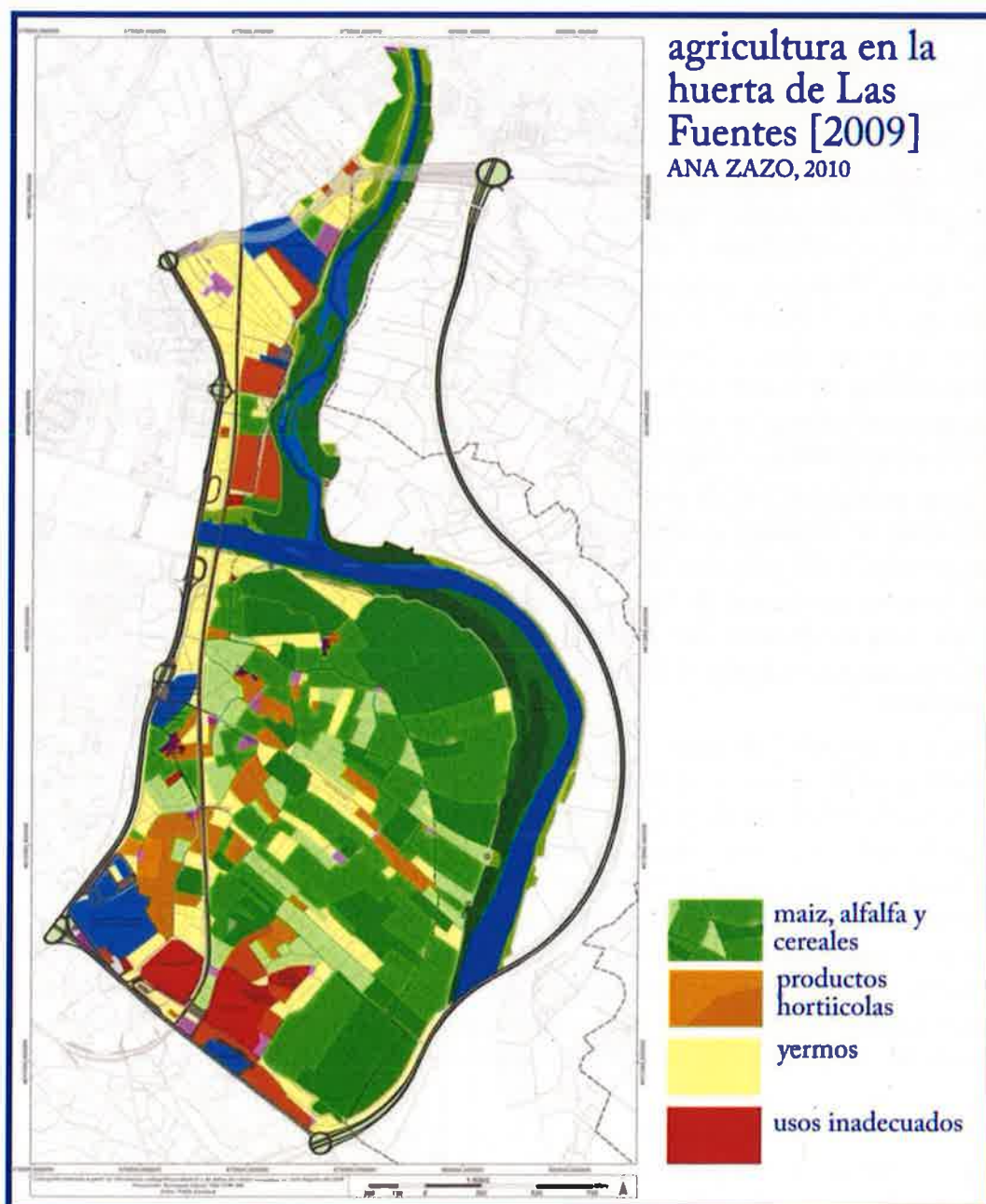
En el artículo 6.3.17 se profundiza en el régimen del suelo no urbanizable especial de protección de la estepa, considerando las recomendaciones del plan director de la *infraestructura verde* y del proyecto de *plan especial de la estepa y el suelo no urbanizable del sur del término municipal de Zaragoza*, redactado por encargo de la Agencia de Medio Ambiente y Sostenibilidad del Ayuntamiento entre 2010 y 2014, aprobado inicialmente por el Gobierno de Zaragoza el 18 de diciembre de 2014 y todavía pendiente de la aprobación definitiva.

Pero el artículo que merece un mayor comentario es el 6.3.23, sobre las *áreas de transición al tramo urbano del Ebro*. La revisión del plan general de 2001 dio esta calificación a cuatro porciones de suelo no urbanizable caracterizadas por su alto valor ecológico, su dedicación histórica a los cultivos hortícolas, su correspondencia con parques fluviales diseñados por el plan director del Ebro, su cercanía y buena comunicación con el suelo urbano, y su capacidad para albergar una *exposición internacional sobre agua y desarrollo sostenible* conforme a las condiciones impuestas por la Oficina Internacional de Exposiciones, lo que entre otras cosas suponía dedicarle 25 hectáreas de terreno. En 2005, Zaragoza fue elegida como sede de la muestra, y ésta se celebró desde el 14 de junio al 14 de septiembre de 2008 en el meandro de Ranillas, una de las cuatro zonas calificadas en 2001.

El artículo 6.3.23 de las normas de la revisión de 2001 había previsto en que en estas áreas se aprobaran *planes especiales de protección, catalogación, conservación y mejora de los espacios naturales, del paisaje y del medio físico rural, del medio urbano y de sus*

vías de comunicación, y que estos planes (hoy regulados por los artículos 62 y 64 del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo de Aragón) delimitaran zonas verdes públicas, parques rurales y equipamientos comunitarios deportivos y culturales de interés público, adaptándose al ambiente y al paisaje, y respetando las especies arbóreas autóctonas. Pero la opción finalmente elegida no fue ésta, y Expoagua Zaragoza 2008, S.A., constituida por el Estado, la Comunidad Autónoma y el Ayuntamiento, promovió la modificación 16 del plan general, aprobada definitivamente en septiembre de 2005 (y objeto, más adelante, de otras tres modificaciones) para dar a los terrenos de la Expo calificaciones de equipamiento público y de usos lucrativos (hotelero, comercial, oficinas...) que posibilitaran su reutilización como un pedazo más de ciudad después de 2008.

Hoy quedan en el término municipal tres zonas de transición al tramo urbano del Ebro, sin un destino definido y con una regulación diseñada en otras circunstancias: una larga franja de suelo que bordea la Z40 a la altura del meandro de Ranillas, la margen derecha de la desembocadura del Gállego, junto a Vadorrey, y, sobre todo, la extensa huerta de Las Fuentes.



En las circunstancias actuales, el plan general debe fomentar la mejora de las cualidades productivas, culturales y paisajísticas de estas zonas. Todas ellas, y sobre todo la huerta de Las Fuentes, deben constituir grandes dotaciones rústicas donde no sólo se recuperen o mantengan los cultivos que han prevalecido históricamente, hoy en franco declive, sino que se enriquezca la vida urbana, muy en particular en los barrios más cercanos, creando áreas de huertos familiares, sociales y escolares accesibles a los vecinos, instalaciones que apoyen los cultivos ecológicos con vistas al suministro a los mercados locales y actividades de esparcimiento que atraigan visitantes.

La huerta no sólo debe valorarse como un recurso económico imposible de restituir una vez perdido, sino como una parte activa del territorio urbano, que históricamente ha definido sus límites y cuyo mantenimiento aporta a la ciudad:

- La capacidad de producción de alimentos, equilibrando la huella ecológica generada por sus habitantes y reduciendo la necesidad de transporte de mercancías a larga distancia.
- Un valor paisajístico inmediato a las viviendas e imposible de lograr con zonas verdes de diseño artificial.
- Un verdadero equipamiento urbano que proporciona a los habitantes de los barrios, a los escolares y a los ancianos un tipo de esparcimiento especialmente adecuado, además de alimentos producidos por ellos mismos. Aparte de los servicios públicos convencionales, terminales de la actividad de la administración, dotaciones como ésta contribuirán a revitalizar la vida social y a reconstruir una cultura participativa donde los individuos vuelvan a sentirse parte activa de un vecindario y de un espacio físico, superando la escisión alienante entre el tiempo dedicado a un trabajo no creativo y el tiempo dedicado a un ocio improductivo.
- La progresiva devolución a la gente de la conciencia en su capacidad para participar en la construcción de su entorno permitirá implicarla en las propias tareas de reconstrucción paisajística de la huerta, a través de organizaciones vecinales, talleres-escuela, colegios y centros especiales de empleo o de terapia ocupacional. No es preciso que esos trabajos se realicen en una sola fase, sino que pueden prolongarse a lo largo de un tiempo relativamente prolongado, haciéndose una actividad social más la ejecución y el mantenimiento de las plantaciones a lo largo de los senderos, en los espacios recreativos habilitados en sus márgenes y en los sotos.

Con estas intenciones, la modificación 154 prevé el desarrollo de las zonas de transición al tramo urbano del Ebro mediante planes especiales de mejora del medio rural que regulen las condiciones para la regeneración y mejora de los terrenos rústicos y el establecimiento de las zonas verdes públicas, los equipamientos comunitarios y los servicios adecuados para la revitalización del ámbito y su disfrute por los ciudadanos. Subyace aquí una idea de la rehabilitación rústica que va más allá de la estricta política agraria para utilizar los instrumentos de planeamiento y gestión previstos por la legislación urbanística para el tratamiento del suelo no urbanizable y considerar, como es habitual en la rehabilitación urbana, valores ambientales, históricos y culturales, lo que implica la preservación de las redes históricas de caminos y de acequias, la estructura general de la parcelación agraria y los elementos tradicionales vinculados a la explotación primaria del suelo.

Los planes especiales mantendrán en general la propiedad privada del suelo hortícola y centrarán la actuación municipal en la red de caminos rurales, completándola y mejorándola, dotándola de arbolado para hacerla más agradable y visible, y dando acceso desde ella a terrenos públicos de extensión moderada donde se puedan emplazarse huertos escolares y familiares, lotes en concesión para cultivos ecológicos, centros de interpretación, granjas-escuela, centros de terapia ocupacional, instalaciones complementarias de la ex-

plotación agraria, áreas de picnic, zonas verdes con tratamiento paisajístico integrado en el entorno cultivado e instalaciones que faciliten el disfrute ciudadano de la huerta sin alterar su naturaleza. La ubicación dispersa de estas actividades a lo largo de la red de caminos permitirá a los planes elegir las parcelas menos aptas para el cultivo privado o de hecho no cultivadas adecuadamente, de modo que se altere lo menos posible el régimen de explotación, la estructura catastral y el aspecto general de la huerta, al disponer las actividades de titularidad pública de acuerdo con el parcelario actual. También se admiten actividades hosteleras, culturales, recreativas o de venta de productos relacionados con la horticultura sobre suelo público en régimen de concesión o en edificios rurales existentes que el plan especial mantenga; se permite a los particulares promover huertos familiares con las mismas condiciones de la huerta honda, y, en Las Fuentes, se contempla la posible expansión del campus de Veterinarias. Las instalaciones destinadas a reforzar la relación entre la huerta y la ciudad se situarán preferentemente a lo largo de las zonas de contacto, sobre todo si requieren la construcción de edificios de carácter permanente.

Los terrenos que el plan especial prevea incorporar al dominio municipal de modo inmediato y forzoso se calificarán como *sistema general no urbanizable de mejora del medio rural*, de acuerdo con lo establecido en el artículo 8.2.21 de las normas, incorporado por la modificación 86 del plan general, que se aprobó definitivamente el 21 de diciembre de 2012. Esta calificación permitirá que los terrenos no sólo puedan obtenerse por avenencia, sino también por expropiación o por adscripción a suelos urbanizables o urbanos no consolidados.

en muchas ciudades alemanas, francesas o inglesas se desarrollan programas de protección y mejora de la agricultura suburbana, entendida como un recurso básico de la ciudad por razones medioambientales, paisajísticas, recreativas y de seguridad alimentaria.

„Filderpark“
Tore in der Landschaft

Landscape park in the agrarian field to strengthen recreational function

parque paisajístico inserto en terrenos agrícolas para fortalecer las funciones recreativas

Para evitar que la huerta se convierta en un parque temático o una zona de puro recreo, y para garantizar que siga siendo dominante la característica propiedad fragmentada

del suelo, el plan general determina que los planes especiales de áreas de transición limitarán la calificación como sistema general de mejora del medio rural a una superficie comprendida entre el 10% y el 35% de la que el plan general incluya en la correspondiente área de transición al tramo urbano del Ebro (no de la ordenada por el plan especial, si fuera mayor). En la huerta de Las Fuentes, donde la calificación afecta a 1.542.718 m², estos porcentajes supondrían el mantenimiento de un suelo cultivado de propiedad privada comprendido entre 1.002.767 y 1.388.446 m², a la espera de mayor precisión en el futuro plan especial.

No se incluyen en estos límites la red de caminos rurales y las dotaciones de titularidad pública existentes antes de aprobarse al plan especial.



Parque agroubano en Issoudun (Indre, Francia).

Todo el suelo calificado como transición al tramo urbano del Ebro que el plan especial no destine a dotaciones públicas deberá dedicarse a actividades agrarias, con las limitaciones establecidas por las normas para la huerta honda y las matizaciones que establezcan las normas del plan especial en atención a la naturaleza concreta de los terrenos. En consecuencia, se prohíbe la vivienda en cualquiera de sus modalidades, salvo el mantenimiento y transformación de la vivienda rural tradicional.

Aparte de los suelos calificados como sistema general de mejora del medio rural y ya sin limitación de superficie, los planes especiales podrán delimitar áreas de tanteo y retracto (admitidas por el artículo 114 del texto refundido de la ley de urbanismo de Aragón en cualquier clase de suelo), que en sus diez años de vigencia facilitarán la adquisición de terrenos destinados a la mejora agraria del área, y en particular la creación de parcelas destinadas a la práctica de la horticultura ecológica. Los terrenos así obtenidos se cederán a terceros, normalmente en alquiler, aunque sin exclusión de otras fórmulas que al final lleven a la plena propiedad de los cultivadores. Por supuesto, la administración también podría adquirir terrenos en el mercado libre, con éste u otro fin.

III.6. Regulación del suelo urbanizable

La modificación 154 recoge la experiencia de diseño acumulada en la redacción y tramitación de planes parciales desde la aprobación de la revisión del plan general de 2001, dando carácter general a muchas decisiones que hasta ahora se venían adoptando en cada instrumento que se tramitaba.

Así, el artículo 7.2.6, sobre condiciones generales de la ordenación, requiere que ésta sea clara y legible para el ciudadano, sin trazados caprichosos que en el plano pueden resultar llamativos pero una vez ejecutados producirán confusión, dificultando la orientación y conformando espacios de aspecto ambiguo o proclives, a veces, al abandono y a la inseguridad.

Se exige también una nítida distinción entre lo público y lo privado, que evite *zonas de nadie* y conflictos tan previsibles como los que siempre se han producido en las «calles» y los espacios libres pertenecientes a comunidades de propietarios más o menos extensas, obligadas a mantenerlos y conservarlos, pero sujetas a servidumbres de uso público. Esta distinción no sólo afectará al régimen jurídico de la titularidad, evitando soluciones como la citada, sino también a la ordenación física de los terrenos, evitando formas y situaciones confusas que dificulten el disfrute por sus propietarios de espacios privados demasiado expuestos o disuadan a los ciudadanos de utilizar espacios públicos sin apariencia de tales.

Se decía más arriba que una causa decisiva en la desvitalización del espacio público es la tendencia de la promoción, perfectamente lógica desde un punto de vista de mera rentabilidad económica particular, a separar los usos en parcelas especializadas más o menos distantes. Con este objeto, un plan parcial *ideal* calificaría parcelas privadas sólo de vivienda, sólo de comercio o sólo de oficinas, aparte de las parcelas también especializadas de los equipamientos privados o públicos. Al igual que las zonas verdes, éstos últimos ocuparían los lugares más inadecuados para los usos lucrativos, tendiendo a concentrarse en los bordes del sector hacia grandes infraestructuras de comunicaciones o en los terrenos de topografía más accidentada.

Pero esta solución, óptima para la rentabilidad inmediata de los solares, presenta serios y variados inconvenientes, ya que resta vitalidad a los edificios y, más todavía, al espacio urbano al que recaen, y multiplica innecesariamente las necesidades de desplazamiento y la superficie de suelo urbanizado. Estas disfunciones se muestran con la mayor claridad en la construcción de edificios residenciales con *plantas bajas diáfanas* (o lo que es igual, carentes de planta baja), disponiéndose en sus cercanías parcelas de muy poca edificabilidad, destinadas únicamente a usos comerciales que podrían haber ocupado esas plantas bajas ausentes.

De ahí que en el artículo 7.2.6 de las normas se prescriba que, en cada sector, el plan parcial (y por extensión, conforme al artículo 5.2.4 de las normas, el plan especial de reforma interior) procure la mayor mezcla de los usos, lucrativos o no, evitando discontinuidades, vacíos y zonificaciones radicales. Se propugna también el aumento del *frente activo* de las manzanas, haciendo que los zaguanes de los edificios recaigan directamente a la calle y no a patios privativos comunitarios con sólo una o dos entradas por manzana, situando los locales comerciales en las plantas bajas, alineando con la calle los edificios de los equipamientos, mezclando con construcciones de otros usos aquellos que necesitan más espacio libre propio y suelen enfrentarse a la calle mediante largas vallas que la privan de todo atractivo (escolares, deportivos...), o superponiendo en altura distintos usos de equipamiento y vivienda pública de alquiler.



Viario desvitalizado por las largas vallas de los colegios Cesáreo Alierta y Doctor Azúa



Interposición de equipamientos deportivo y religioso en parte del frente del colegio César Augusto hacia la calle, con favorables efectos sobre la calle

Pero, admitida la lógica económica de la hiperzonificación y vistos sus inconvenientes, se comprende que el fomento de la mezcla de usos en los edificios y de la actividad callejera requerirá algo más que las habituales declaraciones de principios, por lo común poco eficaces. Para evitar la formación de nuevos *barrios dormitorio*, el nuevo artículo 7.2.6-b exige que en los planes parciales (y, por extensión, especiales) que incluyan el uso de vivienda se dedique a usos no residenciales (comercio, talleres artesanales, oficinas, servicios y equipamientos privados...) un porcentaje de la superficie edificable real comprendido entre el 10 y el 49%.

Se requiere también que en áreas residenciales se incluyan en las mismas parcelas, siempre que sea posible, los usos de vivienda, comerciales, asistenciales y de oficinas, y que en la distribución de actividades se contemple tanto la dimensión horizontal del espacio como la vertical.

Complementariamente, se determina que los planes de desarrollo aplicarán a la superficie edificable destinada a usos comerciales y de oficinas determinados coeficientes de ponderación que la elevarán cuando en su mayoría se incorpore a edificios de uso comple-

jo y la reducirán cuando ocupe parcelas independientes de baja edificabilidad; en la misma proporción en que suba o baje la edificabilidad real del sector como consecuencia de la aplicación de estos coeficientes, se elevará o reducirá el número máximo de viviendas, parámetro que con frecuencia es más atractivo para el promotor que la propia superficie edificable.

Para garantizar la mejor distribución del comercio y disminuir el riesgo de locales permanentemente vacíos, se recomienda que, como se hizo en el plan parcial del sector SUZ89/4 (Valdespartera), los planes determinen en qué parcelas residenciales será obligatorio disponer locales comerciales en cuyas plantas bajas, en cuáles estarán prohibidos y dónde quedará a criterio de la propiedad preverlos o no, todo ello de conformidad con la ordenación general del viario y la edificación que establezcan.

Además, este artículo 7.2.6-b permite que el planeamiento integre en edificios con usos lucrativos reservas de equipamiento público añadidas a las que correspondan a parcelas independientes, siempre que sus accesos y circulaciones sean fáciles e inmediatos, que la superficie y posición de los locales sean adecuadas para este uso, y que en el sector se mantenga una superficie de planta baja comercial suficiente para garantizar la variedad funcional. En este caso, se aplicará a la superficie construida que el plan destine a equipamiento público un coeficiente de ponderación de usos igual a 0. Así se lograría aprovechar desde el principio las plantas bajas de muchos edificios, reducir el consumo excesivo de suelo, abaratar la implantación de algunos servicios y concentrar más vida urbana en el entorno de las construcciones. Para admitir esta solución, se exige que el planeamiento de desarrollo y su instrumento de gestión prescriban la entrega al Ayuntamiento del local construido, con su estructura, fachadas, conexión a instalaciones generales y los habituales cierres provisionales de los vanos, y sin participación municipal en los costes de ejecución del edificio; la exigencia no es abusiva para los propietarios del sector, ya que a cambio de este coste poco significativo prescinden de la cesión gratuita de suelo, pueden dedicar una proporción mayor de su superficie edificable al más apetitoso uso residencial, y no se obligan a unos costes de construcción mayores de los que supondría dejar una planta baja diáfana, ya que los elementos estructurales o de instalaciones no han de quedar a la vista desde el espacio público.

Se prevé un procedimiento similar para la delimitación de zonas verdes públicas en complejos inmobiliarios e inmuebles en propiedad horizontal, de modo que en la declaración de obra nueva constituyan departamentos independientes inscritos a nombre del Ayuntamiento. Se llega así a un régimen análogo al de las zonas verdes convencionales y sin los muchos inconvenientes de los espacios libres pertenecientes a la comunidad de propietarios y sujetos a servidumbre de uso público, donde ni el Ayuntamiento presta determinados servicios básicos ni los copropietarios aceptan siempre de grado lo que consideran una «invasión ajena».

Ni los equipamientos como en las zonas verdes incluidos en inmuebles en copropiedad podrán considerarse para justificar el cumplimiento de los módulos de reserva establecidos por la ley de urbanismo y el reglamento de planeamiento, tanto para evitar fáciles abusos como porque en este caso se exige el dominio de suelo, subsuelo y vuelo.

En los artículos 7.2.7 y 7.2.8 se amplían las condiciones de diseño en planes parciales, y por extensión especiales, de las zonas verdes y las parcelas de equipamiento, remitiéndolas a lo dispuesto en el título octavo.

Se asumen las condiciones que el Departamento de Educación del Gobierno de Aragón impone desde 2001 a las parcelas destinadas a equipamientos escolares en zonas de nueva urbanización, caso a caso y sin el deseable apoyo en una norma general que desarrolle detalladamente las consecuencias espaciales del real decreto 132/2010, de 2 de fe-

brero, sobre *requisitos mínimos de los centros que impartan las enseñanzas del segundo ciclo de la educación infantil, la educación primaria y la educación secundaria*, de modo análogo al desarrollo que daba al antiguo real decreto 1004/1991, sobre *requisitos mínimos para los centros que impartan enseñanzas de régimen local no universitarias*, la derogada orden del Ministerio de Educación y Ciencia de 4 de noviembre de 1991, sobre *programas de necesidades para la redacción de los proyectos de construcción de los centros de educación infantil, educación primaria, educación infantil y primaria, educación secundaria obligatoria y educación secundaria completa*. La incorporación de esos criterios al plan general garantizará que se apliquen uniformemente al menos en el municipio de Zaragoza y evitará que los redactores de planes de desarrollo realicen trabajosos proyectos que, ya acabados, son puestos en entredicho por el informe del departamento autonómico competente, riesgo grande por la contradicción existente entre sus requisitos y los que impuso a las parcelas escolares el derogado artículo 83 del reglamento autonómico de planeamiento de 2002.

Se indica expresamente que estas condiciones regirán en el suelo urbanizable y se deja abierta la puerta urbanística para que en el urbano, consolidado o no, se admitan parcelas que no las cumplan, como mal menor al desequipamiento escolar y a la consiguiente condena de los barrios al envejecimiento.

Como complemento, se modifica el artículo 2.4.6 de las normas, sobre dotaciones de estacionamiento según el uso, para aclarar que en las parcelas destinadas a equipamiento de enseñanza no rige, en principio, la dotación requerida para los equipamientos y servicios con carácter general, y ello tanto por carecer de capacidad para conducir todos o casi todos los usuarios de los centros no universitarios o de formación profesional, como por la conveniencia de estimular en estos casos el transporte público o los desplazamientos por medios distintos del vehículo privado de motor. El número de plazas requerido en tales supuestos será el que indique la normativa sectorial o, si ésta no existiera o no regulara esta dotación, la que determine en cada caso el departamento del Gobierno de Aragón competente en materia de educación; sólo cuando falte también este pronunciamiento se aplicará la dotación mínima que el artículo 2.4.6 exige para el uso genérico de equipamientos y servicios.

Coherentemente, se exige que las parcelas escolares, que deberían considerarse como las verdaderas células primarias de las áreas residenciales, sean fácilmente accesibles a pie desde todas las viviendas del sector, siempre por trayectos seguros, cómodos y estimulantes para los niños, y con distancias que no superen los 15 minutos a pie (1.100-1.250 m) desde las viviendas más alejadas. Ésta y otras medidas de diseño como las propuestas por Christopher Alexander (*Un lenguaje de patrones*, 1977) o Francesco Tonucci (*La ciudad de los niños*, 1996) facilitarán que los niños puedan desplazarse a los colegios a pie o en bicicleta, y, desde la edad más temprana posible, sin acompañamiento de adultos; con esto se les brindará un aprendizaje imprescindible para alcanzar su autonomía y mejorar su futuro desenvolvimiento social.

Las parcelas docentes deberán constituir, por añadidura, los núcleos espaciales y funcionales de conjuntos de equipamientos locales que puedan servir a la comunidad vecinal al mismo tiempo que completan el uso de enseñanza, tales como instalaciones deportivas, bibliotecas, salas de reuniones, zonas verdes y de juegos, etc.

Se relaciona con estas últimas condiciones el nuevo apartado 4.º del artículo 7.2.9 («Ordenación del espacio viario»), que requiere a los planes parciales residenciales el trazado de una *red local de itinerarios para viandantes* que satisfaga las condiciones establecidas en la nueva sección tercera del capítulo 8.2, sobre la que volveremos, y esté bien conectada con la red general de la ciudad establecida o previsible. Esta red ligará las zonas verdes del sector y sus inmediaciones para crear un sistema continuo, y permitirá el acceso seguro y agradable a centros de enseñanza, establecimientos geriátricos, sanitarios, deportivos y demás dotaciones de uso cotidiano.



Calle de Asín y Palacios, con tres carriles sin apenas circulación durante la mayor parte del día

Lo dicho lleva al protagonismo que ha de darse a la calle como centro de la vida social. Como explicó el arquitecto danés Jan Gehl en 1971 (*La humanización del espacio urbano*, pp. 97 y 113), la clave de una ciudad capaz de integrar acontecimientos y personas no es la proximidad en planos de los lugares de trabajo, viviendas, comercio o equipamientos, sino la relación de todos ellos con la calle, de modo que las personas que trabajan y viven en los distintos edificios usen los mismos espacios públicos, se encuentren y convivan al realizar las actividades cotidianas. Para ello es preciso que el espacio público dé soporte agradable a las relaciones sociales y aglutine actividad variada en sus flancos.

El mismo artículo 7.29 advierte de la importancia de no sobredimensionar el viario, encareciendo la urbanización y su mantenimiento, haciéndolo desapacible y obligando a concentrar la edificación y las actividades en porciones muy reducidas de terreno; eleva de 4'50 a 5'00 m la longitud mínima de las plazas de estacionamiento, a la espera de la renovación de la obsoleta ordenanza municipal de estacionamientos y garajes, y contiene recomendaciones para el diseño de calles *residenciales* o de convivencia de tráfico, en las que el Código de la Circulación limita la velocidad rodada a 20 km/h, prohíbe estacionar donde no se señale expresamente lo contrario, da preferencia a la circulación a pie y permite que los viandantes utilicen todo el ancho de la vía, incluso con juegos y deportes.

Con recursos como éste podría tenderse a una *desespecialización* de la calle, que hasta ahora ha solido diseñarse como una inflexible suma de bandas estancas, cada una consagrada a una modalidad circulatoria y con preponderancia de la destinada a los vehículos de motor, inútil para otro uso en las muchas horas del día en que, en buena parte del sistema viario, se utiliza muy por debajo de su capacidad.

No en vano los estudios realizados por el Departamento de Planificación y Diseño de la Movilidad Urbana para la redacción del plan de movilidad urbana sostenible (PMUS) revelan que, en 2017, el 68% del espacio viario zaragozano estaba destinado al tráfico motorizado privado, aunque éste no suponía más que el 27'5% de los desplazamientos; a la inversa, los carriles exclusivos para el transporte público afectaban al 0'4% de la superficie viaria y canalizaban el 23'7% de los viajes; los carriles para bicicletas ocupaban el 0'8% del viario y albergaban el 2'9% de los viajes, y las plataformas peatonales afectaban al 30% del viario y soportaban el 45'9% de los desplazamientos, además de la muy importante función de relación y esparcimiento que se asocia a la marcha a pie y está ausente de las otras tres modalidades. De ahí que el último proyecto de plan de movilidad advierta del desequilibrio del espacio público empleado para los viandantes y de la falta de una estrategia clara sobre la movilidad peatonal.

Calles residenciales en Viena, Ámsterdam, Praga, Berlín y Madrid





Calle residencial en Zaragoza (Valdespartera)

Por razones de seguridad y eficacia, es obvio que en las calles más transitadas por el tránsito rodado seguirá siendo necesaria la distinción tajante entre bandas reservadas a las distintas formas de movilidad, y también que los automóviles deberán contar con unas secciones adecuadas para su desplazamiento en las horas punta. Pero también parece razonable que en muchas calles interiores de los barrios y nuevas urbanizaciones que apenas soportan tráfico de paso se busquen soluciones que permitan aprovechar para el uso peatonal la máxima proporción del espacio viario posible en cada momento del día, y que, con ese fin, la distinción entre modalidades de desplazamiento se suavice, posibilitándose el disfrute compartido del espacio urbanizado siempre que los usuarios más débiles, que son los viandantes, cuenten con todas las garantías exigidas por su seguridad y comodidad.



Calle del Heroísmo, con plataforma única de baldosa (sólo peatones) y hormigón coloreado

Estas calles donde el viandante tiene la prioridad, pero sin excluir el tránsito respetuoso y subordinado de ciclistas y automovilistas, pueden ser una solución razonable en barrios con espacios de relación insuficientes, calles estrechas y circulación rodada escasa durante buena parte del día, donde el vial convencional de calzadas especializadas es un despilfarro que constriñe innecesariamente al viandante, y las peatonalizaciones radicales pueden crear un *efecto isla* que concentre el tránsito de paso y los estacionamientos en las calles que mantengan su estructura tradicional.

En el suelo urbano consolidado, lleva a plantear soluciones como las propuestas la normativa sobre barreras arquitectónicas, que, al exigir aceras de 1'80 m de anchura mínima, impone de hecho la plataforma única en calles con menos de 7 m, tan abundantes en el centro histórico y los barrios tradicionales.

Se requiere, además, que el trazado de las vías urbanas de todo rango se integre en el diseño general de la ciudad, armonizándose con la parcelación, los edificios, los equipamientos, las zonas verdes o las infraestructuras, y subordinándose en todo caso a las exigencias de la buena forma urbana. Esto significa evitar criterios de diseño estrictamente ligados a la circulación, como se hace en las carreteras que discurren por el territorio no urbanizado, y prescindir en lo posible de nudos complejos, cruces a distinto nivel o curvas y contracurvas ajenas a la geometría de las manzanas y que exijan espacios libres de transición.

El artículo 7.2.10, sobre regulación de la edificación, incluye algunas prescripciones que ya aparecieron en el plan parcial de Valdespartera, redactado por el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación en 2002, con los que se condicionará la ordenación y regulación de los planes parciales y especiales que se aprueben en el futuro, aunque no la edificación de los ya aprobados.



Zaguanes abiertos hacia una calle residencial en Valdespartera

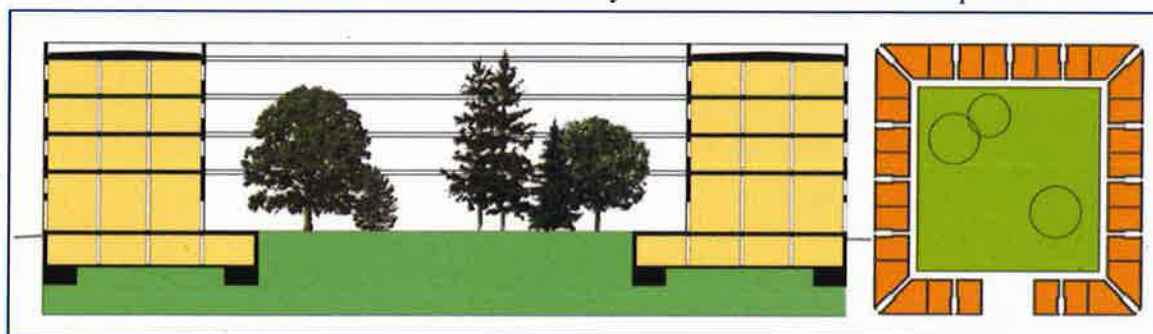
Se requiere aquí que en las manzanas de vivienda colectiva provistas de un patio común interior (distinto sería el caso de los patios lindantes con la vía pública alrededor de los que se distribuyen viviendas sin fachada directa a la calle), los zaguanes no se abran

sólo a él, comunicado a su vez con la vía pública sólo por uno o dos puntos, ya que las largas plantas bajas ciegas consiguen desertizar el viario y lo hacen desapacible e inseguro. Sí se admitirían soluciones pasantes, con zaguanes comunicados con la vía pública y con ese espacio colectivo.

Salvo que lo imposibiliten razones particulares que en cada caso valorará el Ayuntamiento, los planes parciales también deberán determinar que al menos la mitad de la superficie de los espacios libres colectivos de estas manzanas carezca de construcciones enterradas, para permitir la plantación de una cierta extensión de arbolado de porte, y que esta zona no se pavimente o tenga pavimentos permeables que posibiliten la infiltración de agua de lluvia al freático.



Patio de manzana sin construcciones enterradas y con abundante arbolado en Valdespartera



Como tercera condición, se prescribe que los espacios libres colectivos de las manzanas residenciales no compitan, por su tamaño excesivo u otras razones, con los equipamientos deportivos y las zonas verdes públicas con perjuicio para éstos, lo que en una primera fase de desarrollo de la urbanización dificultaría la sociabilidad y restaría rentabilidad real a las obligadas inversiones municipales, y, conforme los propietarios envejecen, podría producirles problemas por el predecible descenso en su utilización y el coste exigido por su mantenimiento (hecho acreditado, por ejemplo, por las muchas piscinas comunitarias donde la normativa reciente ha exigido contratar un socorrista). A diferencia de las condiciones expresadas en los dos párrafos anteriores, ésta no se concreta en reglas

precisas, imposibles de determinar para cuantas situaciones distintas pueden darse, sino en una prescripción abierta que se concretará en cada plan.

Puede señalarse, para terminar con el suelo urbanizable delimitado, que un nuevo apartado 4.º del artículo 7.2.6 se refiere a las consecuencias sobre la ordenación urbanística de la modificación del reglamento de dominio público hidráulico aprobada en diciembre de 2016, y en particular de sus artículos 9bis y 9ter, sobre las zonas de flujo hidráulico preferente.

III.7. Regulación del viario, las zonas verdes y los equipamientos

Las modificaciones proyectadas en el título octavo de las normas urbanísticas se refieren al diseño y la protección de los elementos básicos del espacio público, esto es las calles, plazas, parques y jardines. Se aprovecha para llevar a este lugar algunas determinaciones relativas al espacio viario que en las normas de 2001 quedaron incluidas en el título segundo, relativo a la edificación en el suelo urbano.

Sistema viario

La sección primera del capítulo 8.2 se dedicó en 2001 al sistema de comunicaciones, si bien omitió referirse al viario local de la ciudad, el más abundante y utilizado, para concentrar su atención en las grandes infraestructuras generales y territoriales, viarias y ferroviarias. Se intenta ahora subsanar esa ausencia, completando la sección con normas relativas al diseño de las calles y plazas propiamente urbanas, que deberá dar a la sociabilidad una importancia no menor que a la circulación, y devolver al viandante el protagonismo que ha ido perdiendo a lo largo del último siglo en favor del automóvil. Por su naturaleza, estas normas sólo regulan el tratamiento intrínseco de estos espacios, que puede favorecer el disfrute de la calle por el ciudadano mediante la elección correcta del pavimento, su integración en una imagen general del espacio urbano a escala local o general, la vegetación, la ordenación de zonas de estancia o la elección de un mobiliario adecuado.

Un artículo inaugural 8.2.1 clasifica los distintos elementos del sistema de comunicaciones (viarias, ferroviarias y tranviarias) y prevé que el planeamiento contenga una calificación pormenorizada del viario, como desde 2001 se ha venido haciendo en muchos los planes de desarrollo de iniciativa municipal e hizo la propia revisión del plan general, aunque ésta de un modo no sistemático. Al igual que los planes no se limitan a establecer el destino como equipamiento o vivienda de una parcela, y contemplan una variada gama de variantes de uso y aprovechamiento, conviene que contengan una calificación más detallada del viario, al menos en lo que sea más relevante para su relación con el resto de zonas.

Dos nuevos apartados al final del artículo 8.2.1-b («Red viaria») se refieren a la organización del sistema viario en los nuevos sectores, donde se superpondrá una doble jerarquía, de sentido inverso, de más a menos importancia del tráfico de paso, y de menos a más importancia de los condicionantes relacionados con la vida social. El apartado 8.º prevé que en cada sector de nueva urbanización, barrio o área homogénea de suelo urbano, se formen *vecindarios* o *supermanzanas* delimitados por viales con tráfico rodado convencional de escala urbana o local; dentro de ellos, el tráfico de paso estará ausente y tanto el tratamiento de la urbanización como la distribución de actividades estimulará la hegemonía de las relaciones vecinales, el esparcimiento o el juego.

La solución, que bajo el ya añoso nombre de «supermanzanas» se ha vuelto a poner de moda recientemente, importada ahora de Barcelona, es conocida en Zaragoza al menos desde la primera mitad del siglo XX, aunque su rastro podría llevar hasta la distinción entre calles de paso e interiores en los programas del plano general geométrico aprobados por el Ayuntamiento en 1862 y 1865.

La idea estuvo presente, por ejemplo, en los grupos de vivienda protegida promovidos por el Ayuntamiento, la Obra Sindical del Hogar y particulares durante los años 40 a 60, y en fechas más recientes se aplicó en planes de ordenación de iniciativa municipal como Valdespartera (SUZ89/4, 2002) o la extinta factoría de Giesa, en Las Fuentes (G10/5, 2004).

separadas por calles residenciales tratadas como espacios ajardinados; en la antigua Giesa, se diseñó un gran *vecindario* que excluía el tráfico rodado y comprendía cuatro manzanas residenciales con comercio obligatorio en las plantas bajas, una zona verde y una parcela de equipamiento.



Además de la aportación de Perry, inseparable de la noción anglosajona de la democracia, con máxima autonomía de la sociedad civil, y de los émulos que la retomaron con muy dispares matices ideológicos (Gropius, Sert, Bardet, Alomar o el mismo Plan Nacional de la Vivienda 1961-1976, con reflejo en el plan general de Zaragoza de 1968), completa la doctrina canónica de las unidades vecinales la reelaboración de Colin Buchanan (*El tráfico en las ciudades*, 1963). Más allá de un estudio ingenieril del tráfico, este autor vinculó su organización al planeamiento urbanístico para hacerlo compatible con el mantenimiento de un buen ambiente urbano; para ello, definió unas *áreas ambientales* por cuyo contorno se dirigiría la circulación rodada de distribución y en cuyo interior se preservaría un ambiente adecuado a la seguridad, la tranquilidad y el confort de los viandantes.

De acuerdo con todos estos ejemplos, que buscaron trascender la mera organización del tráfico y servir de base a una ordenación orgánica de la vida urbana, el nuevo artículo 8.2.1-b de las normas advierte que la estructura de vecindarios o supermanzanas no sólo se perseguirá la mejora del espacio viario y de relación, sino también la máxima integración de las actividades cotidianas de los residentes. Esta estructura podrá adoptarse fácilmente en nuevos sectores como los citados, asociándola a la distribución de la vivienda, el comercio y las dotaciones, y también en la ciudad existente mediante el acondicionamiento de la urbanización viaria en consonancia con los sentidos, restricciones y velocidades de circulación.

En cuanto a la urbanización de las vías públicas, el artículo 8.2.1-c exige que los proyectos tengan muy presentes al elegir los materiales y soluciones constructivas la buena resistencia, la durabilidad, y la facilidad y economía del mantenimiento, considerando siempre las concretas condiciones de uso, intensidad y clima a que vayan a estar sometidas. A título indicativo, se concreta que sólo podrán admitirse en situaciones singulares y previo informe de los servicios municipales competentes, los suelos de madera, gravilla suelta, astillas de corteza o arena compactada, que la experiencia local ha demostrado muy vulnerables o proclives a la dispersión del material y, en el último caso, al encharcamiento y la propagación de partículas de polvo que deterioran la calidad del aire.



Aspecto de un parterre de gravilla expuesto al viento y al tránsito de personas y perros

El artículo 8.2.1-f requiere a la urbanización criterios unitarios que den coherencia a los elementos dispuestos en el conjunto de la ciudad y en cada una de sus áreas paisajísticas diferenciadas, evitando cambios injustificados en la pavimentación, el alumbrado, el mobiliario y la vegetación. El hecho frecuente de que esos elementos se hayan ido acumulando sobre el suelo en actuaciones independientes y descoordinadas promovidas desde distintos servicios municipales, explica en buena parte la sensación de desorden que producen muchas de las calles de la ciudad.

Para la zona B se dictan algunos criterios específicos, asociando su estructura histórica a las áreas paisajísticas diferenciadas del núcleo romano (área de referencia 1 del plan general), barrio de San Pablo (área 2), entorno del Hogar Pignatelli (3), entorno de Independencia (4 y 5), barrio de San Agustín (6) y Arrabal (49); en este aspecto, puede mencionarse la mejora que en los años más recientes ha experimentado la pavimentación viaria general de la zona, en la que el Departamento de Infraestructuras ha ido perfeccionando un repertorio de soluciones eficaces y respetuosas con el entorno arquitectónico.

De estas áreas homogéneas se destacará el tratamiento de abundantes unidades ambientales singulares, donde se utilizarán materiales nobles que armonicen con la edificación normalmente monumental de sus inmediaciones (plazas del centro romano, desde las de el Pilar y la Seo a las más reducidas de Santa Marta, Ariño o Santa Cruz; plazas de origen medieval y barroco de San Pablo o San Agustín; plaza del Rosario; paseo de la Inde-

pendencia; plazas de Aragón, Santa Engracia, de los Sitios, etc.)

Aunque el plan general adelanta algunos criterios de diseño relacionados con la urbanización del viario, su naturaleza de norma escrita de alcance genérico y su vocación de estabilidad a largo plazo impiden incorporar proyectos concretos. Por eso, el artículo 8.2.1-g prevé que el Ayuntamiento se dote de uno o más catálogos de elementos homologados, materiales y soluciones de diseño y construcción para los pavimentos, especies vegetales, mobiliario, iluminación, señalización y demás componentes del espacio público, para que se atengan a ellos en el futuro todos los proyectos de urbanización y de obras ordinarias.

Estos catálogos, en cuya elaboración deberán tener protagonismo los distintos servicios municipales, se estructurarán en áreas paisajísticas diferenciadas y unidades ambientales singulares, dentro de las cuales se diferenciarán todos los supuestos que habitualmente puedan presentarse, a partir de una tipificación común de espacios parecida, por ejemplo, a la empleada por la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo del Ayuntamiento de Madrid en su *Guía de vegetación para ambientes urbanos* (2005): avenidas, paseos, calles convencionales, residenciales o peatonales, plazas, plazuelas, glorietas, elementos de comunicación territorial, zonas verdes, rotondas, riberas fluviales, plataformas de estacionamiento, etc.



Alcorques de hierro fundido en la calle del Conde de Aranda y el paseo de las Damas

De este modo, se intentará facilitar al mismo tiempo la mayor calidad en el diseño posterior de cada elemento particular, la progresiva formación en toda la ciudad de áreas y espacios singulares con características homogéneas y fácilmente identificables, y la coherencia interna de todos los elementos de la urbanización, de forma que se apoyen unos a otros para dar lugar a un resultado armónico en lugar de la demasiado frecuente acumulación azarosa de piezas cuyo diseño se ignora mutuamente. Pueden recordarse aquí ejemplos zaragozanos afortunados como las farolas especialmente fabricadas en el siglo XIX para la calle de Alfonso y otras vías principales del centro, las tapas del alcantarillado dispuestas por la SZUC en 1929 en el ensanche de Miralbuena, o, hace pocos años, las protecciones de alcorques en hierro fundido que colocó el Ayuntamiento en algunas calles reurbanizadas del centro, cada una con un cuidado diseño específico.

Al mobiliario urbano, el artículo 8.2.1-h le exige que, siempre que sea posible, se integre en los inmuebles colindantes, forme elementos agrupados o se disponga en los bordes de los espacios libres para reducir su afección, y que no sobrecargue la escena urbana por el número, dispersión o diseño poco discreto de sus elementos, que armonizarán con los ambientes definidos por los edificios y especies vegetales. En zonas sujetas a protección cultural, se atiende también a la colocación de centros de transformación y armarios de instalaciones, o a los contenedores de basura.



Armarios de instalaciones en la plaza de Aragón (entorno del Paraninfo y Capitanía)

Además de las condiciones técnicas y biológicas que ya reguló en 2013 la ordenanza municipal de protección del arbolado, el nuevo artículo 8.2.1-1 requiere que se disponga de modo que contribuya a la coherencia de la escena urbana y favorezca la sociabilidad y el disfrute ciudadano (creación de zonas de sombra, recorridos amigables, sensación de cobijo y protección frente al tráfico, colorido, percepción del paso de las estaciones, etc.)

Insiste este artículo en la correcta elección de las especies vegetales según las condiciones intrínsecas del emplazamiento (asoleo, tierra, contaminación...), sus características urbanísticas (arbolado de alineación en vías de anchuras y usos variados, jardines, plazas, parques, medio rural...), necesidades en relación con la edificación (altura, copa, protección frente a la insolación en especies de hoja caduca o perenne, densidad de ejemplares...), el alumbrado, la señalización viaria, el mobiliario urbano, etc.

La norma parte del principio básico de que el verde urbano no es un hecho autónomo que pueda tratarse con criterios exclusivamente biológicos o partiendo de un ambientalismo puramente vegetal; lejos de ello, sobre todo en parques y jardines ha de dirigirse al disfrute ciudadano y, sobre todo en el viario, ha de constituir un componente más del espacio público, integrado con todos los demás (edificación, organización circulatoria, iluminación, señalización, infraestructuras) tanto en lo funcional como en lo ambiental. Esta integración requiere coordinación con el resto de sistemas y funciones presentes en la calle, y exige que, ya en fase de planeamiento o de proyecto general, se tengan en cuenta requisitos que no podrán resolverse satisfactoriamente cuando se diseñe en detalle la disposición de la vegetación (infraestructuras enterradas, dimensiones de alcorques y platabandas en las aceras, espesor mínimo de la capa de tierra vegetal, relación entre el arbolado y la edificación próxima...) Por eso se considera preciso incluir estas prescripciones en las normas que vincularán al planeamiento urbanístico de desarrollo.

Por otro lado, la vegetación es un elemento básico de la escena urbana y su diseño no puede producirse al margen del resto de decisiones que le afectan. Gracias al árbol, y como ya demostraron Haussmann y Alphand en París, el sistema viario puede adquirir una homogeneidad de la que la edificación carece, pueden enmascarse paisajes contruidos desordenados o poco atractivos, u ocultarse, inconvenientemente, otros que merecen quedar despejados. Al contrario, un arbolado más variado resolvería la difícil transición am-

biental entre la escala humana de los viandantes y la gran escala de las calzadas y de las vistas lejanas en vías complejas como los grandes paseos urbanos, que exigen soluciones análogas, por ejemplo, en la elección de las luminarias; la variedad también posibilitaría combinar las especies de hoja caduca y perenne, respondiendo mejor a las necesidades de sombra, asoleo y percepción del verde en las distintas épocas del año.

En cualquier caso, se entiende que, siempre que no hubiera positivas razones históricas o de anchura de las calles que lo impidieran, éstas deberían estar arboladas y lo más generosamente posible, ya que el árbol mejora la escena urbana, da sombra y frescor en verano, y contribuye también a purificar el aire produciendo oxígeno y reduciendo el CO₂ (un solo pino carrasco puede absorber casi 50 toneladas de CO₂ al año, más o menos las emitidas por 30 automóviles medianos que en ese tiempo recorran 10.000 kilómetros). No es preciso insistir en la importancia del arbolado urbano en calles de suficiente sección y exteriores al centro histórico, sobre todo si son de cierta magnitud, y basta pasearse por las avenidas de Goya o del Tenor Fleta para comprender los desoladores efectos de la ausencia, el insuficiente número o la poca sección de los árboles.

En la mayoría de las calles urbanas, convendrá respetar el principio tradicional de plantación de una especie arbórea única en toda su longitud, por sus ventajas en cuanto a unidad ambiental, crecimiento homogéneo y facilidad de conservación. Esto no ha de suponer una homogeneidad excesiva en el conjunto del arbolado urbano, ya que las especies pueden variar en las distintas calles. La elegida en cada caso deberá tener un porte proporcional al ancho de la vía, porque, evidentemente, no puede tratarse igual la vegetación en el paseo de la Constitución o la Gran Vía, con 60 y 40 metros de anchura, que en las calles de León XIII o Compromiso de Caspe, con 20, o Pedro María Ric, con 15.

En casos especiales como el citado de los paseos, la especie dominante podrá completarse con otras intercaladas de menor porte y, por supuesto, con arbustos, y en calles de pequeña escala donde se busque algo más próximo al espacio de estancia o de juego, podrá convenir una vegetación de escala menor y, en ciertos lugares, una diversidad de especies que alegre la vista o ayude a definir ámbitos espaciales diferenciados.

Cuando la calle o plaza cuente con una vegetación históricamente asentada, y siempre que no se opongan a ello razones muy justificadas, el artículo 8.2.1-1 requiere que se mantengan sus características fundamentales en cuanto a especies, forma de poda y disposición espacial. La norma es acorde con la consideración de la vegetación como parte constitutiva de la imagen urbana, que merece igual protección que sus demás elementos, aunque su condición biológica obligue a periódicas reposiciones con ejemplares de desarrollo suficiente. Puede recordarse aquí la intervención del ingeniero Esteban Costa, miembro del Instituto de Estudios de Jardinería y Arte Paisajista de Zaragoza, en el Seminario de Urbanismo celebrado en 1958 por la cátedra Ricardo Magdalena (IFC), donde se comparaba con el precipitado derribo de la Torre Nueva la prisa con que el Ayuntamiento había eliminado elementos vegetales inseparables del ambiente antes afortunado de ciertas vías urbanas: los plátanos del paseo de la Independencia, los más que centenarios olmos de Ruiseñores, las arizónicas de la plaza del Pilar, los rosales que embellecieron el paseo de Sagasta entre 1936 y 1940, o las palmeras chamerops que habían sido típicas del parque de Pignatelli, «*recuerdo casi histórico de una anterior concepción de los jardines*».

Por último, el artículo 8.2.1-1 determina que, salvo excepciones justificadas, el tapizado horizontal evitará especies no pisables, con difícil mantenimiento o excesivas necesidades hídricas; tanto en elementos viarios como en las zonas verdes, se recomienda el uso de praderas ornamentales o floridas, combinaciones de plantas anuales y vivaces que proporcionan floraciones prolongadas, tienen gran interés paisajístico y benefician la biodiversidad urbana, aportando néctar, polen y semillas a gran variedad de mariposas, abejorros y pájaros. Se recomienda también que en plazas, paseos o aceras anchas se formen

setos, que, preferiblemente, combinen distintas especies y mantengan su aspecto natural, dando a los viandantes la sensación de un espacio propio, reduciendo en las calles la percepción del tráfico rodado y facilitando la movilidad de la fauna urbana.

El artículo 8.2.1-m busca garantizar que los planes y proyectos de urbanización y de obras muestren el debido respeto a los árboles, seres vivos de lento crecimiento y difícil sustitución. En consonancia con la ordenanza de protección del arbolado, deberán especificar el de nueva plantación y justificar que causan la menor afección al existente, una vez establecido que toda eliminación de un árbol, al menos de cierta edad, ha de ser excepcional. En los proyectos de edificación se aplican los mismos criterios y se exige que la disposición de los espacios libres o los vados tenga en cuenta los árboles existentes, cuya posición detallará el Ayuntamiento en las actas de alineaciones y rasantes a fin de que se tenga en cuenta desde el momento en que se inicia la redacción de un proyecto.

Con la misma intención, se limitan los vuelos de las fachadas de los edificios, interviniendo en la posición de éstas pero no en el aprovechamiento material de los terrenos (m^2/m^2), en función del arbolado existente o previsto en la calle, buscando la compatibilidad real entre sus componentes construida y vegetal.

En resumidas cuentas, tanto en las normas y recomendaciones para el tratamiento de la vegetación integrada en el sistema viario, como en las relativas a las zonas verdes, que se expondrán a continuación, se persigue compatibilizar las exigencias paisajísticas de la escena urbana (imagen visual, armonía con la edificación, sombra...), dirigidas a proporcionar un ambiente grato a los viandantes, con las de las propias especies vegetales y las animales que se les asocian.

Sistema de zonas verdes y espacios libres públicos

La sección segunda del capítulo 8.2 trata de los parques, jardines y zonas verdes. Como en el caso anterior, el tratamiento intrínseco de estas áreas podrá resolver sólo una parte del problema, que también requerirá actuar en la escala del planeamiento para abordar cuestiones no menos importantes, como la distribución de los espacios verdes en la ciudad y su relación con las viviendas y los equipamientos colectivos.

Aparte de aclarar algunos contenidos del plan de 2001 que podían llevar a confusiones (elementos de este sistema donde la vegetación tenga una importancia menor o no exista; régimen de los andadores de separación entre zonas verdes y parcelas edificables; bandas interiores para la circulación de vehículos de servicio, emergencia y sin motor, y modificaciones del planeamiento que afecten a zonas verdes), la sección incluye un nuevo artículo, 8.2.7-c que clasifica los espacios libres públicos y zonas verdes según las condiciones materiales de cada uno, pero considerándolos como partes de un sistema unitario que abarca todo el término municipal y no sólo ha de tender a adaptarse a la estructura urbana, sino a constituir su pieza más importante, al menos en relación con la ordenación de la residencia y el resto de funciones asociadas a ella.

Se define así un conjunto de espacios superficiales de características variables según su tamaño y su función social, y otro de elementos lineales con una misión fundamentalmente conectora, de los que dependerá la integración y la eficacia del sistema.

Aunque es evidente la necesidad de parques de gran tamaño que por diversas razones han de ocupar posiciones más o menos excéntricas, el plan general prevé la formación de un sistema de espacios libres superficiales (pequeños parques, jardines, plazas, zonas de juego...) distribuidos por toda la ciudad y adecuadamente dispuestos en relación con los demás usos.

A través de los elementos lineales (alineaciones de arbolado viario, riberas fluviales, calles peatonales o de tránsito compartido...), la red general urbana de zonas verdes debe-

definitivamente en noviembre de 2002, que ya incluyó un plano general del sistema urbano de zonas verdes, y en la posterior tramitación de los planes de desarrollo de los sectores F57/8, G19/1, G44/2 o SUZ89/3, entre otros, donde ese sistema fue materializándose progresivamente.

En el artículo 8.2.7-d, la modificación 154 aborda la ordenación de las zonas verdes y espacios libres públicos en los planes urbanísticos, que deberán diseñar en cada sector o área urbana un verdadero sistema integrado y jerarquizado formado por elementos que permitan el desarrollo de actividades comunitarias al aire libre variadas y a las distancias adecuadas de las viviendas. Estos elementos deberán estar claramente delimitados, evitándose la confusión con el dominio privado, y tener un diseño fácilmente identificable, que asuma las características de las funciones previstas, la posición en el tejido urbano, las condiciones del terreno y las preexistencias morfológicas, vegetales e hidrológicas dignas de conservarse. Por otra parte, el sistema interior de zonas verdes se relacionará adecuadamente con el sistema urbano completo, con los equipamientos y con la vivienda y los demás usos lucrativos.



SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES EN EL P.G.O.U. DE 2001

Esa complejidad deberá afectar tanto al uso como a la condición social y la edad de los usuarios. Una combinación capaz de llenar creativamente el tiempo libre de personas de todas las edades (no del «ciudadano medio») con distintos tipos de actividad (juego, cultura, deporte, esparcimiento, actividades sociales...), será muy interesante en parques inmersos en tejidos residenciales densos, que un gran número de vecinos puede utilizar sin alejarse mucho de sus casas. Si las zonas verdes no se definen sólo por sus características materiales intrínsecas, sino también, y ante todo, por su función social, se entiende que habrán de reunir condiciones adecuadas para el disfrute público, no siempre sencillas de casar con las puramente ecológicas, y que no deberán considerarse parte del sistema, salvo excepciones, zonas como las bandas laterales a las carreteras y ferrocarriles, que son más bien un complemento de éstas y un colchón para absorber sus molestias más agudas.

El artículo 8.2.7-e trata de los proyectos de jardinería y les exige que den la importancia que merecen a la durabilidad y a la facilidad y economía del mantenimiento, considerando las concretas condiciones de uso, intensidad y clima a que las zonas verdes vayan a estar sometidas. Se procura potenciar su tratamiento *naturalista*, de modo que el diseño dé protagonismo absoluto a las especies vegetales, preferentemente autóctonas, para que puedan reproducir los procesos de colonización y sucesión ecológica de las áreas no antropizadas, y sin olvidar la utilidad social de estos espacios, que deberán cumplir adecuadamente su función y gozar de la estima de los vecinos.

Sí se requiere a todo plan urbanístico, proyecto de urbanización o de obras que justifique que, en la medida de lo posible, conserva e integra como componentes característicos del ambiente urbano o de sus espacios libres los elementos morfológicos, hidrológicos y vegetales preexistentes. Se imponen, además, determinadas condiciones al tratamiento del terreno, la vegetación, el riego o la fauna. En general, se persigue favorecer la biodiversidad y un ambiente adecuado para el disfrute humano, potenciando el tratamiento *naturalista* de los espacios verdes, dando protagonismo en el diseño a las propias especies vegetales, atendiendo a su evolución temporal y reduciendo en lo posible las labores de mantenimiento.

Red de itinerarios para viandantes

En la función conectora que han de ejercer los elementos lineales del sistema verde, será protagonista la red de *itinerarios para viandantes* regulada en la nueva sección tercera del capítulo 8.2. Su definición será obligatoria para el plan general y los planes secundarios que lo desarrollen, y con ella que se quiere al menos equiparar la importancia que tradicionalmente ha otorgado el planeamiento a los itinerarios para vehículos de motor con la de los itinerarios a pie, cuya mayor ventaja con respecto a los rodados, motorizados o no, es una relación íntima con la sociabilidad o con el comercio que le proporciona una alta capacidad para organizar la vida urbana.

Al mismo tiempo que la conectividad peatonal del territorio, la red deberá tender a su conectividad ecológica, dando continuidad a los hábitats naturales para favorecer la movilidad de las especies a través de la matriz urbana. Con este objeto, es fundamental conectar las zonas verdes urbanas y áreas de interés ambiental periurbanas, e integrar los sistemas fluviales, las vías pecuarias o la red de caminos rurales, junto con corredores urbanos *menos naturales* pero provistos de árboles, arbustos o praderas que posibiliten la movilidad de las especies a través del territorio y contribuyan a conservar y mejorar la biodiversidad urbana. Con este propósito, el artículo 8.2.1-b incluye un nuevo apartado 8.º que contempla, también, la *naturalización* de las márgenes de las grandes infraestructuras de comunicaciones que atraviesan el término.

La red de itinerarios para viandantes ha de formar una trama continua, densa y mallada integrada por los siguientes elementos:

- a) Un sistema de vías principales con calificación de sistema general, definido por el plan general. Dentro del suelo urbano integrará calles y paseos históricos como Independencia, Alfonso I, el Coso Alto, Constitución, Sagasta o Gran Vía-Fernando el Católico.
- b) Sistemas de vías urbanas secundarias con carácter de dotación local, que enlazarán con el sistema general y recorrerán todos los barrios, conectando los parques y equipamientos docentes, sociales o deportivos más concurridos, y enlazando a su vez con la red de vías rurales para unir la ciudad con los espacios naturales suburbanos. Dentro de la ciudad, incluirán los recorridos con más actividad ciudadana, reforzando los ejes cívicos y comerciales de los barrios. Esta parte de la red vendrá definida en el suelo urbano por el plan general o por planes especiales, y en el urbanizable

por los planes parciales o por el propio plan general si adelantara la delimitación de algunos de sus elementos.

- c) Un sistema no urbanizable que atravesará el suelo de esta clase e integrará vías pecuarias, rutas senderistas periurbanas y caminos públicos ya existentes, e itinerarios de nueva creación, preferentemente sobre actuales caminos rurales de titularidad privada.

En el suelo ya consolidado del centro y los barrios tradicionales, es improbable que pueda trazarse una red de itinerarios para viandantes de densidad suficiente si se pretende que sea exclusivamente peatonal. Por ello se contempla también la incorporación de calles residenciales con velocidad rodada máxima de 20 km/h; paseos con andén central arbolado de anchura no inferior a 8 m, o calles convencionales con intensidad de tráfico moderada y aceras arboladas con una anchura no menor de 6 m y separación segura con respecto a las calzadas, mediante arbustos y elementos de mobiliario.



Para que la marcha a pie pueda competir eficazmente con el automóvil, debe superar la limitación implícita a su poca velocidad (4'50-5 km/h), que por lo general permite distancias máximas de 2 o 3 km. Para ello es preciso conectar la red de itinerarios para viandantes con las de transporte público y bicicletas de alquiler, de modo que quienes deban afrontar largos recorridos puedan combinar esos modos de desplazamiento.

En un plano más paisajístico, se procurará la coherencia de los elementos de mobiliario y de las especies vegetales de la red para viandantes, haciéndola fácilmente reconocible con respecto al resto del espacio público, pero dando una personalidad propia a los tramos incluidos en los distintos barrios. En todo su recorrido primarán la seguridad y la comodidad de los viandantes, contando con vegetación que proteja del viento y el sol intenso, y con mobiliario adecuado para el reposo y el juego.

Es importante insistir, para acabar, en que con la red de itinerarios para viandantes no se pretende crear meras zonas verdes lineales que unen parques y jardines sin otro aliante que el arbolado y sin más función que la conectora o servir de soporte al paseo o la actividad deportiva, a pie o en bicicleta. Aunque estas zonas verdes lineales serán inexcusables en casos como las márgenes de los tramos urbanos de los ríos y el Canal o en el suelo no urbanizable, y pueden ser oportunas también en otros casos, en general los elementos de la nueva red deberían ser avenidas y calles llenas de actividad, que no sólo sirvan a la circulación, sino también al ocio, el esparcimiento y la relación ciudadana, que aúnen la vegetación con edificación lateral dedicada a equipamientos y a viviendas con locales comerciales y hosteleros en sus bajos. Por eso se exige a la red principal que dé acceso a las zonas verdes e instalaciones deportivas del sistema general, campus universitarios, hospitales, monumentos relevantes, estaciones ferroviarias y de autobuses, barrios rurales, espacios naturales de interés, etc., recorriendo siempre que sea posible, cuando atravesase el suelo urbanizado, los ejes cívicos y comerciales de los barrios, en busca de la máxima actividad lateral. La red secundaria, a su vez, unirá los focos de atracción de importancia relativa a cada barrio o área paisajística diferenciada, y en particular, parques y zonas verdes de barrio, grandes plazas, dotaciones de enseñanza y sanitarias, residencias geriátricas de importancia, centros de día de la tercera edad y otras con especial afluencia de niños y de ancianos. La red no discurrirá, pues, al margen de la estructura general de la ciudad o propia de cada barrio, sino que la reforzará y coincidirá hasta donde sea posible con las líneas de mayor densidad residencial, comercial o terciaria. Al menos en los sectores de nueva creación deberá constituirse en elemento central de la ordenación.

La red de itinerarios para viandantes no quiere aumentar la creciente especialización de las múltiples porciones en que se pulveriza el suelo urbanizado, sería amenaza para el mantenimiento de la vida urbana, sino oponerse a ella. Por eso mismo, la red no deberá constituir tampoco un episodio aislado en el sistema viario, sino una compleja trama de calles que incluirá también las peatonales, residenciales y convencionales adecuadamente diseñadas, bien relacionadas con los usos de sus flancos y pensadas en función de las personas antes que de los vehículos.

Ampliación de las dotaciones en suelo urbano consolidado

Como complemento de lo previsto en el título octavo, se añade un nuevo apartado 4.º al artículo 2.1.22 («Apertura de calles y espacios libres, y calificación de nuevos suelos de equipamiento en el suelo urbano consolidado»), donde se especifica que en los ámbitos del suelo urbano consolidado que se señalen en los planos de calificación y regulación del suelo, el Ayuntamiento ejercerá los derechos de tanteo y retracto con el fin de obtener suelos donde pueda promover la apertura de nuevos viales, la creación de espacios libres o la construcción de edificios de equipamiento público o vivienda pública. Con ello se quiere facilitar la consecución de parcelas, en general pequeñas y dispersas, que puedan ir com-

pensando, poco a poco, la aguda carencia de espacios libres y equipamientos públicos en barrios tales como la extensa zona central de Delicias, la parte más antigua de Las Fuentes, o el norte de San José. Debe advertirse aquí que el artículo 114 del texto refundido de la ley de urbanismo de Aragón limita la vigencia de estas áreas a un máximo de 10 años, por lo que, si se aplica este procedimiento, será recomendable definir sucesivas áreas pequeñas y asequibles para los presupuestos municipales.

IV. EFECTO DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL TERRITORIO

La modificación aislada 154 no contiene determinaciones que supongan variación de los aprovechamientos ya reconocidos por el plan general, ampliación del suelo urbano o urbanizable, o cambios de calificación del suelo. Su propósito se reduce a mejorar la escena urbana, dar mayor eficacia a la protección de los inmuebles catalogados, perfeccionar el tratamiento paisajístico y funcional del suelo no urbanizable, y facilitar que los nuevos desarrollos urbanísticos tengan una mayor integración funcional y se adecuen mejor a las necesidades de la vida urbana.

Por este motivo, se entiende que la modificación no producirá efectos desfavorables sobre el territorio urbano ni rústico.

V. MODIFICACIÓN DE MENOR ENTIDAD

Aun cuando afecta a un número relativamente extenso de artículos de las normas urbanísticas del plan general, la modificación 154 se limita a mejorar su contenido en relación con la regulación de la escena urbana, el régimen de los edificios y conjuntos catalogados, los sistemas de dotaciones públicas y la calidad ambiental del suelo urbanizado y no urbanizable. Más que añadir a las normas novedades sustanciales, precisa y refuerza prescripciones ya vigentes para hacerlas más eficaces, sin alterar la estructura general del plan conforme a las determinaciones del artículo 40 de la ley de urbanismo de Aragón, las directrices de su modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio, la calificación del suelo, la atribución de aprovechamientos o las previsiones en relación con la política de vivienda.

Por ello, la modificación tiene un alcance limitado y su tramitación puede considerarse de menor entidad, de acuerdo con el artículo 85.3 del decreto legislativo 1/2014 del Gobierno de Aragón, por el que se aprobó el texto refundido de la ley de urbanismo.

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

En todo caso, la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural deberá informar favorablemente antes de la aprobación definitiva aquellos aspectos de la modificación que se relacionan con esta materia.

VI. DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN 154

En razón de su fin, esta modificación del plan general sólo altera la redacción de las normas urbanísticas del plan general vigente (tomo 12).

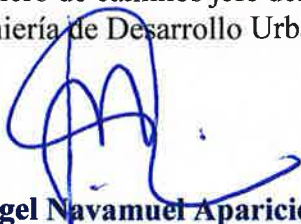
A continuación, se reproduce en primer lugar y a título informativo el texto de los apartados afectados en la redacción del texto refundido de 2007, corregida por algunas modificaciones posteriores, y luego la redacción propuesta.

En esta última, aparece en negro el texto que se mantiene, mientras que el nuevo se resalta en color azul, negrita y cursiva, cuando corresponde al proyecto de modificación 154 aprobado inicialmente en diciembre de 2018, o en color rojo oscuro, negrita y cursiva, cuando este último ha sufrido correcciones previas a la aprobación definitiva. Cuando se ha considerado adecuado para una mejor comprensión de la propuesta, se ha incorporado la redacción de apartados no modificados.

Hay que señalar aquí, para terminar, que tras la aprobación definitiva de esta modificación 154 y de la 153, sobre regulación de ciertos aspectos del suelo no urbanizable, se someterá a aprobación de la Corporación un texto refundido que exprese el estado actual de las normas del plan general, ya muy alteradas desde el último aprobado en 2007.

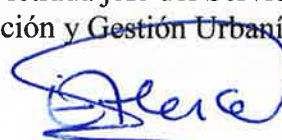
Zaragoza, a 10 de abril de 2019

El ingeniero de caminos jefe del Servicio
de Ingeniería de Desarrollo Urbano,



José Ángel Navamuel Aparicio

La letrada jefe del Servicio de
Ordenación y Gestión Urbanística,



Edurne Herce Urzáiz

El arquitecto director de servicios
de Planificación y Diseño Urbano,



Ramón Betrán Abadía

**MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO 154 DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA**

NORMAS URBANÍSTICAS

ESTADO ACTUAL



**EJEMPLAR PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA
ABRIL DE 2019**

TÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES, DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN

CAPÍTULO 1.1: CARÁCTER, VIGENCIA Y EFECTOS DEL PLAN

Artículo 1.1.1. Naturaleza, fin y ámbito del plan general

[...] 3. Los planos de proyecto y normas urbanísticas contienen las determinaciones propias de un plan de protección del conjunto, con los efectos previstos en la legislación específica y en los términos expuestos en el capítulo 3.2 de estas normas, en el ámbito del suelo urbano ordenado directamente por el plan general que está afectado por incoación de expediente de declaración como bien de interés cultural del Centro Histórico de Zaragoza (BOE de 26 de abril de 1978; delimitación provisional del conjunto histórico aprobada por resolución de la Dirección General de Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón de 7 de mayo del 2001; BOA de 21 de junio).

La eficacia de este apartado queda condicionada a la emisión de informe favorable con respecto al catálogo de edificios de interés del conjunto histórico por el órgano competente de la Comunidad Autónoma en materia de patrimonio cultural. [...]

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 del catálogo de edificios derivadas de la aprobación o modificación de planes especiales de protección de conjuntos históricos. [...]

TÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 2.1: RÉGIMEN GENERAL

[...] **Artículo 2.1.22. Apertura de calles y espacios libres, y calificación de nuevos suelos de equipamiento, en el suelo urbano consolidado**

1. En el suelo urbano consolidado, los particulares no podrán promover la apertura de nuevos viales o espacios libres, públicos o privados, que no estén previstos por el planeamiento general, cuando con ello se propicie un incremento de la superficie edificable o del número de viviendas sobre las que deriven de la aplicación directa de las normas del plan general al parcelario existente.

2. La apertura de un vial o espacio libre público no previsto por el planeamiento general sólo será admisible mediante instrumentos de planeamiento de iniciativa municipal en los que quede acreditada la funcionalidad del nuevo elemento urbano y la mejora del espacio público resultante.

3. En aplicación de los planes integrales que tramite el Ayuntamiento de Zaragoza, así como dentro de las áreas con déficits pronunciados de espacios libres o equipamientos que se detallan en el anejo I de estas normas, mediante planes especiales de iniciativa municipal que se considerarán a todos los efectos desarrollo de las previsiones del plan general, podrán realizarse operaciones de reordenación destinadas a implantar o ampliar los sistemas viarios y la dotación de espacios libres públicos y equipamientos pertenecientes al sistema local, siempre que el plan especial no suponga incrementos del aprovechamiento urbanístico en el conjunto del ámbito ordenado y que no implique la necesidad de delimitar unidades de ejecución para la realización de procesos integrales de renovación o de reforma interior. [...]

CAPÍTULO 2.2: RÉGIMEN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN: CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

[...] SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES

[...] **Artículo 2.2.6. Chaflanes**

1. Dentro de las zonas de edificación en manzana cerrada definidas por el plan general y por sus instrumentos de desarrollo (A-1, G remitidas a A-1 y equivalentes), salvo en la zona B, en los ángulos formados por las alineaciones de las parcelas con las calles, las plantas bajas de los edificios y los cerramientos de las fincas formarán chaflanes. [...]

4. Podrán eximirse de la previsión de chaflán los casos en que una de las calles concurrentes se destine de forma permanente a uso exclusivo de peatones a través del correspondiente instrumento de planeamiento. [...]

Artículo 2.2.11. Retranqueos

[...] 4. Los retranqueos exigidos por las normas vincularán al edificio en toda su altura sobre rasante, no pudiendo reducirse mediante vuelos o salientes, ni ocuparse por semisótanos o sótanos que sobresalgan sobre la superficie del terreno, salvo que expresamente se admita otra cosa en la normativa específica de la zona y el grado.

En las zonas A-1, B, C y D del suelo urbano consolidado, se admitirán vuelos sobre las fachadas principales retranqueadas con respecto a la vía pública cuando se inserten en frentes de manzana donde ya existan otras construcciones que dispongan de ellos. El vuelo máximo será el correspondiente a la anchura de calle, sin inclusión de las bandas de retranqueo. Se aplicarán las condiciones generales de cómputo de ocupación y de edificabilidad.

Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a los retranqueos, salvo mayores limitaciones establecidas por otras condiciones o por las normas de la zona correspondiente. [...]

SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES DE VOLUMEN

[...] **Artículo 2.2.26. Soportales en zonas de edificación en manzana cerrada.**

1. Se entiende por «soportal» una construcción porticada comprendida en la planta baja, o en la baja y la primera, de un edificio situado en una zona de edificación en manzana cerrada, incorporada a su volumen, que forma un espacio abierto a la calle en toda su longitud, con la misma rasante que la acera y perteneciente al dominio privado, pero afectado por una servidumbre continua de uso público a fin de quedar incorporado a la calle en toda su profundidad.

2. Los soportales tendrán una profundidad mínima de 4 metros, una altura de techo no inferior a la establecida para el arranque de vuelos ni a 3'50 metros, y huecos de dimensión vertical no inferior a 2'50 metros; esta dimensión se medirá entre la ra-

sante de la acera en el punto más elevado de la alineación del porche hasta la cara inferior de su dintel, si se trata de un hueco adintelado, o el intradós del arco que lo cubra en el punto medio de la clave, si es un hueco arqueado. En ningún caso los elementos verticales de apoyo podrán sobrepasar la alineación oficial. Los paramentos que limiten interiormente los soportales, separando la superficie cerrada del edificio de la sujeta a servidumbre de uso público, estarán sujetos a las mismas condiciones establecidas en el artículo 2.5.3 de estas normas para las plantas bajas recayentes a la vía pública.

Para resultar admisibles en proyectos de edificación o estudios de detalle, los soportales deberán haber sido ordenados previamente mediante instrumentos de planeamiento con rango de plan general, parcial o especial, de acuerdo con la escala urbanística que les es propia.

Artículo 2.2.27. Porches y plantas bajas diáfanos en zonas de edificación en bloque abierto

1. En las zonas de edificación en ordenación abierta, salvo indicación contraria en las normas particulares de la zona, los proyectos de edificación podrán disponer en la planta baja porches, espacios abiertos porticados y plantas bajas diáfanos.

2. En los edificios de vivienda colectiva y en edificios completos de uso terciario situados en zonas de edificación abierta, los porches y las plantas bajas porticadas que se abran a fachada en toda su longitud no se considerarán a efectos del cómputo de edificabilidad, excepto en las porciones cerradas que pudieran incluir, y siempre que, cuando se trate de edificios residenciales, constituyan elementos comunes del edificio y estén afectos al uso de todos los comuneros. Sí se tendrán en cuenta para la verificación de la ocupación y de la altura.

3. Además de serles de aplicación lo dispuesto en el párrafo anterior para las plantas porticadas, en edificios de vivienda colectiva y en edificios completos de uso terciario situados en zonas de ordenación abierta, podrán disponerse plantas bajas diáfanos con el fin de elevar la planta inmediata de viviendas del nivel del suelo, que no se contabilizarán en el número máximo de plantas, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- aun contando con la altura de la planta baja diáfana, el edificio no superará la altura máxima de cornisa en metros;
- la altura mínima de las plantas bajas diáfanos será de 2,50 metros.
- en la planta baja diáfana, la superficie construida cerrada no rebase el 10 por ciento de la superficie de la planta inmediata superior; en este porcentaje no se incluyen las superficies ocupadas por elementos estructurales o chimeneas de calefacción o ventilación que su funcionamiento requiera. [...]

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 (METROS)	SALIENTE MÁXIMO (METROS)
=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 metros 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 centímetros, 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.

2. Para determinar la anchura de la calle a los efectos previstos en el párrafo anterior, se considerarán las siguientes reglas:

- a) En calles, se considerará la anchura comprendida entre alineaciones oficiales de vial opuestas en el tramo correspondiente a la longitud de la manzana en la que se integre la parcela.
- b) Cuando la calle incluya una zona verde a la manera de rambla o bulevar, se considerará como anchura la distancia entre las alineaciones oficiales de las parcelas edificables que recaigan a ella.
- c) Cuando la anchura de la calle sea irregular, se tomará para cada manzana la anchura promedio de la calle en el frente de la manzana, obtenida dividiendo la superficie de calle correspondiente a dicho frente por la longitud de éste.
- d) Cuando en el tramo correspondiente al frente de la manzana existan chaflanes u otro tipo de soluciones de esquina que modifiquen puntualmente la sección de la calle, no se tendrán en cuenta a estos efectos, considerándose la prolongación virtual de los frentes de fachada perimetrales hasta su encuentro.

- e) En plazas, se tendrá en cuenta la anchura de la calle de mayor ancho de las que concurren directamente en la plaza.

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

3. El arranque de vuelo estará como mínimo a 3,50 m sobre la rasante de la acera en el punto de cota más alto a lo largo del tramo de fachada en que se sitúe, determinado con arreglo a lo dispuesto en el artículo 2.2.21 de estas normas.

4. La suma de las longitudes de todos los vuelos cerrados en una planta en cada paramento de fachada no superará la mitad de la longitud de dicho paramento en esa planta.

5. En los chaflanes se podrán disponer vuelos de la misma dimensión que en la calle más ancha, hasta su encuentro con la línea de limitación de vuelos de la calle más estrecha. Para la verificación de la limitación de longitud de los vuelos cerrados en relación con las longitudes de fachada, los que se habiliten en el chaflán podrán considerarse incluidos, indistintamente, en cualquiera de las dos fachadas o repartirse entre ambas.

6. La longitud de vuelos a lo largo de la fachada será libre hasta la junta de separación de edificios, sin perjuicio de lo dispuesto en el Código Civil sobre vistas oblicuas y luces rectas en los predios colindantes. Se considerará que las juntas de separación entre edificios tienen un espesor mínimo de 2 centímetros.

7. De acuerdo con las condiciones generales establecidas en el artículo 2.2.19 de estas normas, la superficie de los vuelos cerrados es computable a efectos de edificabilidad. [...]

CAPÍTULO 2.4: RÉGIMEN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN: DOTACIONES EN LOS EDIFICIOS

[...] SECCIÓN SEGUNDA: DOTACIÓN DE ESTACIONAMIENTO DE LOS EDIFICIOS

Artículo 2.4.6. Dotaciones exigibles según el uso

[...] 4. Con carácter general, los usos distintos de vivienda requerirán un mínimo de 1 plaza cada 100 metros cuadrados construidos. Se aplicarán condiciones particulares en los usos siguientes: [...]

- c) Uso de equipamientos y servicios: las salas de espectáculos o con localidades para el público (cines, teatros, salas de conferencias, bingos y otras análogas que supongan congregación de personas): cuando su aforo sea superior a 100 personas, o la superficie construida superior a 50 metros cuadrados, una plaza de estacionamiento por cada 10 plazas de aforo. La implantación de salas de aforo superior a 500 plazas requerirá la incorporación al proyecto de edificación de un estudio especial sobre las condiciones de accesibilidad, estacionamiento, carga y descarga.

Los templos estarán exentos del índice general.

Las instalaciones deportivas que no contengan localidades para espectadores se registrarán igualmente por el índice general; en caso contrario, por las mismas normas que las salas de espectáculos. [...]

CAPÍTULO 2.5: RÉGIMEN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN: CONDICIONES DE ORNATO

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE ORNATO EN LOS EDIFICIOS

Artículo 2.5.2. Condiciones generales de las fachadas

1. En calles, barrios y zonas del suelo urbano consolidado donde predominen determinados invariantes de composición, de construcción y de tratamiento de materiales, los proyectos para la construcción de nuevos edificios deberán atenerse a ellas en sus líneas esenciales, sin incluir nunca elementos que pudieran deteriorar o desvirtuar la imagen del conjunto.

En particular, se considerarán elementos de referencia, con respecto a los que deberá cuidarse la adecuación de las nuevas obras:

- a) Los aleros y las líneas de cornisa, así como los perfiles de las cubiertas cuando sean visibles desde la vía pública.
 - b) Los ritmos y proporciones de huecos en las distintas plantas, así como su complemento con recercados, arcos y otros elementos de cubrimiento, impostas, etc.
 - c) La estructuración vertical de los edificios en cuerpos diferenciados, como semisótanos, plantas bajas, entresuelos, plantas alzadas y áticos, así como elementos de ornamentación o de tratamiento material de las fachadas que adjetiven su estructura vertical, tales como zócalos, diferenciación de los materiales o colores de las plantas bajas, diferenciación de las proporciones de los huecos o de los elementos volados, retranqueo de últimas plantas, etc.
 - d) Disposiciones características de los vuelos abiertos y cerrados, de la disposición de balcones, balconadas, miradores, tribunas, etc.
 - e) Ritmos verticales señalados por las dimensiones históricas de la parcelación o por la general disposición de elementos de fachada tales como miradores, esquinazos, teorías de vanos, columnatas, etc.
2. Serán exigibles condiciones específicas de composición y estudios complementarios de implantación en el entorno, en el caso de emplazamientos singulares, tales como fondos visuales, chaflanes, encrucijadas, alrededores de elementos de interés y, en general, localizaciones muy visibles o significadas.
3. En los trámites de otorgamiento de licencias de edificación y aprobación de estudios de detalle referidos a edificios entre medianeras, se requerirá que los proyectos incluyan, al menos, los alzados a escala de los edificios laterales al que constituya su objeto.
4. Deberán representarse así mismo, en cualquier tipo de edificios, aquellas otras características del entorno que resulten relevantes y a las que las reglas de la buena

práctica arquitectónica y urbanística exijan una especial atención, tales como edificaciones significativas próximas no colindantes, fachadas de espacios urbanos en los que se inserte la nueva fábrica, masas de arbolado, accidentes topográficos, etc.

5. Las fachadas interiores y las medianerías visibles desde los espacios públicos, tanto en visión próxima como en la lejana, tendrán los mismos requerimientos de todo orden que sean aplicables a las fachadas principales. Deberá darse el mismo tratamiento que a las fachadas interiores a aquellas medianeras propias que queden descubiertas en el patio de manzana por superar el edificio el fondo de un colindante.

En particular, se exigirá a las medianeras propias al descubierto un tratamiento similar al de las fachadas contiguas, con armonía tanto de los materiales empleados como de su textura, color y tono.

Cuando se construyan edificios colindantes con solares vacantes, las medianeras deberán satisfacer la normativa vigente sobre aislamiento térmico y acústico, contar con una impermeabilización suficiente y dotarse de un acabado exterior correspondiente a lo indicado en los párrafos antecedentes; se prohíben expresamente tratamientos como el poliuretano proyectado o similares, salvo que se trate de edificios en los que el Ayuntamiento estime previsible que a corto y cierto plazo las medianerías van a quedar ocultas por efecto de la construcción de otros colindantes.

6. Cuando se realicen obras que afecten al aspecto exterior, incluida la mera pintura de las fachadas, de inmuebles que en ese momento correspondan a comunidades de propietarios independientes, pero que en origen formaran parte de edificaciones de mayor tamaño o de conjuntos y barrios proyectados con criterios uniformes, y aun en el caso de que no sean objeto de ninguna protección específica, el Ayuntamiento podrá exigir, motivándolo, la adecuación de los tratamientos que se apliquen a criterios dirigidos a preservar o recuperar la homogeneidad con los inmuebles de su entorno.

7. Con la debida motivación, en el trámite de otorgamiento de licencia de edificación podrán imponerse, en cualquier zona de la ciudad en que resulte justificado, condiciones tendentes a evitar aquellas soluciones que a criterio del Ayuntamiento ofendan de manera patente la dignidad de la arquitectura y la correcta adecuación al entorno. En particular, podrán prescribirse ajustes en la altura de cornisa, en la posición del plano de fachada, en su conformación volumétrica aparente, en la composición de huecos, en el tratamiento de muros laterales ciegos propios o colindantes, en los materiales aplicados a las partes visibles desde la vía pública y a cuantas otras determinaciones del proyecto afectaran desfavorablemente a la escena urbana.

En los supuestos en que la singularidad de la solución formal que se proponga o el tamaño de la actuación así lo aconsejen, podrá abrirse un período de información pública de 15 días para conocer la opinión de la población de la zona y de aquellos colectivos cuyo criterio pudiera contribuir a fundamentar la decisión municipal.

Artículo 2.5.3. Plantas bajas

1. En edificios de nueva planta, el diseño y la ejecución de las plantas bajas se atenderá a las líneas de composición y los criterios constructivos generales del edificio, guardando con las plantas alzadas una relación adecuada para que la fachada sea percibida como una unidad compositiva.

No se aceptará que, a la terminación de obras de un edificio, se limite la ejecución de las plantas bajas a sus elementos estructurales o a cerramientos provisionales desprovistos de enlucido o revoco terminado, al menos, con pintura. Cuando se prevea una planta baja diáfana o porticada, se exigirá una calidad de materiales y de ejecución capaz de garantizar su adecuado mantenimiento y su correcta apariencia.

2. De acuerdo con lo expresado en el artículo 2.2.26 de estas normas, la construcción de porches o soportales en las plantas bajas de edificios en manzana cerrada sólo será admisible cuando se encuentre expresamente prevista en el plan general o en planes parciales o especiales, a fin de garantizar que su implantación, diseño y dimensiones responde a la consideración de una escala urbanística adecuada.

En el caso en que dichos elementos se admitan en las condiciones señaladas en el párrafo anterior, deberán satisfacer las condiciones de dimensión expresadas en el artículo 2.2.26.

Si se implantan a través de un plan parcial o especial, en él se incluirán los planos necesarios para definir las características geométricas y constructivas del soportal, con nivel de proyecto básico y carácter vinculante; podrá admitirse la ausencia de esta determinación si se establece remisión expresa a un futuro estudio de detalle; se admitirá también que la determinación tenga este rango aun conteniéndose en el plan, siendo, por tanto, susceptible de modificación por estudio de detalle que afecte a todo el soportal. No se admitirá la mera representación de uno de sus tramos, siendo necesaria la del elemento en toda su longitud, en planta, sección y alzado, con expresión real del perfil del terreno, a fin de acreditar la adecuación topográfica y la continuidad de la cota de su techo, al menos, en cada manzana.

En cualquier caso, el Ayuntamiento, con la motivación que se contenga en los informes técnicos emitidos por sus servicios, podrá imponer las condiciones que considere procedentes, así como rechazar la propuesta de disposición de soportales.

3. En las zonas de edificación en bloque abierto, los proyectos de edificación podrán disponer plantas bajas diáfnas o porticadas siempre que en las normas y ordenanzas de los planes vigentes admitan esta posibilidad.

4. En las obras de reforma de locales en edificios existentes de suficiente entidad, podrá exigirse la recuperación de la composición original de la fachada en las plantas o partes afectadas, siempre que esté suficientemente documentada. En todo caso, se cumplirán los requerimientos mínimos de unidad compositiva antes señalados para obras de nueva planta.

5. Se prohíbe que los materiales constructivos, la decoración de fachada o cualesquiera elementos superpuestos a ella dentro de los primeros 3'50 metros de altura sobre la rasante de la acera, medida como se indicó en el artículo 2.2.21 de estas normas, sobrepasen la alineación oficial, permitiéndose, no obstante, una ocupación máxima de 10 centímetros cuando la anchura de la acera sea superior a 1'00 metros.

6. En los locales comerciales situados en edificios existentes, se admite la colocación de cajones de persiana para la protección de sus puertas y escaparates que lleguen a sobresalir hasta 25 centímetros de la alineación oficial, siempre que no sea posible otra solución constructiva y que se eleven, al menos, 2'50 metros sobre la rasante de la acera en la cota más alta del tramo correspondiente. Se prohíbe que los tambores de las persianas queden visibles desde la vía pública, debiendo ocultarse tras un cajón integrado correctamente en el tratamiento de la fachada del local.

Artículo 2.5.4. Modificaciones de las fachadas

1. Las fachadas de los edificios no catalogados podrán ser modificadas por encima de la planta baja de acuerdo con proyectos de edificación redactados por técnicos competentes, referidos al conjunto de las fachadas afectadas, que garanticen la coherencia del conjunto arquitectónico que resulte, así como la de su relación con los edificios colindantes.

2. En edificios residenciales en régimen de propiedad horizontal, el proyecto de modificación de fachadas deberá haber obtenido la conformidad de la comunidad de propietarios, de acuerdo con las reglas contenidas en la legislación específica.

3. El proyecto de modificación de fachadas podrá contemplar los cerramientos o acristalamientos de terrazas y balcones, siempre que los nuevos espacios cerrados satisfagan, en cuanto tales, todas las condiciones exigidas por la normativa aplicable, tales como superficie de vuelo cerrado en relación con la fachada, características exigidas a los huecos a efectos de iluminación y ventilación de las piezas en que se abran, distancias, luces y vistas, etc. En relación con las limitaciones de superficie edificable, se estará a lo regulado en los apartados 5º y 6º de este artículo.

En la zona B del suelo urbano consolidado, el cierre de terrazas o balcones sólo será admisible si se satisfacen las condiciones establecidas por las normas de ornato vigentes en el grado correspondiente. En esta zona, los proyectos de modificación de fachadas deberán obtener el informe favorable del órgano competente en materia de protección del patrimonio cultural, que condicionará tanto la solución de conjunto propuesta como su posible división en sectores o fases de obra.

Los nuevos cerramientos amparados en los proyectos regulados en este artículo solamente se admitirán en planos verticales que no sobresalgan de los planos envolventes de la fachada original. En ningún caso se autorizará por este procedimiento el cierre de superficies abiertas que no estuvieran cubiertas en el proyecto original, tales como terrazas de áticos o balcones descubiertos.

4. Cuando el edificio cuente con cerramientos añadidos al proyecto original por propietarios individuales, el proyecto preverá su supresión, sustitución o armonización con la fachada reformada que contemple.

Cuando en el edificio a que se refiera un proyecto de modificación de fachadas se hubieran cerrado con anterioridad espacios abiertos a fachadas exteriores o interiores del proyecto original, dicho proyecto deberá referirse a las fachadas completas donde se sitúen, proponiendo el tratamiento de dichos cerramientos en los términos expuestos en el párrafo anterior. En el caso de las fachadas exteriores y visibles desde la vía pública se considerará fachada completa a estos efectos el plano de fachada o sucesión de planos de fachada que la compongan siempre que se sucedan sin interrupción por otros edificios.

En caso de preverse el cierre de terrazas o vuelos abiertos protegidos en el proyecto original por barandillas o antepechos que no fueran de fábrica similar al resto de las fachadas, el proyecto de reforma contemplará su sustitución o integración en las galerías y miradores propuestos con la adecuación constructiva y arquitectónica que se exigirá en una obra nueva.

5. Cuando el edificio sobre el que se promueve un proyecto de modificación de fachadas que prevea el cierre de espacios abiertos hubiera agotado la superficie edificable que el planeamiento vigente atribuye al solar, la nueva superficie cerrada no podrá superar el 6% de la superficie construida en cada planta en el proyecto autorizado en su momento.

Este porcentaje limitará la totalidad de vuelos y terrazas, interiores o exteriores, cerradas con posterioridad a la licencia original del edificio a partir de proyectos aprobados de modificación de fachadas o por la vía de hecho, cuando impliquen superación de la edificabilidad del solar, aunque los cierres se hubieran consumado en fases anteriores.

Excepcionalmente y por razones justificadas, tales como la integración de cerramientos preexistentes susceptibles de mantenerse, el porcentaje del 6% podrá superarse en plantas concretas, siempre que la totalidad de los cerramientos añadidos al proyecto original del edificio que impliquen exceso de edificabilidad no incluya una superficie superior al 6% de la construida en el conjunto de las plantas alzadas susceptibles de ampliarse con nuevos cerramientos de acuerdo con este artículo.

6. Cuando la ejecución del proyecto de reforma de fachadas implique sobrepasar la superficie edificable atribuida al solar por el planeamiento, su aprobación requerirá la obtención por los interesados de la habilitación necesaria para la materialización de dicho exceso por el procedimiento previsto en el artículo 1.2.5,3, de las normas del plan general. En el caso que no vayan a ejecutarse en un primer momento todos los cerramientos previstos por el proyecto, los abonos correspondientes deberán realizarse por el promotor o promotores de cada fase de acuerdo con el incremento de superficie edificable que en ella se hubiera de materializar.

En el caso de edificios anteriores a la revisión del plan general que, sin estar fuera de ordenación, superen la edificabilidad atribuida por éste al solar que ocupen, la compensación determinada conforme al artículo 1.2.5 de las normas se calculará sobre el incremento que suponga el proyecto de nuevos cerramientos con respecto a la superficie edificable autorizada en su momento.

7. En patios interiores y fachadas no visibles desde la vía pública se admitirá el cierre individualizado de espacios abiertos en la construcción original, siempre en ejecución del proyecto de conjunto aprobado antes o simultáneamente a la autorización del primer cerramiento que lo desarrolle.

En las fachadas visibles desde la vía pública, la ejecución deberá ser conjunta o por los sectores o fases en que el proyecto divida cada fachada, de forma que quede garantizada la coherencia arquitectónica del conjunto en todo momento; en este caso, el proyecto deberá completar la división de la fachada en sectores de ejecución con un programa que especifique el orden en que éstos han de realizarse. A estos efectos, no se considerará admisible el cierre individualizado de vuelos abiertos integrados en series verticales o composiciones rítmicas horizontales.

8. En edificios donde se hubieren realizado cerramientos desordenados de terrazas y galerías aparentes desde la vía pública, el Ayuntamiento podrá requerir de la propiedad su adecuación para ajustarlas a un proyecto conjunto con diseño unitario.

9. Cuando impliquen superación del límite de superficie edificable establecido por el planeamiento, los apartados anteriores sólo serán de aplicación en edificios de vivienda colectiva cuyo final de obra se hubiera certificado al menos cinco años antes de la fecha de presentación del proyecto de nuevos cerramientos en fachada.

Artículo 2.5.5. Fachadas y paramentos con impacto visual desfavorable

1. Cuando existan elementos contruidos de cualquier tipo, tales como fachadas, cerramientos o medianeras, que sean visibles desde espacios públicos con relevancia en la escena urbana, o que produzcan impactos visuales desfavorables, y cuya ocultación o desaparición no sea previsible dentro de un plazo razonable, serán objeto de operaciones fomentadas o promovidas por el Ayuntamiento, tendentes a suprimir o a amortiguar su impacto, empleándose para ello las soluciones técnicas, medios y modos de gestión que se estimen idóneas para cada caso.

Cuando las medianeras y fachadas ciegas visibles desde el espacio público tengan un impacto particularmente desfavorable, el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de las actuaciones que sean procedentes para mitigarlo, de común acuerdo, si procede, con los propietarios del inmueble al que correspondan.

2. Cuando, por causa de la demolición de construcciones, se requiera el revoco y pintado, o revestimiento de otro tipo, de los paramentos medianeros resultantes o cambios en los tendidos aéreos, la carga corresponderá al solicitante de la licencia. Mientras no estén ejecutadas dichas acciones, no podrá considerarse finalizada la

realización del proyecto que las motive. En caso de incumplimiento, el Ayuntamiento las ejecutará subsidiariamente, repercutiendo su coste al titular de la licencia.

Así mismo, en los casos de edificación de nueva planta que deje al descubierto partes de las medianeras de edificios colindantes, será el promotor de la nueva obra quien deba tratarlas como fachadas, añadirles elementos que mitiguen su efecto visual desfavorable o, en todo caso, revocarlas.

Quedarán exentos de esta carga quienes promuevan la construcción de edificios que, conforme al planeamiento, estén obligados a dejar descubiertos muros laterales de construcciones existentes colindantes por no poder alcanzar una altura equivalente o por deber retranquearse de los linderos de la parcela. En estos casos, el Ayuntamiento podrá ordenar a la propiedad del inmueble colindante la realización de las obras de adecuación de las medianeras que resulten pertinentes, de acuerdo con lo dispuesto para las órdenes de ejecución.

Lo establecido en los dos párrafos anteriores será también de aplicación a las medianeras colindantes que queden al descubierto en patios de manzana.

3. En los proyectos de reconstrucción o rehabilitación completa de inmuebles, los muros ciegos que conforme al planeamiento vigente lindan con calles, plazas o espacios libres públicos deberán transformarse en fachadas coherentes con las del resto del edificio y con su posición urbana, dotándose de los acabados propios de éstas, un remate superior y un encuentro con la cubierta adecuados, huecos proporcionados y, en su caso, vuelos acordes con lo dispuesto en la zona de que se trate.

4. En todo edificio con paredes laterales o medianeras visibles desde la vía pública que incumplan las condiciones señaladas en estas normas, se requerirá su adecuación como condición para la autorización de obras de ampliación, rehabilitación o restauración general de la construcción, de sus fachadas o de sus cubiertas, o de intervenciones tales como la apertura de huecos o la colocación de publicidad en el propio muro lateral.

5. El Ayuntamiento podrá determinar ayudas indirectas o directas a las obras de tratamiento de paredes laterales o medianeras cuando esté justificado:

- a) Por ser el primer tratamiento a que se somete un muro de esa naturaleza visible desde la vía pública.
- b) Por conllevar una mejora estética singular a juicio del Ayuntamiento, siempre que no se acompañe de aprovechamiento publicitario.
- c) Por tratarse de un muro lateral que un nuevo plan urbanístico ha convertido en fachada exterior, con o sin espacios libres intermedios, y como medida de fomento para que se verifique la apertura ordenada de huecos y la mejora general de su aspecto.

Artículo 2.5.6. Elementos superpuestos a las fachadas

1. Cualquier elemento añadido o superpuesto a una fachada de un edificio o local que no esté contemplado en el proyecto de su ejecución y que altere significativamente su composición o volumen, precisará para ser autorizado un proyecto de obra nueva o de reforma, según los casos, en el que se resuelva su incidencia constructiva y formal sobre el conjunto de la fachada del edificio.

2. Las licencias de obras de acondicionamiento de locales, de rehabilitación y restauración de edificios, y de ampliación con obra nueva, incluirán como condición la retirada de los elementos adosados a la fachada que no cumplan estas normas.

3. Con carácter general, se prohíbe la colocación en las fachadas exteriores de elementos correspondientes a instalaciones particulares que sobresalgan del paramento exterior, tales como aparatos de refrigeración, aire acondicionado, extractores, chimeneas o conductos y componentes análogos.

Cuando se trate de fachadas interiores, se admitirán dichos elementos siempre que esté acreditada su necesidad técnica. Si son visibles desde espacios públicos, precisarán proyecto de reforma de fachada. Los elementos adosados no podrán disminuir las dimensiones mínimas exigidas a los patios de luces por estas normas.

Artículo 2.5.7. Aparatos de aire acondicionado

1. La instalación de aparatos de aire acondicionado en las fachadas exteriores requerirá un estudio de conjunto de ésta, con el fin de justificar su ubicación donde menos perjudique a su decoro.

2. En los proyectos de obra nueva de edificios de vivienda colectiva en los que no se contenga la instalación efectiva de aire acondicionado, deberán contenerse determinaciones relativas a la futura ubicación de equipos individuales tras la finalización del edificio, bien agrupándolos en un espacio común, bien previendo su localización en huecos reservados para este fin.

Artículo 2.5.8. Conducciones expuestas a la vista

Las conducciones que deban instalarse al aire libre, como las de gas, se situarán preferentemente en las fachadas interiores de los edificios, admitiéndose en las fachadas exteriores sólo cuando se acredite la imposibilidad de otra solución. En este caso, se requerirá un estudio del efecto de la instalación sobre el alzado del edificio, para seleccionar los recorridos que menos afrenten su decoro, aprovechando impostas o elementos en relieve de la fachada y pintando las tuberías de los colores apropiados para reducir su efecto. Se admitirán soluciones de trazado aparente de conductos e instalaciones en edificios de uso no residencial que las utilicen como elemento expresivo de su composición exterior.

Artículo 2.5.9. Tendidos aéreos

1. Se prohíbe la instalación con carácter permanente de tendidos aéreos de electricidad, telefonía u otras señales que utilicen regular y sistemáticamente las fachadas de

los edificios como parte principal del soporte físico de su red de distribución y recorrer o atraviesen de forma aérea los espacios públicos.

2. Provisionalmente, podrán establecerse nuevos tendidos aéreos cuando existan razones técnicas debidamente justificadas por las empresas y se cuente con la conformidad fehaciente de los propietarios afectados. En todo caso la solución requerirá la aceptación del Ayuntamiento, previo informe de los servicios municipales competentes.

En tales casos, en las zonas de edificación en manzana cerrada se requerirán estudios de los recorridos sobre los alzados de los edificios, siendo exigible la utilización de impostas y resaltos de las fachadas con objeto de menoscabar lo menos posible su decoro. Los puntos aéreos de cruce que sean necesarios requerirán un análisis previo de sus efectos visuales para determinar la situación más adecuada, que deberá ser aceptada por el Ayuntamiento.

Los nuevos tendidos aéreos que se autoricen permanecerán en tanto no varíen las razones que justificaron su autorización.

3. En todos los planes especiales de reforma interior y proyectos de urbanización que se desarrollen en sectores y unidades de ejecución de suelo urbano no consolidado, las redes de energía, telefonía básica y telecomunicaciones que discurran por el interior de sus ámbitos y precisen tendidos se proyectarán en canalizaciones subterráneas, estableciéndose las previsiones necesarias para el enterramiento de todos los tendidos aéreos preexistentes.

4. En el suelo urbano consolidado, el Ayuntamiento podrá exigir la ejecución de las obras necesarias para el enterramiento de los tendidos aéreos existentes de energía, telefonía básica y telecomunicaciones, siempre que estuvieran ejecutadas las obras que definen las alineaciones y rasantes o hubieran de hacerse simultáneamente. En particular, se exigirá esa condición, siempre que el Ayuntamiento lo entienda posible, cuando se ejecuten actuaciones de urbanización no sistemática que incluyan la renovación del pavimento de las aceras.

5. Independientemente de lo dispuesto en los apartados anteriores, cuando no se trate de la nueva urbanización de una zona o de su reforma conforme a los apartados 3 y 4 de este artículo, ni de la implantación de un nuevo tendido, sino de la sustitución de otro existente con el fin de adecuarlo a la tecnología actual, mejorar su seguridad o reducir su impacto visual, el Ayuntamiento, previo informe de los servicios competentes, podrá autorizar que el tendido mejorado siga siendo total o parcialmente aéreo cuando quede justificado que su enterramiento resulta desproporcionado con los fines de la actuación, su extensión o su cuantía económica.

Cuando la sustitución de un tendido existente se sitúe en el ámbito de un conjunto histórico o afecte a un bien catalogado o perteneciente al Patrimonio Cultural Aragonés, declarado o incoado, la autorización estará sujeta a las condiciones y procedimientos previstos por las normas del plan general, el catálogo de bienes y conjuntos de interés, y la legislación sobre protección del patrimonio cultural.

La autorización de sustitución de un tendido aéreo conforme a lo previsto en los dos párrafos anteriores obligará a la compañía titular de la nueva instalación a la retirada simultánea de la antigua.

Quedarán exceptuados de la condición anterior aquellos supuestos en que, a juicio del Ayuntamiento, la sustitución del tendido exija la convivencia durante un cierto período de transición de la instalación antigua y la nueva. Cuando esto ocurra, la autorización estará condicionada a la fijación de un plazo máximo de pervivencia del tendido antiguo, cuya retirada correrá a cargo de la compañía suministradora. En caso de incumplimiento de la condición de retirada en plazo del tendido antiguo, e independientemente de las sanciones que pudieran proceder, el Ayuntamiento podrá optar entre la ejecución subsidiaria y la imposición de multas coercitivas a la compañía, conforme a lo dispuesto por la legislación urbanística.

Artículo 2.5.10. Rótulos y publicidad

1. Los rótulos, carteles y reclamos de todo tipo que, independientemente de su finalidad, sean perceptibles desde los espacios públicos, deberán adecuarse a las condiciones generales del ambiente en que se sitúen y a las condiciones establecidas en estas normas y en la ordenanza municipal específica en materia de publicidad.

2. Tanto si su instalación se hace como elementos adosados a los edificios como si se realiza con estructuras independientes destinadas a soportarlos, deberán reunir condiciones constructivas de seguridad frente a la caída, la rotura o el desprendimiento, adecuarse a las características formales de la escena urbana y de los edificios de soporte, y ejecutarse con materiales y medios que permitan su conservación en condiciones de limpieza y decoro.

3. Los rótulos y elementos publicitarios no podrán desfigurar ni interceptar, total o parcialmente, los huecos de iluminación ni el resto de los elementos significativos de la composición de fachada del edificio en que se emplacen.

Artículo 2.5.11. Anuncios adosados a las fachadas de los edificios

1. La colocación de anuncios adosados a las fachadas de los edificios y, en general, de rótulos y publicidad visibles desde la vía pública, se atenderá a lo dispuesto en la ordenanza municipal reguladora de las actividades publicitarias en el ámbito urbano.

2. Los proyectos de obras de aquellos edificios destinados a usos que exigen la colocación permanente o frecuente de anuncios de proporciones, dimensiones o localizaciones inusuales, tales como los cinematógrafos, los grandes almacenes o determinadas industrias, deberán prever expresamente su localización y las características de su implantación.

Las adecuaciones con este fin de edificios existentes precisarán proyecto de reforma de fachada, en el que se contenga un estudio de su incidencia en el edificio y en su entorno, con atención a las vistas próximas y a las lejanas.

Artículo 2.5.12. Estructuras añadidas a los edificios

1. Las antenas de radiocomunicación y de televisión se regularán por las disposiciones sectoriales aplicables. Las estructuras de grandes dimensiones o de localización destacada se tramitarán, con los requisitos expresados en el apartado anterior, como proyectos de reforma que valorarán la incidencia del nuevo elemento en el conjunto del edificio y en su entorno, con atención a las vistas próximas y a las lejanas.

2. Las marquesinas sobre la vía pública cumplirán las condiciones expresadas en el artículo 2.2.36, de estas normas.

3. Los toldos colocados en la planta baja de los edificios se someterán a las mismas condiciones que las marquesinas, pudiendo reducirse la elevación mínima a un valor de 2'25 metros medidos desde la cota más alta del tramo de fachada correspondiente, siempre que se trate de toldos móviles.

Los toldos superpuestos a la fachada de los edificios en sus plantas alzadas adecuarán estrictamente su longitud a la de los huecos que protejan (salvo en los áticos), y mantendrán criterios unitarios de diseño y de color en todo el edificio.

Artículo 2.5.13. Tratamiento del suelo de las vías públicas

1. Las rasantes y la configuración de los suelos de uso público, así como sus materiales, tratamientos y texturas, se atenderán a las condiciones establecidas en sus respectivos proyectos, que aplicarán, a su vez, las determinaciones contenidas en las ordenanzas y en las normas técnicas.

2. Cuando, por cualesquiera causas, fueran necesarias operaciones de renovación parcial de la pavimentación de una calle o espacio de uso público, se garantizará la homogeneidad de su textura, su ejecución y su calidad con respecto a las partes no afectadas por la obra.

3. Las renovaciones generales de la pavimentación o el acabado de las calles y demás espacios de uso público se efectuarán por ámbitos mínimos homogéneos (una o más calles, plazas o tramos de calle completos), sin que en ningún caso los nuevos materiales puedan ser de inferior calidad que los sustituidos.

4. En la zona B de las reguladas por este plan general, la aprobación de proyectos de urbanización o de obras ordinarias relativos al tratamiento de las vías y espacios libres de uso público, requerirá informe previo favorable del órgano competente en materia de protección del patrimonio cultural.

Artículo 2.5.14. Mobiliario urbano

1. Cualquier elemento que se instale en la vía pública cumplirá las condiciones de ubicación y diseño que indique el Ayuntamiento. En ningún caso podrá dificultar la circulación de los viandantes ni de los vehículos de emergencia, ni perjudicará la contemplación y uso de los edificios o de los ámbitos urbanos en que se sitúe, contribuyendo, antes bien, a facilitar su utilización y a mejorar su imagen.

2. El Ayuntamiento establecerá el repertorio típico al que deberán atenerse todos los elementos del mobiliario urbano de la ciudad, se sitúen sobre espacios de dominio público o privado, sin dejar de considerar las posibles excepciones que pudieran plantearse por razones de antigüedad, uso o especial ubicación.

Artículo 2.5.15. Vegetación

1. Será prioritario el cuidado y la preservación de la vegetación existente en los espacios públicos, así como su extensión a cuantos espacios no la tengan y sean susceptibles de recibirla, sean públicos o bien privados visibles desde espacios públicos.

2. Cualquier obra de infraestructura o de edificación que tenga incidencia sobre árboles, independientemente de su número, especie o edad, la detallará expresamente en el proyecto. No se autorizará ninguna tala si no se justifica la imposibilidad de salvar el árbol, ya sea en su lugar o trasplantado.

Independientemente de las causas que la provoquen, el causante de la pérdida de un árbol situado en la vía pública estará obligado a sustituirlo inmediatamente y a su cargo, en el emplazamiento que indiquen los servicios técnicos municipales competentes. Cuando no sea posible reproducir exactamente la especie, edad y porte, se sustituirá con el ejemplar o ejemplares disponibles que con más aproximación puedan compensar el eliminado.

La poda y tala de árboles requerirán dirección facultativa aunque se produzcan en zonas privadas.

3. Se prohíbe terminantemente fijar carteles a los árboles, introducir clavos en ellos, o utilizarlos como apoyo o sujeción de cualquier artificio que pueda infligir alguna herida, siquiera sea superficial. También se prohíbe depositar en los alcorques desperdicios o productos químicos que puedan dañar el árbol o perjudicar su desarrollo.

En ningún caso los elementos superpuestos o adosados a las fachadas podrán interceptar o perturbar el crecimiento de los árboles, ni quedarán a menos de 60 centímetros del perímetro de su tronco. Esta condición se añadirá, ampliándolas a las restantes limitaciones impuestas por estas normas a la dimensión de los elementos superpuestos a las fachadas de los edificios.

4. Además de lo dispuesto en estas normas, será de aplicación lo previsto en los planes de desarrollo y lo dispuesto en las vigentes ordenanzas de zonas verdes y normas para la redacción de proyectos de parques y jardines en el término municipal de Zaragoza. [...]

CAPÍTULO 2.7: CALIFICACIÓN DE LOS USOS

[...] SECCIÓN SEGUNDA: CLASIFICACIÓN DE LOS USOS RESPECTO AL CUMPLIMIENTO DE LAS LIMITACIONES

[...] Artículo 2.7.17. Usos tolerados

[...] 6. En edificios existentes, legalmente autorizados conforme a planes anteriores, cuya conformación arquitectónica sea inseparable de los usos tolerados que en ellos existan o hubieren existido, sin posibilidad de sustitución por otros usos permitidos, el Ayuntamiento podrá autorizar motivadamente su sustitución por otros tolerados que no produzcan un agravamiento de las condiciones de compatibilidad, aun superado el plazo de doce meses a que hacía referencia el apartado 5 de este artículo.

TÍTULO TERCERO: RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE Y DEL PLANEAMIENTO ANTERIOR

[...] CAPÍTULO 3.2: RÉGIMEN GENERAL DE LOS ELEMENTOS, EDIFICIOS Y CONJUNTOS PROTEGIDOS.

SECCIÓN PRIMERA: ÁMBITO Y NIVELES DE PROTECCIÓN

Artículo 3.2.1. Ámbito de aplicación

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de protección del patrimonio cultural, las presentes normas tienen por objeto la protección de los edificios, jardines, espacios y conjuntos urbanos catalogados y de los yacimientos arqueológicos y paleontológicos, determinando las intervenciones a que pueden ser sometidos según sus niveles de protección.

2. Las determinaciones contenidas en este capítulo serán de aplicación a los edificios y conjuntos urbanos caracterizados que se contienen en el catálogo incorporado a estas normas y a las zonas de protección arqueológica y paleontológica, considerándose una calificación adjetiva que complementa, matiza y condiciona la calificación sustantiva propia de la zona y el grado en que se sitúen los edificios catalogados y el resto de las normas urbanísticas y las ordenanzas generales de edificación.

En última instancia, el contenido de este capítulo prevalecerá sobre el resto de las normas del plan.

3. El catálogo incorporado a estas normas podrá ser ampliado por inclusión de nuevos elementos en sus regímenes de protección, empleándose para ello el procedimiento establecido para la formación y aprobación de los planes especiales que desarrollan el plan general. También se considerará extendido por los catálogos complementarios que pudieran contener los instrumentos de planeamiento urbanístico aprobados en su desarrollo.

4. En desarrollo del plan, su catálogo se ampliará con el correspondiente a elementos superpuestos y a bienes de carácter mueble, redactándose además la correspondiente ordenanza de adecuación de los locales comerciales a las condiciones de ornato que se fijen.

Artículo 3.2.2. Grados de protección

[...] 6. [...] En estos casos, se aplicarán las medidas concretas de protección que en cada caso indique el catálogo con adecuación a lo dispuesto por la legislación de protección del patrimonio cultural.

Los monumentos públicos y elementos urbanos singulares solamente podrán ser objeto de operaciones de conservación, mantenimiento, consolidación y, en su caso, de restauración. En este último caso, se exigirá la elaboración previa de un proyecto por técnico competente.

Los parques, jardines y cementerios históricos deberán ser mantenidos y protegidos de su destrucción, repoblándose con especies vegetales iguales a las existentes cuando el paso del tiempo o la enfermedad lo hagan necesario. Salvo que en el catálogo se indique lo contrario, quedarán protegidos todos los elementos que los constituyan, tales como vallas, cercas, puertas, paseos, escalinatas, estatuas, fuentes, quioscos, invernaderos, construcciones auxiliares, tumbas, monumentos, capillas y otros análogos.

En el caso de los espacios públicos, la catalogación se completará con las catalogaciones correspondientes de los edificios perimetrales que lo merezcan, indicándose previsiones de tratamiento superficial y, en los casos en que se admita, normas para su sustitución. Podrán establecerse también prescripciones en orden al tratamiento de la pavimentación, del mobiliario urbano, de la vegetación, de las medianeras visibles desde la vía pública, que en todo caso deberán adecuarse a las debidas condiciones de decoro, y de las instalaciones e infraestructuras, no admitiéndose los tendidos aéreos de las redes de telefonía y electricidad.

La intervención sobre estos elementos se atenderá al trámite general indicado en el artículo 3.2.15 de estas normas.

7. El régimen específico de protección urbanística contenido en esta sección de las normas se entenderá superpuesto al que se asocia a la calificación urbanística del suelo que corresponda a cada solar o finca.

En todos los casos en los que sobre un inmueble, un conjunto urbano o un área de protección arqueológica o paleontológica recaiga simultáneamente protección por aplicación del planeamiento urbanístico y de la legislación sobre protección del patrimonio cultural, deberán satisfacerse por completo los requerimientos asociados a una u otra. En caso de contradicción, prevalecerá la normativa de protección del patrimonio cultural.

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES GENERALES DE INTERVENCIÓN EN EDIFICIOS Y CONJUNTOS PROTEGIDOS

[...] Artículo 3.2.4. Interés arquitectónico

1. Las obras autorizadas estarán en función de los valores a proteger, con arreglo al siguiente cuadro:

SUPUESTOS	VALOR A PROTEGER	OBRAS PERMITIDAS
PROTECCIÓN DEL EDIFICIO EN SU CONJUNTO		
(a)	Global	Rehabilitación
PROTECCIÓN DE PARTES DEL EDIFICIO		
(b)	Partes originales	Rehabilitación de partes originales con proyecto del conjunto
(c)	Fachada	Restauración de la fachadas con proyecto del conjunto
(d)	Elementos	Restauración del elemento original con proyecto del conjunto
(e)	Locales	Restauración del local

Quando concurren varios supuestos en un mismo edificio, el alcance de la intervención permitida se considerará en cada caso concreto atendiendo al posible resultado y las consecuencias para el inmueble.

Quando no se indique expresamente en el catálogo su pertenencia a otro grupo, se deberá considerar, al menos, que los edificios que gozan de protección en razón de interés arquitectónico pertenecen al grupo a), pudiendo la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico-Artístico determinar, motivadamente, la necesidad adicional de proceder a la restauración de alguna de sus partes, en el trámite de aprobación de la propuesta de intervención, descrito en el apartado cuarto de este artículo.

2. Aparte de las obras de consolidación y de mantenimiento, o de la opción por la restauración total o parcial, el tipo de intervención admitido generalmente en los edificios catalogados por su interés arquitectónico es la rehabilitación, definida en el artículo 1.3.6 de estas normas. En particular, en las obras o intervenciones que afecten a un edificio calificado en esta categoría deberán mantenerse las características volumétricas, estructurales, tipológicas, distributivas y ornamentales esenciales del edificio, de acuerdo con los siguientes criterios:

- El mantenimiento de las características volumétricas esenciales implica que no podrá modificarse el sólido capaz que envuelve el edificio original. En consecuencia, no podrán aumentarse o reducirse los fondos edificados, las alturas de cornisa, los perfiles de la cubierta, etc. Será exigible en los edificios catalogados en el grupo a), salvo lo dispuesto en el apartado 4 de este artículo y en el artículo 3.2.9.
- El mantenimiento de las características estructurales esenciales implica que se respetará en lo posible la estructura portante original, a cuyo comportamiento resistente global deberán acomodarse los refuerzos y las sustituciones que fue-

ren necesarios, sin comprometer en ningún caso los nuevos elementos estructurales la relación con los sistemas compositivos, ornamentales o distributivos del edificio rehabilitado.

- El mantenimiento de las características tipológicas y distributivas esenciales implica que no podrá alterarse la razón lógica que define la relación entre los espacios públicos y los privados y colectivos (situación de los accesos, cajas de escaleras, patios interiores, etc.) El reparto entre las distintas unidades residenciales del espacio edificado en las plantas de piso podrá alterarse con relación a la distribución original siempre que se cumplan las normas de los usos y demás condiciones generales y específicas de aplicación, y que no se altere la sustancia tipológica del edificio. Excepcionalmente, y dentro de lo dispuesto por las normas específicas que sean de aplicación, podrán autorizarse obras de modificación de los patios interiores siempre que repercutan en ostensibles mejoras de iluminación y ventilación de las piezas habitables que recaigan a ellos y que no se comprometan las características tipológicas u ornamentales esenciales del edificio; podrán admitirse también obras encaminadas a la mejora de la accesibilidad y a la eliminación de barreras arquitectónicas, incluida la instalación de ascensores en los patios al amparo de lo dispuesto en los artículos 2.2.16, 2.2.19 y 2.3.12 de estas normas, siempre que lo consienta el trámite de autorización ante la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico-Artístico.
- El mantenimiento de las características ornamentales esenciales implica que no podrán modificarse las soluciones constructivas y decorativas en las fachadas exteriores ni tampoco, cuando revistan un valor protegible, en las fachadas interiores, cornisas, cubiertas y elementos especiales de ellas, elementos interiores comunes, tales como el portal, la caja de escaleras, los rellanos o los patios, y, en general, en cuantos elementos significativos puedan indicarse, motivadamente, en el trámite de autorización ante la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico-Artístico.

3. Cuando en un edificio catalogado por su interés arquitectónico se proceda a la restauración o a la rehabilitación de las fachadas, deberán mantenerse, siempre que no sean producto de anteriores obras que hubieran desfigurado el edificio protegido, los materiales de acabado y la composición de vanos y macizos. No se admitirá el cierre de vanos que no venga claramente motivado y sea aceptado por la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico-Artístico, ni su ampliación o rasgado; en casos excepcionales de edificios donde la composición de la planta baja esté originalmente diferenciada, se podrá permitir el rasgado vertical de los huecos de este nivel para facilitar la implantación de usos comerciales, siempre que se realice conjuntamente para todo el edificio y que dé lugar a una solución final acorde con lo conservado de la fachada del inmueble; en ningún caso podrán sustituirse machones por cargaderos ni absorber aquéllos por superficies acristaladas o cerradas con otros materiales que distorsionen la modulación de los vanos.

Cuando la rehabilitación supusiera la introducción de nuevos materiales y elementos constructivos, se respetarán los mismos criterios que se indicaron para la restauración en cuanto a la relación formal entre las partes nuevas y las viejas.

Así mismo, deberán preservarse o, excepcionalmente, sustituirse por piezas análogas todos sus elementos superpuestos y decorativos esenciales, tales como rejerías, balcones, miradores, aleros, cornisas, dinteles, recercados, molduras, esquinazos, zócalos, etc.

4. Cuando se rehabilite un edificio catalogado por su interés arquitectónico y perteneciente al grupo a), no se admitirán aumentos del volumen edificado, con excepción de las obras de adecuación a la normativa de accesibilidad y protección contra incendios a que se refiere el artículo 3.2.9 de estas normas, y de los siguientes supuestos excepcionales: [...]

5. En los edificios catalogados por su interés arquitectónico parcial, pertenecientes a los grupos b), c), d) o e), que no alcancen la edificabilidad propia de la zona y grado a que pertenecen y siempre que ello resulte compatible con los valores protegidos, podrán autorizarse obras de ampliación, con los límites propios de la zona y grado. Esta autorización seguirá el procedimiento descrito en el artículo 3.2.15 de estas normas.

6. Cuando se autorice la sola restauración de la fachada del edificio por no tratarse de un caso de protección del grupo a), se permitirán obras que supongan la sustitución del resto de las componentes del conjunto, siempre que se mantenga una relación adecuada entre la nueva obra y la fachada conservada, lo que exigirá, además de las condiciones que en cada caso pueda imponer, motivadamente la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico-Artístico: :

- Reconstrucción de los forjados en las mismas cotas que tuvieran los originales, al menos en la primera crujía o en un fondo de 4'50 m.
- Reconstrucción del faldón de la cubierta vertiente hacia la fachada con la misma cota de alero que tuviera la solución original, salvo que en el trámite de aprobación de la propuesta de intervención se autorice, con las condiciones que procedan, la sobreelevación de galerías o paños de fachada que continúen la restaurada por encima de su coronación.
- Compartimentación interior que en sus encuentros con la fachada se adecue a la distribución de sus vanos, que no podrán quedar interrumpidos por elementos aparentes que los desfiguren o menoscaben la razón lógica de su composición.

7. Antes de la realización de cualquier tipo de obras en edificios catalogados por su interés arquitectónico, será necesario realizar un levantamiento gráfico de todo el edificio y de su entorno significativo, efectuándose la intervención a través de un proyecto en el que, además de las obras concretas a realizar en razón del fin perseguido, se analice y resuelva la relación de éstas con el conjunto y con el entorno, sin

que en ningún caso se admita la alteración de los aspectos fundamentales del inmueble.

Artículo 3.2.5. Interés ambiental

1. Las obras permitidas en este tipo de edificios protegidos, serán las tendentes a conservar aquellos aspectos que les proporcionan su interés ambiental; en particular, estas obras preservarán, salvo que expresa y motivadamente se indique otra cosa en el trámite de autorización por la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico-Artístico a propósito de alguna de ellas, las siguientes características de los edificios:

- Altura.
- Volumen.
- Gálibo.
- Elementos compositivos y ornamentales.
- Relación de huecos y vanos.
- Materiales, textura y color.

2. La sustitución total de la edificación existente únicamente podrá realizarse en aquellos edificios que obtengan la declaración de ruina.

En términos generales, en todos los edificios catalogados por su interés ambiental podrán acometerse obras de rehabilitación, de reconstrucción o de sustitución con obligación de mantener, como mínimo, la fachada del edificio original y los elementos comunes que pudieran ser de interés (zaguán, escalera, patio...) El resto de las condiciones edificatorias, en el caso de procederse a la renovación vendrán definidas por las normas generales y las específicas de la zona y grado en que se sitúe el edificio.

Si, por haberse declarado expresamente la ruina del edificio, se procediera a la sustitución del edificio completo, incluida su fachada, deberían satisfacerse las condiciones expresadas en normas de la zona y grado en que se sitúe, siguiéndose además las condiciones que la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico-Artístico imponga en cada caso para preservar unas condiciones ambientales equivalentes en el entorno en el que se situaba el edificio. [...]

Artículo 3.2.6. Conjuntos urbanos.

1. El contenido del plan general podrá completarse y desarrollarse en los conjuntos urbanos caracterizados mediante planes especiales de conservación y mejora, de conformidad con lo expresado en apartado 4 del artículo 3.2.2 de estas normas. Estos planes especiales determinarán la conservación del tejido urbano y sus tipos edificatorios, y atenderán de forma prioritaria las siguientes cuestiones: [...]

- c) Catalogación de los elementos singulares de interés comprendidos en su ámbito que no vinieran protegidos con el grado adecuado en el catálogo del plan general. La catalogación incluirá edificios, espacios urbanos, construcciones no arquitectónicas y elementos naturales.

SECCIÓN TERCERA: RÉGIMEN COMÚN DE LOS EDIFICIOS CATALOGADOS

[...] **Artículo 3.2.9. Aprovechamiento urbanístico en edificios de interés monumental y arquitectónico global**

1. En los solares que soporten edificios catalogados por el planeamiento en razón de su interés monumental o arquitectónico de interés global (grupo a), el aprovechamiento materializable queda restringido al que resulte autorizable en cada caso en virtud de la legislación específica y de lo establecido en los artículos 3.2.3 y 3.2.4 de estas normas, con consideración de lo dispuesto en los párrafos siguientes.

2. En términos generales, todos los edificios catalogados pertenecientes a estos dos grupos podrán materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente a su volumen consolidado, entendiéndose por tal el que resulte encerrado por la superficie exterior de los muros de fachada o medianera, miradores, cubiertas y demás elementos que lo aislen con respecto a la atmósfera exterior, con detracción del volumen correspondiente a patios, soportales y demás elementos no cerrados que se incluyan en su volumen. [...]

Artículo 3.2.11. Modificaciones de altura y posición en solares que soporten restos arqueológicos

Mediante estudios de detalle, se permite el establecimiento de retranqueos u otras variantes de posición de las edificaciones con respecto a las normas generales de la zona, con el fin de hacer compatible su construcción con la conservación in situ de hallazgos arqueológicos de especial relevancia histórica o mérito artístico.

Dichos retranqueos, así como las detracciones de superficie construida lucrativa computable a efectos de edificabilidad que pudieran ser exigidas por la conservación de los restos arqueológicos, podrán compensarse, mediante estudios de detalle, con la elevación de la altura del edificio por encima de los límites establecidos con carácter general, siempre que la solución propuesta sea compatible con las características del entorno a juicio del órgano competente en materia de protección del patrimonio. Los estudios de detalle que contengan esta previsión constarán de la documentación mínima exigida en el artículo 4.1.5 de estas normas, incluyendo en el estudio comparativo de edificabilidades el cálculo de la admitida en el solar de acuerdo con las condiciones generales de la zona, la edificabilidad lucrativa que no puede consumirse por exigencias de conservación de los hallazgos arqueológicos, y la justificación de que la ampliación sobre las condiciones de zona es la necesaria para compensar dicha pérdida.

Artículo 3.2.12. Conservación de los edificios catalogados

[...] 2. Si llegara a incoarse expediente de declaración de ruina de un inmueble catalogado por el planeamiento, y salvo lo específicamente dispuesto por la legislación urbanística para la ruina inminente, antes de la resolución deberá pronunciarse el órgano competente en materia de protección del patrimonio cultural.

Sin perjuicio de las competencias de la Comunidad Autónoma en materia de protección del patrimonio, el Ayuntamiento, conforme a la legislación urbanística, podrá adoptar la resolución de alterar el estado físico del inmueble, iniciándose en el plazo que proceda las obras de conservación total o parcial requeridas hasta eliminar el estado de ruina; igualmente, podrá ordenarse la conservación de partes del edificio, en las debidas condiciones de seguridad, para su reintegración en la edificación que en el futuro sustituya a la arruinada. En todos los casos, se estará a lo dispuesto por la legislación vigente en relación con la cuantía de las obras de conservación que corresponda sufragar al propietario.

Salvo supuestos excepcionales debidamente motivados por el órgano competente en materia de protección del patrimonio cultural y casos de ruina inminente, no podrán ser objeto de orden o licencia de demolición los edificios catalogados por su interés monumental o arquitectónico global (grupo a). Consiguientemente, y de acuerdo con el párrafo segundo del artículo 192 de la ley 5/1999, urbanística de Aragón, la administración deberá arbitrar los medios precisos para sufragar el importe de las obras de conservación necesarias que excedan de la mitad del valor del edificio, excluido el suelo.

Salvo casos excepcionales en que se demuestre la grave dificultad técnica o el coste desproporcionado de tal medida, las autorizaciones para la demolición de edificios catalogados por interés ambiental o arquitectónico parcial (grupos b y siguientes) señalarán la obligación de mantener en la nueva edificación que se levante en el solar los elementos que pudieran haber motivado la protección. La obligación de mantener estos elementos protegidos no se verá afectada por la declaración de ruina del edificio que los contenga, manteniéndose en todo caso la obligación de preservarlos y, en caso de sustitución del edificio, reintegrarlos a su fábrica con las mismas dimensiones y trazado, y en disposición equivalente a la que tenían en el edificio original.

En aquellos edificios catalogados por su interés monumental o arquitectónico global en los que se llegara a autorizar la demolición, podrá determinarse, análogamente, la conservación de sus elementos arquitectónicos singulares de acuerdo con criterios análogos a los expresados en el párrafo anterior. [...]

Artículo 3.2.14. Rótulos, anuncios y carteleros en edificios catalogados

1. En ningún caso los rótulos publicitarios que se sitúen sobre los edificios catalogados o ante ellos podrán ocultar o desfigurar elementos de interés de la fachada.

Dichos rótulos estarán comprendidos entre líneas verticales formadas por la prolongación de las jambas de los huecos, se compondrán de letras sueltas realizadas en materiales nobles, y no contarán con iluminación directa. No sobrepasarán una altura de 0'50 metros, ni la anchura de los huecos entre los que se sitúen. Queda expresamente prohibida la colocación de banderolas y rótulos fijos sobresalientes más de 0'15 metros del plano de fachada, así como todo tipo de rótulos sobre la línea de cornisa o la cubierta de los edificios; quedan exentos de esta prohibición los estandartes y banderas de materiales textiles o análogos.

Se admitirán también placas de identificación, de una dimensión máxima de 0'25 por 0'25 metros, situadas en las jambas de los portales o en sus flancos macizos inmediatos.

En los edificios catalogados, solamente se admitirá la colocación de rótulos publicitarios relativos a actividades que se ejerciten dentro del propio edificio.

2. Queda expresamente prohibida la colocación de carteleras publicitarias dentro de la Ciudad Histórica (zona B). El Ayuntamiento podrá ordenar la supresión de las que están colocadas sobre las fachadas de los edificios, aunque se encuentren abandonados, sin perjuicio de los derechos que pudieran concurrir. Las que se encuentren sobre las vallas de los solares, se retirarán en cuanto sea suprimida dicha valla.

3. La colocación de carteles sobre edificios catalogados por su interés monumental o arquitectónico, salvo que, en este último caso, se trate de protecciones parciales que lo consientan, será reversible y los procedimientos de sustentación garantizarán la posibilidad de retirarlos sin que quede desperfecto alguno en la fachada.

4. La colocación de cualquier tipo de rótulo sobre un edificio catalogado requerirá la autorización previa del órgano competente según el nivel de su catalogación.

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

1. Las intervenciones en edificios sobre los que haya recaído declaración o incoación como bienes de interés cultural y en su entorno de protección estarán sujetas a la previa autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa específica que sea de aplicación.

2. Las actuaciones en inmuebles sobre los que no haya recaído declaración o incoación como bienes de interés cultural ni se encuentren en su entorno de protección, pero que estén incluidos en conjuntos históricos de interés cultural incoados o declarados, o en el entorno de protección de dichos conjuntos, estarán sujetas a la intervención de los órganos competentes en materia de protección del patrimonio.

Sin perjuicio de las atribuciones que la legislación sobre protección del patrimonio cultural aragonés confiere a la administración de la Comunidad Autónoma en relación con la salvaguarda de los bienes de interés cultural, la competencia para el otorgamiento de licencias urbanísticas será directamente del Ayuntamiento en todos aquellos ámbitos que se encuentran en la situación anterior, con excepción de los si-

guientes, en tanto no se realicen los planes especiales u otras figuras que desarrollen el plan general y demás disposiciones de protección:

- Monasterio de Santa Fe de Huerva.
- Conjunto de las "Casas Baratas".
- Áreas de intervención pendientes de ordenación definitiva que se delimitan en los planos de calificación y regulación del plan general dentro de la Ciudad Histórica (zona B).
- Conjuntos históricos de interés cultural incoados o declarados posteriormente a la aprobación definitiva de la revisión del plan general.

En estos ámbitos, corresponderá al órgano competente de la Comunidad Autónoma el ejercicio de las competencias que le otorga la legislación sobre protección del patrimonio cultural.

Los conjuntos históricos de interés cultural que pudieran ser objeto de incoación o declaración en el futuro se regularan conforme a lo dispuesto por la legislación de protección del patrimonio cultural.

3. Previamente al otorgamiento de la licencia urbanística para cualquier intervención sobre los inmuebles catalogados o incluidos en conjuntos urbanos catalogados y ordenados por el planeamiento, siempre que no estén declarados o incoados como bienes de interés cultural, la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico-Artístico dictaminará sobre la adecuación de la propuesta de intervención y el cumplimiento de esta normativa, haciendo constar en sus acuerdos la correspondiente motivación en relación con los valores específicos a proteger y las obras de intervención permitidas en cada caso, sin perjuicio de la legislación en materia de patrimonio cultural.

A tal efecto, los interesados deberán aportar una propuesta de intervención que incluya, al menos, la documentación siguiente:

- Memoria informativa que detalle aquellos datos relativos al edificio actual cuya consideración sea necesaria para una intervención responsable sobre él, salvo que su conocimiento sea imposible (época, autor, usos originales y su evolución, características históricas, compositivas, tipológicas y constructivas...).
- 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 resulta conveniente, se completarán con los estudios de volúmenes y los fotomontajes que sean necesarios para la valoración completa del impacto de la intervención propuesta sobre su entorno.
- 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.

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

4. En aquellos estudios de detalle cuyo contenido afecte a edificios catalogados, se incluirá como anejo la documentación indicada en el párrafo anterior, siendo exigible el informe favorable de la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico-Artístico con carácter previo a su aprobación inicial.

CAPÍTULO 3.3: RÉGIMEN GENERAL DEL PLANEAMIENTO ANTERIOR RECOGIDO POR EL PLAN.

[...] Artículo 3.3.4. Condiciones específicas

1. En el anejo de estas normas correspondiente al planeamiento recogido, se detallan para cada figura las prescripciones específicas de planeamiento y gestión que afectarán a su aplicación.

2. Las «actuaciones aisladas» en suelo de reserva urbana del plan general de 1968 que estuvieren aprobadas y que hubieren sido incorporadas a suelo urbano, quedan sujetas a las condiciones de urbanización y de cesión de suelo señaladas en sus respectivas aprobaciones. [...]

TÍTULO CUARTO: RÉGIMEN ESPECÍFICO DE LAS ZONAS DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

[...] CAPÍTULO 4.3: CONJUNTOS URBANOS CARACTERIZADOS (B, C Y NÚCLEOS ANTIGUOS DE MONZALBARBA, VILLAMAYOR Y PEÑAFLORES)

Artículo 4.3.1. Definiciones y zonas de regulación

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

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

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

Son objetivos de la ordenación de la zona B:

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

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

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

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

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

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

Artículo 4.3.7. Condiciones de las parcelas

1. No se establecen dimensiones mínimas para las parcelas existentes.

2. A efectos de segregaciones y agregaciones de las parcelas existentes, mientras no se desarrollen planes especiales de ordenación de fachadas, ordenanzas específicas u otros instrumentos análogos que regulen esta materia, se aplicarán las siguientes normas:

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

Artículo 4.3.8. Condiciones de posición

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

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

Tampoco se permitirán retranqueos con respecto a la alineación de vial en la planta baja, con excepción de los requeridos para resolver la entrada a los estacionamientos

y a los locales comerciales comprendidos en el edificio, ello de acuerdo con la normativa vigente en materia de accesos a garajes y de evacuación de locales.

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

Artículo 4.3.11. Condiciones de ornato

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

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

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

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

quiera en esquinas o antepechos. No se admitirán antepechos formados por superficies continuas de madera.

- No podrá disponer de mirador la última planta de fachada, donde sí podrá habilitarse un balcón superpuesto, protegido con elementos de cerrajería.
- En el grado 3, se admitirán miradores cuando ya existan en la misma calle o en el entorno urbano inmediato, y siempre que su diseño se atenga a las siguientes reglas:
 - Cada mirador corresponderá a un solo vano de la fachada o será la prolongación hacia el exterior de una sola habitación o de dos contiguas.
 - El vuelo máximo del mirador no será mayor de la dimensión máxima autorizable según el ancho de calle.
 - La suma de las longitudes de todos los miradores de una fachada no superará la tercera parte de la longitud total de ésta.
 - Los paramentos del mirador serán predominantemente acristalados, si bien podrán constituirse con elementos de fábrica en las esquinas y en antepechos. La suma de la altura del antepecho de fábrica con el canto del forjado y, en su caso, el frente del dintel del mirador inferior no superará una dimensión de 1'20 metros.
 - No podrá disponer de mirador la última planta de fachada, donde sí podrá habilitarse un balcón superpuesto, protegido con elementos de cerrajería o con un antepecho que, en unión del canto del forjado y el dintel del mirador interior, satisfaga la condición expresada en el párrafo anterior.
- b) Composición de huecos de fachada con ritmos constantes, ordenando la posición y la dimensión de todos sus elementos mediante esquemas geométricos sencillos de alineación vertical y horizontal, valorando no sólo la correspondencia con la distribución interior del edificio, sino también con las características compositivas del entorno urbano, tendiendo a considerarse que, en última instancia, la referencia compositiva no puede ser cada edificio aislado sino el espacio urbano del que forme parte.
- c) Se mantendrá una suficiente proporción de macizos en relación con los huecos practicados en la fachada, dando lugar a un equilibrio similar al que tengan los edificios catalogados por su interés ambiental o arquitectónico en el entorno; en ningún caso la relación entre llenos y vacíos será inferior a 1, sin considerar en el cálculo los miradores que pudieran disponerse; sólo se admitirán soluciones diferentes en casos excepcionales, siempre que medie informe favorable del órgano competente en materia de protección de patrimo-

nio. En particular, se cuidará la proporción entre altura y espesor de los machones, columnas y pilares exentos.

- d) Planta baja y entresuelo con tratamiento diferenciado del resto de la fachada, tanto en huecos como en materiales de revestimiento. Se mantendrán las ordenaciones de soportales existentes. Los huecos de la planta baja se modularán en relación con los de las plantas superiores, conservándose sus ejes verticales y una relación entre lleno y vacío suficiente, que, en la superficie de dicha planta baja, no será menor de 0'50, salvo que se trate de situaciones singulares en las que medie informe favorable del órgano competente en materia de protección de patrimonio.
- e) Disposición de alero, cornisa o análogo elemento de remate de la fachada en su encuentro con la cubierta, conforme con las soluciones habituales en el frente de fachada en que se integre.
- f) Las cubiertas se resolverán con volumetrías acordes con el entorno en que se sitúen, desechándose con carácter general las soluciones de cubierta plana, que se admitirán solamente cuando así lo indique la normativa específica o, en casos singulares, cuando lo autorice el órgano competente en materia de protección del patrimonio.
- g) Se prohíbe la coronación de fachadas con falsos tejados antepuestos a terrazas excavadas en la cubierta; a tal efecto, no se admitirán faldones antepuestos a terrazas con longitud inferior a 3 metros.
- h) Tratamiento diferenciado en los chaflanes de las plazas, cuando estén previstos por el plan.
- i) Se prohíbe la utilización de materiales sucedáneos que imiten la apariencia de otros tradicionales, así como la utilización de técnicas constructivas que evidencien disposiciones falsarias, tales como tejados con pendientes impropias de materiales de apariencia tradicional, chapados pétreos de delgadez evidente o con piedras impropias de la tradición local, falsos dinteles a sardinel y arcos ornamentales cuyo despiece sea incompatible con la exigencia estática de los elementos imitados, imitaciones mediante pintura de aparejos de fábrica, etc.
- j) Con carácter general, se prohíben materiales y disposiciones constructivas que emulen tradiciones ajenas a la local o al tipo y destino del edificio, tales como buhardillas, mansardas, cubiertas de pizarra, de teja negra o de teja plana, balconadas de madera, frontones de remate, etc. Solamente se autorizarán soluciones como las señaladas en entornos urbanos en los que se hayan utilizado tradicionalmente, siempre que medie informe favorable del órgano competente en materia de protección de patrimonio
- k) Se prohíben materiales y disposiciones constructivas que deterioren el decoro mínimo exigible a la escena urbana. Salvo autorización del órgano compe-

tente en materia de protección del patrimonio, a la vista de disposiciones especiales, se prohíben cubiertas de placas de fibrocemento o materiales plásticos, balaustradas y celosías prefabricadas de hormigón, alicatados en fachada, paramentos de ladrillos con apariencia o color no tradicional en la zona, o de bloque de hormigón común, carpinterías de aluminio anodizado o con brillo metálico, enfoscados de rugosidad excesiva, acabados con pinturas en colores estridentes, etc. [...]

SECCIÓN CUARTA: ZONA C. CONJUNTOS URBANOS CARACTERIZADOS CONTEMPORÁNEOS

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

[...] 2. Condiciones de aprovechamiento:

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

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

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

3. Perfeccionamiento de la ordenación mediante plan especial:

Mediante un plan especial de reforma interior referido al ámbito completo de una zona C1, la ordenación pormenorizada contenida en los planos de calificación y regulación del suelo podrá completarse o, en su caso, corregirse, de acuerdo con todos o algunos de los siguientes apartados:

- A) Calificación de los viales y espacios libres representados en los planos del plan general como sistema viario público, espacios libres públicos o espacios libres privados, de uso privativo, colectivo o público, de acuerdo con su titularidad real y con su función urbanística.
- B) Ubicación de los ascensores y demás elementos que fueran necesarios para dotar de la debida accesibilidad a los edificios. Cuando sea inevitable afectar porciones de suelo calificadas como sistema local viario por el plan general, incluso fuera del ámbito calificado como C1, o cuya calificación proponga el

plan especial, dicha afección no tendrá carácter de modificación de las alineaciones establecidas por el planeamiento, sino de ocupación de la vía pública, que deberá ser objeto de la correspondiente concesión, a extinguir con el transcurso de 75 años, con la demolición del edificio o con la necesidad que la hubiera motivado.

- C) Previsión de estacionamientos en superficie, en plantas bajas o bajo rasante.
- D) Regulación de las condiciones específicas de ornato, construcción, ahorro energético, etc.
- E) En el caso de que en el ámbito existan viviendas cuyas superficies sean manifiestamente insuficientes o hayan de reducirse por causa de la instalación de nuevos ascensores, el plan especial podrá contemplar la elevación de la superficie edificable de los bloques correspondientes, en la medida necesaria para que todas las viviendas alcancen una superficie útil mínima de 45 m² o mantengan la misma superficie total que cada vivienda hubiera tenido antes de la reforma, cuando la habilitación de nuevos elementos comunes exigibles de acuerdo con la normativa vigente hubiera obligado a afectarla. En ningún caso podrán suponer estos incrementos un aumento global superior al 10% de la superficie edificada computable legalmente autorizada que hubiera en el ámbito en el momento de la aprobación definitiva del plan general (13 de junio de 2001), ni ampararán aumento del número de viviendas.
- F) Aunque su finalidad no sea la de posibilitar que las viviendas alcancen la superficie útil mínima de 45 m² o mantengan su superficie anterior, se permitirá también el incremento de la superficie edificada computable legalmente autorizada que estuviera consolidada en el momento de la aprobación definitiva del plan general en aplicación del artículo 2.5.4 de las normas urbanísticas, en los apartados relativos a los cerramientos o acristalamientos de terrazas y balcones. Estos incrementos estarán sujetos a los límites y las condiciones que se indican en dicho artículo, no considerándose a efectos de la limitación del incremento global de edificabilidad en un 10% de la consolidada que se establecía en el apartado anterior.
- G) El plan especial especificará la ubicación de los incrementos de superficie habitable indicados en los apartados (F) y (G) de este artículo, quedando condicionada su aprobación al informe favorable del órgano competente en materia de protección de patrimonio.

Cuando la ejecución del proyecto de plan especial implique sobrepasar la superficie edificable consolidada en el momento de la aprobación del plan general por causa del cierre de terrazas o balcones, y siempre que se supere la superficie que puede ganarse en virtud del apartado (F) de este artículo, la obtención de licencias quedará condicionada, en las unidades edificatorias donde se dé esa circunstancia, a la obtención por los interesados de la habilitación necesaria por el procedimiento previsto en el artículo 1.2.5.3, de las normas del plan general, en los términos expuestos en el artículo 2.5.4.6.

En ningún caso la superficie edificable que rebase la que existiera en el momento de la aprobación definitiva de la revisión del plan general y hubiera sido debidamente autorizada, podrá considerarse atribuida al suelo donde se sitúan los edificios, de forma que, desaparecidos éstos, el aprovechamiento del suelo volverá a ser la superficie edificada conforme a derecho antes del 13 de junio de 2001.

- H) Estudio económico y financiero, plan de etapas y procedimiento de gestión, considerando el debido reparto equitativo de los costes de la actuación y, en su caso, de los beneficios debidos a incrementos heterogéneos de la superficie edificable, entre los que no se considerarán aquellos cuya finalidad fuera mantener la superficie útil anterior de viviendas afectadas por la instalación de nuevos ascensores.
- I) División del ámbito en áreas susceptibles de desarrollo mediante proyectos de obras independientes. [...]

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

[...] 2. Condiciones de aprovechamiento: [...]

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

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

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

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

**TÍTULO QUINTO: RÉGIMEN ESPECÍFICO DE LAS ZONAS DEL SUELO URBANO
NO CONSOLIDADO**

**[...] CAPÍTULO 5.2: ÁREAS DE NUEVA ORDENACIÓN EN ÁMBITOS VACANTES
U OBSOLETOS, PENDIENTES DE PLANEAMIENTO (ZONA F)**

[...] Artículo 5.2.4. Desarrollo de la ordenación

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

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

TÍTULO SEXTO: RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

[...] CAPÍTULO 6.3: CONDICIONES DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN

[...] Artículo 6.3.2. Protección de cauces públicos

[...] 3. La realización de obras, instalaciones o actividades en los cauces, riberas o márgenes se someterá a los trámites y requisitos especificados en el reglamento del dominio público hidráulico aprobado por real decreto 849/1986, de 11 de abril, o en la normativa que lo complementa o sustituya. [...]

4. El Ayuntamiento instará al organismo competente, con la aportación de medios que se establezca, para que, conforme a lo establecido por la ley de Aguas, realice los trabajos de deslinde del dominio público hidráulico en las riberas fluviales y demás masas de agua. [...]

[...] SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL

[...] Artículo 6.3.13. Suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural

[...] 2. El suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural comprende las siguientes categorías sustantivas:

- a) Sotos, galachos y riberas fluviales.
- b) Cauces y canales de crecida.
- c) Masas arbóreas y terrenos forestales naturales.
- d) Montes y suelos de repoblación forestal.
- e) Protección de vaguadas y barrancos.
- f) Protección del suelo estepario.
- g) Otros espacios naturales de interés. [...]

4 El grupo b) está integrado por espacios que geomorfológica y ecológicamente forman parte del río, por los que discurre el agua desbordada del cauce ordinario durante las avenidas más importantes. [...]

Artículo 6.3.15. Condiciones específicas de protección de sotos, galachos y riberas; cauces y canales de crecida; otros espacios naturales de interés, LICs y ZEPAs

[...] 2. En los suelos no urbanizables de protección de sotos, galachos y riberas fluviales, y de cauces y canales de crecida queda prohibido todo tipo de edificación, así como aquellos vallados y construcciones permanentes que pudieran entorpecer el flujo del agua en los momentos de crecida. Las construcciones existentes quedarán en situación fuera de ordenación.

En la regularización de cauces se evitarán obras (diques o movimientos de tierra) que destruyan zonas arboladas (chopos y otras especies de ribera) o que dificulten el acceso y la libre utilización de las márgenes. La conservación de los caudales hídricos, así como del paisaje exige la conservación del arbolado de ribera y su sustitución o completamiento cuando haya desaparecido o se haya enrarecido. La forma y características de las obras de acondicionamiento de los cauces deberán ser compatibles con el desarrollo y el mantenimiento de orlas de vegetación de ribera.

En estas zonas se admitirán los usos hortícolas siempre que no interfieran con la utilización pública de las riberas y que cumplan la legislación vigente en lo que se refiere a la utilización de caudales de agua y comercialización con suficientes garantías higiénicas de producción.

En puntos específicos se podrán permitir usos especiales ligados con la utilización recreativa tradicional de dichos lugares. Estos usos pueden implicar pequeñas obras de acondicionamiento e instalaciones provisionales, pero en ningún caso edificaciones permanentes. [...]

Artículo 6.3.17. Condiciones específicas de protección de la estepa

1. En aplicación de las directrices de actuación del plan de conservación del hábitat del cernícalo primilla (*falco naumanni*), en la reconstrucción de edificios aislados destinados a explotaciones agrarias y ganaderas, salvo explotaciones de ganadería intensiva, o vinculados a actividades de protección y mejora del medio natural, serán de aplicación obligada las siguientes normas, cuando con anterioridad tuvieran cubiertas de teja árabe:

- a) Las cubiertas se reconstruirán siempre con faldones inclinados a una o más aguas.
- b) Como material de cubrimiento se empleará la teja árabe.
- c) Para propiciar la nidificación y acogida del cernícalo primilla, se dispondrán tejas-nido especiales, al menos a razón de una por cada dos metros cuadrados de cubierta, mediante las que, sin menoscabo de la función de protección de la cubierta frente a la lluvia, se amplíe el hueco al exterior para facilitar el acceso y la salida de las aves, y el acondicionamiento como nido del espacio interior.

2. En las edificaciones de nueva planta vinculadas a explotaciones agrarias y ganaderas (1b), salvo explotaciones de ganadería intensiva, y en las edificaciones vinculadas a actuaciones de interés público relacionadas con la protección y mejora del medio rural o natural (2a), se recomienda el cumplimiento de las condiciones anteriores para fomentar la colonización por la especie amenazada.

3. Se eximirán de estas obligaciones las cubiertas de grandes luces en las que sea técnicamente desaconsejable la cobertura con teja árabe. En estos casos, se habilitarán con cubiertas inclinadas de teja con tejas-nido las edificaciones anejas a la principal, de modo que quede satisfecha la máxima funcionalidad biológica. [...]

Artículo 6.3.23. Áreas de transición al tramo urbano del Ebro

1. En los planos del plan general se representan las zonas de suelo no urbanizable especial calificadas como áreas de transición al tramo urbano del Ebro, constituidas por aquellas llanuras aluviales cuya localización y funciones en el modelo territorial como espacio natural vinculado a la estructura urbana requieren proteger y potenciar dicho medio junto con la posibilidad de realizar actuaciones de interés público al servicio de los ciudadanos.

2. Estas zonas están sujetas a desarrollo mediante planes especiales de protección, catalogación, conservación y mejora de los espacios naturales, del paisaje y del medio físico rural, del medio urbano y de sus vías de comunicación, modalidad prevista por el artículo 55.1.b) de la ley 5/1999, urbanística de Aragón. A través de estos planes especiales, se regularán las condiciones para el establecimiento, en todo o en parte, de zonas verdes públicas, parques rurales y equipamientos comunitarios deportivos y culturales de interés público que contribuyan al desarrollo de estos espacios abiertos. En todo caso, las edificaciones e instalaciones asociadas a estas actividades conservarán y respetarán las especies arbóreas autóctonas propias de la ubicación, adaptándose al ambiente y al paisaje en que se sitúan.

3. En tanto no se redacten dichos planes especiales, los suelos de esta categoría se equiparán, a efectos de su regulación, al suelo no urbanizable especial de protección de la huerta honda.

4. El área colindante con el campus universitario de la Facultad de Veterinaria que se señala en planos quedará reservada para la ampliación de sus usos de experimentación agroganadera. [...]

TÍTULO SÉPTIMO: RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

[...] CAPÍTULO 7.2: RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

[...] Artículo 7.2.6. Condiciones materiales de la ordenación

En la ordenación de los sectores se cuidará la continuidad en la ordenación con respecto al resto del suelo urbano y urbanizable, considerándose como unidad compositiva y funcional la ciudad en su conjunto y no cada sector por separado. Con este fin se asegurará la continuidad de itinerarios y una ubicación de las dotaciones de equipamiento y de espacios libres que sea acorde con los requisitos globales de la ciudad.

Se cuidarán, análogamente, las condiciones de borde con el suelo no urbanizable, procurando la continuidad del contorno constituido en los ámbitos colindantes y la adecuada transición hacia los suelos no edificados, así como el respeto de las servidumbres que sean exigibles cuando el sector linde con elementos del sistema territorial cuya legislación sectorial imponga condiciones específicas a la edificación próxima.

Artículo 7.2.7. Ordenación de las zonas verdes y los espacios libres

1. Los planes parciales contendrán una ordenación de las zonas verdes y los espacios libres acorde con sus necesidades funcionales, buscando su concentración en forma de parques y la máxima accesibilidad para todos los vecinos, así como su integración en el sistema urbano de espacios libres públicos. Ello no obstará para la proyectación de un sistema jerarquizado de espacios libres y jardines que prevea zonas al servicio de unidades vecinales menores, permitiendo el desarrollo de un elenco diversificado de actividades comunitarias al aire libre.

Con estos objetivos, el Ayuntamiento podrá exigir la ubicación de las zonas verdes de modo que, unidas a otras colindantes existentes o pendientes de ordenación o ejecución en suelos exteriores al sector, procuren ámbitos de mayor extensión, y, por tanto, mejores condiciones ambientales, y favorezcan de paso la mayor integración entre diversos sectores.

2. Los elementos morfológicos, hidrológicos y vegetales del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos como componentes caracterizadores del paisaje urbano. En la medida de lo posible, el arbolado existente en el sector se preservará, integrándose las agrupaciones de árboles en las zonas verdes, las áreas de estancia y las líneas de arbolado de calles y paseos.

Se respetará en lo posible el modelado natural de los terrenos destinados a zonas verdes, evitándose los movimientos de tierra que desnaturalicen su carácter.

3. Las especies vegetales que se instalen en parques y jardines públicos se adecuarán a las características naturales del soporte y a los condicionantes que vaya a suponer la ordenación futura. Tanto la elección de las especies arbóreas como del

tratamiento de suelos buscarán aunar la mayor funcionalidad con la reducción de las exigencias de mantenimiento.

Artículo 7.2.8. Ordenación de los equipamientos

1. Los suelos que hayan de albergar las dotaciones de equipamiento se dispondrán en función de la distribución de las viviendas y de los espacios libres públicos, buscando la complementariedad funcional y la potenciación de la jerarquía diseñada por el planeamiento.

En particular, los suelos destinados a equipamientos docentes, deportivos y asistenciales buscarán la proximidad a las zonas verdes y tendrán garantizado un acceso a ellas cómodo y seguro.

Las actividades no residenciales se relacionarán con la red viaria de modo que se procure su mejor accesibilidad y se garantice su integración en la estructura urbanística del plan general, concentrándose preferentemente junto a los distribuidores locales y las calles que los comunican con el centro de la ciudad.

2. La ordenación procurará la máxima integración de los usos, evitando en lo posible zonificaciones radicales que asignen a cada parcela actividades exclusivas.

Siempre que sea posible, y con el establecimiento de las debidas condiciones de ubicación, superficie y compatibilidad, se integrarán en las mismas parcelas los usos residenciales y de oficinas con los comerciales y asistenciales, definiendo distribuciones de actividades que no sólo contemplan la dimensión horizontal del espacio, sino también la vertical.

En general, se evitará destinar parcelas independientes a actividades comerciales, integrándolas, en cambio, en las plantas bajas de los edificios residenciales para formar un zócalo con acceso directo desde las calles, a fin de garantizar la máxima vitalidad funcional del viario público.

3. La cesión gratuita y libre de cargas del suelo calificado como equipamiento público será íntegra en suelo y subsuelo. En el caso de que el Ayuntamiento considere adecuado construir en la parcela un estacionamiento subterráneo susceptible de enajenación a particulares, conforme a lo dispuesto en los artículos 2.4.2 y 2.4.14 de estas normas, la parte afectada del subsuelo también será cedida gratuitamente al ayuntamiento de Zaragoza para que en su momento pueda disponer de ella con entera libertad.

Artículo 7.2.9. Ordenación del espacio viario

1. Los planes parciales contarán con un estudio de transporte y del análisis de la relación con el resto de la ciudad, en función del cual se determinarán el trazado y las características de la red de comunicaciones, con señalamiento de alineaciones y rasantes, previsión de estacionamientos públicos y privados, y, en su caso, delimitación de zonas de protección de las vías que lo requieran. Si procede, se establecerán las previsiones oportunas para la implantación de servicios públicos de transporte,

determinándose, en su caso, las bandas de reserva necesarias para la implantación de sistemas de transporte público que lo requieran, tales como el tranvía o el metro ligero.

Bajo los principios de la jerarquía y la funcionalidad, el sistema viario se diseñará de modo que se garantice la accesibilidad uniforme y la continuidad de itinerarios. Las calles no se definirán solamente como espacios de circulación, sino como lugares de relación y de actividad ciudadana. Las calles serán públicas, no admitiéndose los viales privados más que cuando discurren en el interior de un solar y no ejerzan funciones relacionadas con la circulación urbana.

Salvo supuestos excepcionales, en los sectores residenciales y mixtos no se admitirán tramos de calle de longitud de fachada superior a 113 metros sin interrupción por otras calles públicas transversales. En general, no se considerarán admisibles los trazados en fondo de saco.

2. El trazado de la planta, la sección y el tratamiento superficial de las calles atenderá a la función que ejerzan o vayan a ejercer en el sistema urbano, debiendo perseguirse en todas aquellas que discurren por sectores residenciales la mejor convivencia del tráfico de automóviles, de bicicletas y de peatones, con soluciones de diseño que favorezcan la continuidad de la circulación no motorizada y fuercen la moderación en la velocidad de la motorizada.

La red de itinerarios a pie respetará las condiciones de diseño establecidas por la normativa de supresión de barreras arquitectónicas, y tendrá las características y extensión suficientes para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del sector y en relación con las áreas colindantes, facilitando el acceso a los elementos singulares de concurrencia de público y, en particular, al equipamiento comunitario y a los espacios libres. [...]

En el diseño del viario, se respetarán las siguientes anchuras mínimas de acera, salvo justificación suficiente de su inadecuación para supuestos particulares por causa de circunstancias específicas: [...]

3. En el diseño de los carriles de las calzadas, se evitarán tanto los anchos insuficientes como los excesivos; en términos generales, y a reserva de la consideración de las situaciones particulares que pudieran producirse en función del tipo y la intensidad del tráfico, la situación urbana y otras circunstancias, se considerarán las siguientes anchuras mínimas: [...]

4. Se definen como carriles-bici las vías para bicicletas situadas en la calzada de la calle y reservadas para el tráfico ciclista; pueden protegerse de la corriente del tráfico motorizado mediante barreras rígidas, señalización, bordillos remontables, etc. Las pistas-bici son espacios completamente segregados de la calzada que pueden situarse en la propia calle o atravesar parques, espacios libres o terrenos no urbanizados. [...]

5. Como parte del sistema viario, en el plan parcial se señalará la reserva de terrenos para estacionamientos, de acuerdo con los módulos determinados por el reglamento de planeamiento. Las plazas de estacionamiento tendrán una superficie regular mínima de 2'20 por 4'50 metros.

Los estacionamientos que se dispongan en la vía pública no se tendrán en cuenta en el cálculo de la dotación de plazas necesarias en los edificios conforme a lo dispuesto en la sección segunda del capítulo 2.4 de estas normas.

Se evitarán los estacionamientos en grandes plataformas integradas en la vía pública o recayentes a ella. En el caso en que sea inevitable la previsión de playas de estacionamiento, se ubicarán en lugares que no sean visibles desde la vía pública, bien por existir construcciones intermedias, bien por disponerse bandas perimetrales de arbolado de gran porte que actúen como pantallas.

6. Tanto las calles y plazas como los sistemas de zonas verdes y espacios libres públicos contarán con el mobiliario urbano y los servicios adecuados para cumplir todas sus funciones propias en condiciones de confort.

7. La cesión gratuita y libre de cargas del suelo viario comprendido en el ámbito del plan parcial, con las condiciones expresadas en los apartados anteriores, será íntegra en suelo y subsuelo. En el caso de que el Ayuntamiento considere adecuada la calificación de una porción del sistema como viario con estacionamiento subterráneo susceptible de enajenación a particulares, conforme a lo dispuesto en el artículo 2.4.13 de estas normas, la parte afectada del subsuelo también será cedida gratuitamente al Ayuntamiento de Zaragoza, que en su momento podrá disponer de ella con entera libertad.

Artículo 7.2.10. Regulación de la edificación

[...] 3. La distribución pormenorizada de edificabilidades netas en el sector ordenado, con la correspondiente regulación de alturas, se realizará de acuerdo con la jerarquía viaria interior y con la situación relativa en el conjunto urbano, de modo que las tramas más densas acompañen a las vías más importantes, donde los usos terciarios sean también más concentrados. [...]

Artículo 7.2.11. Ordenación de las infraestructuras

1. En todos los planes parciales y proyectos de urbanización que se desarrollen en sectores y unidades de ejecución de suelo urbanizable, las redes de energía, telefonía básica y telecomunicaciones que discurren por el interior de sus ámbitos y preci-

sen tendidos se proyectarán en canalizaciones subterráneas, estableciéndose las previsiones necesarias para el enterramiento de todos los tendidos aéreos preexistentes. Los centros de transformación se integrarán en la edificación o serán subterráneos, con las excepciones contempladas en los párrafos siguientes.

En el plan parcial se determinará con exactitud la situación de los centros de servicio afectos a la infraestructura de redes, incluyendo su uso pormenorizado, con indicación del tipo de dominio que le corresponda. En el caso excepcional, debidamente justificado, de que dichos centros tengan que realizarse en edificación exenta, las normas urbanísticas del plan parcial deberán fijar las condiciones de volumen y estéticas exigibles.

Aun cuando sean subterráneos, los centros transformadores de electricidad no podrán situarse en terrenos calificados por el planeamiento como sistema viario, de zonas verdes y espacios libres públicos, o de equipamientos y servicios públicos, salvo que den servicio exclusivo a la parcela donde se sitúen. Cuando se ubiquen en suelos de cesión a la administración, su superficie no se considerará a efectos del cumplimiento de los módulos de reserva de viarios, zonas verdes y espacios libres públicos, y equipamientos.

Cuando en el planeamiento se delimite una parcela privada o pública específicamente destinada a albergar un centro de transformación, las normas obligarán a la construcción a quedar subterránea, salvo que quede acreditado que esta solución es técnicamente inviable, en cuyo caso determinarán unas condiciones de volumen y acabado que garanticen su adecuada inserción paisajística. Esta norma se aplicará con especial rigor en aquellas parcelas que queden inscritas en el suelo viario o del sistema de zonas verdes y espacios libres públicos, o en posiciones análogamente sensibles a juicio del Ayuntamiento.

Cuando los centros de transformación se sitúen en parcelas privadas no específicas, deberán emplazarse dentro de las áreas de movimiento o, en su defecto, atenerse a las condiciones de posición de la edificación establecidas en las normas, y quedarán debidamente integrados en su composición cuando sean visibles. En las zonas industriales, los planes podrán permitir la colocación de los transformadores en las áreas de retanqueo siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) que se preserve la plena funcionalidad de éstas, sin que la instalación obstaculice su utilización para el acceso a las naves, la circulación, el estacionamiento y las operaciones de carga y descarga, ni afecte desfavorablemente al funcionamiento del espacio público;
- b) que el volumen de la instalación sea el mínimo inexcusable para ese fin, y
- c) que se garantice una adecuada integración compositiva.

Los planes parciales y los proyectos de urbanización incluirán la ejecución de todos los centros de transformación precisos para el normal funcionamiento del sector o

unidad de ejecución, incluidos los que hayan de dar servicio a las dotaciones públicas o privadas cuya implantación prevea el planeamiento. [...]

TÍTULO OCTAVO: RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS

[...] CAPÍTULO 8.2: CONDICIONES DE USO Y EDIFICABILIDAD DE LOS SISTEMAS

SECCIÓN PRIMERA: SISTEMA DE COMUNICACIONES

Artículo 8.2.1. Red viaria

Está constituida por los suelos destinados al movimiento de peatones y vehículos propios de las áreas urbanas y del transporte por carretera.

1. En relación con sus funciones en la estructura territorial y urbana, la red viaria se ordena, con carácter prioritario, para satisfacer las funciones siguientes:

- a) Vías interregionales y de acceso a la ciudad.
- b) Vías de ámbito metropolitano.
- c) Vías urbanas arteriales y de la malla básica.
- d) Vías rurales.
- e) Vías locales.

2. El trazado representado de las vías de las categorías a) b) y c) de nueva construcción corresponde a un nivel de definición equivalente al de estudios previos de trazo o al de estudios informativos, en el caso de las vías asignadas a la competencia del Ministerio de Fomento que disponen de ellos.

Las previsiones detalladas oportunas para el establecimiento de estas infraestructuras y para su coordinación con el resto del sistema de comunicaciones y con otros sistemas, podrán formularse a través de los planes especiales a los que hacen referencia los artículos 55 y 57 de la ley 5/1999, urbanística de Aragón.

3. La parte de las franjas de protección señaladas en los planos del plan general que no sea precisa para la ejecución de los viales se incorporarán al suelo urbano no consolidado y urbanizable con arreglo a las normas establecidas para el suelo de estas clasificaciones, manteniendo en todo caso los edificios y demás elementos resultantes de la urbanización las distancias a la vía que establezcan el planeamiento y la legislación de carreteras, y destinando el suelo intermedio a espacios libres o viales de servicio.

Tendrán el régimen y la consideración de vías locales las calzadas colectoras que se establezcan en las vías del sistema general, cuando tengan funciones de acceso e implantación de servicios urbanísticos al servicio de los suelos contiguos. Cuando se dé esta circunstancia en suelos urbanos no consolidados o urbanizables, el suelo ocupado por la vía colectoras formará parte de la superficie neta del sector a efectos del cálculo de edificabilidad.

4. La implantación, el diseño y la ejecución de las vías se atenderá a lo dispuesto por la legislación de carreteras aplicable según su naturaleza y características.

Las condiciones de diseño se ajustarán a las prescripciones técnicas requeridas en cada proyecto.

5. Cualquier acceso a una carretera debe ser autorizado previamente por el titular de la vía, que puede establecer limitaciones de uso, determinar con carácter obligatorio los lugares en que han de situarse o imponer las condiciones de diseño, de construcción, de compatibilidad con otros usuarios o de otro tipo que sean oportunas.

De acuerdo con la legislación sobre carreteras, las propiedades colindantes no tendrán acceso directo a las nuevas carreteras o a sus nuevos tramos de calzada, ni a las variantes de población, salvo que se trate de calzadas de servicio.

Solamente son admitidos accesos nuevos no previstos cuando se cumple previamente alguna de las dos condiciones siguientes:

- a) que esté suficientemente justificada la imposibilidad de utilización de alguno de los accesos existentes previstos próximos al solicitado, o no poder servirse a través de una vía de menor rango, siempre que el nuevo acceso vaya a servir a una actuación de carácter urbano, industrial o agrícola contemplada por el planeamiento urbanístico aprobado.
- b) Que el acceso sea de interés público por encontrarse vinculado a bienes, obras o servicios de carácter igualmente público.

Para la aprobación de cualquier plan o proyecto que incluya un nuevo acceso a una carretera será preceptiva la autorización del titular de la vía, conforme a los procedimientos establecidos en la legislación sectorial.

6. Cuando lindan con una carretera, los suelos comprendidos entre ésta y la línea límite de edificación serán calificados por los planes de desarrollo del plan general como zonas verdes, espacios libres o viarios. En ningún caso estos terrenos podrán ser capaces de soportar edificaciones, ni cerramientos, obras o instalaciones incompatibles con lo dispuesto por la legislación sobre carreteras.

La línea límite de edificación será la establecida con carácter general por la legislación sectorial, trazada a las distancias indicadas en el artículo 6.3.9 de estas normas, según el tipo y la titularidad de la carretera. No obstante, en las carreteras que discurren total o parcialmente por zonas urbanas, el organismo titular, en las condiciones y por el procedimiento establecidos por la legislación de carreteras, puede reducir la distancia entre la línea límite de edificación y la carretera, de acuerdo con las determinaciones del planeamiento urbanístico.

Consecuentemente, en los tramos urbanos de carreteras que discurren por el suelo urbano consolidado y por aquellas otras categorías de suelo en que expresamente se indicara, la línea límite de edificación corresponde con las alineaciones representadas en los planos de regulación del plan general.

En los sectores de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable en los que el plan general no grafice expresamente una línea límite de la edificación, ésta se concretará como consecuencia de la tramitación de los planes especiales y parciales de desarrollo, pudiendo atenerse a la norma general expresada en el artículo 6.3.9 o reducirse, de acuerdo con el contenido del propio planeamiento y mediante los procedimientos indicados en la legislación sectorial de carreteras.

7. Cuando los planes de desarrollo del plan general afecten a carreteras, antes de su aprobación inicial se remitirán los proyectos correspondientes a los organismos que ostente la titularidad o la competencia tutelar de aquéllas a estos efectos, a fin de recabar su informe previo, que, de acuerdo con la legislación sectorial vigente, tendrá carácter vinculante en lo que se refiera al ejercicio de sus competencias propias.

De acuerdo con la legislación estatal, el organismo competente cuando se trate de carreteras de la red estatal será el Ministerio del ramo. De acuerdo con la legislación aragonesa, el organismo competente cuando se trate de carreteras de las redes autonómicas (básica, comarcal o local), provinciales o municipales, será el Departamento responsable de carreteras de la Comunidad Autónoma.

La aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten a carreteras que no sean de titularidad estatal deberá ir precedida de informe del titular de la vía, que tendrá carácter vinculante. [...]

SECCIÓN SEGUNDA: SISTEMA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

Artículo 8.2.7. Condiciones de uso y edificabilidad

1. El sistema de zonas verdes y espacios libres (grupo 1) comprende los terrenos de dominio y uso público destinados a la plantación de arbolado y jardinería, con inclusión, en su caso, de actividades de ocio o recreativas compatibles con su naturaleza.

Comprende también los terrenos de dominio público equipados para la práctica de deportes predominantemente en instalaciones al aire libre, sin perjuicio de que puedan coexistir con instalaciones deportivas cubiertas en los términos expresados en este artículo.

2. Con carácter general, en los suelos pertenecientes a los sistemas general y local de espacios libres y zonas verdes, podrá destinarse un 5 por ciento de su superficie a edificaciones con uso o servicio público, destinadas a actividades culturales o recreativas, siempre que su altura no supere la que sea característica del arbolado.

3. Además de lo expresado en el apartado anterior, en los suelos pertenecientes al sistema general de espacios libres y zonas verdes, se permiten edificaciones relacionadas con los usos deportivos, siendo la edificabilidad máxima de 0'10 m²/m² cuando el terreno tenga menos de 2'50 hectáreas, o de 0'05 m²/m² cuando la superficie del terreno sea superior.

4. Cuando se trate de suelos del sistema general de espacios libres y zonas verdes pertenecientes al subsistema de espacios libres recreativos, los límites señalados en los dos apartados anteriores podrán superarse, estableciéndose para la implantación de usos deportivos, culturales y de espectáculos una limitación conjunta de edificabilidad de 0'35 m²/m².

5. En suelos de los sistemas general y local de espacios libres y zonas verdes que no se encuentren en el supuesto contemplado en el apartado cuarto de este artículo, cuando la implantación de usos deportivos, recreativos o culturales sea conjunta con la ejecución de los parques en que se sitúen, responderá a un proyecto de conjunto. [...]

6. Cuando se trate de suelos del sistema general de espacios libres y zonas verdes pertenecientes al subsistema de espacios libres recreativos, la implantación de usos deportivos, culturales, terciario recreativo, de espectáculos y de servicios públicos requerirá desarrollo detallado mediante un plan especial de ordenación del conjunto, con características equivalentes a las indicadas en el apartado anterior.

7. Zona verde (parque natural): [...]

8. Zonas de protección adicional: [...]

MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO 154 DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

NORMAS URBANÍSTICAS

ESTADO PROPUESTO

ZARAGOZA
AYUNTAMIENTO
DIRECCIÓN MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
fecha **30 ABR 2019**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Edo. Luis Jiménez Abad

Folios 1 al 67



EJEMPLAR PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA
ABRIL DE 2019

TÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES, DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN

CAPÍTULO 1.1: CARÁCTER, VIGENCIA Y EFECTOS DEL PLAN

Artículo 1.1.1. Naturaleza, fin y ámbito del plan general

[...] 3. Los planos de proyecto y normas urbanísticas contienen las determinaciones propias de un plan de protección del conjunto, con los efectos previstos en la legislación específica y en los términos expuestos en el capítulo 3.2 de estas normas, en el ámbito del suelo urbano ordenado directamente por el plan general que está afectado por *la declaración como bien de interés cultural, en la figura de conjunto histórico, del «Centro Histórico de la ciudad de Zaragoza» (incoación por resolución de la Dirección General de Patrimonio Artístico, Archivos y Museos del Ministerio de Cultura de 29 de marzo de 1978, BOE de 26 de abril de 1978; delimitación provisional del conjunto histórico por resolución de la Dirección General de Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón de 7 de mayo del 2001, BOA de 21 de junio; declaración por decreto 11/2003, del 14 de enero, del Gobierno de Aragón, BOA de 29 de enero).*

Los documentos indicados se completan con los catálogos de bienes inmuebles protegidos aprobados en desarrollo del plan general. [...]

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.*



TÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 2.1: RÉGIMEN GENERAL

[...] **Artículo 2.1.22. Apertura de calles y espacios libres, y calificación de nuevos suelos de equipamiento, en el suelo urbano consolidado**

1. En el suelo urbano consolidado, los particulares no podrán promover la apertura de nuevos viales o espacios libres, públicos o privados, que no estén previstos por el planeamiento general, cuando con ello se propicie un incremento de la superficie edificable o del número de viviendas sobre las que deriven de la aplicación directa de las normas del plan general al parcelario existente.

2. La apertura de un vial o espacio libre público no previsto por el planeamiento general sólo será admisible mediante instrumentos de planeamiento de iniciativa municipal en los que quede acreditada la funcionalidad del nuevo elemento urbano y la mejora del espacio público resultante.

3. En aplicación de los planes integrales que tramite el Ayuntamiento de Zaragoza, así como dentro de las áreas con déficits pronunciados de espacios libres o equipamientos que se detallan en el anejo I de estas normas, mediante planes especiales de iniciativa municipal que se considerarán a todos los efectos desarrollo de las previsiones del plan general, podrán realizarse operaciones de reordenación destinadas a implantar o ampliar los sistemas viarios y la dotación de espacios libres públicos y equipamientos pertenecientes al sistema local, siempre que el plan especial no suponga incrementos del aprovechamiento urbanístico en el conjunto del ámbito ordenado y que no implique la necesidad de delimitar unidades de ejecución para la realización de procesos integrales de renovación o de reforma interior.

4. En los ámbitos del suelo urbano consolidado señalados en los planos de calificación y regulación del suelo, el Ayuntamiento ejercerá los derechos de tanteo y retracto con el fin de obtener suelos donde pueda promover la apertura de nuevos viales, la creación de espacios libres o la construcción de edificios de equipamiento público o vivienda pública. Dicho derecho se ejercerá en los términos establecidos por la ley de urbanismo de Aragón. [...]

CAPÍTULO 2.2: RÉGIMEN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN: CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

[...] SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES

[...] **Artículo 2.2.6. Chaflanes**

1. Dentro de las zonas de edificación en manzana cerrada definidas por el plan general y por sus instrumentos de desarrollo (A-1, G remitidas a A-1 y equivalentes), salvo en la zona B, en los ángulos formados por las alineaciones de las parcelas con las calles, las **fachadas** de los edificios y los cerramientos de las fincas formarán chaflanes. [...]

4. Podrán eximirse de **chaffán los inmuebles situados en la confluencia de dos calles de las que al menos una esté destinada expresamente al uso exclusivo de viandantes, por calificarla de peatonal el planeamiento urbanístico, tener una anchura manifiestamente insuficiente para el paso de vehículos u otras razones análogas. En la decisión se tendrá en cuenta la coherencia morfológica con el entorno, y no se concederá la exención de chaffán, en particular, cuando lo tenga el edificio de la esquina enfrentada al otro lado de la calle, aunque sus dimensiones podrán ajustarse para hacerlos simétricos. [...]**

Artículo 2.2.11. Retranqueos

[...] 4. Los retranqueos exigidos por las normas vincularán al edificio en toda su altura sobre rasante, no pudiendo reducirse mediante vuelos o salientes, ni ocuparse por semisótanos o sótanos que sobresalgan sobre la superficie del terreno, salvo que expresamente se admita otra cosa en la normativa específica de la zona y el grado.

En las zonas A-1, B, C y D del suelo urbano consolidado, se admitirán vuelos sobre las fachadas principales retranqueadas con respecto a la vía pública cuando se inserten en frentes de manzana donde ya existan otras construcciones que dispongan de ellos. El vuelo máximo será el correspondiente a la anchura de calle, sin inclusión de las bandas de retranqueo. Se aplicarán las condiciones generales de cómputo de ocupación y de edificabilidad.

En las bandas de retranqueo sujetas a servidumbre de uso público, el Ayuntamiento podrá exigir la retirada de cuantos centros de transformación, armarios de instalaciones y demás elementos técnicos las invadan y sobresalgan de la rasante del terreno.

En suelo que no esté sujeto a uso público, estos elementos deberán satisfacer las condiciones de posición de la zona en que se sitúen o, si sus dimensiones lo permiten, integrarse en el cerramiento de las parcelas. Cuando se trate de locales técnicos provistos de un espacio interior accesible, sólo podrá afectarse a las bandas obligatorias de retranqueo o a los espacios libres establecidos por el planeamiento en los siguientes casos:

- a) **En zonas industriales donde el planeamiento lo permita y con las condiciones que éste establezca.**
- b) **En supuestos distintos en que el Ayuntamiento juzgue imposible otra localización y así lo razone en el trámite de autorización. En este caso, deberá tramitarse un estudio de detalle que modifique el área de movimiento o superficie susceptible de edificación para incluir el suelo ocupado por el local, sin aumentar los índices máximos de edificabilidad ni de ocupación establecidos por el plan.**

Los paramentos de los locales de instalaciones exentos tendrán acabados análogos a las fachadas del resto de la edificación de la parcela. Todos los componentes visibles desde la vía pública en locales exentos, enterrados o integrados en la edificación o el cerramiento de la parcela serán armónicos con los elementos construidos en ésta.

Cuando los locales de instalaciones técnicas que deban disponer de acceso independiente del general de la edificación se alineen con la vía pública y su función se limite a la propia de la infraestructura, sus puertas podrán abatirse sobre la acera siempre que no haya una norma que exija lo contrario, puedan fijarse a la fachada una vez abiertas y en el trámite de autorización no se exija otra cosa motivadamente.

Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a los retranqueos, salvo mayores limitaciones establecidas por otras condiciones o por las normas de la zona correspondiente. [...]

SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES DE VOLUMEN

[...] Artículo 2.2.26. Soportales en zonas de edificación en manzana cerrada.

1. En zonas de edificación en manzana cerrada, se entiende por «soportal» una parte de la construcción comprendida en la planta baja de un edificio, o en la baja y la inmediatamente superior, que se incluye en su volumen, es adyacente a la vía pública, se abre a ésta en toda su longitud mediante pórticos y tiene su pavimento enrasado con la acera. Aun cuando pertenece al dominio privado, está adscrito al uso público e incorporado funcionalmente a la calle en toda su profundidad.

2. La construcción de porches o soportales en las plantas bajas de edificios en manzana cerrada sólo será admisible cuando se encuentre expresamente prevista en el plan general o en planes parciales o especiales, a fin de garantizar que su implantación, diseño y dimensiones responde a la consideración de una escala urbanística adecuada. Deberán estar sujetos a una servidumbre de uso público permanente y cumplir las siguientes condiciones:

- a) **Tendrán** una profundidad mínima de 4 m, una altura de techo no inferior a la establecida para el arranque de vuelos ni a 3'50 m, y huecos de dimensión vertical no inferior a 2'50 m; esta dimensión se medirá entre la rasante de la acera en el punto más elevado de la alineación del porche hasta la cara inferior de su dintel, si se trata de un hueco adintelado, o el intradós del arco que lo cubra en el punto medio de la clave, si es un hueco arqueado. **Los elementos verticales de apoyo no** podrán sobrepasar la alineación oficial. Los paramentos que limiten interiormente los soportales, separando la superficie cerrada del edificio de la sujeta a servidumbre de uso público, estarán sujetos a las condiciones establecidas en el artículo 2.5.3 de estas normas para las plantas bajas recayentes a la vía pública.
- b) **Los elementos constructivos del soportal tendrán un diseño y unos acabados dignos, como corresponde a su función urbanística, y no podrán ser meros elementos estructurales sin un tratamiento adecuado para quedar vistos. No se admitirán instalaciones vistas bajo el forjado de techo.**
- c) **Las dimensiones en planta y altura del espacio sujeto a servidumbre de uso público, y el diseño y acabado de sus elementos constructivos serán constantes en cada alineación de soportales. Cuando los límites de altura establecidos por estas normas para la planta baja y la diferencia entre las rasantes de la acera en sus extremos no permitan que el soportal tenga un techo continuo, podrá admitirse su escalonamiento en consonancia con la composición de los edificios.**
- d) **Las medidas en planta de sus pilares o columnas y la distancia entre sus ejes serán iguales en el frente de cada manzana que compongan la alineación, y no diferirán en más de un 10%, referido al mayor valor, de las que se produzcan en las manzanas vecinas; se admitirá también la distribución de los pilares según una disposición rítmica expresamente establecida por el planeamiento y común a todas las manzanas de la alineación, con el mismo factor de desviación. Los ejes compositivos de los vanos en las plantas elevadas se sujetarán al ritmo de los soportales.**
- e) **Aquellas otras** condiciones que el Ayuntamiento considere procedentes, con la motivación que se contenga en los informes técnicos emitidos por sus servicios. **Análogamente,** podrá rechazar la disposición de soportales.

3. Si se implantan a través de un plan parcial o especial, en él se incluirán los planos necesarios para definir las características geométricas y constructivas del soportal, con nivel de proyecto básico y carácter vinculante; podrá admitirse la ausencia de esta determinación si se establece remisión expresa a un futuro estudio de detalle; se admitirá también que la determinación tenga este rango aun conteniéndose en el plan, siendo, por tanto, susceptible de modificación por estudio de detalle que afecte a todo el soportal. No se admitirá la mera representación de uno de sus tramos.



siendo necesaria la del elemento en toda su longitud, en planta, sección y alzado, con expresión real del perfil del terreno, a fin de acreditar la adecuación topográfica y la correcta resolución de los ritmos de los vanos.

Artículo 2.2.27. Espacios abiertos porticados en zonas de ordenación abierta

1. En zonas de ordenación abierta, se entiende por «espacio abierto porticado» una parte de la construcción comprendida en la planta baja de un edificio, o en la baja y la inmediatamente superior, que se incluye en su volumen y se abre al exterior mediante pórticos en toda la longitud de las fachadas con las que limita.

Entre los espacios abiertos porticados, se distinguen los siguientes tipos:

a) «Porches», cuya profundidad con respecto a la fachada es limitada y que, en edificios alineados con la calle pueden asemejarse material o jurídicamente a los soportales definidos para la edificación en manzana cerrada.

b) «Plantas bajas diáfanas», que abarcan esa planta del edificio en cuanto no es preciso cerrar para albergar los accesos al resto de niveles u otras instalaciones necesarias. En edificios terciarios y de vivienda colectiva situados en zonas de ordenación abierta, planes urbanísticos anteriores admitían que las plantas bajas diáfanas no se consideraran en el cálculo de la edificabilidad ni en el número máximo de plantas cuando se cumplieran las siguientes condiciones:

- aun contando con la altura de la planta baja diáfana, el edificio no **superaría** la altura máxima de cornisa en metros;
- la altura mínima de las plantas bajas diáfanas **sería** de 2'50 m;
- en la planta baja diáfana, la superficie construida cerrada no **rebasaría** el 10% de la superficie de la planta inmediata superior; en este porcentaje no se **incluirían** las superficies ocupadas por elementos estructurales o chimeneas de calefacción o ventilación que su funcionamiento **requiriera**.

c) **Otros espacios abiertos porticados que no gozan de las características de los definidos en las dos letras anteriores.**

2. En las zonas de edificación en ordenación abierta cuyo planeamiento de desarrollo lo admita, los proyectos de edificación podrán disponer en la planta baja espacios abiertos porticados en las condiciones expresadas en los planes correspondientes, ajustadas a lo indicado en este artículo y en el 2.2.19.

3. El nuevo planeamiento de desarrollo no admitirá las plantas bajas diáfanas, solución que se ha demostrado inadecuada en relación con la mejor integración de los usos en el tejido edificado y la importancia de las plantas bajas para la percepción y el disfrute del ambiente viario. Con carácter excepcional y moti-

vado, podrá admitirse esta solución en edificios concretos de áreas de ordenación abierta cuando su alejamiento de la vía pública, el tratamiento de los espacios intermedios, las previsiones específicas de tratamiento arquitectónico y el resto de condiciones de ordenación establecidas por el plan eviten estos inconvenientes, a juicio del Ayuntamiento.

4. En terrenos ordenados por planes parciales o especiales aprobados definitivamente antes de la aprobación inicial de la modificación 154 del plan general (23 de diciembre de 2018) y que hubieran admitido explícitamente las plantas bajas diáfanas, la construcción de éstas exigirá el cumplimiento simultáneo de las siguientes condiciones:

- a) Que no se trate de una zona de edificación en manzana cerrada.
- b) Que el edificio proyectado no esté alineado con la vía pública.
- c) Que en el sector de que se trate se haya concedido al menos una licencia para un edificio provisto de planta baja diáfana.

5. En edificios terminados antes de la aprobación inicial de la modificación 154 del plan general, situados en zonas de vivienda colectiva en ordenación abierta y provistos de planta baja porticada alineada con la vía pública o separada de ella por espacios privados sin arbolado, podrá admitirse la construcción o ampliación de la planta baja, aunque suponga sobrepasar la superficie máxima edificable determinada por el planeamiento, de acuerdo con las siguientes condiciones:

- a) Los nuevos cuerpos construidos se alinearán con la vía pública y mantendrán una relación satisfactoria tanto con el espacio urbano como con la edificación. Podrá admitirse que entre la nueva fachada y la alineación de la calle quede una banda de dominio privado y uso público cuando fuera imprescindible para resolver el acceso a los locales.
- b) Sobrepasada la edificabilidad de la parcela, no podrá añadirse más superficie edificable que la precisa para construir en planta baja un cuerpo cuyo fondo coincida con el de la edificación y cuyo frente cumpla la condición expresada en la letra anterior.
- b) Exceptuadas las superficies precisas para resolver el acceso general a los edificios o albergar cuartos de instalaciones generales cuando estuviera justificado, el uso de los nuevos cuerpos construidos será exclusivamente comercial o de equipamientos y servicios, y todos los locales que comprendan tendrán acceso directo por la calle.
- c) Al menos la mitad de la longitud de fachada hacia la calle corresponderá a escaparates, ventanales o puertas de acceso a locales.
- d) Los nuevos cuerpos construidos se ordenarán mediante un plan especial, que el Ayuntamiento podrá aprobar, desestimar o sujetar a las con-

diciones que considere convenientes de acuerdo con su criterio discrecional. Dicho documento contendrá una memoria descriptiva y justificativa, una estimación económica, y planos de información y definición arquitectónica de la nueva construcción.

- e) *El exceso de superficie edificada sobre la admitida por el planeamiento vigente será compensado conforme a lo previsto en el artículo 1.2.5 de estas normas. En el cálculo de dicha compensación económica se considerarán el valor del aumento de superficie edificada y el de las cesiones gratuitas de equipamientos, zonas verdes y aprovechamiento lucrativo que corresponderían a ese incremento de acuerdo con las reservas establecidas por la legislación urbanística para los planos parciales. El Ayuntamiento podrá aceptar o requerir la sustitución de la compensación económica por la cesión de parte de la construcción.*
- f) *Cuando los espacios diáfanos de la planta baja hubieran estado destinados al estacionamiento de vehículos, se garantizará que después de la reforma el inmueble mantiene el número mínimo de plazas exigido por la normativa vigente o, si fuera menor, el disponible hasta ese momento más el requerido por los nuevos usos. Sobre estos valores, podrán operar los criterios de minoración establecidos en el artículo 2.4.10 de estas normas.*

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 (METROS)	SALIENTE MÁXIMO (METROS)
=9 a \leq 12	0,60
>12 a \leq 15	0,80
>15 a \leq 18	1,00
>18 a \leq 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 acto de autorización del proyecto, previo informe del servicio competente.

2. Para determinar la anchura de la calle a los efectos previstos en el párrafo anterior, se considerarán las siguientes reglas:

- a) En calles, se considerará la anchura comprendida entre alineaciones oficiales de vial opuestas en el tramo correspondiente a la longitud de la manzana en la que se integre la parcela.
- b) Cuando la calle incluya una zona verde a la manera de rambla o bulevar, se considerará como anchura la distancia entre las alineaciones oficiales de las parcelas edificables que recaigan a ella.
- c) Cuando la anchura de la calle sea irregular, se tomará para cada manzana la anchura promedio de la calle en el frente de la manzana, obtenida dividiendo la superficie de calle correspondiente a dicho frente por la longitud de éste.
- d) Cuando en el tramo correspondiente al frente de la manzana existan chaflanes u otro tipo de soluciones de esquina que modifiquen puntualmente la sección de la calle, no se tendrán en cuenta a estos efectos, considerándose la prolongación virtual de los frentes de fachada perimetrales hasta su encuentro.
- e) En plazas, se tendrá en cuenta la anchura de la calle de mayor ancho de las que concurren directamente en la plaza.
- f) **Sobre los andadores de separación entre las zonas verdes y las parcelas edificables representados en los planos de calificación y regulación del suelo, se permitirán vuelos del saliente que corresponda según lo dispuesto en las anteriores letras b) o e), de acuerdo con la configuración del espacio. Cuando la anchura del andador sea menor que el vuelo permitido por aplicación de estos criterios, se limitará su saliente a aquella dimensión.**

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

3. El arranque de vuelo estará como mínimo a 3,50 m sobre la rasante de la acera en el punto de cota más alto a lo largo del tramo de fachada en que se sitúe, determinado con arreglo a lo dispuesto en el artículo 2.2.21 de estas normas.



4. La suma de las longitudes de todos los vuelos cerrados en una planta en cada paramento de fachada no superará la mitad de la longitud de dicho paramento en esa planta.

5. En los chaflanes se podrán disponer vuelos de la misma dimensión que en la calle más ancha, hasta su encuentro con la línea de limitación de vuelos de la calle más estrecha. Para la verificación de la limitación de longitud de los vuelos cerrados en relación con las longitudes de fachada, los que se habiliten en el chaflán podrán considerarse incluidos, indistintamente, en cualquiera de las dos fachadas o repartirse entre ambas.

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.

7. De acuerdo con las condiciones generales establecidas en el artículo 2.2.19 de estas normas, la superficie de los vuelos cerrados es computable a efectos de edificabilidad. [...]

CAPÍTULO 2.4: RÉGIMEN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN: DOTACIONES EN LOS EDIFICIOS

[...] SECCIÓN SEGUNDA: DOTACIÓN DE ESTACIONAMIENTO DE LOS EDIFICIOS

Artículo 2.4.6. Dotaciones exigibles según el uso

[...] 4. Con carácter general, los usos distintos de vivienda requerirán un mínimo de 1 plaza cada 100 metros cuadrados construidos. Se aplicarán condiciones particulares en los usos siguientes: [...]

- c) Uso de equipamientos y servicios: las salas de espectáculos o con localidades para el público (cines, teatros, salas de conferencias, bingos y otras análogas que supongan congregación de personas): cuando su aforo sea superior a 100 personas, o la superficie construida superior a 50 metros cuadrados, una plaza de estacionamiento por cada 10 plazas de aforo. La implantación de salas de aforo superior a 500 plazas requerirá la incorporación al proyecto de edificación de un estudio especial sobre las condiciones de accesibilidad, estacionamiento, carga y descarga.

Los templos estarán exentos del índice general.

Las instalaciones deportivas que no contengan localidades para espectadores se regirán igualmente por el índice general; en caso contrario, por las mismas normas que las salas de espectáculos.

Los centros de enseñanza tendrán el número de plazas que disponga la normativa sectorial. En defecto de esta previsión, se requerirá el que considere adecuado para su funcionamiento el departamento de la Comunidad Autónoma competente en la materia o, en ausencia también de este pronunciamiento, el determinado con carácter general para el uso de equipamientos y servicios. [...]

[...] **CAPÍTULO 2.5: RÉGIMEN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN: CONDICIONES DE ORNATO**

SECCIÓN PRIMERA: REGULACIÓN DE LA IMAGEN URBANA

[...] **Artículo 2.5.1-b. Zonificación a efectos de imagen urbana**

1. Estas normas y los instrumentos que las desarrollen establecerán condiciones particularmente exigentes en relación con las condiciones de ornato y estética en las siguientes «zonas de atención especial a la imagen urbana»:

- **Zona B del plan general (ciudad histórica).**
- **Zona C del plan general (conjuntos urbanos caracterizados contemporáneos).**
- **Inmuebles con declaración de bien de interés cultural o catalogados por la administración autonómica competente en materia cultural, con sus entornos.**
- **Bienes inmuebles protegidos por catálogos municipales de naturaleza urbanística, en cualquiera de sus categorías.**
- **Zonas centrales o comerciales de los barrios tradicionales, delimitadas y reguladas mediante los planes especiales de ordenación de la actividad comercial a que se refiere el artículo 2.6.9,3 de estas normas.**
- **Zonas de borde con infraestructuras importantes de tráfico rodado o ferroviario, cauces hídricos, grandes zonas verdes y, en general, sujetas a una gran visibilidad.**
- **Zonas de actuación para la mejora del paisaje urbano, delimitadas y reguladas mediante planes especiales que concretarán medidas ejecutivas complementarias de las establecidas en el plan general.**

2. El tratamiento de la imagen urbana procurará definir ámbitos territoriales homogéneos e identificables, sin perjuicio de una diferenciación interior acorde con la jerarquía urbana de los espacios públicos que comprendan. Cada uno de esos ámbitos se considerará un «área paisajística diferenciada».

Con carácter general y sin excluir excepciones, el concepto de área paisajística diferenciada se equipara al de «barrio», unidad territorial urbana de carácter predominantemente residencial, con identidad social propia y definida con respecto al resto de la ciudad, autonomía funcional en los servicios cotidianos, número de habitantes de magnitud suficiente para ello, límites geográficos precisos y un cierto arraigo histórico. En principio, se considerará que cada barrio equivale a una de las juntas municipales y vecinales del término, aun cuando éstas podrán subdividirse en áreas menores cuando esté justificado.

Podrán considerarse áreas paisajísticas diferenciadas aquellos componentes de los territorios adscritos a las juntas de formación posterior a sus núcleos, que presenten una clara diferenciación geográfica y tengan capacidad al menos para 3.500 viviendas. Se procurará unificar el tratamiento estas nuevas zonas cuando estén próximas y respondan a condiciones objetivas similares, aproximándolo en lo posible al del suelo urbanizado cercano.

Se considerarán también áreas paisajísticas diferenciadas los sectores o polígonos de uso no residencial.

3. Dentro de un área paisajística diferenciada, podrán considerarse «unidades ambientales singulares», correspondientes a espacios urbanos dotados de una particular relevancia o características físicas especiales, que les hacen requerir un tratamiento paisajístico diferente del establecido en el resto del área, aunque coherente con él.

Habrán unidades ambientales singulares íntegramente incluidas en un área paisajística y otras que atravesarán varias áreas, a la manera de la red principal de itinerarios para viandantes, o que serán exteriores a ellas, como los grandes parques urbanos.

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE ORNATO EN LOS EDIFICIOS

Artículo 2.5.2. Condiciones generales de las fachadas

1. En calles, barrios y zonas del suelo urbano consolidado donde predominen determinados invariantes de composición, construcción, tratamiento de materiales o color, los proyectos para la construcción de nuevos edificios deberán atenerse a ellas en sus líneas esenciales, sin incluir nunca elementos que pudieran deteriorar o desvirtuar la imagen del conjunto. -

Se considerarán elementos de referencia, con respecto a los que deberá cuidarse la adecuación de las nuevas obras:

- a) Los aleros y las líneas de cornisa, así como los perfiles de las cubiertas cuando sean visibles desde la vía pública.
- b) **La posición en altura**, los ritmos y las proporciones de los huecos en las distintas plantas, así como su complemento con recercados, arcos y otros elementos de cubrimiento, impostas, etc.
- c) La **composición** vertical de los edificios en cuerpos diferenciados, como semisótanos, plantas bajas, entresuelos, plantas alzadas y áticos, así como los elementos de ornamentación o de tratamiento material de las fachadas que adjetiven su estructura vertical, tales como zócalos, materiales o colores **distintos** en las plantas bajas, **variación en las** proporciones de los huecos o elementos volados, retranqueo de **la última planta**, etc.



- d) **Ordenaciones** características de los vuelos abiertos y cerrados, de la disposición de balcones, balconadas, miradores, tribunas, etc.
- e) Ritmos verticales señalados por las dimensiones históricas de la parcelación o por la disposición general de elementos de fachada tales como miradores, esquinazos, teorías de vanos, columnatas, etc.
2. Serán exigibles condiciones específicas de composición y estudios **de inserción ambiental** complementarios en emplazamientos singulares tales como fondos visuales, chaflanes, encrucijadas, alrededores de elementos de interés y, en general, localizaciones muy visibles o significadas.
3. En los trámites de otorgamiento de licencias de edificación y aprobación de estudios de detalle referidos a edificios entre medianeras, se requerirá que los proyectos incluyan, al menos, los alzados a escala de los edificios laterales al que constituya su objeto.
4. Deberán representarse así mismo, en cualquier tipo de edificios, aquellas otras características del entorno que resulten relevantes y a las que las reglas de la buena práctica arquitectónica y urbanística exijan una especial atención, tales como edificaciones significativas próximas no colindantes, fachadas de espacios urbanos en los que se inserte la nueva fábrica, masas de arbolado, accidentes topográficos, etc.
- 5. Para facilitar la elección de los acabados exteriores, el Ayuntamiento podrá aprobar cartas de colores y tratamientos de fachada admitidos. En cada área ambiental y conforme a la variedad de su repertorio estilístico, la carta indicará los acabados y colores recomendados, obligatorios o prohibidos, referidos a los planos generales de fachada, zócalos, recercados, cornisas y aleros, carpinterías y cerrajerías, toldos, etc. Como criterio general, se recuperarán los colores originales de cada edificio y, en caso de desconocerse o considerarse impropiedades, se elegirá entre un determinado elenco de colores o tratamientos, que tenderá a reducirse para lograr un resultado homogéneo en áreas de marcada uniformidad cromática.**
6. Con la debida motivación y en cualquier zona de la ciudad en que resulte justificado, en el trámite de otorgamiento de licencia de edificación podrán imponerse condiciones tendentes a evitar aquellas soluciones que a criterio del Ayuntamiento **no alcancen la calidad arquitectónica exigible** o la correcta adecuación **con el** entorno. En particular, podrán prescribirse ajustes en la altura de cornisa, en la posición del plano de fachada, en su conformación volumétrica aparente, en la composición de huecos, en el tratamiento de muros laterales ciegos propios o colindantes, en los materiales aplicados a las partes visibles desde la vía pública y a cuantas otras determinaciones del proyecto afectaran desfavorablemente a la escena urbana.
- 7. Cuando las fachadas de los edificios o los cerramientos de los espacios no edificados y pistas deportivas incluyan cristalerías peligrosas para las aves por transparencia o reflexión, el Ayuntamiento podrá exigir la adopción de medidas que eviten su colisión. Se recomienda la utilización de materiales traslúcidos o**

vidrios con una tasa máxima de reflexión externa del 15%, y la impresión de líneas (p.e., ancho ≥ 10 mm de y separación ≤ 5 cm, o ancho ≥ 20 mm y separación ≤ 10 cm), tramas de puntos (p.e., $\phi \geq 10$ mm y cobertura $\geq 25\%$, o $\phi \geq 30$ mm y cobertura $\geq 15\%$), formas geométricas, ilustraciones o textos, de color blanco o muy contrastante y realizados con técnicas que faciliten su conservación. Por esta última razón, se preferirá siempre que sea posible la serigrafía a la colocación de vinilos adhesivos. En ventanales de edificios, la estampación se dispondrá en la cara exterior.

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 de un edificio, 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.

3. En edificios y locales catalogados o situados en el entorno de bienes de interés cultural o en zonas con protección como conjunto urbano (zonas B y C en el plan general), no se autorizará ninguna obra mayor, actividad ni actuación que afecte al aspecto exterior del inmueble si no se acompaña con la corrección de aquellas actuaciones anteriores que hubieran realizado sin licencia urbanística y fueran disconformes con estas normas (instalación de aparatos de aire acondicionado, colocación de carpinterías y revestimientos inadecuados, sustitución de puertas de acceso a portales, rótulos, toldos, marquesinas...), así como con la retirada de todos los elementos superpuestos que hubieran quedado obsoletos y la retirada o el ocultamiento de las conducciones de energía y telecomunicaciones adosadas a la fachada para el servicio del propio edificio o de los departamentos que comprenda.

Esta carga afectará a todos aquellos desórdenes cuya subsanación sea jurídicamente posible al peticionario de la licencia en razón del título de que dispon-

ga. Por este motivo, el Ayuntamiento podrá autorizar el acondicionamiento o la reforma de determinados locales o viviendas cuando entienda, razonadamente, que excede de la capacidad de su titular la eliminación de discordancias verificadas en el resto del edificio.

También podrán autorizarse las obras encaminadas directamente a la conservación, protección y mejora de las partes no discordantes de los edificios.

4. En el resto de los inmuebles de la ciudad, la anterior condición regirá en todos los casos en que el Ayuntamiento no motive su exención o su aplicación atenuada por entenderla desproporcionada con las obras o actividades para las que se solicita autorización.

Artículo 2.5.2-c. Condiciones para el cierre de terrazas y vuelos abiertos

1. Cuando en **la fachada** a que se refiera un proyecto de modificación **hubiera galerías o balcones cerrados antes por propietarios individuales**, dicho proyecto preverá su supresión **o las obras que sean precisas para armonizarlos mutuamente** y con la fachada reformada **completa**. En fachadas exteriores y visibles desde la vía pública, se considerará fachada completa a estos efectos el plano o **conjunto de planos con diferentes orientaciones** que la compongan, siempre que se sucedan sin interrupción por otros edificios.

Si se previera el cierre de terrazas o vuelos abiertos protegidos en el proyecto original por barandillas o antepechos que no fueran de fábrica similar al resto de las fachadas, el proyecto de reforma contemplará su sustitución o integración en las galerías y miradores propuestos con la adecuación constructiva y arquitectónica que se exigirá en una obra nueva.

2. El proyecto de modificación de fachadas podrá contemplar los cerramientos o acristalamientos de terrazas y balcones, siempre que los nuevos espacios cerrados satisfagan, en cuanto tales, todas las condiciones **requeridas** por la normativa aplicable, tales como superficie de vuelo cerrado en relación con la fachada, características exigidas a los huecos a efectos de iluminación y ventilación de las piezas en que se abran, distancias, luces y vistas, etc. En relación con las limitaciones de superficie edificable, se estará a lo regulado en los apartados **3 y 4** de este artículo.

El cierre de terrazas o balcones sólo será admisible si se satisfacen las condiciones de ornato establecidas por el planeamiento en la zona correspondiente. En la **zona B**, los proyectos de modificación de fachadas deberán obtener el informe favorable del órgano competente en materia de protección del patrimonio cultural, que condicionará tanto la solución de conjunto propuesta como su posible división en sectores o fases de obra.

Los nuevos cerramientos amparados en los proyectos regulados en este artículo solamente se admitirán en planos verticales que no sobresalgan de los planos envolventes de la fachada original. En ningún caso se autorizará por este procedimiento el

cierre de superficies abiertas que no estuvieran cubiertas en el proyecto original, tales como terrazas de áticos o balcones descubiertos.

3. Cuando el edificio sobre el que se promueve un proyecto de modificación de fachadas que prevea el cierre de espacios abiertos hubiera agotado la superficie edificable que el planeamiento vigente atribuye al solar, la nueva superficie cerrada no podrá superar el 6% de la superficie construida en cada planta en el proyecto autorizado en su momento.

Este porcentaje limitará la totalidad de vuelos y terrazas, interiores o exteriores, cerradas con posterioridad a la licencia original del edificio a partir de proyectos aprobados de modificación de fachadas o por la vía de hecho, cuando impliquen superación de la edificabilidad del solar, aunque los cierres se hubieran consumado en fases anteriores.

Excepcionalmente y por razones justificadas, tales como la integración de cerramientos preexistentes susceptibles de mantenerse, el porcentaje del 6% podrá superarse en plantas concretas, siempre que la totalidad de los cerramientos añadidos al proyecto original del edificio que impliquen exceso de edificabilidad no incluya una superficie superior al 6% de la construida en el conjunto de las plantas alzadas susceptibles de ampliarse con nuevos cerramientos de acuerdo con este artículo.

4. Cuando la ejecución del proyecto de reforma de fachadas implique sobrepasar la superficie edificable atribuida al solar por el planeamiento, su aprobación requerirá la obtención por los interesados de la habilitación necesaria para la materialización de dicho exceso por el procedimiento previsto en el artículo 1.2.5.3, de las normas del plan general. En el caso que no vayan a ejecutarse en un primer momento todos los cerramientos previstos por el proyecto, los abonos correspondientes deberán realizarse por el promotor o promotores de cada fase de acuerdo con el incremento de superficie edificable que en ella se hubiera de materializar.

En el caso de edificios anteriores a la revisión del plan general que, sin estar fuera de ordenación, superen la edificabilidad atribuida por éste al solar que ocupen, la compensación determinada conforme al artículo 1.2.5 de las normas se calculará sobre el incremento que suponga el proyecto de nuevos cerramientos con respecto a la superficie edificable autorizada en su momento.

5. En patios interiores y fachadas no visibles desde la vía pública se admitirá el cierre individualizado de espacios abiertos en la construcción original, siempre en ejecución del proyecto de conjunto aprobado antes o simultáneamente a la autorización del primer cerramiento que lo desarrolle.

En las fachadas visibles desde la vía pública, la ejecución deberá ser conjunta o por los sectores o fases en que el proyecto divida cada fachada, de forma que quede garantizada la coherencia arquitectónica del conjunto en todo momento; en este caso, el proyecto deberá completar la división de la fachada en sectores de ejecución con un programa que especifique el orden en que éstos han de realizarse. A estos efectos



tos, no se considerará admisible el cierre individualizado de vuelos abiertos integrados en series verticales o composiciones rítmicas horizontales.

6. En edificios donde se hubieren realizado cerramientos desordenados de terrazas y galerías aparentes desde la vía pública, el Ayuntamiento podrá requerir de la propiedad su adecuación para ajustarlas a un proyecto conjunto con diseño unitario.

7. Cuando impliquen superación del límite de superficie edificable establecido por el planeamiento, los apartados anteriores sólo serán de aplicación en edificios de vivienda colectiva cuyo final de obra se hubiera certificado al menos cinco años antes de la fecha de presentación del proyecto de nuevos cerramientos en fachada.

Artículo 2.5.2-d. Modificación parcial de edificios y conjuntos de carácter homogéneo

1. En edificios y conjuntos no protegidos por el catálogo municipal, pero proyectados con criterios homogéneos y subdivididos en dos o más comunidades de propietarios, la solicitud de autorización para toda obra que conlleve modificaciones perceptibles desde la vía pública en el aspecto de una de ellas, incluida la mera pintura de las fachadas, y no suponga restitución de las condiciones primitivas, deberá acompañarse, al menos, de un documento que muestre sus efectos sobre la totalidad del edificio o grupo original y acredite un resultado coherente, ya por armonizar la propuesta con el estado actual del conjunto, ya por revertir sucesivas adaptaciones al nuevo estado.

En este último caso, los materiales y colores elegidos reducirán en lo posible la falta de armonía entre el estado actual y el definitivo, y el Ayuntamiento exigirá a las comunidades que posteriormente hayan de efectuar reformas similares que éstas armonicen con las ya autorizadas.

2. En edificios y conjuntos homogéneos que estén protegidos por el catálogo municipal y no cuenten con una ordenanza especial aneja a estas normas, todo proyecto que modifique el aspecto exterior de uno de sus inmuebles y no suponga restitución de sus condiciones originales deberá venir precedido por uno de los siguientes instrumentos, que garantizará la armonía general del resultado:

- Un proyecto básico de todo el edificio, conjunto o unidad parcial original homogénea.*
- Un estudio de detalle que establezca con nivel de definición análogo al del proyecto básico el tratamiento exterior de todos los inmuebles incluidos en el edificio, grupo o unidad, y determine, en su caso, la unidad mínima de ejecución de obras.*
- En conjuntos que abarquen dos o más edificios, sucesivos estudios de detalle, con el nivel de definición indicado en los párrafos anteriores, que ordenen unidades edificadas menores, siempre que el primero de*

ellos incluya un documento de coordinación para el conjunto del grupo o unidad original homogénea, en el que se expresen los criterios y determinaciones comunes a todas las actuaciones parciales futuras, a fin de lograr la armonía global.

En general, todas las actuaciones posteriores deberán reproducir las características exteriores especificadas en el primer estudio de detalle aprobado, salvo que el documento de coordinación considere, motivadamente, posibles variaciones en alguna de sus determinaciones. Con este fin, especificará qué bloques del grupo han de reproducir el tratamiento exterior de la solución inicial que lo acompañe y en cuáles se deberá adaptar algunas de las determinaciones a condiciones de partida distintas (bloques con distinta configuración en planta o sección, diferentes condiciones de los espacios libres inmediatos, inclusión de formas preexistentes...), señalando en este caso criterios para el futuro diseño detallado.

En posteriores actuaciones parciales, el estudio de detalle podrá sustituirse por un proyecto básico de igual ámbito, siempre que los tratamientos exteriores que prevea sean iguales a los que hubiera definido un estudio de detalle aprobado antes en el mismo grupo o unidad original homogénea.

No se admitirán estudios de detalle ni, en su caso, proyectos básicos con dimensión menor que un bloque o edificio continuo, al que garantizarán un tratamiento exterior homogéneo.

Si antes de la tramitación de estos instrumentos se hubieran realizado, con la debida autorización municipal, reformas que alteraran el aspecto exterior de algún inmueble del edificio o grupo, se intentará integrarlo en el conjunto del modo más satisfactorio posible.

Si la actuación sobre el edificio o conjunto protegido se limita a obras sencillas de restauración de fachadas sin cambios aparentes de materiales o de composición, los documentos indicados podrán sustituirse por un estudio global incorporado a la documentación con la que una comunidad solicite licencia. En lo sucesivo, el tratamiento autorizado vinculará a las demás comunidades.

Todos los instrumentos mencionados en este apartado deberán obtener el informe favorable del órgano competente para la protección del patrimonio cultural.

Artículo 2.5.3. Plantas bajas

1. En edificios de nueva **construcción**, el diseño y la ejecución de las plantas bajas se atenderá a las líneas de composición y los criterios constructivos generales del **inmueble**, guardando con las plantas alzadas una relación adecuada para que la fachada sea percibida como una unidad compositiva.

2. No se aceptará que, a la terminación de obras de un edificio, se limite la ejecución de las plantas bajas a sus elementos estructurales o a cerramientos provisionales desprovistos de enlucido o revoco terminado, al menos, con **una pintura cuyo color y calidad entone con la de la fachada del edificio**. Cuando se prevea una planta baja diáfana o porticada, se exigirá una calidad de materiales y de ejecución capaz de garantizar su adecuado mantenimiento y su correcta apariencia.

3. Se prohíbe que los materiales constructivos, la decoración de fachada o cualesquiera elementos superpuestos a ella dentro de los primeros 3'50 m de altura sobre la rasante de la acera, medida como se indicó en el artículo 2.2.21 de estas normas, sobrepasen la alineación oficial, permitiéndose, no obstante, una ocupación máxima de 10 cm cuando la anchura de la acera sea superior a 1 m.

Artículo 2.5.4. Condiciones generales de las paredes medianeras e interiores

1. Se definen como paredes laterales o medianeras aquellos muros exteriores de los edificios que según el planeamiento carecen de la condición de fachada y normalmente son ciegos o sólo tienen huecos de luces o con reja y malla. Se distinguen las paredes laterales o medianeras consolidadas o definitivas y las no consolidadas o provisionales.

Son paredes laterales o medianeras consolidadas aquéllas cuya ocultación es improbable a corto o medio plazo, por tratarse de:

- a) **Tramos de los muros exteriores del edificio lindantes con otra propiedad y elevados sobre la construcción vecina y la altura máxima establecida por el planeamiento.**
- b) **Tramos de los muros exteriores del edificio lindantes con otra propiedad y adelantados con respecto a la fachada vecina, siempre que ésta no pertenezca a un edificio en estado de ruina o cuya sustitución por otro que oculte totalmente la medianera sea previsible a corto plazo.**
- c) **Tramos de los muros exteriores del edificio lindantes con otra propiedad donde la construcción esté retranqueada con respecto al lindero mutuo, siempre que ésta no pertenezca a un edificio en estado de ruina o cuya sustitución por otro adosado a la medianera sea previsible a corto plazo.**
- d) **Muros laterales de un edificio total o parcialmente retranqueados del lindero con otra propiedad por causa de una servidumbre.**
- e) **Otras situaciones análogas.**

Son paredes laterales o medianeras provisionales aquellas otras en que es previsible un ocultamiento próximo.

2. Las fachadas interiores y las paredes laterales total o parcialmente visibles desde los espacios públicos, tanto en visión próxima como lejana, cumplirán

iguales requisitos que las fachadas principales contiguas, satisfaciendo la normativa de aislamiento térmico y acústico, y contando con impermeabilización suficiente y un acabado exterior propio de una fachada y en armonía con las principales del edificio por la textura, color y tono de los materiales empleados. Se prohíben expresamente tratamientos como el poliuretano proyectado visto o similares.

3. Se dará el mismo tratamiento que a las fachadas interiores a las medianeras propias que queden descubiertas en el patio de manzana por superar el edificio el fondo de un colindante.

4. Como tratamiento de las medianeras consolidadas, se dará preferencia a la transformación de los muros ciegos en fachadas por apertura de nuevos huecos. Para posibilitarlo y siempre que se justifique una necesidad real para el ornato público, el planeamiento urbanístico podrá imponer sobre los inmuebles vecinos las pertinentes servidumbres de luces y vistas.

En los proyectos de reconstrucción o rehabilitación completa de inmuebles, los muros ciegos que conforme al planeamiento vigente linden con calles, plazas o espacios libres públicos deberán transformarse en fachadas coherentes con las del resto del edificio y con su posición urbana, dotándose de los acabados propios de éstas, un remate superior y un encuentro con la cubierta adecuados, huecos proporcionados y, en su caso, vuelos acordes con lo dispuesto en la zona de que se trate.

5. Los proyectos de derribo, obra nueva, rehabilitación, reforma o urbanización cuya ejecución deje a la vista, en todo o en parte, la pared lateral o medianera de un edificio colindante o amplie su visibilidad, deberán prever medidas correctoras para su adecuación como muro exterior, de acuerdo con lo previsto en los apartados anteriores. En particular, el proyecto contemplará la supresión de revestimientos interiores, instalaciones y demás elementos añadidos impropios de un muro exterior que queden a la vista; la reparación de las patologías que presente, y el cumplimiento de las condiciones de seguridad, aislamiento, impermeabilización y acabado propios de su nueva condición, considerando su carácter consolidado o no consolidado.

La carga de la actuación corresponderá al promotor de la obra que cause la visibilidad del muro. Mientras no estén ejecutadas dichas acciones, no podrá considerarse finalizada la realización del proyecto que las motive. En caso de incumplimiento, el Ayuntamiento ejecutará subsidiariamente las obras, repercutiendo su coste al titular de la licencia.

Quedarán exentos de **esta carga** quienes promuevan edificios **que, conforme al planeamiento, estén obligados a dejar descubiertos muros laterales de construcciones existentes colindantes por no poder alcanzar una altura equivalente o por deber retranquearse de los linderos de la parcela. En estos casos, el Ayuntamiento podrá ordenar a la propiedad del inmueble colindante la realización de**



las obras de adecuación de las medianeras que resulten pertinentes, de acuerdo con lo dispuesto para las órdenes de ejecución.

6. En todo edificio con paredes laterales o medianeras visibles desde la vía pública que incumplan las condiciones señaladas en este artículo, se requerirá su adecuación como condición para la autorización de obras de ampliación, rehabilitación o restauración general de la construcción, de sus fachadas o de sus cubiertas, o de intervenciones tales como la apertura de huecos o la colocación de publicidad en el propio muro lateral.

7. Cuando se trate de medianerías provisionales y el Ayuntamiento estime que a corto y cierto plazo van a quedar ocultas por la construcción de edificios adosados, podrá atemperar los requerimientos contenidos en los dos apartados anteriores, exigiendo sólo las condiciones precisas para satisfacer la normativa técnica vigente y un acabado exterior impermeable y bien terminado, en un color armónico con el resto del edificio.

8. Sólo se autorizará la colocación de publicidad en paredes laterales o medianeras cuando tengan la condición de provisionales y se cumplan las condiciones indicadas en la ordenanza municipal sobre instalaciones y actividades publicitarias.

9. El Ayuntamiento podrá determinar ayudas indirectas o directas a las obras de tratamiento de paredes laterales o medianeras cuando esté justificado:

- a) Por ser el primer tratamiento a que se somete un muro de esa naturaleza visible desde la vía pública.
- b) Por conllevar una mejora estética singular a juicio del Ayuntamiento, siempre que no se acompañe de aprovechamiento publicitario.
- c) Por tratarse de un muro lateral que un nuevo plan urbanístico ha convertido en fachada exterior, con o sin espacios libres intermedios, y como medida de fomento para que se verifique la apertura ordenada de huecos y la mejora general de su aspecto.

Artículo 2.5.4-b. Tratamientos especiales de las medianeras

1. Se admiten en las medianeras tratamientos especiales de tipo vegetal, arquitectónico o figurativo, cuya finalidad sea mejorar su imagen desde la vía pública, y siempre que cuenten con la pertinente autorización municipal.

Se entiende por tratamiento vegetal el revestimiento de una medianería con plantas vivas.

El tratamiento arquitectónico favorece la integración del muro ciego en el paisaje urbano mediante el adosamiento de una construcción real o la aplicación de una decoración, meramente pictórica o provista de relieve, representativa de

una composición arquitectónica que prolongue la del propio edificio o simule la existencia de una construcción diferente.

El tratamiento figurativo consiste en la representación pictórica, plana o provista de relieve, de motivos naturalistas, abstractos o simbólicos sin carácter arquitectónico.

2. La aplicación de un tratamiento especial requerirá acreditar la completa adecuación constructiva de la medianera, acompañándose si es preciso de las medidas oportunas para lograrla, y la armonía del acabado previsto con el edificio en que se sitúa y con su entorno.

3. El Ayuntamiento favorecerá con medias normativas, financieras y de asesoramiento técnico el tratamiento vegetal de las medianeras consolidadas, como medio para reforzar la infraestructura verde de la ciudad y mejorar tanto su imagen visual como sus condiciones ambientales.

Con miras a la conservación e incremento de la biodiversidad, además de las plantaciones vegetales se fomentará la colocación de elementos que favorezcan la colonización por aves, pequeños vertebrados e invertebrados compatibles con el medio urbano, tales como comederos, cajas nido, nidales de obra o refugios para especies silvestres. Estas actuaciones deberán basarse en el estudio de las posibles patologías constructivas relacionadas con la fauna urbana, de las características del inmueble susceptibles de ser aprovechadas por ésta, de las especies a atraer o excluir, y de las medidas correctoras que pudiera requerir la compatibilidad de la presencia animal con la buena conservación de los edificios.

Artículo 2.5.4-c. Cubiertas

1. La cubierta de los edificios responderá a las normas de la buena construcción, se resolverá con formas geométricas simples, se adecuará a sus condiciones de entorno y satisfará lo dispuesto en el artículo 2.2.22 de estas normas.

2. Se prohíben los materiales de cubierta que imiten el aspecto de otros tradicionales, los tejados de materiales con apariencia tradicional y pendientes excesivamente altas o bajas para éstos, y materiales impropios de la construcción urbana como las placas de fibrocemento o de plástico.

3. Los elementos contruidos sobre la cornisa del edificio se tratarán con materiales coherentes con los empleados en el resto de la obra visible y que procuren la mejor integración en la cubierta. Los proyectos tenderán a agrupar las chimeneas de ventilación y evacuación de humos de forma que sobresalga de la cubierta el menor número de elementos posible y su disposición sea acorde con la geometría general del edificio y con su entorno. Preferentemente, se formarán baterías de conductos agrupados perpendiculares a las fachadas en los linderos con las parcelas vecinas y dividiendo en tramos las cubiertas. En las áreas sujetas a protección, el órgano competente en materia de patrimonio

cultural evaluará la adecuación de la cubierta y podrá exigir la corrección de la distribución de los elementos que sobresalgan de ella.

4. El Ayuntamiento favorecerá la inclusión en las cubiertas de elementos y recursos constructivos que favorezcan el incremento de la biodiversidad. En particular, se estimulará con medias normativas, financieras y de asesoramiento técnico el tratamiento vegetal de las cubiertas planas y terrazas, asociado a la conservación y atracción de especies animales compatibles con el medio urbano.

Artículo 2.5.4-d. Tratamiento exterior de los locales comerciales

1. Cuando tengan suficiente entidad, en las obras de reforma de locales situados en edificios existentes el Ayuntamiento podrá exigir la recuperación de la composición original de la fachada en las plantas o partes afectadas, siempre que esté suficientemente documentada. En todo caso, se cumplirán los requerimientos mínimos de unidad compositiva con el resto del edificio señalados en estas normas para obras de nueva planta.

2. Cuando la planta baja de un edificio tenga un tratamiento arquitectónico definido y unitario, la decoración exterior de sus locales comerciales se limitará a los huecos o lugares dispuestos al efecto, sin revestimientos que desfiguren la unidad compositiva de dicha planta, salvo que respondan a un proyecto general de reforma de la fachada que mantenga esa unidad y una adecuada relación con las plantas alzadas.

Sólo se admitirán soluciones singulares que se aparten de esta norma cuando se trate de mantener decoraciones exteriores de locales catalogados o que no sean discordantes con el edificio y su entorno, y cuando, sin menoscabar el valor visual del inmueble, se utilicen soluciones tipológicas acordes con las características ambientales de la calle o área donde se sitúen; como ejemplo, pueden considerarse los revestimientos de madera utilizados en tiendas de las calles comerciales del centro a finales del siglo XIX y comienzos del XX.

En construcciones existentes cuya planta baja no cuente con un tratamiento arquitectónico unitario, la fachada de los locales comerciales armonizará con la del resto del edificio y su entorno.

3. En edificios y conjuntos protegidos y en entornos de bienes de interés cultural, no se admitirá el revestimiento de la fachada con materiales sintéticos o el uso de colores estridentes o disonantes, así como el tratamiento exterior de los locales comerciales independientemente del resto de la fachada de la planta baja y del edificio. Se seguirá el mismo criterio en las zonas de atención especial a la imagen urbana delimitadas conforme a lo dispuesto al artículo 2.5.1,b de estas normas y no afectadas por normativa de protección del patrimonio, salvo que su regulación específica establezca otro distinto.

En ninguno de estos casos se autorizará ninguna obra o actividad en un local comercial si no se acompaña con la supresión de los revestimientos y elementos que incumplan este artículo.

4. En los locales comerciales situados en edificios existentes, se admite la colocación de cajones de persiana para la protección de sus puertas y escaparates que lleguen a sobresalir hasta 25 cm de la alineación oficial, siempre que no sea posible otra solución constructiva y que se eleven, al menos, 2'50 m sobre la rasante de la acera en la cota más alta del tramo correspondiente. Se prohíbe que los tambores de las persianas queden visibles desde la vía pública, debiendo ocultarse tras un cajón integrado correctamente en el tratamiento de la fachada del local.

La decoración de las persianas se sujetará a criterios análogos a los del resto de elementos de las fachadas.

En las zonas de atención especial a la imagen urbana, el tratamiento de las persianas, armarios de instalaciones u otros elementos metálicos superpuestos a las fachadas será discreto y se integrará en su entorno, ateniéndose cuando proceda a la carta de color aprobada para los elementos de cerrajería. El diseño y los acabados aplicados facilitarán en lo posible su limpieza, mantenimiento y protección contra actos vandálicos, recomendándose el uso de persianas enrollables de celosía calada como mecanismo de prevención frente a las pintadas.

Artículo 2.5.5. Edificios, paramentos y locales con impacto visual desfavorable

1. En las zonas de atención especial a la imagen urbana definidas conforme a lo dispuesto en el artículo 2.5.1,b de estas normas, el Ayuntamiento favorecerá la desaparición, la mitigación o el enmascaramiento de los elementos construidos marcadamente discordantes con respecto a su entorno.

Cuando existan fachadas, cerramientos, medianeras, tratamientos de locales comerciales u otros elementos construidos discordantes cuya ocultación o desaparición no sean previsibles en un plazo cierto, el Ayuntamiento podrá fomentar o promover operaciones que tiendan a suprimir o a amortiguar su impacto, empleando las soluciones técnicas, medios y modos de gestión que estime idóneos para cada caso, y actuando siempre que sea posible de acuerdo con los propietarios.

2. Mediante resolución razonada y con informe previo de la comisión de patrimonio correspondiente, el Ayuntamiento podrá exigir en zonas sujetas a protección cultural la realización de las obras de adecuación pertinentes mediante órdenes de ejecución provistas del alcance y las consecuencias establecidos en la legislación urbanística.

Cuando las características discordantes no afecten al edificio en su conjunto sino a algunos de sus locales, la autorización de nuevas obras o actividades en éstos podrá condicionarse a su subsanación.



Cuando las discordancias señaladas se deban a obras realizadas sin licencia, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 2.5.2-b,3 de estas normas.

3. El Ayuntamiento podrá formar catálogos de elementos discordantes típicos, ilustrados con ejemplos (rótulos, puertas de acceso a zaguanes, cierres de galerías, tambores de persiana, materiales y colores de acabado...) y acompañados con medidas correctivas genéricas.

4. El Ayuntamiento podrá aprobar ayudas y políticas de estímulo para la adecuación de las construcciones y elementos discordantes análogas a las establecidas para los edificios y locales catalogados por su interés histórico-artístico.

Artículo 2.5.6. Elementos superpuestos a las fachadas

1. Cualquier elemento añadido o superpuesto a la fachada de un edificio o local que no estuviera contemplado en su proyecto de ejecución y que altere su composición o volumen, precisará para ser autorizado un proyecto de obra nueva o de reforma, según los casos, firmado por persona competente y que resuelva su incidencia constructiva y formal sobre el conjunto del edificio.

2. Las licencias de obras de acondicionamiento de locales y de rehabilitación, restauración y ampliación de edificios incluirán la condición de retirar los elementos adosados a la fachada que no cumplan estas normas **y otras relacionadas con ellas, siempre que esté al alcance del promotor de las obras en razón de su título.**

3. Con carácter general, se prohíbe colocar en las fachadas exteriores elementos de las instalaciones particulares que sobresalgan del paramento exterior, tales como aparatos de refrigeración, aire acondicionado, extractores, chimeneas o conductos y componentes análogos. ***Si, excepcionalmente, el Ayuntamiento entendiera imprescindible la colocación de un elemento de esta naturaleza en un edificio existente que no estuviera catalogado ni formara parte de un conjunto protegido, debería presentarse un proyecto de integración en la composición arquitectónica general, al que se podría denegar la licencia si se considerara disconforme con los requisitos generales de esta ordenanza.***

Cuando se trate de fachadas interiores, se admitirán dichos elementos siempre que esté acreditada su necesidad técnica. Si son visibles desde espacios públicos, precisarán proyecto de reforma de fachada **donde se acredite su integración.** Los elementos adosados no podrán disminuir las dimensiones mínimas exigidas a los patios de luces por estas normas.

Artículo 2.5.7. Aparatos de aire acondicionado

1. La instalación de aparatos de aire acondicionado en **el exterior de los edificios** requerirá un estudio de conjunto de **sus fachadas, terrazas y cubiertas,** con el fin de justificar su ubicación donde menos perjudique a **la imagen del edificio y del espacio público.**

2. En los proyectos de obra nueva de edificios de vivienda colectiva en los que no se contenga la instalación efectiva de aire acondicionado, deberán **incluirse determinaciones** relativas a la futura ubicación de equipos individuales tras la finalización del edificio, bien agrupándolos en un espacio común, bien previendo su localización en huecos reservados para **ello.**

3. En los locales de planta baja, el proyecto de instalación de aire acondicionado integrará el aparato de salida al exterior en la carpintería, sin sobresalir de su plano vertical, y el diseño de la reja se adaptará al material y el color de aquélla. No se aceptará la perforación de la fachada para la colocación de aparatos y conductos, ni que se adosen a ella.

4. Los propietarios de edificios a cuyas fachadas sobre la vía pública se adosen aparatos de aire acondicionado serán responsables de su seguridad frente a desprendimientos. El Ayuntamiento velará por el cumplimiento de esta condición, que se valorará expresamente en el informe de la inspección técnica de edificios.

5. La publicación de la modificación 154 del plan general dará inicio a un plazo de cinco años para la retirada por sus titulares de los aparatos de aire acondicionado que incumplan este artículo y se sitúen en bienes de interés cultural declarados o incoados o en sus entornos; en inmuebles catalogados por su interés monumental o arquitectónico, o en la zona B del plan general, zonas arqueológicas o cualesquiera otras zonas de atención especial a la imagen urbana en que así se establezca.

Artículo 2.5.8. Conducciones expuestas a la vista

1. Las conducciones que deban instalarse al aire libre, como las de gas, se situarán preferentemente en las fachadas interiores de los edificios, admitiéndose en las fachadas exteriores sólo cuando se acredite la imposibilidad de otra solución. En este caso, **el proyecto incluirá** un estudio del efecto de la instalación sobre el alzado del edificio **o edificios afectados,** para seleccionar los recorridos **y disposiciones que posibiliten el menor impacto visual,** aprovechando impostas o elementos en relieve de la fachada y pintando las tuberías de los colores apropiados para reducir su efecto. Se admitirán soluciones de trazado **visible** de instalaciones y conductos en edificios de uso no residencial que los utilicen como elemento expresivo de su composición exterior.

2. Los proyectos de edificios de nueva planta o rehabilitación integral reservarán espacios ocultos para la canalización y distribución de todas las instalaciones y conductos.

Artículo 2.5.9. Tendidos aéreos

1. Se prohíbe la instalación con carácter permanente de tendidos aéreos de electricidad, telefonía u otras señales que utilicen regular y sistemáticamente las fachadas de

los edificios como parte principal del soporte físico de su red de distribución **o que** recorran o atraviesen de forma aérea los espacios públicos.

2. Previo informe de sus servicios competentes **y siempre que las empresas justifiquen la concurrencia de razones técnicas suficientes y conste** la conformidad fehaciente de los propietarios afectados, **el Ayuntamiento podrá autorizar a precario nuevos tramos aéreos provisionales.**

La documentación que aporten las compañías para solicitar la autorización deberá incluir un estudio detallado del recorrido del cableado sobre los alzados de los edificios, siendo exigible la utilización de impostas y resaltos de las fachadas **para disimularlo lo más posible. No se admitirá que el tendido contenga tramos aéreos no adosados a las fachadas, ya sea a lo largo de las calles o cruzándolas. El Ayuntamiento podrá condicionar la autorización a la supresión de tramos aéreos exentos que existan en las proximidades.**

3. En todos los planes especiales de reforma interior y proyectos de urbanización que se desarrollen en sectores y unidades de ejecución de suelo urbano no consolidado, las redes de energía, telefonía básica y telecomunicaciones que discurren por el interior de sus ámbitos y precisen tendidos se proyectarán en canalizaciones subterráneas, **determinándose** el enterramiento de todos los tendidos aéreos preexistentes.

4. En el suelo urbano consolidado, el Ayuntamiento podrá exigir **a la compañía** la ejecución de las obras necesarias para el enterramiento de los tendidos aéreos existentes de energía, telefonía básica y telecomunicaciones, siempre que estén ejecutadas las obras que definen las alineaciones y rasantes o hayan de hacerse simultáneamente. En particular, se exigirá esa condición:

- a) Siempre que el Ayuntamiento lo entienda posible, cuando se ejecuten actuaciones de urbanización no sistemática que incluyan la renovación del pavimento de las aceras.
- b) **Cuando los tendidos aéreos obstaculicen el cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad, no se ajusten a las exigibles condiciones de seguridad, o deterioren la calidad ambiental o turística del espacio público. En tal caso, las pertinentes órdenes de ejecución se motivarán por lo dispuesto en estas normas y en las que regulen las barreras arquitectónicas, patrimonio cultural, urbanismo y otras materias relacionadas.**

En particular, se hace constar la condición fuera de ordenación, conforme al artículo 3.1.1 de las normas, de los tendidos aéreos sobre postes hincados en calles, zonas verdes, espacios libres y equipamientos públicos.

5. Independientemente de lo dispuesto en los apartados anteriores, cuando no se trate de la nueva urbanización de una zona o de su reforma conforme a los apartados 3 y 4 de este artículo, ni de la implantación de un nuevo tendido, sino de la **mejora** de otro existente con el fin de adecuarlo a la tecnología actual, mejorar su seguridad o reducir su impacto visual, el Ayuntamiento, previo informe de los servicios competen-

tes, podrá autorizar que el tendido mejorado siga siendo total o parcialmente aéreo cuando quede justificado que su enterramiento resulta desproporcionado con los fines de la actuación, su extensión o su cuantía económica, **y siempre que se entierren los tramos que discurren exentos sobre la vía pública, en sentido longitudinal o transversal.**

6. La posibilidad contemplada en el apartado anterior no regirá en la zona B del plan general (ciudad histórica), en bienes de interés cultural declarados o incoados o en sus entornos; en inmuebles catalogados por su interés monumental o arquitectónico; en zonas arqueológicas ni en cualesquiera otras zonas de atención especial a la imagen urbana en que así se establezca. En estos lugares, y en aplicación cuando sea el caso de lo dispuesto en los artículos 19.3 y 22.2 de la ley 16/1985 del patrimonio histórico español, y 34.1 y 43.1.b, de la ley 3/1999, del patrimonio cultural aragonés, se admitirán exclusivamente los tendidos enterrados.

La publicación de la modificación 154 del plan general dará inicio a un plazo de cinco años para que los titulares de cableados aéreos o fijados a las fachadas de los inmuebles indicados en el párrafo anterior procedan a su sustitución por tendidos enterrados.

7. La autorización de sustitución o **mejora** de un tendido aéreo conforme a lo previsto en los **apartados 4 y 5** obligará a la compañía titular de la nueva instalación a la retirada simultánea de **la vía pública, fachadas y cierres de fincas de todos los restos de instalaciones y conductos obsoletos.** Quedarán exceptuados de esta condición aquellos supuestos en que, a juicio del Ayuntamiento, la **actuación sobre el** tendido exija la convivencia durante un cierto período de transición de la instalación antigua y la nueva. Cuando esto ocurra, la autorización estará condicionada a la fijación de un plazo máximo de pervivencia del tendido antiguo, cuya retirada correrá a cargo de la compañía suministradora.

En caso de incumplimiento de la condición de retirada en plazo del tendido antiguo, e independientemente de las sanciones que pudieran proceder, el Ayuntamiento podrá optar entre la ejecución subsidiaria y la imposición de multas coercitivas a la compañía, conforme a lo dispuesto por la legislación urbanística.

8. Cuando, por causa de la demolición de construcciones, se requiera **desplazar o transformar** los tendidos aéreos, la carga corresponderá a quien solicite la licencia.

Mientras no esté ejecutada dicha obra, no podrá considerarse finalizada la realización del proyecto que las motive. En caso de incumplimiento, el Ayuntamiento la ejecutará subsidiariamente, repercutiendo su coste al titular de la licencia.

9. En la regulación del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras contenido en las ordenanzas fiscales municipales y dentro de lo previsto por la legislación sobre haciendas locales, podrá contemplarse un régimen específico



para la autorización de nuevos tramos aéreos conformes con lo expresado en los apartados 2 y 5 de este artículo, con particular atención a los supuestos que afecten a inmuebles y conjuntos sujetos a protección cultural.

Las ordenanzas fiscales también podrán determinar una tasa por utilización privativa de la vía pública más elevada en las conducciones aéreas exentas o adosadas a las fachadas que en las enterradas, así como establecer una cuota tributaria mayor para las que afecten a inmuebles y conjuntos sujetos a protección cultural.

Artículo 2.5.10. Rótulos y publicidad

1. Únicamente podrá colocarse publicidad en la vía pública, en las fachadas y medianeras de los edificios, en los cerramientos de las parcelas o en elementos del mobiliario urbano, en los lugares expresamente previstos o autorizados para ello por el Ayuntamiento.

Los rótulos, carteles y reclamos de todo tipo que, independientemente de su finalidad, sean perceptibles desde los espacios públicos, deberán adecuarse a las características formales de los edificios de soporte, **al ambiente urbano o rústico en que se sitúen**, y a las condiciones establecidas en estas normas y en la ordenanza municipal específica en materia de publicidad.

2. Como complemento de lo previsto por la ordenanza municipal reguladora de instalaciones y actividades publicitarias, en atención a su incidencia sobre la imagen urbana queda expresamente prohibida la colocación de publicidad:

- a) **Que dificulte la adecuada contemplación de cualesquiera inmuebles, conjuntos y parajes protegidos por la administración. En la ciudad histórica (zona B) se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 3.2.14 de estas normas.**
- b) **Sobre bienes de interés cultural, cementerios, estatuas, fuentes públicas, edificios y locales de equipamientos y servicios públicos, árboles o arbustos. Se exceptúan de esta prohibición los anuncios de las propias actividades realizadas en los edificios, cuando a juicio del órgano competente en la protección del patrimonio sean acordes con su estructura arquitectónica, y la publicidad asociada a actuaciones de rehabilitación del propio bien patrocinadas por la firma anunciante o financiadas con la utilización publicitaria de las lonas de andamio. En otros bienes incluidos en los catálogos de inmuebles de interés, se cumplirá lo dispuesto en el capítulo 3.2 y demás normas de aplicación.**
- c) **Que dificulte la adecuada contemplación de perspectivas urbanas y naturales inventariadas en documentos tramitados por el procedimiento del estudio de detalle.**
- d) **Que produzca deslumbramiento, fatiga o molestias a los sentidos.**

3. Además de cumplir lo dispuesto por la ordenanza municipal reguladora de las actividades publicitarias, los rótulos de identificación de locales y elementos publicitarios situados en las fachadas de los edificios se colocarán de modo que no desfiguren su configuración arquitectónica y mantengan la armonía con ésta y con el ambiente del entorno, tanto en lo referido a la proporción entre vanos y macizos como en sus materiales y texturas. Se respetarán las líneas compositivas de la fachada, considerando tanto la retícula que defina sus huecos como las columnas, pilastras, zócalos, impostas y demás elementos ornamentales, que no podrán ocultarse.

La autorización de los rótulos situados sobre los petos de protección de azoteas y cubiertas, o, en su defecto, sobre la línea superior de la cornisa o la cara superior del forjado de la última planta, requerirá un proyecto que valore su inserción en el conjunto de la fachada y su entorno, y estará sujeta al criterio discrecional del Ayuntamiento, que podrá imponer las modificaciones que considere oportunas o denegarla si entiende razonadamente que causa un efecto desfavorable sobre el paisaje urbano.

Cuando forme parte del edificio una medianera consolidada, podrá disponerse sobre ella un rótulo de identificación del nombre del edificio o de la empresa, siempre que esté formado por letras o signos sueltos de materiales duraderos, su disposición geométrica se atenga a las líneas compositivas del conjunto y tenga una dimensión proporcionada. La autorización del rótulo requerirá un proyecto que valore su inserción en el conjunto de la fachada y su entorno, y estará sujeta al criterio discrecional del Ayuntamiento, que podrá imponer las modificaciones que considere oportunas o denegarla si entiende razonadamente que causa un efecto desfavorable sobre el paisaje urbano.

4. En las zonas sujetas a protección cultural, además de lo dispuesto en el apartado anterior se cumplirán las condiciones expresadas en el artículo 3.2.14 de estas normas.

En zonas de atención especial a la imagen urbana no afectadas por normativa de protección del patrimonio cultural, se respetarán aquellas que pudiera establecer su regulación específica.

5. Tanto si su instalación se hace como elementos adosados a los edificios como si se realiza con estructuras independientes destinadas a soportarlos, los soportes publicitarios deberán reunir condiciones constructivas de seguridad frente a la caída, la rotura o el desprendimiento, y ejecutarse con materiales y medios que permitan su conservación en condiciones de limpieza y decoro.

6. Se prohíbe la colocación de publicidad sobre inmuebles declarados en ruina o con procedimiento incoado, o en solares vacantes donde se haya superado el plazo para edificar.

7. Los proyectos de obras de edificios destinados a usos que **exijan** la colocación permanente o frecuente de anuncios **visibles desde la vía pública** de proporciones, dimensiones o localizaciones inusuales, tales como los cinematógrafos, los grandes almacenes o determinadas industrias, deberán prever expresamente su localización y las características **generales del rótulo o del soporte publicitario**.

Las adecuaciones con este fin de edificios existentes precisarán proyecto de reforma de fachada, en el que se contenga un estudio de su incidencia en el edificio y en su entorno, con atención a las vistas próximas y a las lejanas.

8. Los propietarios y poseedores de inmuebles deberán permitir la colocación de los elementos de señalización e iluminación que disponga el Ayuntamiento y a impedir la colocación de cualesquiera elementos que no estén debidamente autorizados.

Artículo 2.5.11. Iluminación de fachadas

1. Sólo se autorizará la iluminación general de las fachadas cuando así se mejore la visibilidad de construcciones de interés histórico-artístico o que el Ayuntamiento juzgue singulares por razones arquitectónicas o paisajísticas.

2. La iluminación de edificios será siempre discreta, evitando una potencia excesiva y cualquier disposición o colorido que desfigure su configuración arquitectónica. En particular, se prohíbe la combinación de luces de colores que alteren el cromatismo diurno del edificio, los efectos que diluyan sus líneas de composición o produzcan efectos innovadores, y toda suerte de parpadeos, deslumbramientos, luces en movimiento o motivos publicitarios ajenos a la función propia del edificio. Se exceptúan de esta prohibición las iluminaciones provisionales y las carteleras o pantallas luminosas debidamente integradas en el edificio, reguladas por la ordenanza municipal sobre actividades publicitarias y otros artículos de estas normas.

El flujo luminoso se dirigirá exclusivamente a la superficie a iluminar y, siempre que sea posible, de arriba hacia abajo, buscando una similitud con las sombras proyectadas por la iluminación natural diurna.

Se prohíbe el uso de iluminación láser o cañones de luz dirigidos hacia el cielo, salvo que se trate de instalaciones provisionales.

3. Además de respetar la estructura formal del propio edificio, la iluminación no podrá desfigurar la del espacio urbano circundante, dándole a aquél, por ejemplo, una singularidad o una visibilidad superiores a las que le corresponden.

4. El proyecto detallará la naturaleza y posición de los focos y demás elementos técnicos dispuestos para la iluminación de una fachada, que no podrán producir molestias a los usuarios de los edificios o la vía pública, ocultar ni afean la composición arquitectónica del edificio al que se fijen ni, cuando se emplacen en el suelo, dificultar la circulación rodada o a pie.

Artículo 2.5.12. Antenas

1. Las antenas de **telecomunicación, radio** y televisión se regularán por las disposiciones sectoriales aplicables.

2. Se prohíbe la colocación de antenas particulares sobre el plano vertical de las fachadas de los edificios, balcones, terrazas de plantas de piso y, en general, cualquier posición que no sea la cubierta.

En edificios con declaración o incoación como bien de interés cultural, en sus entornos y en inmuebles catalogados por su interés monumental o arquitectónico global queda igualmente prohibida la colocación de antenas de cualquier tipo situadas sobre las cubiertas y visibles desde la vía pública.

3. Las estructuras de grandes dimensiones o de localización destacada se tramitarán, con los requisitos expresados en el apartado anterior, como proyectos de reforma que valorarán la incidencia del nuevo elemento en el conjunto del edificio y en su entorno, con atención a las vistas próximas y a las lejanas.

4. La publicación de la modificación 154 del plan general dará inicio a un plazo de cinco años para la retirada por sus titulares de las antenas que incumplan esta norma y se sitúen en inmuebles con declaración o incoación como bien de interés cultural, en sus entornos, en edificios catalogados por su interés monumental o arquitectónico, en la zona B del plan general (ciudad histórica), en zonas arqueológicas y en cualesquiera otras zonas de atención especial a la imagen urbana en que así se establezca.

Artículo 2.5.12-b. Marquesinas y otros elementos adosados en planta baja

1. A falta de limitaciones más estrictas relacionadas con las necesidades del tráfico u otras causas ajenas a estas normas, sólo se autorizarán marquesinas y demás elementos volados de las instalaciones comerciales cuyo saliente máximo no supere la décima parte de la anchura de la calle ni quede retranqueado menos de 50 cm del bordillo existente o previsto para la acera.

2. Las marquesinas se situarán a un altura tal que no quede una distancia libre inferior a 2'50 m entre ninguno de sus puntos y la rasante de la acera. El punto más alto de la marquesina no superará la cota de piso de la primera planta alzada del edificio en que se sitúe. No podrán disminuir la visibilidad de las placas de rotulación viaria ni de las señales de tráfico.

Las marquesinas y demás elementos adosados a la planta baja de los edificios satisfarán la distancia a los árboles próximos que exigen el artículo 8.2.1-I de estas normas y la ordenanza de protección del arbolado urbano.

3. La estructura de las marquesinas será siempre volada. Sólo se admitirán soportes verticales adelantados a la fachada en edificios o locales catalogados que ya los tuvieran, y siempre que estuvieran amparados por el catálogo o declaración correspondiente.



Las marquesinas contarán con un sistema propio de desagüe de aguas pluviales que evite el vertido de aguas sobre la vía pública.

4. Las marquesinas añadidas a los edificios como parte del tratamiento de sus locales comerciales constituirán estructuras laminares sin más espesor que el exigido por los materiales empleados. Estarán formadas por estructuras ligeras metálicas que soportarán láminas de vidrio, metálicas o de material análogo, y no ocultarán ni desfigurarán los elementos estructurales u ornamentales que definan la composición arquitectónica del edificio donde se sitúen. El proyecto acreditará la armonía de la marquesina con el conjunto del edificio y con el espacio público circundante.

5. En edificios catalogados, sólo se admitirán las marquesinas cuando formen parte de su proyecto original o de locales protegidos, o la comisión de patrimonio competente considere que armonizan con la fachada del edificio y con su entorno.

6. Los rótulos de identificación en las marquesinas se atenderán a las limitaciones impuestas en estas normas y en la ordenanza reguladora de las instalaciones y actividades publicitarias, así como a las que puedan imponerse en la autorización cultural cuando se requiera.

Artículo 2.5.12-c. Toldos

1. Los toldos colocados en la planta baja de los edificios se someterán a las mismas condiciones que las marquesinas, **exigiéndose que quede una distancia mínima de 2'50 m entre la rasante de la acera y cualquier elemento del toldo o de su estructura de soporte. Si el toldo tiene flequillos frontales o laterales, se admitirá que dejen una altura libre de 2'25 m.**

El vuelo del toldo con respecto al plano de fachada podrá alcanzar los 2'50 m, de no existir alguna otra limitación por necesidades del tráfico, del arbolado u otras causas ajenas a estas normas, y siempre que quede retranqueado 50 cm del bordillo existente o previsto para la acera.

2. Los toldos **plegables o enrollables** superpuestos a las fachadas de los edificios en sus plantas alzadas **limitarán** su longitud a la de los huecos que protejan (salvo en los áticos), y mantendrán criterios unitarios de diseño y de color en todo el edificio, **exceptuados los locales de planta baja. Tendrán un vuelo máximo de 1'50 m o, si es menor, el que resulte de restar 0'50 m a la anchura de la acera. En ningún caso ocultarán los elementos arquitectónicos que encuadren el hueco.**

No se admiten toldos en cuerpos volados, tales como miradores o galerías.

3. En edificios catalogados o situados en conjuntos protegidos, la posibilidad de colocar toldos queda supeditada, en cada caso, a la aprobación del órgano competente para la protección del patrimonio cultural.

4. La colocación de rótulos de identificación en los toldos se atenderá a las limitaciones impuestas en estas normas y en la ordenanza reguladora de las instalaciones y actividades publicitarias, así como a las que pudieran imponerse en la autorización cultural cuando estuviera exigida.

5. Sólo se admitirá el entoldado de calles o tramos de calles, o «entoldado a la toledana», cuando no oculte la visión desde la vía pública de edificios o elementos catalogados, no perjudique el asoleo y la ventilación de las viviendas vecinas y responda a una iniciativa municipal. El procedimiento de aprobación incluirá un trámite de información pública con notificación a las comunidades de propietarios de los edificios afectados, salvo que se trate de toldos instalados por el Ayuntamiento durante unos pocos días con motivo de fiestas, mercadillos o celebraciones públicas; en este último caso, podrán adoptarse justificadamente soluciones menos estrictas en relación con la percepción de los edificios catalogados.

Artículo 2.5.12-d. Mantenimiento de los inmuebles

1. Como parte de sus obligaciones generales de conservación, los propietarios de los inmuebles mantendrán permanentemente en buenas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y limpieza, todas las partes que los compongan, incluidas fachadas, paredes laterales descubiertas, tejados, terrazas, elementos de identificación de los edificios y los comercios, espacios libres privados, portales, tapias, cercas, etc.

En particular, se encargarán de eliminar restos de suciedad, desperfectos, pintadas, carteles, pegatinas y componentes obsoletas en edificios, locales y demás construcciones, siempre que legalmente no corresponda a otras instancias. Cuando cesen las actividades que justificaron su colocación, deberán retirar las instalaciones de identificación o publicidad, reparando las partes afectadas del edificio y eliminando cableados.

Los balcones, terrazas y azoteas visibles desde la vía pública no podrán utilizarse para el almacenamiento de objetos.

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

1. Los propietarios de espacios libres que no estén dedicados a un uso público o colectivo deberán mantenerlos limpios y debidamente cerrados. Siempre que se satisfaga el resto de normas vigentes, se admiten todas las actividades relacionadas con el mantenimiento, limpieza, mejora y protección de los solares y espacios libres privados.

En el suelo urbano serán preceptivos la limpieza periódica que evite la pervivencia de basuras y desperdicios; el drenaje del suelo para evitar las aguas estancadas en el propio terreno o la penetración de humedades en los vecinos, y la fumigación y el exterminio de animales que pudieran causar infecciones sanitarias.

2. Los espacios libres de propiedad privada destinados al servicio de uno o más edificios deberán mantenerse en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público, quedarán visiblemente diferenciados de la vía pública y estarán dotados de pavimentación, vegetación, riego o alumbrado adecuados a su naturaleza y exigencias del entorno. Su mantenimiento será responsabilidad solidaria de sus titulares.

3. No podrán emprenderse reformas de los espacios libres privados visibles desde la vía pública que supongan disminución o pérdida de calidad de la vegetación existente, salvo lo dispuesto en el artículo 8.2.1-m de estas normas y en la ordenanza municipal de protección del arbolado urbano.

En los espacios libres ajardinados de propiedad privada lindantes con zonas públicas, las especies vegetales deberán mantenerse en perfecto estado sanitario, de poda y de formación, de modo que no generen riesgos ni afecciones sobre los usuarios de las zonas públicas, sobre el arbolado, la señalización o el mobiliario de éstas, sobre los inmuebles próximos o sobre el alumbrado y los tendidos aéreos.

4. En las zonas de atención especial a la imagen urbana, los cerramientos originales de espacios libres que respondan a un proyecto unitario con la edificación o de alcance mayor que la propia parcela no podrán sustituirse cuando todavía se mantengan, salvo que la regulación específica de la zona indique otra cosa.

La sustitución de cerramientos no originales tenderá a recuperar éstos y a lograr la armonía con el entorno. En todo caso, la construcción de cerramientos nuevos se realizará en consonancia con los existentes en la parcela y en su entorno, salvo que sean manifiestamente inadecuados.

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.

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.

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.

Artículo 2.5.13. Tratamiento del suelo de las vías públicas

[Suprimido]

Artículo 2.5.14. Mobiliario urbano

[Suprimido]

Artículo 2.5.15. Vegetación

[Suprimido]

[...]



CAPÍTULO 2.7: CALIFICACIÓN DE LOS USOS

[...] SECCIÓN SEGUNDA: CLASIFICACIÓN DE LOS USOS RESPECTO AL CUMPLIMIENTO DE LAS LIMITACIONES

[...] Artículo 2.7.17. Usos tolerados

[...] 6. En edificios existentes, legalmente autorizados conforme a planes anteriores, cuya conformación arquitectónica sea inseparable de los usos tolerados que en ellos existan o hubieren existido, sin posibilidad de sustitución por otros usos permitidos, el Ayuntamiento podrá autorizar motivadamente su sustitución por otros tolerados que no produzcan un agravamiento de las condiciones de compatibilidad, aun superado el plazo de doce meses a que hacía referencia el apartado 5 de este artículo.

En todos los edificios existentes en la ciudad, tendrán el mismo régimen las actividades no residenciales en las plantas bajas, siempre que dicha dedicación hubiera estado legalmente autorizada antes de la aprobación definitiva de la revisión del plan general (13 de junio de 2001).

TÍTULO TERCERO: RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE Y DEL PLANEAMIENTO ANTERIOR

[...] CAPÍTULO 3.2: RÉGIMEN GENERAL DE LOS ELEMENTOS, EDIFICIOS Y CONJUNTOS PROTEGIDOS.

SECCIÓN PRIMERA: ÁMBITO Y NIVELES DE PROTECCIÓN

Artículo 3.2.1. Ámbito de aplicación

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de protección del patrimonio cultural, **estas** normas tienen por objeto la protección de los edificios, jardines, espacios y conjuntos urbanos catalogados y de los yacimientos arqueológicos y paleontológicos, determinando las intervenciones a que pueden ser sometidos según sus niveles de protección.

2. Las determinaciones contenidas en este capítulo serán de aplicación a los **bienes inmuebles** caracterizados que se contienen en:

- a) **El catálogo de conjuntos urbanos y edificios de interés aprobado por el Consejo de Ordenación del Territorio el 7 de junio de 2006 y sus posteriores modificaciones y ampliaciones.**
- b) **El catálogo de panteones, sepulturas y elementos de interés histórico-artístico del cementerio de Torrero aprobado por el Ayuntamiento el 31 de mayo de 2013 y sus posteriores modificaciones y ampliaciones, y otros catálogos de cementerios históricos que pudieran aprobarse.**
- c) Las zonas de protección arqueológica y paleontológica **y en el catálogo de yacimientos arqueológicos cuya redacción prevén estas normas.**
- d) **Los catálogos de sitios históricos; lugares de interés etnográfico; espacios públicos urbanos; monumentos públicos y elementos urbanos singulares; parques, arboledas, paseos y jardines históricos, y locales comerciales de interés histórico-artístico cuya redacción prevén estas normas.**
- e) **Los catálogos complementarios contenidos en los instrumentos de planeamiento que desarrollen el plan general.**

3. **En desarrollo de estas normas, el Ayuntamiento podrá formar un catálogo único de elementos protegidos que desarrolle el de conjuntos urbanos y edificios de interés aprobado en 2006, o bien diversos catálogos específicos dedicados a sus distintas especialidades.**

La formación, modificación y ampliación de estos catálogos se atenderá al procedimiento establecido para los planes especiales que desarrollan el plan general.

4. **La catalogación se considerará una calificación adjetiva que completa, matiza y condiciona la calificación sustantiva propia de la zona y el grado en que se sitúen los edificios catalogados y el resto de las normas urbanísticas y las ordenanzas generales de edificación. Consecuentemente, el régimen de protección contenido en esta sección de las normas se superpone al asociado a la calificación urbanística de cada solar o finca y, en última instancia, prevalecerá sobre las demás normas del plan.**

En virtud de este régimen, las normas de aplicación reglada, genéricas o singulares, contenidas en el planeamiento urbanístico y en los catálogos se completarán con los criterios discrecionales que en cada caso manifieste y motive la comisión de patrimonio competente, tendentes a preservar y potenciar las características que singularizan o hacen merecedores de protección a los bienes inmuebles.

5. Siempre que sobre un inmueble, conjunto urbano o área de protección arqueológica o paleontológica recaiga simultáneamente protección por aplicación del planeamiento urbanístico y de la legislación sobre protección del patrimonio cultural, deberán satisfacerse por completo los requerimientos asociados a una u otra. En caso de contradicción, prevalecerá la normativa de protección del patrimonio cultural.

6. **Ningún edificio catalogado podrá considerarse fuera de ordenación, salvo que la protección se refiera a elementos parciales que no se vean afectados por la atribución de ese régimen al inmueble en que se sitúen.**

7. **Los interesados podrán requerir del Ayuntamiento la emisión de informes urbanísticos que precisen hasta donde sea posible las condiciones de intervención derivadas de la catalogación de un inmueble o aclaren cuestiones relacionadas con la aplicación de este capítulo de las normas. Estos informes se basarán en el criterio del servicio competente en materia de patrimonio histórico-artístico, que podrá requerir el pronunciamiento de la comisión municipal correspondiente si resulta oportuno.**

Artículo 3.2.2. Grados de protección

[...] 6. [...] En estos casos, se aplicarán las medidas concretas de protección que en cada caso indique el catálogo con adecuación a lo dispuesto por la legislación de protección del patrimonio cultural. [Fin del artículo.]

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES GENERALES DE INTERVENCIÓN EN EDIFICIOS Y CONJUNTOS PROTEGIDOS

[...] Artículo 3.2.4. Interés arquitectónico

1. Las obras autorizadas estarán en función de los valores a proteger, con arreglo al siguiente cuadro:



SUPUESTOS	VALOR A PROTEGER	OBRAS PERMITIDAS
PROTECCIÓN DEL EDIFICIO EN SU CONJUNTO		
(a)	Global	Rehabilitación
PROTECCIÓN DE PARTES DEL EDIFICIO		
(b)	Partes originales	Rehabilitación de partes originales con proyecto del conjunto
(c)	Fachada	Restauración de la fachadas con proyecto del conjunto
(d)	Elementos	Restauración del elemento original con proyecto del conjunto
(e)	Locales	Restauración del local

Quando concurren varios supuestos en un mismo edificio, el alcance de la intervención permitida se considerará en cada caso concreto atendiendo al posible resultado y las consecuencias para el inmueble.

Quando no se indique expresamente en el catálogo su pertenencia a otro grupo, se deberá considerar, al menos, que los edificios que gozan de protección en razón de interés arquitectónico pertenecen al grupo a), pudiendo la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico-Artístico determinar, motivadamente, la necesidad adicional de proceder a la restauración de alguna de sus partes, en el trámite de aprobación de la propuesta de intervención, descrito en el apartado 4 de este artículo.

Para la aplicación de estas normas, se equiparán así mismo a lo dispuesto para el grupo a) aquellos edificios que el catálogo de conjuntos y edificios de interés incluya en otros grupos, pero donde no se detallen elementos materiales a preservar perfectamente definidos y de naturaleza parcial, tales como fachadas, escaleras, componentes constructivos concretos, etc.

Quando el catálogo considere protegida la fachada de un edificio, se entenderán incluidos en la protección todos los elementos materiales que la componen, tanto en sus partes macizas como en los vanos y en los vuelos, y con la sola excepción de aquellos que se excluyan expresamente.

2. Aparte de las obras de consolidación y de mantenimiento, o de la opción por la restauración total o parcial, el tipo de intervención admitido generalmente en los edificios catalogados por su interés arquitectónico es la rehabilitación, definida en el artículo 1.3.6 de estas normas.

En las obras o intervenciones que afecten a un edificio calificado en esta categoría deberán mantenerse las características volumétricas, estructurales, tipológicas, distributivas y ornamentales esenciales del edificio, **procurándole las imprescindibles condiciones de seguridad, comodidad y adecuación funcional que aseguren la continuidad en su utilización. En particular, se respetarán** los siguientes criterios:

- El mantenimiento de las características volumétricas esenciales implica que no podrá modificarse el sólido capaz que envuelve el edificio original. En consecuencia, no podrán aumentarse o reducirse los fondos edificados, las alturas de cornisa, los perfiles de la cubierta, etc. Será exigible en los edificios catalogados en el grupo a), salvo lo dispuesto en el apartado 4 de este artículo y en el artículo 3.2.9.
- El mantenimiento de las características estructurales esenciales implica que se respetará en lo posible la estructura portante original, a cuyo comportamiento resistente global deberán acomodarse los refuerzos y las sustituciones que fueren necesarios, sin comprometer en ningún caso los nuevos elementos estructurales la relación con los sistemas compositivos, ornamentales o distributivos del edificio rehabilitado.
- El mantenimiento de las características tipológicas y distributivas esenciales implica que no podrá alterarse la razón lógica que define la relación entre los espacios públicos y los privados y colectivos (situación de los accesos, cajas de escaleras, patios interiores, etc.) El reparto entre las distintas unidades residenciales del espacio edificado en las plantas de piso podrá alterarse con relación a la distribución original siempre que se cumplan las normas de los usos y demás condiciones generales y específicas de aplicación, y que no se altere la sustancia tipológica del edificio. Excepcionalmente, y dentro de lo dispuesto por las normas específicas que sean de aplicación, podrán autorizarse obras de modificación de los patios interiores siempre que repercutan en ostensibles mejoras de iluminación y ventilación de las piezas habitables que recaigan a ellos y que no se comprometan las características tipológicas u ornamentales esenciales del edificio.
- El mantenimiento de las características ornamentales esenciales implica que no podrán modificarse las soluciones constructivas y decorativas en las fachadas exteriores ni tampoco, cuando revistan un valor protegible, en las fachadas interiores, cornisas, cubiertas y elementos especiales de ellas, elementos interiores comunes, tales como el portal, la caja de escaleras, los rellanos o los patios, y, en general, en cuantos elementos significativos puedan indicarse, motivadamente, en el trámite de autorización ante la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico-Artístico.

3. Cuando en un edificio catalogado por su interés arquitectónico se proceda a la restauración o a la rehabilitación de las fachadas, deberán mantenerse, siempre que no sean producto de anteriores obras que hubieran desfigurado el edificio protegido, los materiales de acabado y la composición de vanos y macizos. No se admitirá el cierre de vanos que no venga claramente motivado y sea aceptado por la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico-Artístico, ni su ampliación o rasgado; en casos excepcionales de edificios donde la composición de la planta baja esté originalmente diferenciada, se podrá permitir el rasgado vertical de los huecos de este nivel para facilitar la implantación de usos comerciales, siempre que se realice conjuntamente para todo el edificio y que dé lugar a una solución final acorde con lo conservado de

la fachada del inmueble; en ningún caso podrán sustituirse machones por cargaderos ni absorber aquéllos por superficies acristaladas o cerradas con otros materiales que distorsionen la modulación de los vanos. **Sólo se admitirá la sustitución de un elemento original de carpintería o cerrajería cuando la nueva pieza sea de los mismos materiales y tenga composición y secciones iguales a la sustituida.**

Cuando la rehabilitación supusiera la introducción de nuevos materiales y elementos constructivos, se respetarán los mismos criterios que se indicaron para la restauración en cuanto a la relación formal entre las partes nuevas y las viejas.

Así mismo, deberán preservarse o, excepcionalmente, sustituirse por piezas análogas todos sus elementos superpuestos y decorativos esenciales, tales como rejerías, balcones, miradores, aleros, cornisas, dinteles, recercados, molduras, esquinazos, zócalos, etc.

4. Para preservar el mantenimiento en uso de los edificios y siempre que la comisión competente en materia de patrimonio cultural considere que la solución propuesta es la mejor posible y que no dañe los valores esenciales del bien catalogado, se admitirá la ejecución de las obras precisas para garantizar la protección contra incendios y eliminar barreras arquitectónicas.

Con este objeto, podrá autorizarse la instalación de ascensores en los patios al amparo de lo dispuesto en los artículos 2.2.16, 2.2.19 y 2.3.12 de estas normas, **o la reforma de escaleras o zaguanes protegidos por el catálogo, si la comisión lo entiende imprescindible, es compatible con el valor histórico y artístico del elemento y se garantiza el máximo respeto hacia éste.**

5. Cuando se rehabilite un edificio catalogado por su interés arquitectónico y perteneciente al grupo a), no se admitirán aumentos del volumen edificado, con excepción de las obras de adecuación a la normativa de accesibilidad y protección contra incendios a que se refiere el artículo 3.2.9 de estas normas, y de los siguientes supuestos excepcionales: [...]

6. En los edificios catalogados por su interés arquitectónico parcial, pertenecientes a los grupos b), c), d) o e), que no alcancen la edificabilidad propia de la zona y grado a que pertenecen y siempre que ello resulte compatible con los valores protegidos, podrán autorizarse obras de ampliación, con los límites propios de la zona y grado. Esta autorización seguirá el procedimiento descrito en el artículo 3.2.15 de estas normas.

7. Cuando se autorice la sola restauración de la fachada del edificio por no tratarse de un caso de protección del grupo a), se permitirán obras que supongan la sustitución del resto de las componentes del conjunto, siempre que se mantenga una relación adecuada entre la nueva obra y la fachada conservada, lo que exigirá, además de las condiciones que en cada caso pueda imponer, motivadamente la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico-Artístico:

- Reconstrucción de los forjados en las mismas cotas que tuvieran los originales, al menos en la primera crujía o en un fondo de 4'50 m. **Con este objeto, el Ayuntamiento podrá reducir las alturas libres mínimas que establecen las normas urbanísticas con carácter general para las distintas plantas.**
- Reconstrucción del faldón de la cubierta vertiente hacia la fachada con la misma cota de alero que tuviera la solución original, salvo que en el trámite de aprobación de la propuesta de intervención se autorice, con las condiciones que procedan, la sobreelevación de galerías o paños de fachada que continúen la restaurada por encima de su coronación.
- Compartimentación interior que en sus encuentros con la fachada se adecue a la distribución de sus vanos, que no podrán quedar interrumpidos por elementos aparentes que los desfiguren o menoscaben la razón lógica de su composición.

8. Antes de la realización de cualquier tipo de obras en edificios catalogados por su interés arquitectónico, será necesario realizar un levantamiento gráfico de todo el edificio y de su entorno significativo, efectuándose la intervención a través de un proyecto en el que, además de las obras concretas a realizar en razón del fin perseguido, se analice y resuelva la relación de éstas con el conjunto y con el entorno, sin que en ningún caso se admita la alteración de los aspectos fundamentales del inmueble.

Artículo 3.2.5. Interés ambiental

1. Las obras permitidas en este tipo de edificios protegidos, serán las tendentes a conservar aquellos aspectos que les proporcionan su interés ambiental; en particular, estas obras preservarán, salvo que expresa y motivadamente se indique otra cosa en el trámite de autorización por la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico-Artístico a propósito de alguna de ellas, las siguientes características de los edificios:

- Altura.
- Volumen.
- Gálibo.
- Elementos compositivos y ornamentales.
- Relación de huecos y **macizos**.
- Materiales, textura y color.

2. En términos generales, en todos los edificios catalogados por su interés ambiental podrán acometerse obras de rehabilitación, de reconstrucción o de sustitución con obligación de mantener, como mínimo, **aquellas partes de la construcción que se indiquen en el catálogo, tales como** la fachada del edificio original **u otros** elementos comunes que pudieran ser de interés (zaguán, escalera, patio...)



El resto de las condiciones edificatorias, en el caso de procederse a la renovación vendrán definidas por las normas generales y las específicas de la zona y grado en que se sitúe el edificio.

La sustitución total de la edificación existente únicamente podrá realizarse en aquellos edificios que obtengan la declaración de ruina, **y siempre que el Ayuntamiento no imponga condiciones expresas de preservación de determinados elementos.**

Si, por haberse declarado expresamente la ruina del edificio, se procediera a la sustitución del edificio completo, incluida su fachada, deberían satisfacerse las condiciones expresadas en normas de la zona y grado en que se sitúe, siguiéndose además las condiciones que la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico-Artístico imponga en cada caso para preservar unas condiciones ambientales equivalentes en el entorno en el que se situaba el edificio. **El Ayuntamiento podrá exigir que la fachada del nuevo edificio, aun cumpliendo estas condiciones, se retrase hasta la «alineación natural» del solar, entendiéndose por tal aquella que resulte de unir las esquinas de los edificios adyacentes o de prolongar una línea mantenida con carácter general en todo el frente de la manzana; si no rebasa el 15% de la superficie original del solar, se cederá gratuitamente al Municipio el suelo que quede libre de edificación en contacto con la vía pública. [...]**

Artículo 3.2.6. Conjuntos urbanos.

1. El contenido del plan general podrá completarse y desarrollarse en los conjuntos urbanos caracterizados mediante planes especiales de conservación y mejora, de conformidad con lo expresado en apartado 4 del artículo 3.2.2 de estas normas. Estos planes especiales determinarán la conservación del tejido urbano y sus tipos edificatorios, y atenderán de forma prioritaria las siguientes cuestiones: [...]

- c) Catalogación de los elementos singulares de interés comprendidos en su ámbito que no vinieran protegidos con el grado adecuado en **los catálogos vigentes**. La catalogación incluirá edificios, espacios urbanos, construcciones no arquitectónicas y elementos naturales. [...]

Artículo 3.2.7-b. Locales comerciales

1. En los locales comerciales catalogados se admitirán obras de conservación, restauración y acondicionamiento.

En las obras de conservación y restauración se emplearán materiales y técnicas acordes con las utilizadas en los elementos preexistentes.

Las obras de acondicionamiento se limitarán a la imprescindible adecuación a las condiciones funcionales, de seguridad o accesibilidad que exija el uso actual o proyectado; no podrán desvirtuar el valor protegido, respetarán los elementos y espacios indicados en el catálogo, y no introducirán nuevos elementos que no mantengan una coherencia formal con el resto del establecimiento.

2. La autorización de nuevas obras en un local catalogado exigirá la eliminación o sustitución de los añadidos que se consideren impropios o que afecten desfavorablemente al establecimiento. Podrán exceptuarse de esta limitación las labores de conservación o reparación de los elementos protegidos.

3. Cuando la catalogación de un local comercial incluya la protección de su rotulación, ésta no podrá alterarse por las obras que en el futuro se autoricen. Cuando se verifique un cambio de actividad, podrá añadirse una nueva y discreta rotulación además de la anterior, salvo que la comisión de patrimonio competente entienda posible su modificación sin menoscabo de su valor.

4. No se autorizará el cambio de uso o actividad en un local catalogado si las obras precisas para adaptarlo exigen destruir o alterar gravemente sus elementos protegidos.

5. Cuando se derribe un edificio que incluya un local catalogado, las áreas y elementos que, en aplicación del catálogo, indique la comisión de patrimonio competente se preservarán y reintegrarán al nuevo edificio, al menos con iguales dimensiones y el trazado que tenían originalmente. Excepcionalmente, la comisión podrá admitir la reconstrucción del local o de algunas de sus partes constitutivas en otro edificio, preferentemente próximo.

6. En tanto no esté aprobado definitivamente el catálogo de locales comerciales de interés, se considerarán protegidos todos los incluidos en el proyecto de catálogo que se sometió a exposición pública por acuerdo de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de 23 de julio de 2007 (BOP 14/8/2007), con las condiciones expresadas en sus fichas.

En todos los casos, se entenderá que la catalogación afecta a todos los elementos exteriores e interiores, inmuebles o muebles, que conforman la decoración del local, salvo que la ficha indique otra cosa expresamente o la comisión de patrimonio competente informe que se trata de añadidos discordantes o caren-tes de valor.

Artículo 3.2.7-c. Monumentos públicos y elementos urbanos singulares

1. En los monumentos y elementos urbanos singulares catalogados sólo se permitirán operaciones de conservación, mantenimiento, consolidación y restauración. Estas últimas requerirán la aprobación previa de un proyecto redactado por técnicos competentes.

2. Sólo se permitirá la restitución de partes desaparecidas de un monumento o elemento urbano singular cuando se base en el proyecto original, documentos de época, dibujos o fotografías que permitan reproducirlas con suficiente precisión.

3. Sólo en casos excepcionales se permitirá el desplazamiento de un monumento o elemento urbano singular que se sitúe en el lugar para el que fue proyectado o cuya larga historia lo asocie al emplazamiento que ocupa.

4. En ausencia de un catálogo específico que desarrolle lo dispuesto en estas normas, se consideran protegidos todos los monumentos conmemorativos públicos, fuentes, puertas y elementos urbanos de similar naturaleza con antigüedad igual o superior a 100 años en el momento de la aprobación inicial de la modificación número 154 del plan general (23 de diciembre de 2018).

5. También se entenderán protegidas todas las placas de rotulación de calles, plazas, manzanas o edificios que el Ayuntamiento incluya en un catálogo específico o, en su defecto, puedan tener una antigüedad igual o superior a 100 años en el momento de la aprobación inicial de la modificación número 154 del plan general. Estas placas deberán mantenerse en su lugar, adecuadamente conservadas y, si fuera preciso, restauradas, o reponerse en una posición análoga si se rehabilitaran o sustituyeran los edificios. Cuando la conservación en el mismo sitio sea imposible o pueda provocar confusión, el Ayuntamiento determinará las medidas que procedan, entre las que podrá estar el traslado del rótulo, previo informe de la comisión de patrimonio competente y prefiriéndose siempre el mantenimiento en la vía o inmueble a que se refiera.

6. En el ámbito del proyecto de urbanización del ensanche de las Casas Baratas, se considerarán protegidas las tapas de registro del alcantarillado colocadas en 1929 y aún subsistentes (Fernando el Católico, Baltasar Gracián, Arzobispo Apaolaza, Cortes de Aragón, Félix Latassa, Andrés Piquer, Luis Vives, Santa Teresa de Jesús, Ram de Viu, Mariano Supervía, La Ripa, Luis Vives, Bruno Solano, San Juan de la Cruz...), reconocibles por su diseño art déco y el rótulo «SOCIEDAD ZARAGOZANA DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN 1929» en el contorno. El Ayuntamiento se esforzará por mantenerlas en su lugar, en buen estado y sin adherencias de asfalto o cemento.

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

1. Los parques, arboledas, paseos y jardines catalogados deberán ser mantenidos y protegidos por sus propietarios, repoblándose cuando sea necesario con especies vegetales iguales o justificadamente más adecuadas que las originales.

Salvo que se trate de añadidos manifiestamente faltos de valor o en el catálogo se indique lo contrario, los muros, verjas, puertas, fuentes, estatuas, quioscos, balaustradas y demás elementos construidos existentes en los parques y jardines catalogados se considerarán partes integrantes de éstos y tendrán un nivel de protección análogo al de los monumentos públicos y elementos urbanos singulares.

2. Los elementos de mobiliario, alumbrado y señalización que se dispongan en los parques, jardines, paseos y arboledas protegidas deberán estar en consonancia con su época y sus características generales. Se reproducirán los modelos originales, literalmente o reinterpretados, cuando sea posible y los lugares en que se sitúen no hubieran sufrido transformaciones que lo hicieran impropcedente.

3. Se prohíbe la colocación de publicidad comercial en el interior de los parques y jardines catalogados, salvo que se asocie a actuaciones de rehabilitación del propio bien protegido patrocinadas por la firma anunciante.

Se prohíbe igualmente la colocación de cables, antenas o conducciones vistas, salvo que se trate de instalaciones provisionales.

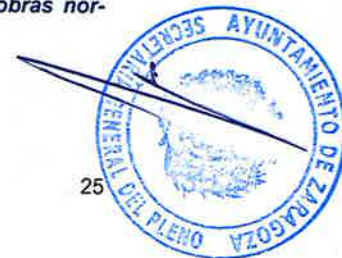
En las zonas ocupadas o que pueda ocupar en el futuro la vegetación se prohíbe la construcción de obras bajo rasante que pudieran dificultar el adecuado desarrollo de su sistema radicular o alterar el nivel freático. Los tratamientos del terreno tendrán en cuenta las necesidades de aireación del suelo.

4. Los proyectos de restauración o reforma de parques, jardines, arboledas o paseos catalogados por su interés cultural incluirán una memoria de evolución histórica debidamente documentada y un estudio exhaustivo de su estado actual, que contemple todos aquellos aspectos sobre los que se haya de intervenir y especifique el estado de sus especies vegetales. Las actuaciones propuestas se justificarán con referencia a esos dos documentos.

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 parterres, caminos u otros elementos degradados, sustitución de piezas de mobiliario, juegos o iluminación por otras análogas, obras normales de conservación o reparación, etc.



6. En ausencia de un catálogo específico que desarrolle lo dispuesto en estas normas, se considerarán protegidos los elementos que se detallan a continuación, además de los comprendidos dentro de conjuntos urbanos declarados o incoados:

- Paseo de Sagasta.
- Paseo de la Constitución.
- Gran Vía.
- Paseo de Fernando el Católico y plaza de San Francisco.
- Plaza de los Sítios.
- Parque Grande José Antonio Labordeta.
- Parque de Pignatelli.
- Quinta Julieta.
- Tramo del cauce del Ebro comprendido dentro de la Z40, incluidos el meandro de Ranillas, los terrenos comprendidos entre éste y el cinturón, y la huerta de Las Fuentes.
- Tramo del cauce del Gállego comprendido dentro de la Z40.
- Tramo descubierto del cauce del Huerva comprendido dentro de la Z40.
- Tramo del cauce del Canal Imperial de Aragón comprendido dentro de la Z40.

Artículo 3.2.7-e. Espacios públicos urbanos

1. Coherentemente con lo dispuesto en la sección primera del capítulo 8.2 de estas normas, el catálogo de espacios públicos urbanos que las desarrolle contendrá prescripciones relativas al tratamiento de la pavimentación, del mobiliario urbano y de la vegetación, indicando los elementos existentes protegidos y las actuaciones admitidas sobre ellos.

Así mismo incluirá criterios para la adecuación de las medianeras visibles desde la vía pública y de las instalaciones e infraestructuras, con supresión de tendidos aéreos de las redes de telefonía y electricidad, para el tratamiento superficial de la edificación perimetral y, en los casos en que se admita, para su sustitución.

2. Cuando sea oportuno, el catálogo de espacios públicos se completará con la catalogación de los edificios perimetrales que lo merezcan, con los grados indicados en los apartados 1 a 3 del artículo 3.2.2.

3. Mientras no esté aprobado el catálogo de espacios públicos, se considerarán protegidos con grado de interés arquitectónico parcial (d) referido a los edificios de que formen parte:

- Todos los soportales realizados con cantería enteriza en el paseo de la Independencia.
- Las columnas de hierro fundido diseñadas por Ricardo Magdalena para la plaza del Mercado (1897) y todos los soportales anteriores a ellas conservados en este lugar.
- Todos los soportales realizados con cantería enteriza en la plaza de San Francisco.

Artículo 3.2.7-f. Cementerios históricos

1. Cualquier actuación, pública o privada, que se sitúe en cementerios o partes de ellos que tengan algún tipo de protección en aplicación de la legislación sobre patrimonio cultural o de un catálogo municipal, o que afecte a elementos protegidos a título individual, requerirá el informe previo favorable del órgano competente, que se atenderá a los criterios generales contenidos en este artículo y en el catálogo. Se excluyen de este requisito aquellas actuaciones que no supongan la transformación del bien, tales como la reposición de especies vegetales, el mantenimiento de caminos u otros elementos degradados, la sustitución de piezas de mobiliario o iluminación por otras iguales, obras normales de conservación o reparación, etc.

En los elementos sepulcrales que hayan sido objeto de protección singular mediante su incorporación a un catálogo, se admitirán sólo actuaciones de conservación, consolidación y restauración.

En los elementos catalogados con carácter arquitectónico y una función distinta de la sepultura, tales como iglesias, salas de ceremonias, depósitos, salas de autopsias, oficinas y demás dependencias funerarias, podrán realizarse las obras que permita la ficha correspondiente del catálogo, con criterios análogos a los que condicionan la intervención en edificios catalogados convencionales.

2. Las actuaciones sobre las áreas comunes de los cementerios o partes de ellos fundadas antes de 1959, aun cuando no gocen de protección cultural expresa, respetarán la estructura original de los andadores, espacios libres, parcelación y disposición de elementos construidos, y tenderán a recuperarla si hubiera sido objeto de distorsiones. Cuando un proyecto prevea modificar alguna zona concreta, deberá justificar tanto la necesidad objetiva de esa alteración, como el respeto a la estructura histórica del recinto.

Se mantendrán en adecuadas condiciones todas las especies vegetales existentes en las zonas generales de los cementerios históricos, sin eliminar ningún ejemplar vivo que no esté afectado por una enfermedad irreversible o que

sea incompatible con la función funeraria. Todo ejemplar eliminado deberá sustituirse por otro de porte suficiente e igual especie, salvo que el servicio municipal competente recomiende otra más adecuada.

Los titulares de los cementerios procurarán la continua mejora de su calidad paisajística, en particular:

- a) Cuidando de la limpieza y la eliminación de especies vegetales parasitarias en las zonas generales de los recintos, y exigiendo el cumplimiento de las obligaciones de conservación atribuidas a los titulares de los enterramientos.
- b) Cuidando el arbolado y aumentándolo con las especies acostumbradas en estos establecimientos o ya abundantes en ellos, tales como cipreses, olivos, árboles de la vida, pinos, etc. Los ejemplares se dispondrán en consonancia con los distintos espacios y de modo que no oculten los enterramientos ni puedan dañarlos con sus ramas o raíces.
- c) Acondicionando la superficie del terreno no ocupada por los andadores ni las sepulturas para que presente un aspecto agradable, natural y, a la vez, de fácil limpieza y mantenimiento. Se procurará la plantación de especies aromáticas y tapizantes, especialmente en los márgenes de los andadores.

Se prohíbe la colocación de mensajes publicitarios en el interior de los cementerios históricos. Así mismo, el Ayuntamiento denegará la autorización de rótulos publicitarios exteriores a él pero visibles, por su posición, desde sus perspectivas principales.

3. Los titulares de los enterramientos deberán mantenerlos en perfectas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, reparando los desperfectos que pudieran sufrir y velando por su limpieza.

4. Las sepulturas situadas en áreas funerarias protegidas se acomodarán a los modelos históricamente consolidados en ellas, evitándose disposiciones, dimensiones, materiales, texturas y efectos disonantes o demasiado llamativos. Se prohíben además los materiales sucedáneos, sintéticos o de mala conservación, y se recomienda el uso de los siguientes:

- a) Ladrillo.
- b) Piedra de Calatorao, La Puebla de Albortón, Novelda, Fonz, Tafalla, Floresta y otras canteras de calizas y areniscas con uso tradicional en los cementerios del término municipal o apariencia análoga a ellas, con acabado mate y letras y motivos grabados; el mármol se utilizará preferentemente en lápidas y motivos escultóricos y ornamentales.
- c) Verjas y cadenas de forja o acero tipo «corten» o en acabado mate.

d) Bronce, en motivos escultóricos y ornamentales.

e) Azulejo esmaltado, en los nichos.

Se respetarán además las siguientes normas particulares de cada tipo de enterramiento:

- a) En los nichos y columbarios, no se admitirá la colocación de lápidas y ornamentos funerarios que sobresalgan del paramento frontal del nicho. Se prohíbe ocupar pared exterior al espacio de la concesión o los andadores y galerías antepuestos a las manzanas. Salvo elementos de larga tradición como búcaros, candelabros o crucifijos de tamaño proporcionado, se prohíbe colocar objetos entre la lápida de cierre y el marco, así como persianas o toldos antepuestos.
- b) En las sepulturas de tierra se prohíbe ocupar terreno exterior al de la parcela. Cuando ésta sea de una sepultura doble, podrá ocuparse el espacio intermedio entre las dos parcelas sencillas adquiridas.

Sean sencillas o dobles, las sepulturas serán subterráneas, pudiendo disponerse sobre el terreno únicamente la lápida, túmulo, estela o elemento escultórico que constituya su decoración. Dentro del espacio de la concesión podrán colocarse arbustos y flores naturales de altura no superior a un metro; su conservación será a cargo de los interesados y no podrán invadir los andadores ni perjudicar a las sepulturas vecinas.

- c) Las capillas familiares y semicapillas se construirán de acuerdo con los proyectos generales aprobados, si los hubiera, sin introducir alteraciones ni innovaciones. Se prohíbe superponer al paramento exterior cualquier elemento arquitectónico, ornamental o indicativo que no esté expresamente previsto en dichos proyectos. El cerramiento de los vanos responderá también al proyecto, sin posible alteración por el titular.
- d) En las parcelas para panteones se prohíbe la erección de construcciones con aspecto de caseta o impropio de la calidad suntuaria de este tipo de elementos. En particular, se evitarán las paredes exteriores terminadas con revoco sencillo y pintura, los bloques de hormigón o materiales similares, las cubiertas plásticas, de tejas de hormigón o de metales que no tengan la nobleza que es propia de estas construcciones, o las carpinterías de PVC o aluminio.
- e) Los jardines cinerarios están destinados exclusivamente al esparcimiento de cenizas cadavéricas, sobre las zonas de grava y evitando la formación de cúmulos. Se prohíbe el depósito, en el suelo o los muretes de delimitación, de urnas, objetos de cualquier tipo, adhesivos, placas y demás elementos de identificación. No podrán colocarse flores fuera de los lugares destinados a ellas.



En todos los tipos de enterramiento, se prohíbe colocar fuera del espacio estricto de la parcela o sin la exigida autorización expresa cualesquiera elementos accesorios o auxiliares, tales como bancos, jardineras, piezas ornamentales, toldos, etc.

No se autorizará la colocación de elementos impropios del lugar, ofensivos, de mal gusto, de aspecto estridente o antiestético, o que, por su tamaño o disposición, obstaculicen la visión de otros elementos de interés.

5. En las áreas funerarias protegidas, sólo se permitirá suprimir o alterar elementos de una sepultura existente cuando se trate de enterramientos sin valor cultural reconocido, añadidos que perturben la imagen original u obras imprescindibles para adecuar el enterramiento a la normativa mortuoria vigente o a las necesidades inobjetables de un nuevo titular, y siempre que supongan las mínimas alteraciones posibles y éstas no deterioren el bien protegido. En general, se preferirá la adición de nuevos elementos, sin causar daños irreversibles a los anteriores, a su sustitución.

Cuando un enterramiento catalogado haya alcanzado tal deterioro que sea inviable su uso y su recuperación a juicio del órgano competente para la protección de patrimonio, podrá admitirse su desmantelamiento con la condición de que, simultáneamente, se recuperen cuantos elementos se pueda en un nuevo enterramiento emplazado en la zona catalogada del mismo cementerio. A falta de un titular interesado en su recuperación, el Ayuntamiento dispondrá de esos elementos para posibilitar su reutilización futura del modo que estime más oportuno.

Cuando por razones de fuerza mayor se reforme una escultura o grupo escultórico catalogados, ya estén emplazados en panteones, sepulturas perpetuas o lugares públicos, sus elementos deberán mantener la altura con respecto al terreno y las relaciones mutuas con que fueron concebidos.

6. En las zonas protegidas del cementerio de Torrero, los proyectos de capillas y semicapillas, cierres y elementos arquitectónicos integrados en éstos se realizarán con elementos verticales de ladrillo visto y cubiertas de teja, en consonancia con los elementos realizados por el Ayuntamiento desde la aprobación del proyecto de reforma parcial de 1896.

En este cementerio, se extremará el cuidado por el mantenimiento del ambiente histórico en la autorización de nuevos enterramientos o reforma de los existentes cuando se sitúen en el andador Costa, los tramos inmediatos a derecha e izquierda de los andadores A y B, el andador de la Fosa Común y el núcleo central de la ampliación de 1875 (cuadros 10 a 41).

El cierre de los nichos del memorial de los Caídos de la ampliación de 1936/37 se realizará obligatoriamente con azulejo de Muel y diseño armónico con los cierres utilizados en la obra original.

SECCIÓN TERCERA: RÉGIMEN COMÚN DE LOS EDIFICIOS CATALOGADOS

[...] **Artículo 3.2.9. Aprovechamiento urbanístico en edificios de interés monumental y arquitectónico global**

1. En los solares que soporten edificios catalogados por el planeamiento en razón de su interés monumental o arquitectónico de interés global (grupo a), el aprovechamiento materializable queda restringido al que resulte autorizable en cada caso en virtud de la legislación específica y de lo establecido en los artículos 3.2.3 y 3.2.4 de estas normas, con consideración de lo dispuesto en los párrafos siguientes.

2. En términos generales, todos los edificios catalogados pertenecientes a estos dos grupos podrán materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente a su volumen consolidado, entendiéndose por tal el que resulte encerrado por la superficie exterior de los muros de fachada o medianera, miradores, cubiertas y demás elementos que lo aislen con respecto a la atmósfera exterior, con detracción del volumen correspondiente a patios, soportales y demás elementos no cerrados que se incluyan en su volumen.

Cuando en una intervención arquitectónica se supriman partes consolidadas del edificio, la superficie edificada correspondiente sólo podrá recuperarse si con ella el conjunto no supera la edificabilidad, altura, ocupación y demás parámetros determinados para la zona y grado que le atribuya el plan general. [...]

Artículo 3.2.11. Modificaciones de altura y posición en solares que soporten restos arqueológicos

Mediante estudios de detalle, se permite el establecimiento de retranqueos u otras variantes de posición de las edificaciones con respecto a las normas generales de la zona, con el fin de hacer compatible su construcción con la conservación in situ de hallazgos arqueológicos de especial relevancia histórica o mérito artístico.

Dichos retranqueos, así como las detracciones de superficie construida computable a efectos de edificabilidad **a que pudiera obligar** la conservación de los restos arqueológicos, podrán compensarse, mediante estudios de detalle, con **el aumento del fondo** o la elevación de la altura del edificio por encima de los límites establecidos con carácter general, siempre que **los excesos se reduzcan al mínimo necesario una vez agotadas las posibilidades admitidas por la normativa de la zona y que** la solución propuesta sea compatible con las características del entorno a juicio del órgano competente en materia de protección del patrimonio. **La superficie edificable susceptible de compensación por causa de afección por restos arqueológicos será la que se pierda de la reconocida con carácter general a la zona y el grado correspondientes, sin considerar la que derivaría de normas como la de fondo mínimo.**

Los estudios de detalle que contengan esta previsión constarán de la documentación mínima exigida en el artículo 4.1.5 de estas normas, incluyendo en el estudio comparativo de edificabilidades el cálculo de la admitida en el solar de acuerdo con las

condiciones generales de la zona, la edificabilidad lucrativa que no puede consumarse por exigencias de conservación de los hallazgos arqueológicos, y la justificación de que la ampliación sobre las condiciones de zona es la necesaria para compensar dicha pérdida.

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 2.5.2-b 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 3.2.11-c. Tratamiento cromático de las fachadas en inmuebles y zonas de interés cultural

1. Salvo las excepciones expresamente indicadas, en edificios empezados a construir antes de mayo de 1912, en los situados en zona B (ciudad histórica), en los protegidos por el catálogo de inmuebles de interés y en otras construc-

ciones donde el Ayuntamiento lo considere procedente, se aplicarán el estudio cromático, las cartas de colores de fachadas, zócalos, recercados, ornamentos, carpinterías y cerrajerías, y los criterios de utilización que asumió la Comisión Municipal de Patrimonio Cultural por acuerdos de 7 de julio de 2006 y 16 de marzo de 2007, o aquellos que, dentro de lo previsto por estas normas, los amplíen o sustituyan.

Para ello, el Ayuntamiento podrá aprobar una norma u ordenanza complementaria del catálogo de edificios y conjuntos de interés, que detallará la elección de los colores en función de la edad, las características tipológicas, el grado de protección y la localización concreta de los edificios.

2. Mientras no se apruebe dicha norma, se aplicará la siguiente regulación:

a) Restauraciones y reformas de edificios construidos con técnicas tradicionales que estén protegidos en cualquiera de los grados contemplados por el plan general y la ley de protección del patrimonio cultural de Aragón, y construcciones anteriores a mayo de 1912:

- Antes de la intervención se realizarán catas de decapado en la fachada (paramentos verticales, elementos ornamentales, etc.) y las investigaciones de archivo que fueran precisas para averiguar los colores utilizados en la obra original.

- Si la investigación indicada proporciona resultados precisos, en la obra se utilizarán en los elementos correspondientes esos colores u otros de su misma gama, estén o no incluidos en la carta municipal de referencia y privilegiando los colores aplicados a la obra original sobre las posteriores reformas, salvo excepción motivada y admitida por órgano competente en materia de protección del patrimonio cultural, en razón de la inadecuación del color original a las actuales condiciones de entorno o de otra causa análoga.

- Si la investigación no proporciona resultados adecuados, se considerarán dos posibilidades, salvo excepción motivada por las circunstancias particulares que concurran y admitida por el órgano competente en materia de protección del patrimonio:

o Si la fachada del edificio hubiera estado originalmente pintada, se elegirá un color de la carta de colores de referencia acorde con las características estilísticas y la época del edificio, u otro similar extraído de la carta de colores de otra empresa, que aprobará el órgano competente en la protección del patrimonio.

Si todo el plano de la fachada se pinta del mismo color principal, se elegirá una tinta preferentemente clara y suave, sobre la que destacarán en distinto tono o color los aleros, cornisas, impostas, recercados y demás elementos ornamentales. Salvo excepción justifica-



da, las impostas y los recercados de vanos se pintarán en el mismo color.

Para reforzar la composición de la fachada, podrán utilizarse colores diferentes en los estratos horizontales de que conste, eligiéndose una tinta preferentemente suave y clara para el cuerpo central y dominante del plano de fachada; en la planta baja o baja más entre-suelo, podrá elegirse una pintura lisa más oscura o imitarse el aspecto de la sillería conforme a la práctica tradicional en la zona; si también se distingue, se empleará un color o tono más claro para el ático, la planta inmediata a la cubierta o las añadidas a la construcción original.

En los zócalos no se utilizarán colores muy claros, como los denominados en la carta de referencia E8.20.70 R, F2.15.85, F6.07.82, G0.08.84 R, L0.15.55 y N0.10.60, ON.00.90. El color C8.10.50 R sólo se utilizará en zócalos.

En todo caso, la composición cromática tendrá en cuenta el efecto conjunto de la fachada y de su entorno, considerando la distinta proporción de superficie de los distintos elementos y procurando el necesario contraste entre ellos, sin acentuar elementos impropios de su concepción original.

◦ Si el edificio correspondiera a épocas o estilos, como el modernismo local, en que no se pintaban las fachadas, se determinará si procede o no la pintura y, en su caso, la elección de colores o gamas entonadas con los materiales originales (piedra, cerámica, etc.) mediante igual procedimiento.

- b) **En restauraciones y reformas de edificios no adscritos a rasgos estilísticos tradicionales, tales como los racionalistas, se mantendrán o recuperarán siempre que se conozcan los colores y texturas determinados por sus proyectos originales. Cuando sea imposible disponer de esa información, las comisiones de patrimonio podrán admitir o exigir tratamientos de color que difieran e incluso contrasten con los exigidos comúnmente, siempre que respondan a los rasgos estilísticos propios del edificio.**
- c) **Dentro de la zona B, en edificios de nueva planta y en reformas de edificios distintos de los contemplados en los anteriores apartados a) y b), el proyecto determinará expresamente los colores a aplicar en todos los elementos pintados visibles desde el espacio público, elegidos en la carta municipal de colores de referencia y pendientes de la aprobación del órgano responsable de la protección del patrimonio cultural.**

En edificios de equipamiento, podrán aceptarse tratamientos singulares cuando este órgano lo considere justificado.

- d) **Tanto en edificios de nueva planta como en la reforma de los existentes, los nuevos materiales visibles desde el exterior se atenderán a criterios de integración compositiva y cromática en su entorno urbano y, en su caso, en la construcción donde se coloquen.**

En restauraciones y reformas, los elementos pétreos o de ladrillo visto incluidos en las fachadas, o las particularidades decorativas de su revestimiento (relieves, esgrafiados, agramilados, ornamentación pictórica...) se mantendrán en su estado original, adecuadamente restaurado, salvo que el órgano responsable de la protección del patrimonio cultural lo considere inviable.

Para el revestimiento de color de los muros se recomienda la aplicación de mortero de cal coloreado en masa o recubierto con pinturas minerales a la cal o al silicato de potasio, de acabado mate y liso, transpirables al vapor de agua, impermeables al agua líquida y con una pigmentación homogénea y estable a la luz solar.

La carpintería se protegerá con barniz o se pintará en alguno de los verdes, granates o blancos indicados con este objeto en la carta de color.

Conforme a la carta de color, la cerrajería se pintará en gris acero, negro brillantes o negro grafito («efecto forja»).

Artículo 3.2.12. Conservación de los edificios catalogados

[...] 2. Si llegara a incoarse expediente de declaración de ruina de un inmueble catalogado por el planeamiento, y salvo lo específicamente dispuesto por la legislación urbanística para la ruina inminente, antes de la resolución deberá pronunciarse el órgano competente en materia de protección del patrimonio cultural.

Sin perjuicio de las competencias de la Comunidad Autónoma en materia de protección del patrimonio, el Ayuntamiento, conforme a la legislación urbanística, podrá adoptar la resolución de alterar el estado físico del inmueble, iniciándose en el plazo que proceda las obras de conservación total o parcial requeridas hasta eliminar el estado de ruina; igualmente, podrá ordenarse la conservación de partes del edificio, en las debidas condiciones de seguridad, para su reintegración en la edificación que en el futuro sustituya a la arruinada. En todos los casos, se estará a lo dispuesto por la legislación vigente en relación con la cuantía de las obras de conservación que corresponda sufragar al propietario.

Salvo supuestos excepcionales debidamente motivados por el órgano competente en materia de protección del patrimonio cultural y casos de ruina inminente, no podrán ser objeto de orden o licencia de demolición los edificios catalogados por su interés monumental o arquitectónico global (grupo a). Consiguientemente, y de acuerdo con

lo dispuesto por la ley de urbanismo de Aragón, la administración deberá arbitrar los medios precisos para sufragar el importe de las obras necesarias que excedan **del deber legal de conservación de los propietarios**.

Salvo casos excepcionales en que se demuestre la grave dificultad técnica o el coste desproporcionado de tal medida, las autorizaciones para la demolición de edificios catalogados por interés ambiental o arquitectónico parcial (grupos b y siguientes) señalarán la obligación de mantener en la nueva edificación que se levante en el solar los elementos que pudieran haber motivado la protección. La obligación de mantener estos elementos protegidos no se verá afectada por la declaración de ruina del edificio que los contenga, manteniéndose en todo caso la obligación de preservarlos y, en caso de sustitución del edificio, reintegrarlos a su fábrica con las mismas dimensiones y trazado, y en disposición equivalente a la que tenían en el edificio original.

En aquellos edificios catalogados por su interés monumental o arquitectónico global en los que se llegara a autorizar la demolición, podrá determinarse, análogamente, la conservación de sus elementos arquitectónicos singulares de acuerdo con criterios análogos a los expresados en el párrafo anterior. [...]

Artículo 3.2.12-b. Demoliciones en edificios y conjuntos protegidos

1. No se autorizará la demolición de un inmueble incluido en el catálogo de edificios de interés histórico-artístico, aun con conservación de la fachada o de elementos parciales de la construcción, cuando no forme parte de trabajos de rehabilitación o, si la norma lo permite, de reconstrucción.

En consecuencia, no se otorgará licencia a un proyecto de demolición que no forme parte de otro de rehabilitación o reconstrucción o se tramite simultáneamente con él, ni, aun en este caso, se admitirá que se ejecuten las obras de demolición si no es con miras a una inmediata reutilización del inmueble.

Si se permitirá el derribo de construcciones secundarias y cuerpos edificados con autonomía estructural y compositiva, cuando no se comprometa la buena conservación del resto y estén excluidos expresamente de protección en el catálogo.

Cuando sobre el edificio concorra o pueda concurrir una declaración de ruina inminente, se estará a lo dispuesto en el artículo 3.2.12 y en la legislación urbanística y de protección del patrimonio.

2. En el interior de los conjuntos urbanos protegidos, el apartado anterior se aplicará a todos los edificios del ámbito, estén o no catalogados a título individual. En consecuencia, no se autorizarán más demoliciones independientes de obras de rehabilitación o de reconstrucción que las que afecten a partes secundarias que no comprometan la integridad constructiva, arquitectónica y funcional de los edificios.

3. Cuando en un edificio desocupado concurren circunstancias especiales de inseguridad, insalubridad o riesgo de allanamiento, el Ayuntamiento podrá autorizar o exigir, motivadamente, la adopción de medidas proporcionadas tendentes a contrarrestarlas, tales como desescombros, apuntalamientos, tapiado de vanos hacia el exterior, e incluso las demoliciones que considere imprescindibles en vista del estado del inmueble. [...]

Artículo 3.2.14. Rótulos, anuncios y carteleras en edificios catalogados

1. En ningún caso los rótulos publicitarios que se sitúen sobre los edificios catalogados o ante ellos podrán ocultar o desfigurar elementos de interés de la fachada.

En edificios catalogados o situados en conjuntos protegidos y entornos de bienes de interés cultural, solamente se admitirá la colocación de rótulos publicitarios relativos a actividades que se ejerciten dentro del propio edificio y que satisfagan las condiciones expresadas en el artículo 2.5.10 de estas normas.

2. En locales comerciales en las situaciones indicadas en el párrafo anterior, sólo se admitirán rótulos de identificación con las siguientes disposiciones, salvo que el órgano competente en materia de protección del patrimonio establezca otras en función de las circunstancias concretas del bien protegido:

- a) **En el interior de los huecos de fachada del local comercial e integrados en su carpintería, siempre que no afecten a más del 30% de la superficie del hueco, no distorsionen su imagen unitaria, no tengan fondo o lo tengan transparente, no sobresalgan del plano de fachada y cumplan el resto de condiciones expresadas en la ordenanza municipal de instalaciones y actividades publicitarias.**
- b) **Sobre la parte maciza de la planta baja, siempre que no alteren la unidad visual del conjunto ni oculten sus elementos compositivos, mediante letras y signos sueltos realizados con materiales nobles, carentes de iluminación directa y comprendidos entre líneas verticales formadas por la prolongación de las jambas de los huecos. No sobrepasarán una altura de 50 cm, ni la anchura de los huecos entre los que se sitúen, con cuyos ejes verticales coincidirán los de los rótulos.**
- c) **Se admitirán también placas de identificación realizadas en materiales nobles y de larga duración, de una dimensión máxima de 25 por 25 cm y vuelo no superior a 5 cm, situadas en las jambas de los portales o en sus flancos macizos inmediatos.**
- d) **Se prohíbe expresamente la colocación de letreros luminosos de tipo cajón realizados con materiales sintéticos y provistos de iluminación interior; de rótulos electrónicos con letras, signos o fondos en movimiento; de banderolas y de rótulos fijos sobresalientes más de 12 cm del plano de fachada si se sitúan a más de 2'50 m de altura o de 5 cm si están a menor altura, y de todo tipo de rótulos que sobrepasen la línea de**



cornisa o la cubierta de los edificios. Están exentos de esta prohibición los estandartes y banderas de materiales textiles o análogos.

3. En las plantas alzadas de los inmuebles indicados en el segundo párrafo del apartado 1, se admitirán únicamente rótulos de identificación que cumplan todas las condiciones siguientes:

- a) *estarán inscritos en los huecos de ventanas y puertas balconeras;*
- b) *tendrán fondo transparente, y colores y grafías que no desentonen con la fachada del edificio;*
- c) *no se antepondrán a la carpintería, y*
- d) *no superarán el 30% de la superficie del hueco en que se enmarquen. A estos efectos, será indiferente que el hueco esté abierto en el plano general de la fachada o en cuerpos volados cerrados.*

4. En edificios catalogados o situados en conjuntos protegidos y entornos de bienes de interés cultural, queda expresamente prohibida la colocación de carteles publicitarios, *grandes rótulos luminosos y soportes publicitarios con una superficie superior a 8 m². Se exceptúan de estas prohibiciones los anuncios de las propias actividades realizadas en los edificios, cuando a juicio del órgano competente en la protección del patrimonio sean acordes con su estructura arquitectónica y con las características de su entorno.*

El Ayuntamiento podrá ordenar la supresión de **elementos publicitarios** colocados sobre las fachadas de los edificios, aunque se encuentren abandonados, sin perjuicio de los derechos que pudieran concurrir. Las que se encuentren sobre las vallas de los solares, se retirarán en cuanto sea suprimida dicha valla.

5. La colocación de carteles sobre edificios catalogados por su interés monumental o arquitectónico, salvo que, en este último caso, se trate de protecciones parciales que lo consientan, será reversible y los procedimientos de sustentación garantizarán la posibilidad de retirarlos sin que quede desperfecto alguno en la fachada.

6. La colocación de cualquier tipo de rótulo sobre un edificio catalogado requerirá la autorización previa del órgano competente según el nivel de su catalogación.

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

1. Las intervenciones en edificios sobre los que haya recaído declaración o incoación como bienes **catalogados del Patrimonio Cultural Aragonés o bienes** de interés cultural, **o que se incluyan en los entornos** de protección **de estos últimos**, estarán sujetas a la previa autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa específica que sea de aplicación.

2. Las actuaciones en inmuebles **distintos de los indicados en el apartado anterior**, pero que estén incluidos en conjuntos históricos de interés cultural incoados o declarados, o en el entorno de protección de dichos conjuntos, estarán sujetas a la intervención de los órganos competentes en materia de protección del patrimonio.

Sin perjuicio de las atribuciones que la legislación sobre protección del patrimonio cultural aragonés confiere a la administración de la Comunidad Autónoma en relación con la salvaguarda de los bienes de interés cultural, la competencia para el otorgamiento de licencias urbanísticas será directamente del Ayuntamiento en todos aquellos **inmuebles distintos de los indicados en el apartado 1 de este artículo que se sitúen en conjuntos históricos incoados o declarados en el momento de aprobación de la revisión del plan general, con excepción** de los siguientes **mientras** no se realicen los planes especiales **de protección** u otras figuras **equivalentes** que desarrollen el plan general y demás disposiciones **vinculantes**:

- Conjunto de las «Casas Baratas».
- Áreas de intervención pendientes de ordenación definitiva que se delimitan en los planos de calificación y regulación del plan general dentro de la Ciudad Histórica (zona B).
- Conjuntos históricos de interés cultural incoados o declarados posteriormente a la aprobación definitiva de la revisión del plan general.

En estos ámbitos, corresponderá al órgano competente de la Comunidad Autónoma el ejercicio de las competencias que le otorga la legislación sobre protección del patrimonio cultural.

Los conjuntos históricos de interés cultural que pudieran ser objeto de incoación o declaración en el futuro se regularan conforme a lo dispuesto por la legislación de protección del patrimonio cultural.

3. Cuando la competencia no pertenezca a los órganos de la Comunidad Autónoma, toda intervención sobre los inmuebles catalogados o incluidos en conjuntos urbanos catalogados y ordenados por el planeamiento **requerirá** que la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico-Artístico **dictamine, antes de otorgarse la licencia urbanística, que satisfice la normativa vigente en materia de protección del patrimonio y cuantas condiciones exija la preservación de los valores protegidos en los inmuebles o conjuntos afectados. En sus acuerdos, la Comisión hará constar** la correspondiente motivación en relación con los valores específicos a proteger y las obras de intervención permitidas en cada caso, sin perjuicio de la legislación en materia de patrimonio cultural.

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 informativa**s 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.
- **En la zona B, la propuesta incluirá el estudio de inserción ambiental a que se refiere el artículo 4.3.11-b de estas normas. En otras zonas del plan general, se presentarán** 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 **ampliara 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.

- 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.

Quando 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.

5. Si, en lugar de una propuesta previa de intervención, los interesados optan por presentar directamente el proyecto básico o de ejecución de la intervención prevista, este documento incorporará todos los contenidos indicados en el apartado anterior. En este caso, se integrarán en el expediente de solicitud de licencia los informes de los servicios competentes en materia de patrimonio cultural y el dictamen de la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico-Artístico, que será anterior a la resolución sobre el otorgamiento de licencia.

6. En aquellos estudios de detalle cuyo contenido afecte a edificios o conjuntos catalogados, se incluirá como anejo la documentación indicada en el párrafo 4, siendo exigible el informe favorable de la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico-Artístico antes de su aprobación inicial.



CAPÍTULO 3.3: RÉGIMEN GENERAL DEL PLANEAMIENTO ANTERIOR RECOGIDO POR EL PLAN.

[...] Artículo 3.3.4. Condiciones específicas

1. En el anejo de estas normas correspondiente al planeamiento recogido, se detallan para cada figura las prescripciones específicas de planeamiento y gestión que afectarán a su aplicación.

2. En los instrumentos de planeamiento recogido situados en la zona B del suelo urbano consolidado (ciudad histórica), las normas que afecten al aspecto exterior de las construcciones (fachadas, cubiertas, espacios libres...) cederán ante las contenidas en el capítulo 4.3 de estas normas cuando se produzcan contradicciones. Únicamente podrán admitirse excepciones cuando así lo acuerde la comisión de patrimonio competente, por razones expresas de adecuación al entorno consolidado.

3. Las «actuaciones aisladas» en suelo de reserva urbana del plan general de 1968 que estuvieran aprobadas y que hubieran sido incorporadas a suelo urbano, quedan sujetas a las condiciones de urbanización y de cesión de suelo señaladas en sus respectivas aprobaciones. [...]



TÍTULO CUARTO: RÉGIMEN ESPECÍFICO DE LAS ZONAS DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

[...] CAPÍTULO 4.3: CONJUNTOS URBANOS CARACTERIZADOS (B, C Y NÚCLEOS ANTIGUOS DE MONZALBARBA Y PEÑAFLOR)

Artículo 4.3.1. Definiciones y zonas de regulación

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

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

Artículo 4.3.2. Fines de la ordenación en la zona B (ciudad histórica)

Son **finés** de la ordenación de la zona B:

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

B) Regular la renovación en las áreas más degradadas del tejido urbano, mediante la sustitución de edificios **sin valor cultural ni funcional** y la remodelación localizada de la estructura urbana y edificatoria, **para** esponjar el tejido urbano mediante la creación de nuevos espacios públicos o la ampliación de los existentes, **de acuerdo** con la estructura morfológica histórica.

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

D) Regular la rehabilitación del patrimonio inmobiliario para su uso residencial o de equipamiento colectivo.

E) Dictar normas para la renovación de la edificación que, dentro de la sencillez y del respeto y armonía con lo existente, eviten prácticas inmeditadas o incul-tas, aun revestidas de formalismos pretendidamente historicistas, y favorezcan que el área siga siendo un conjunto arquitectónico vivo, capaz de integrar construcciones contemporáneas.

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

G) Impulsar el valor social, arquitectónico y económico de la ciudad antigua, devolviendo a todas sus partes su atractivo residencial y su eficacia funcional, y manteniendo su significado institucional, representativo y cultural dentro de la capital.

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

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

Artículo 4.3.7. Condiciones de las parcelas

1. No se establecen dimensiones mínimas para las parcelas existentes.

2. A efectos de segregaciones y agregaciones de las parcelas existentes, mientras no se desarrollen planes especiales de ordenación de fachadas, ordenanzas específicas u otros instrumentos análogos que regulen esta materia, se aplicarán las siguientes normas:

- a) No se permitirá la segregación de parcelas cuando produzca **lotes de superficie o forma inadecuados para soportar edificios normales destinados al uso dominante y acordes con toda la normativa vigente cuando se solicite la licencia, ni** longitudes de fachada manifiestamente inferiores a las que sean características de la subzona y el grado a que pertenezcan, en relación con su entorno. Como referencia para establecer las longitudes características, se tomarán las de los edificios catalogados por su interés ambiental o arquitectónico de dicho entorno que pertenezcan a análoga tipología. **En ningún caso se autorizarán segregaciones de las que resulten parcelas con menos de 90 m² de superficie o 4'50 m de longitud de fachada.**
- b) **En áreas de la ciudad histórica originadas por proyectos unitarios en los que la parcelación hubiera tenido una función determinante, las nuevas parcelaciones considerarán las características geométricas originales y, cuando sea posible, tenderán a recuperar su modulación. Esta condición deberá justificarse en los proyectos de segregación o división de parcelas situados en la zona B, respetándose las siguientes condiciones particulares:**
 - **En parcelas con fachada al paseo de la Independencia no se admitirán parcelaciones cuyas longitudes de fachada no comprendan tramos completos de los arcos existentes.**
 - **En la calle de Alfonso I, no se admitirá la división de las parcelas actuales.**
 - **En el barrio de San Pablo (Echegaray y Caballero-César Augusto-Pignatelli-Santa Inés) y en la zona de «los callizos» comprendida entre**



la calle de San Miguel y el Coso (desde Amar y Borbón a Comandante Repollés), los proyectos de parcelación incluirán un documento de análisis de las características parcelarias de la manzana en que se sitúen, y se atenderán a los módulos originales (aproximadamente 6 por 25 m en San Pablo y 5 por 16-21 m en San Miguel) o procederán según los mecanismos históricos de agregación de módulos o semimódulos completos. No se admitirán parcelaciones que produzcan lotes con longitud de fachada inferior a la del módulo primitivo descrito.

- c) Cuando la agregación de parcelas produzca longitudes de fachada claramente superiores a las características del entorno, según el apartado a), las fachadas de los edificios que se construyan o reformen se dividirán, en su composición, en tramos diferenciados que no superen aquellas longitudes características. **Cuando los edificios se sitúen en las áreas de San Pablo y San Miguel mencionadas en el apartado b), la división compositiva no contemplará tramos de longitud superior al doble del módulo primitivo, justificándose esa remisión en el correspondiente estudio de inserción ambiental.** Esta fragmentación no se limitará al tratamiento superficial de las fachadas, sino que afectará a todos los elementos aparentes del edificio, incluyendo en su caso los estructurales. Se tendrá especial cuidado en no introducir elementos gratuitos o pintoresquistas para diferenciar los tramos de composición, sino aquellos que efectivamente diferencien los distintos edificios en el frente de calle en que se emplace la promoción, preservando su ritmo compositivo general.
- d) Estas normas no son de aplicación en la subzona B-2 (remodelación), en los suelos destinados a equipamientos públicos ni en las áreas de intervención a desarrollar en planes especiales, que deberán establecer su propia ordenación de fachadas.

Artículo 4.3.8. Condiciones de posición

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

En ambos casos, la norma será vinculante para la planta baja de los edificios, sin perjuicio de que en sus plantas alzadas pudieran admitirse planos de fachada retrasados en supuestos excepcionales, compatibles con estas normas y justificados a juicio de la comisión de patrimonio cultural. En particular, se podrá permitir retrasar el frente en las plantas añadidas a inmuebles catalogados, con materiales diferenciados y aspecto neutro, de forma que la fachada protegida, con sus proporciones, materiales, alero, etc., mantenga su autonomía formal y no se vea distorsionada por una ampliación en su mismo plano.

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

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

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

Artículo 4.3.11. Condiciones de ornato

1. **Para** adecuar la nueva edificación al ambiente de la ciudad **de origen** preindustrial, donde predomina **la imagen característica de** la edificación residencial de la segunda mitad del siglo XIX, se establecen las siguientes características genéricas de composición:

- a) **Como norma, en la edificación residencial y, en general, no perteneciente al equipamiento urbano, prevalecerá la homogeneidad ambiental, sin exclusión de las prácticas arquitectónicas contemporáneas. Los proyectos de rehabilitación o construcción de edificios de nueva planta procurarán la continuidad volumétrica y compositiva, interpretando los elementos y criterios formales de la edificación tradicional próxima, con atención preferente a la catalogada, y tendiendo hacia la sencillez y la contención en los repertorios constructivos y decorativos.**
- b) **Las fachadas se tratarán como paramentos continuos y planos**, sin vuelos cerrados –salvo miradores, en los casos en que se permitan– ni retranqueos con respecto a la alineación de vial, a cuyo paramento continuo se añaden huecos, cuerpos volados, elementos ornamentales, etc. **La comisión de patrimonio cultural competente podrá autorizar planos de fachada retrasados por encima de la planta baja cuando estime que así se verifica una mejor adecuación a las construcciones preexistentes o a las condiciones de entorno.**

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

- En el grado 1, sólo se admitirán miradores excepcionalmente, siempre que en la misma calle ya exista un número suficientemente elevado de ellos como para considerarlos un elemento característico de su paisaje urbano

tradicional. En este caso, se respetarán las mismas reglas de diseño que se indican para el grado 2.

- En el grado 2, sólo se admitirán miradores cuando ya existan en la misma calle o en el entorno urbano inmediato, y siempre que su diseño se atenga a las siguientes reglas:

- Cada mirador corresponderá a un solo vano de la fachada.
- El vuelo máximo del mirador no será mayor de 0'90 m ni de la dimensión máxima autorizable según el ancho de calle.
- La longitud de cada mirador en su contacto con el plano de fachada no podrá superar 2'10 m ni una longitud igual a la anchura del vano que abra hacia ellos más 0'45 m por cada lado.
- La suma de las longitudes de todos los miradores de una fachada no superará la tercera parte de la longitud total de ésta.
- Los paramentos verticales del mirador serán acristalados en toda su superficie, y carecerán por completo de elementos de fábrica, ni siquiera en esquinas o antepechos. No se admitirán antepechos formados por superficies continuas de madera.
- No podrá disponer de mirador la última planta de fachada, donde sí podrá habilitarse un balcón superpuesto, protegido con elementos de cerrajería.

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

- Cada mirador corresponderá a un solo vano de la fachada o será la prolongación hacia el exterior de una sola habitación o de dos contiguas.
- El vuelo máximo del mirador no será mayor de la dimensión máxima autorizable según el ancho de calle.
- La suma de las longitudes de todos los miradores de una fachada no superará la tercera parte de la longitud total de ésta.
- Los paramentos del mirador serán predominantemente acristalados, si bien podrán constituirse con elementos de fábrica en las esquinas y en antepechos. La suma de la altura del antepecho de fábrica con el canto del forjado y, en su caso, el frente del dintel del mirador inferior no superará una dimensión de 1'20 m.
- No podrá disponer de mirador la última planta de fachada, donde sí podrá habilitarse un balcón superpuesto, protegido con elementos de cerrajería o

con un antepecho que, en unión del canto del forjado y el dintel del mirador interior, satisfaga la condición expresada en el párrafo anterior.

- b) **En las calles de la ciudad histórica prevalecerá la composición por yuxtaposición de estratos verticales, expresada en la multiplicación de accesos en las plantas bajas, la partición de las fachadas o la proporción y alineación vertical de los huecos. La composición de vanos de fachada se atenderá a ritmos constantes, sujetándose su posición y dimensión a esquemas geométricos sencillos de alineación vertical y horizontal, no sólo determinados por la correspondencia con la distribución interior del edificio, sino también por las características del entorno urbano, admitido que, en última instancia, la referencia compositiva no puede ser cada edificio aislado sino el espacio urbano del que forme parte.**
- c) Se mantendrá una suficiente proporción de macizos en relación con los huecos practicados en la fachada, dando lugar a un equilibrio similar al que tengan los edificios catalogados por su interés ambiental o arquitectónico en el entorno; en ningún caso la relación entre llenos y vacíos será inferior a 1, sin considerar en el cálculo los miradores que pudieran disponerse; sólo se admitirán soluciones diferentes en casos excepcionales, siempre que medie informe favorable del órgano competente en materia de protección de patrimonio. En particular, se cuidará la proporción entre altura y espesor de los machones, columnas y pilares exentos.
- d) **El ritmo vertical logrado conforme a lo dispuesto en los apartados anteriores se completará en sentido horizontal con el tratamiento diferenciado de los materiales de acabado y la composición de huecos en la planta baja y el entresuelo, si lo hay.** Los huecos de la planta baja se modularán en relación con los de las plantas superiores, conservándose sus ejes verticales y una relación entre lleno y vacío suficiente, que, en la superficie de dicha planta baja, no será menor de 0'50, salvo que se trate de situaciones singulares en las que medie informe favorable del órgano competente en materia de protección de patrimonio. Se mantendrán las ordenaciones de soportales existentes.
- e) **Se dispondrán aleros, cornisas o elementos análogos de remate de las fachadas en su encuentro con las cubiertas, que armonicen con las soluciones empleadas en el frente de fachada urbana en que se integre cada edificio.**
- f) **En las plazas, podrá acentuarse el ritmo de composición horizontal en relación con el vertical, con el fin de aumentar la sensación de reposo y, si procediera, de homogeneidad.**
- g) Las cubiertas se resolverán con **volúmenes** acordes con el entorno en que se sitúen, desechándose con carácter general las soluciones de cubierta plana, que se admitirán solamente cuando así lo indique la normativa específica



o, en casos singulares, cuando lo autorice el órgano competente en materia de protección del patrimonio. **Cuando las cubiertas planas se prevean o admitan en planes de desarrollo aprobados antes del 13 de junio de 2001, la comisión de patrimonio competente valorará su utilización en cada proyecto de edificación y podrá exigir el empleo de otro tipo de cubiertas si lo considera más adecuado.**

- h) Se prohíbe la coronación de fachadas con falsos tejados antepuestos a terrazas excavadas en la cubierta; a tal efecto, no se admitirán faldones antepuestos a terrazas con longitud inferior a 3 m.
- i) **Se dará un** tratamiento diferenciado **a** los chaflanes de las plazas, cuando estén previstos por el plan.
- j) **Los materiales elegidos tenderán a la mejor integración del edificio en su entorno, tanto por su color como por su textura y expresividad. Se prohíben los sucedáneos e imitaciones, salvo que éstas respondan a técnicas de larga tradición histórica, y las soluciones constructivas manifiestamente engañosas,** tales como tejados con pendientes impropias de materiales de apariencia tradicional, chapados pétreos de delgadez evidente o con piedras impropias de la tradición local, falsos dinteles a sardinel y arcos ornamentales cuyo despiece sea incompatible con la exigencia estática de los elementos imitados, imitaciones mediante pintura de aparejos de fábrica, etc.
Cuando se utilice ladrillo visto, se elegirán los tonos tradicionalmente dominantes en el entorno urbano. Los revocos visibles desde la vía pública se realizarán con morteros tradicionales, evitándose el uso de morteros monocapa y otros acabados industriales similares.
Se evitará aplicar a las partes del edificio visibles desde la vía pública ornamentos pretendidamente historicistas que, impropios de una arquitectura contemporánea culta, pudieran juzgarse kitsch. Esto no impedirá la reinterpretación de elementos característicos del entorno cuando su reproducción pueda considerarse anacrónica, ni su reproducción literal en obras de restauración donde esté justificado.
- k) Con carácter general, se prohíben materiales y disposiciones constructivas que emulen tradiciones ajenas a la local o al tipo y destino del edificio, tales como buhardillas, mansardas, cubiertas de pizarra, de teja negra o de teja plana, balconadas de madera, frontones de remate, etc. Solamente se autorizarán soluciones como las señaladas en **edificios y áreas urbanas cuyas peculiaridades arquitectónicas lo recomienden**, siempre que medie informe favorable del órgano competente en materia de protección de patrimonio
- l) **Se prohíben las** cubiertas de placas de fibrocemento o materiales plásticos, **las** balaustradas y celosías prefabricadas de hormigón, **los** alicatados en fachada, **los** paramentos de ladrillo con apariencia o color no tradicional en la

zona o de bloque de hormigón común, **las** carpinterías de aluminio anodizado o con brillo metálico, **los** enfoscados de rugosidad excesiva, **los** acabados con pinturas en colores estridentes **y cuantos** materiales y disposiciones constructivas **no se atengan al** decoro mínimo exigible a la escena urbana.

- m) **En toda la zona B del plan general se aplicará lo dispuesto en el artículo 3.2.11-c de estas normas a propósito de la elección de colores para fachadas, zócalos, recercados, ornamentos, carpinterías y cerrajerías, tanto en edificios nuevos como rehabilitados.**
- n) **De acuerdo con lo establecido con carácter general para los conjuntos históricos por la ley del patrimonio cultural aragonés, podrá exigirse el mantenimiento total o parcial de los elementos materiales que configuran la envolvente visible de un edificio situado en la zona B, aun cuando el inmueble no esté catalogado individualmente, si se entiende preciso para mantener los valores ambientales protegidos.** [...]

Artículo 4.3.11-b. Estudios de inserción ambiental

1. **En la zona B, los proyectos de nueva edificación o de ampliación de los edificios, o en su caso las propuestas de intervención a que hace referencia el artículo 3.2.15 de estas normas, incluirán un estudio de inserción ambiental para acreditar la coherencia con las características arquitectónicas del entorno, el adecuado encuentro con las construcciones vecinas y el mantenimiento del ambiente en cuanto a composición de fachadas, huecos, cubiertas, tratamiento de medianeras, materiales, técnicas constructivas y colores.**

2. **En calles, dichos estudios considerarán al menos las fachadas, cubiertas y demás elementos visibles desde la vía pública de los edificios laterales y de los enfrentados, al menos hasta los cruces con las vías transversales más próximas.**

En plazas, se considerará su perímetro completo.

En todos los casos, se tendrá en cuenta la relación visual con elementos próximos de interés monumental o arquitectónico.

Si el Ayuntamiento lo estima preciso, podrá requerir una ampliación del ámbito o un mayor detalle en el contenido de un estudio.

A partir de él, el proyecto extraerá las condiciones dominantes de la edificación, a las que deberá someterse la construcción propuesta. [...]

SECCIÓN CUARTA: ZONA C. CONJUNTOS URBANOS CARACTERIZADOS CONTEMPORÁNEOS

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

[...] 2. Condiciones de aprovechamiento:

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

En las parcelas destinadas a vivienda unifamiliar situadas en conjuntos que no cuenten con una ordenanza específica aneja a las normas, además de la edificación correspondiente a la ordenación original se permitirá la construcción de un anejo independiente destinado a garaje, con una superficie construida máxima de 25 m² y una sola planta. Dicho anejo deberá quedar separado de los edificios residenciales, debiéndose ordenar mediante un estudio de detalle previo a la licencia en el que se acredite la adecuación de la solución a la ordenación.

3. Condiciones arquitectónicas:

Toda intervención sobre la edificación respetará las condiciones particulares expresadas en las fichas del catálogo de bienes inmuebles y conjuntos de interés. En los conjuntos que no cuenten con una ordenanza especial aneja a estas normas, se aplicarán los siguientes criterios generales, que podrá completar en cada caso la ficha correspondiente del catálogo de conjuntos de interés:

- a) **Se mantendrán los volúmenes originales de los edificios, sin más incrementos que los indicados expresamente en este artículo y los imprescindibles para satisfacer las debidas condiciones constructivas, de seguridad y de accesibilidad.**

Si, para lograr unos mínimos de aislamiento térmico, el Ayuntamiento considerara inevitable revestir exteriormente los edificios, se mantendrá en lo posible su imagen original, eligiendo materiales con los colores y texturas más parecidos y preservando todas las características compositivas de las fachadas (tratamiento diferenciado de plantas baja o última, zócalos, huella de los cantos de forjados, dimensiones de huecos y macizos, recercados, aleros, celosías y otros detalles ornamentales).

- b) **Si se contempla la instalación de ascensores y para ello han de disponerse nuevos volúmenes exteriores, éstos se diseñarán como cuerpos claramente añadidos, satisfaciéndose además todas las condiciones expresadas en el artículo 2.2.14 de las normas.**
- c) **Cuando la zona C1 corresponda a un grupo de viviendas con un único proyecto arquitectónico original, se mantendrá su tratamiento unitario, tanto en la rehabilitación de los elementos existentes como en la adición**

de otros nuevos. El Ayuntamiento podrá reducir esta condición a las partes de una zona C1 que tuvieran en origen un aspecto exterior homogéneo y diferenciado del resto, o ampliarla a grupos vecinos cuando esté justificado.

- d) **Para la realización de obras que afecten al aspecto exterior de los inmuebles, se exigirá establecer antes el de todos los que formen el grupo o unidad original homogénea mediante uno o más proyectos básicos o estudios de detalle, con las condiciones expresadas en el apartado 2 del artículo 2.5.2-d de estas normas.**

Cuando la actuación contenga determinaciones que requieran un instrumento de mayor rango, el contenido de estos instrumentos podrá incorporarse a un plan especial del grupo, acorde con el apartado 4 de este artículo.

La sustitución de edificios **será excepcional y sólo se admitirá en los supuestos indicados en el artículo 3.2.5,2 de las normas, salvo que la ficha catalográfica del conjunto indique un mayor nivel de protección. En este caso, los nuevos edificios reproducirán la envolvente del volumen, la composición arquitectónica y los acabados exteriores de los suprimidos**, de modo que se mantenga la unidad y coherencia formal de la zona. **Si se pretendiera variar los volúmenes o acabados para posibilitar las adecuadas condiciones de accesibilidad o aislamiento térmico, se requerirá un proyecto básico o un estudio de detalle del conjunto del grupo o unidad original homogénea, acorde con lo expresado en este apartado.**

4. Perfeccionamiento de la ordenación mediante plan especial:

Mediante un plan especial de reforma interior referido al ámbito completo de una zona C1, la ordenación pormenorizada contenida en los planos de calificación y regulación del suelo podrá completarse o, en su caso, corregirse, de acuerdo con todos o algunos de los siguientes apartados:

- A) Calificación de los viales y espacios libres representados en los planos del plan general como sistema viario público, espacios libres públicos o espacios libres privados, de uso privativo, colectivo o público, de acuerdo con su titularidad real y con su función urbanística.
- B) Ubicación de los ascensores y demás elementos que fueran necesarios para dotar de la debida accesibilidad a los edificios. Cuando sea inevitable afectar porciones de suelo calificadas como sistema local viario por el plan general, incluso fuera del ámbito calificado como C1, o cuya calificación proponga el plan especial, dicha afectación no tendrá carácter de modificación de las alineaciones establecidas por el planeamiento, sino de ocupación de la vía pública, que deberá ser objeto de la correspondiente concesión, a extinguir con el transcurso de 75 años, con la demolición del edificio o con la necesidad que la hubiera motivado.
- C) Previsión de estacionamientos en superficie, en plantas bajas o bajo rasante.



- D) Regulación de las condiciones específicas de ornato, construcción, ahorro energético, etc., **con satisfacción de las condiciones expresadas en el apartado 3 de este artículo, en cuanto a mantenimiento del carácter arquitectónico y la homogeneidad de los grupos.**
- E) En el caso de que en el ámbito existan viviendas cuyas superficies sean manifiestamente insuficientes o hayan de reducirse por causa de la instalación de nuevos ascensores, el plan especial podrá contemplar la elevación de la superficie edificable de los bloques correspondientes, en la medida necesaria para que todas las viviendas alcancen una superficie útil mínima de 45 m² o mantengan la misma superficie total que cada vivienda hubiera tenido antes de la reforma, cuando la habilitación de nuevos elementos comunes exigibles de acuerdo con la normativa vigente hubiera obligado a afectarla. En ningún caso podrán suponer estos incrementos un aumento global superior al 10% de la superficie edificada computable legalmente autorizada que hubiera en el ámbito en el momento de la aprobación definitiva del plan general (13 de junio de 2001), ni ampararán aumento del número de viviendas.
- F) Aunque su fin no sea posibilitar que las viviendas alcancen la superficie útil mínima de 45 m² o mantengan su superficie anterior, se permitirá también el incremento de la superficie edificada legalmente autorizada que estuviera consolidada en el momento de la aprobación definitiva del plan general en aplicación del artículo 2.5.4 de las normas urbanísticas, en los apartados relativos a cerramientos o acristalamientos de terrazas y balcones. Estos incrementos estarán sujetos a los límites y condiciones que se indican en dicho artículo, y no se considerarán a efectos de la limitación del incremento global de edificabilidad en un 10% de la consolidada que se establecía en el apartado anterior.
- G) El plan especial especificará la ubicación de los incrementos de superficie habitable indicados en los apartados **E) y F)** de este artículo, quedando condicionada su aprobación al informe favorable del órgano competente en materia de protección de patrimonio.

Cuando la ejecución del proyecto de plan especial implique sobrepasar la superficie edificable consolidada en el momento de la aprobación del plan general por causa del cierre de terrazas o balcones, y siempre que se supere la superficie que puede ganarse en virtud del apartado **E)** de este artículo, la obtención de licencias quedará condicionada, en las unidades edificatorias donde se dé esa circunstancia, a la obtención por los interesados de la habilitación necesaria por el procedimiento previsto en el artículo 1.2.5.3, de las normas del plan general, en los términos expuestos en el artículo **2.5.2-6,8.**

En ningún caso la superficie edificable que rebasa la que existiera en el momento de la aprobación definitiva de la revisión del plan general y hubiera sido debidamente autorizada, podrá considerarse atribuida al suelo donde se sitúan los edificios, de forma que, desaparecidos éstos, el aprovechamiento del suelo volverá a ser la superficie edificada conforme a derecho antes del 13 de junio de 2001.

- H) Estudio económico y financiero, plan de etapas y procedimiento de gestión, considerando el debido reparto equitativo de los costes de la actuación y, en su caso, de los beneficios debidos a incrementos heterogéneos de la superficie edificable, entre los que no se considerarán aquellos cuya finalidad fuera mantener la superficie útil anterior de viviendas afectadas por la instalación de nuevos ascensores.
- I) División del ámbito en áreas susceptibles de desarrollo mediante proyectos de obras independientes. [...]

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

[...] 2. Condiciones de aprovechamiento: [...]

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

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

El Ayuntamiento podrá autorizar o exigir la construcción de un nuevo edificio sin retranqueo a un lindero lateral cuando en la parcela colindante haya otro cuya permanencia se presuma y que carezca igualmente de retranqueo. En este caso, si el retranqueo a la calle del edificio vecino es menor del mínimo exigido en los dos párrafos anteriores, podrá autorizarse una reducción igual en la nueva construcción. Para ordenar el volumen mediante estas reglas, se aprobará un estudio de detalle del que no podrán resultar nuevas medianeras en altura ni profundidad. [...]

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

En el caso de aprovecharse este último o proyectarse vuelos cerrados sobre la franja de 3 m de retranqueo de fachada, su superficie edificable deberá detraerse del límite definido en el párrafo anterior. **La reducción de los retranqueos de la edificación por debajo de los 3 m, en aplicación de lo dispuesto en el tercer párrafo de la anterior letra b), no supondrá aumento de la superficie edificable sobre una ocupación teórica que los mantenga en todo el perímetro.** [...]

CAPÍTULO 4.5: REGULACIONES ESPECIALES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

Artículo 4.5.1. Áreas urbanas formadas con reglas compositivas propias

1. En zonas de la ciudad formadas por aplicación de reglas de composición y ornato cuyos resultados determinen todavía la imagen general, la construcción y rehabilitación de los edificios tenderá a ajustarse a dichas condiciones, con las correcciones precisas para adecuarlas a las prácticas arquitectónicas actuales.

2. En los artículos que siguen, se determinan las condiciones añadidas a las comunes de la zona y grado que deberán cumplir los edificios y locales, nuevos o reformados, en determinadas áreas de la ciudad. Sólo se permitirá algún ajuste de las dimensiones indicadas cuando el Ayuntamiento entienda motivadamente que la edificación consolidada en un edificio a reformar o en las parcelas vecinas impide o desaconseja su cumplimiento literal o completo; en caso de duda, prevalecerán las dimensiones que más se aproximen a la ordenanza especial aprobada.

Artículo 4.5.2. Paseo de la Independencia

1. En el paseo de la Independencia, todos los edificios mantendrán en la planta baja y el entresuelo una servidumbre de soportal y unas arcadas de características idénticas a las existentes en la actualidad.

Independientemente de la catalogación de los edificios y aun si éstos hubieran de reconstruirse, se conservarán las arcadas existentes siempre que sean de cantería entera.

Si, por una razón excepcional que el Ayuntamiento entendiera justificada, fuera inevitable reconstruir las arcadas de un edificio, se realizarán en sillería o con aplacados de espesor no menor de 10 cm. de piedra de La Puebla de Albortón, Floresta u otra de apariencia análoga y condiciones adecuadas a juicio del órgano competente en la protección del patrimonio; se tomarán como modelo formal las arcadas de los edificios del lado derecho comprendidos entre la plaza de España y la calle de San Diego, para reproducir tanto sus proporciones como su despiece estereotómico y demás detalles.

2. En la medida de lo posible, toda obra de nueva planta, rehabilitación o reforma de la edificación tenderá a recuperar la ordenada imagen del Paseo anterior a la década de 1950, suprimiendo o mitigando estridencias posteriores.

3. Si se construyera una nueva arcada en la plaza de Aragón, se buscará la entonación con las existentes en este lugar. No se admitirán aplacados de piedra que no tengan un espesor mínimo de 10 cm. ni alcancen la debida calidad en cuanto a su estereotomía y detalles.

Artículo 4.5.3. Calle de Alfonso I

1. En la calle de Alfonso I, se mantendrá en cada manzana una altura de cornisa uniforme de 18 m con respecto a la rasante de la acera, establecida en el punto medio de su frente de fachada. En este lugar, las cotas superiores de los forjados serán de 7'50 m (piso primero o principal), 11'30 (piso segundo) y 14'80 (tercero). Bajo el piso principal se dispondrán una planta baja de uso comercial y un entresuelo integrado en la composición de aquélla, formando una base compositivamente diferenciada de los pisos residenciales superiores, que en fachada contará con un zócalo de 80 cm de altura. Sobre la línea de cornisa podrán ocuparse 80 cm con la cornisa y otros 90 con una balaustrada o elemento de remate análogo, llegándose a un total de 19'70 m.

2. En las fachadas exteriores, los huecos se dispondrán regularmente, con una anchura análoga a la de los existentes en el resto de la calle y similar proporción con los macizos intermedios. El acabado será revocado y pintado, cuando no se trate de edificios rehabilitados de cuyo color original haya constancia, en colores armónicos con los dominantes en el resto de la calle. Se prohíben expresamente:

- a) Los nuevos vuelos cerrados y marquesinas, así como el mantenimiento de las existentes que no estén protegidas por el catálogo de locales comerciales. En edificios de nueva planta, sólo se permitirá la construcción de miradores en los chaffanes y siempre que la comisión de patrimonio los considere armónicos con los existentes en el resto de la calle. Se admitirán los toldos en los locales comerciales de planta baja, con las limitaciones generales.
- b) El uso del ladrillo visto, cuando no provenga del proyecto original del edificio, y de los aplacados sintéticos.
- c) Los antepechos macizos en los balcones.
- d) En general, cualesquiera otros materiales o disposiciones que resulten disonantes del ambiente de la calle, cuya uniformidad arquitectónica se preservará y potenciará en lo posible.

3. Además de las condiciones generales contenidas en el artículo 2.5.4-d de estas normas, para la autorización de obras o actividades en locales comerciales se exigirá su adecuación a las características ambientales de la calle. Para ello, podrá recuperarse el tratamiento original del local o, si esto no fuera posible, proponer otro que respete la integración compositiva, ornamental y cromática en la fachada, manteniendo la debida relación con el entresuelo y la coherencia con la disposición de huecos en el resto del edificio, y disponiendo los rótulos de acuerdo con lo prescrito en el artículo citado.



Artículo 4.5.4. Entorno de la plaza de los Sitios

1. En la plaza de los Sitios y calles próximas ordenadas por el proyecto de urbanización y las bases de edificación de la antigua huerta de Santa Engracia (1900 y 1906), los edificios tendrán el número de plantas indicado en los planos de regulación del suelo del plan general, con alturas de cornisa y de plantas que tiendan en la mayor medida posible a la uniformidad con el resto de los edificios del frente de manzana. En atención a esta uniformidad, el Ayuntamiento podrá requerir el retranqueo total o parcial de la última planta u otras soluciones tendentes al mismo fin.

2. No se construirá ningún piso sobre la rasante con altura menor de 3'20 m.

3. Los edificios tendrán en la fachada un zócalo de sillería o aplacado en piedra de 10 cm de espesor mínimo, con una altura mínima de 90 cm.

4. Los balcones no podrán tener mayor vuelo de 50 cm.

Los miradores que se construyan tendrán un vuelo máximo de 80 cm, exceptuadas la plaza de los Sitios, la calle de Costa y los chaflanes de todas las calles, donde se admitirá 1'20 m. La colocación será simétrica en cada fachada.

Los aleros tendrán un vuelo máximo de 1 m.

Artículo 4.5.5. Calle del Conde de Aranda

1. En la calle del Conde de Aranda, los edificios tendrán el número de plantas indicado en los planos de regulación del suelo del plan general, con alturas de cornisa y de plantas que tiendan en la mayor medida posible a la uniformidad con el resto de los edificios del frente de manzana, y sin superar en ningún caso los 24 m. En atención a esta uniformidad, el Ayuntamiento podrá requerir el retranqueo total o parcial de la última planta u otras soluciones tendentes al mismo fin.

2. La altura de la planta baja será de 4 m. No podrá construirse ningún piso habitable con altura menor de 3'20 m.

3. Los edificios tendrán en la fachada un zócalo de sillería o aplacado en piedra de 10 cm de espesor mínimo, con una altura mínima de 90 cm.

4. Los antepechos de los balcones no tendrán un vuelo mayor de 50 cm.

Los miradores que se construyan tendrán un vuelo máximo de 1'20 m.

Los aleros tendrán un vuelo máximo de 1 m.

Artículo 4.5.6. Calle de San Vicente de Paúl

1. En la calle de San Vicente de Paúl, los edificios tendrán el número de plantas indicado en los planos de regulación del suelo del plan general, con una altura

máxima de 18 m, medidos en la vertical que pase por el punto medio de la línea de fachada, desde el nivel de la acera hasta la línea de mayor saliente de la cornisa del edificio o, si no hubiera cornisa, hasta el plano inferior del forjado de techo del último piso que tenga habitaciones en la primera crujía.

Sobre esta dimensión se permitirá disponer:

- a) **Las vertientes del tejado, partiendo de una altura nula en el borde del alero y con pendiente máxima del 33%; el órgano competente en materia de patrimonio cultural podrá admitir la elevación de esta pendiente hasta el 50% si con ello se mejora la relación con los edificios colindantes.**
- b) **Antepechos o motivos ornamentales de fábrica con una altura máxima de 1'20 m, que podrá superarse sólo con elementos de cerrajería.**
- c) **Torreones de escalera de 5 m de altura máxima y áticos de 3 m de altura máxima, retranqueados al menos 3'50 m del paramento de fachada en ambos casos; estas alturas se contarán desde el plano horizontal elevado 18 m sobre el nivel de la acera en el punto medio de la línea de fachada, al plano inferior del forjado de techo del ático o torreón. Sobre dichas alturas, se permitirán antepechos de terraza de 1'20 m de altura o vertientes de tejado. Los áticos podrán avanzar hasta la línea de fachada, en forma de torreones, siempre que su frente sobre la fachada no exceda del tercio de la longitud de ésta.**

2. La planta baja no tendrá menos de 4 m de altura, ni los pisos habitables de 3. La altura mínima del último piso o, en su caso, del ático será de 2'80 m. Cuando la planta baja se sustituya por un entresuelo habitable, éste medirá un mínimo de 3 m y su pavimento estará elevado al menos 1 m sobre la rasante de la acera en el punto medio de la línea de fachada.

3. El paramento exterior de las fachadas deberá realizarse en materiales sólidos que garanticen la conservación con buen aspecto, tales como la sillería o el aplacado en piedra, el ladrillo visto o revocos pétreos de colores permanentes.

Los edificios tendrán en la fachada un zócalo de sillería o aplacado en piedra de 10 cm de espesor mínimo, con una altura mínima de 90 cm.

4. El vuelo máximo de aleros y cornisas será de 80 cm.

Las repisas de balcones podrán volar 60 cm.

Se admitirán miradores con un vuelo máximo de 1 m y una superficie total máxima equivalente a la mitad de la que tenga la fachada de cada edificio; sobre este vuelo se permitirán impostas o molduras con 10 cm de saliente máximo.

Artículo 4.5.7. Plaza del Pilar

1. En el conjunto formado por las plazas del Pilar y César Augusto entre la calle de Don Jaime I y la avenida de César Augusto, los edificios tendrán una altura de cinco plantas (B+4), con altura total de 20 m. La altura de la planta baja será de 6'20 m, la de la primera de 4 m, las de la segunda y la tercera de 3'40 m, y la de la cuarta y última planta de 3 m. No se admitirá la construcción de áticos.

En los solares donde los planos de ordenación del plan general indican una altura de seis plantas (B+5), regirá también una altura obligatoria de cornisa de 20 m, que podrá dividirse en el número de plantas que permita la normativa general. Tampoco en este caso se aceptarán áticos.

2. Las fachadas serán de ladrillo visto de color similar al de los edificios existentes y piedra de La Puebla, según la disposición de la antigua sede de los Juzgados.

3. Las cubiertas serán de teja árabe.

4. No se permite la construcción de miradores.

5. Se exceptúan de las condiciones anteriores aquellos edificios que estén catalogados o sean anteriores a 1936 y no se atengan a ellas.

Artículo 4.5.8. Paseo de Fernando el Católico, Gran Vía y plaza de San Francisco

1. Además de satisfacer las normas generales sobre parcelación, las parcelas lindantes con el paseo de Fernando el Católico, la Gran Vía o la plaza de San Francisco tendrán una longitud mínima de fachada a estas vías de 16 metros.

2. En el paseo de Fernando el Católico, la cornisa o alero formará un plano horizontal elevado 27'50 m sobre el pavimento de la acera en el punto de rasante más alto de cada manzana, de forma que el remate de todas las fachadas de ésta sea uniforme a pesar de la división en parcelas. Esa altura deberá dividirse en planta baja de 4'70 m (o semisótano de 1'50 más entresuelo de 3'20), piso primero de 3'20 m medidos de techo a techo, segundo de 3'40 y tercero a séptimo de 3'20. Sobre la cornisa, podrían construirse áticos y torreones de escalera de acuerdo con la normativa general.

Se prohíben los vuelos de miradores o balcones por debajo de los 7'90 m de altura, medidos con respecto a la mayor rasante de la acera, a fin de que el primer piso forme a efectos compositivos un zócalo plano junto con la planta baja.

3. En la Gran Vía, sólo se exigirán las condiciones anteriores cuando se construya un nuevo edificio lindante con otro que las cumpla.

4. En la plaza de San Francisco, incluida la unión con la entrada de la Ciudad Universitaria, rige la ordenanza de las fachadas a Fernando el Católico, con las siguientes condiciones añadidas:

- a) La altura de los edificios se medirá de forma que se logre la uniformidad con los colindantes tanto en la altura de cornisa como en las de los pisos.
- b) En las fachadas hacia la plaza y su unión con la Ciudad Universitaria se prohíben los áticos y los miradores.
- c) Cada manzana contará con un balcón corrido a 7'90 m de la rasante de la acera, medidos en su punto más alto.
- d) Bajo esa cota, se mantendrá el actual pórtico de sillería, sin variar su profundidad ni sus características arquitectónicas.

Independientemente de la catalogación de los edificios y aun si éstos hubieran de reconstruirse, se conservarán las arcadas existentes siempre que sean de cantería enteriza. Si fuera preciso reconstruir una arcada, se reproducirán con exactitud las existentes de sillería, utilizando el mismo tipo de piedra u otro con apariencia análoga y condiciones adecuadas a juicio del órgano competente en la protección del patrimonio. No se admitirán aplacados que no tengan un espesor mínimo de 10 cm. ni alcancen la debida calidad en cuanto a su estereotomía y detalles.

- e) Las fachadas en las plantas situadas por encima de dicho pórtico serán de ladrillo ordinario visto de tonalidad similar a la de los edificios existentes.
- f) Los faldones de cubierta recayentes hacia la plaza serán de teja árabe.

[...]



TÍTULO QUINTO: RÉGIMEN ESPECÍFICO DE LAS ZONAS DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

[...] CAPÍTULO 5.2: ÁREAS DE NUEVA ORDENACIÓN EN ÁMBITOS VACANTES U OBSOLETOS, PENDIENTES DE PLANEAMIENTO (ZONA F)

[...] Artículo 5.2.4. Desarrollo de la ordenación

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

En todo aquello que no sea discordante con las condiciones de entorno de cada sector, se tendrán en cuenta los criterios de diseño establecidos por los artículos 7.2.6 a 7.2.9 de estas normas para el suelo urbanizable. **Se aplicará en iguales términos todo lo dispuesto en el artículo 7.2.6,3 a propósito de los sectores afectados por zonas de flujo preferente e inundables. Se respetarán** las dimensiones establecidas para los elementos del espacio viario en el artículo 7.2.9, salvo justificación suficiente en la memoria del plan especial en razón de específicas circunstancias concurrentes. **Cuando el Ayuntamiento lo considere oportuno y no se vulnere la normativa sectorial vigente, las condiciones materiales exigidas a los equipamientos podrán atemperarse si con ello se consigue posibilitar la implantación o el mantenimiento de una dotación que de otro modo no sería posible.** [...]

TÍTULO SEXTO: RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

[...] CAPÍTULO 6.3: CONDICIONES DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN

[...] Artículo 6.3.2. Protección de cauces públicos

[...] 3. La realización de obras, instalaciones o actividades en los cauces, riberas o márgenes se someterá a los trámites y requisitos especificados en el reglamento del dominio público hidráulico aprobado por real decreto 849/1986, de 11 de abril, *en su modificación aprobada por real decreto 638/2016, de 9 de diciembre*, y en la normativa que lo complementa o sustituya. [...]

4. En las zonas de flujo preferente sólo podrán establecerse actividades que no sean vulnerables frente a las avenidas ni reduzcan significativamente la capacidad de desagüe, de conformidad con lo dispuesto en el reglamento del dominio público hidráulico.

5. El Ayuntamiento instará al organismo competente, con la aportación de medios que se establezca, para que, conforme a lo establecido por la ley de Aguas, realice los trabajos de deslinde del dominio público hidráulico en las riberas fluviales y demás masas de agua.[...]

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL

[...] Artículo 6.3.13. Suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural

[...] 2. El suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural comprende las siguientes categorías sustantivas:

- a) Sotos, galachos y riberas fluviales.
- b) Cauces y canales de crecida.
- c) Masas arbóreas y terrenos forestales naturales.
- d) Montes y suelos de repoblación forestal.
- e) Protección de vaguadas y barrancos.
- f) Protección del suelo estepario.
- g) Otros espacios naturales de interés. [...]

4. El grupo b) está integrado por espacios que geomorfológica y ecológicamente forman parte del río, por los que discurre el agua desbordada del cauce ordinario

durante las avenidas más importantes. *Salvo excepciones reflejadas en los planos de ordenación, incluye tanto los tramos de los cauces que discurren por el suelo rural como sus tramos urbanos.* [...]

Artículo 6.3.15. Condiciones específicas de protección de sotos, galachos y riberas; cauces y canales de crecida; otros espacios naturales de interés, LICs y ZEPAs

[...] 2. En los suelos no urbanizables de protección de sotos, galachos y riberas fluviales, y de cauces y canales de crecida *se satisfarán las condiciones impuestas a los usos y las construcciones por el reglamento de dominio público hidráulico, conforme quedó expresado en el artículo 6.3.2 de estas normas.*

En ambas categorías queda prohibido todo tipo de edificación, así como aquellos vallados y construcciones permanentes que pudieran entorpecer el flujo del agua en los momentos de crecida. Las construcciones existentes quedarán en situación fuera de ordenación.

En la regularización de cauces se evitarán obras (diques o movimientos de tierra) que destruyan zonas arboladas (chopos y otras especies de ribera) o que dificulten el acceso y la libre utilización de los márgenes. La conservación de los caudales hídricos, así como del paisaje exige la conservación del arbolado de ribera y su sustitución o *reposición* cuando haya desaparecido o se haya enrarecido. La forma y características de las obras de acondicionamiento de los cauces deberán ser compatibles con el desarrollo y el mantenimiento de orlas de vegetación de ribera.

En estas zonas se admitirán los usos hortícolas siempre que no interfieran con la utilización pública de las riberas y que cumplan la legislación vigente en lo que se refiere a la utilización de caudales de agua y comercialización con suficientes garantías higiénicas de producción.

En puntos específicos se podrán permitir usos especiales ligados con la utilización recreativa tradicional de dichos lugares. Estos usos pueden implicar pequeñas obras de acondicionamiento e instalaciones provisionales, pero en ningún caso edificaciones permanentes.

En terrenos de estas zonas que sean de su propiedad o donde así se hubiera convenido con el titular del dominio, el Ayuntamiento podrá ejecutar zonas recreativas compatibles con la normativa de aguas y de tratamiento fundamentalmente paisajístico, siempre que lo considere oportuno por su relación con el suelo urbano. [...]

Artículo 6.3.15-b. Condiciones específicas de protección de masas arbóreas, terrenos forestales y montes

1. El Ayuntamiento promoverá la preservación y mejora de las masas forestales arboladas del término municipal, favoreciendo su evolución hacia estados más



avanzados de desarrollo y la formación de estructuras maduras con mayor diversidad de estratos y regeneradas en lo posible de manera natural.

Para mejorar los hábitats faunísticos, se adoptaran medidas tales como la construcción de bebederos y charcas artificiales, la instalación de cajas nido y refugios, o la habilitación de pasos de fauna bajo carreteras e infraestructuras.

2. Para evitar los procesos de erosión y desertización, y fomentar la conexión ecológica, se ampliará la superficie de monte, al menos, en los lugares así calificados por el plan general.

3. Tanto en nuevas repoblaciones como en actuaciones de restauración, se utilizarán diferentes especies autóctonas, además del pino carrasco, para favorecer la biodiversidad y la capacidad autorregenerativa de estas áreas, sus condiciones para la fauna, su riqueza paisajística y su aptitud para el esparcimiento ciudadano.

4. Dentro de las zonas forestales, se delimitarán áreas adecuadas para el uso recreativo en los terrenos menos frágiles y valiosos, y se trazarán recorridos señalizados que faciliten el acercamiento de los ciudadanos a este medio. El Ayuntamiento establecerá las limitaciones y restricciones que estime oportunas para evitar que la intensidad de uso de los espacios recreativos o los recorridos cause efectos medioambientales desfavorables.

5. Las masas forestales se integrarán en la red municipal de zonas verdes y espacios libres públicos. Se procurará la conexión entre ellas, con otros espacios naturales de interés y con el medio urbano, a través, fundamentalmente, de las vías pecuarias y caminos rurales históricos o nuevos. [...]

Artículo 6.3.17. Condiciones específicas de protección de la estepa

1. En aplicación de las directrices de actuación del plan de conservación del hábitat del cernícalo primilla (*falco naumanni*), en la reconstrucción de edificios aislados destinados a explotaciones agrarias y ganaderas, salvo explotaciones de ganadería intensiva, o vinculados a actividades de protección y mejora del medio natural, serán de aplicación obligada las siguientes normas, cuando con anterioridad tuvieran cubiertas de teja árabe:

- a) Las cubiertas se reconstruirán siempre con faldones inclinados a una o más aguas.
- b) Como material de cubrimiento se empleará la teja árabe.
- c) Para propiciar la nidificación y acogida del cernícalo primilla, se dispondrán tejas-nido especiales, al menos a razón de una por cada dos metros cuadrados de cubierta, mediante las que, sin menoscabo de la función de protección de la cubierta frente a la lluvia, se amplíe el hueco al exterior para facilitar el acceso y la salida de las aves, y el acondicionamiento como nido del espacio interior.

En las edificaciones de nueva planta vinculadas a explotaciones agrarias y ganaderas (1b), salvo explotaciones de ganadería intensiva, y en las edificaciones vinculadas a actuaciones de interés público relacionadas con la protección y mejora del medio rural o natural (2a), se recomienda el cumplimiento de las condiciones anteriores para fomentar la colonización por la especie amenazada.

Se eximirán de estas obligaciones las cubiertas de grandes luces en las que sea técnicamente desaconsejable la cobertura con teja árabe. En estos casos, se habilitarán con cubiertas inclinadas de teja con tejas-nido las edificaciones anejas a la principal, de modo que quede satisfecha la máxima funcionalidad biológica.

2. En desarrollo de este artículo, el Ayuntamiento podrá promover planes especiales de protección y mejora de los terrenos esteparios del término, incorporándolos a la red municipal de zonas verdes y espacios libres públicos, así como actuaciones que mejoren su estado, disfrute y conocimiento, y entre ellas:

- a) **Fomento del mantenimiento de la vegetación natural en lindes y ribazos de terrenos agrícolas para favorecer a la fauna. Como cortavientos, se podrán plantar sabinas en los límites de las parcelas y bordes de caminos.**
- b) **Creación de reservas integrales en barrancos que convenga preservar, con fines científicos, como lugares frágiles de alto valor ecológico.**
- c) **Planes de reforestación de crestas, vales abandonadas o terrazas colgadas, con objeto de extender el bosque, aumentar la biodiversidad y proteger los suelos. Para no dañarlos, las plantaciones a realizar excluirán la preparación del terreno superficial con medios mecánicos tales como subsoladores, dando preferencia al ahoyado puntual. La distribución de la planta podrá realizarse mediante módulos de dispersión, que ayudarán a introducir en el terreno fuentes de semilla para su recuperación a medio o largo plazo.**
- d) **Mejora de los hábitats faunísticos, para lo que, además de adaptar las construcciones a las necesidades de nidificación del cernícalo primilla, se mantendrán las balsas y bebederos tradicionales, se crearán charcas artificiales, se construirán pasos de fauna bajo carreteras e infraestructuras, etc.**
- e) **Promoción de miradores desde los que pueda observarse el paisaje y la fauna esteparios.**
- f) **Creación de recorridos señalizados para peatones y ciclistas, que enlacen puntos de interés y estén provistos de zonas de descanso sombreadas y, si fuera posible, de fuentes.**

- g) **Formación de pequeñas zonas de estacionamiento en puntos de acceso a la estepa, desde los que arranquen recorridos señalizados. [...]**

Artículo 6.3.23. Áreas de transición al tramo urbano del Ebro

1. En los planos del plan general se representan las zonas de suelo no urbanizable especial calificadas como áreas de transición al tramo urbano del Ebro, constituidas por aquellas llanuras aluviales cuya localización y funciones en el modelo territorial como espacio natural vinculado a la estructura urbana requieren proteger y potenciar dicho medio junto con la posibilidad de realizar actuaciones de interés público al servicio de los ciudadanos. **En estas áreas, el plan general no sólo concede especial protección a las cualidades productivas del terreno, sino a sus funciones cultural y paisajística, en razón de las cuales se considera preciso mantener o recuperar los cultivos que han prevalecido históricamente.**

2. Estas zonas están sujetas a desarrollo mediante planes especiales de protección, catalogación, conservación y mejora de los espacios naturales, del paisaje y del medio físico rural, del medio urbano y de sus vías de comunicación, modalidad prevista por **la ley de urbanismo de Aragón.**

Cada plan especial afectará a una o más zonas completas calificadas por el plan general como suelo de transición al tramo urbano del Ebro, por lo que no podrá formularse ninguno cuyo ámbito linde con terrenos exteriores de esa misma calificación.

Los planes especiales de zonas de transición al tramo urbano del Ebro incluirán en la ordenación los suelos intermedios con el cauce del río que el plan general califica como no urbanizables de protección del ecosistema natural (SNU EN) en las categorías de cauces y canales y de sotos y riberas, para perfeccionar la ordenación establecida por el plan general y la integración con el suelo de transición. No podrán preverse sobre aquellos suelos edificaciones, instalaciones o actividades que contradigan la normativa del plan general.

3. A través de estos planes especiales, se regularán las condiciones para **la regeneración y mejora de los terrenos rústicos y el establecimiento de las zonas verdes y espacios libres públicos, los equipamientos comunitarios y los servicios que se consideren adecuados para la revitalización del ámbito y su disfrute por los ciudadanos.**

Con las excepciones previstas en el apartado 7, cuando se prevea incorporar al dominio público los suelos donde hayan de emplazarse las dotaciones, actividades y servicios previstos, se calificarán como sistema general no urbanizable de mejora del medio rural, de acuerdo con lo establecido en el artículo 8.2.21 de estas normas.

4. **Todo el suelo calificado por el plan general como transición al tramo urbano del Ebro que el plan especial no destine a dotaciones públicas deberá dedicarse a actividades agrarias, con las limitaciones establecidas por el artículo 6.3.19**

de estas normas para la huerta honda y las matizaciones que establezcan las normas del plan especial en atención a la naturaleza concreta de los terrenos.

5. **El plan especial podrá admitir las actividades recreativas, culturales, hosteleras o de venta de productos relacionados con la horticultura que se vinculen al disfrute de la huerta y no contradigan su naturaleza ni alteren su sosiego, en fincas de propiedad particular que cuenten con construcciones rurales que se prevea mantener, y siempre que los planos de calificación atribuyan esos usos directamente o las normas permitan su implantación futura mediante el procedimiento de autorización de la declaración de interés público específico. Fuera de este caso y de las actividades permitidas por aplicación del artículo 6.3.19, sólo se admitirán dichos usos en suelos pertenecientes al sistema general de mejora del medio rural, en los términos especificados en el artículo 8.2.21.**

6. **El plan especial y los consiguientes proyectos de ejecución mantendrán las redes históricas de caminos rurales y de acequias, la estructura general de la parcelación agraria y todos aquellos elementos tradicionales vinculados a la explotación primaria del suelo, preservando su funcionalidad, aprovechando y potenciando sus valores paisajísticos y utilizándolos como elementos estructurales del conjunto.**

La red de caminos rurales se ampliará donde sea necesario, en tramos o en anchura, adecuándola para usos de paseo a pie o en bicicleta y para actividades deportivas y recreativas al aire libre que no resulten agresivas. El plan adelantará las determinaciones básicas referidas a su pavimentación, plantación de setos y arbolado, ejecución de infraestructuras e instalaciones complementarias, habilitación de zonas de recreo o picnic en las márgenes, señalización, etc.

Para preservar su función paisajística y biológica, no se permitirá el entubado de las acequias que recorren la huerta salvo casos singulares concretados y justificados por el plan especial. Cuando se proceda al revestimiento de sus cajeros u otras actuaciones de mejora de la eficacia hidráulica de los cauces, deberán emplearse alternativas que compaginen su mejor funcionamiento hidráulico con el aporte hídrico a la vegetación acompañante. Como norma general, las acequias mantendrán su titularidad actual.

7. **Los planes especiales determinarán la adquisición por el Ayuntamiento de una superficie de suelo, que calificarán como sistema general no urbanizable de mejora del medio rural, no inferior al 10% ni superior al 35% de la superficie del ámbito calificado por el plan general como transición al tramo urbano del Ebro.**

No se consideran incluidos en dichos porcentajes los suelos pertenecientes a la red de caminos rurales y otras dotaciones de titularidad pública en el momento de la aprobación del plan especial. La superficie derivada de aplicar el índice máximo del 35% podrá ampliarse con terrenos que, aun pasando a titula-



ridad pública y clasificándose por ello como sistemas generales o dotaciones locales:

- **Se destinen a la ampliación del campus de la Facultad de Veterinarias o se integren en el subsistema de las áreas de investigación agroganadera y nutricional de la Universidad de Zaragoza.**
- **Se destinen, en la huerta de Las Fuentes, a zonas verdes, huertos urbanos, equipamientos y dotaciones al servicio de la población vecina, con la calificación procedente, siempre que se emplacen entre la ronda de la Hispanidad y el ferrocarril paralelo.**

Si los suelos calificados como transición al tramo urbano del Ebro en la huerta de Las Fuentes y junto a la desembocadura del Gállego se desarrollaran mediante un solo plan especial, las limitaciones establecidas en este apartado se cumplirán conjuntamente.

8. Además del suelo calificado como sistema general de mejora del medio rural, los planes podrán delimitar áreas de tanteo y retracto para la futura adquisición de terrenos destinados a la mejora agraria del área, y en particular a la formación de lotes cedidos a terceros para la práctica de la horticultura ecológica. Ni estos suelos ni otros que pudiera adquirir la administración en el mercado libre y sin darles una calificación específica contarán en el máximo del 35% señalado más arriba.

9. Los planes especiales situarán preferentemente las instalaciones donde hayan de emplazarse actividades tendentes a reforzar la relación entre la huerta y la ciudad a lo largo de las zonas de contacto, sobre todo si implican la construcción de edificios de carácter permanente.

Los demás elementos del sistema general de mejora del medio rural serán fácilmente accesibles desde los caminos que recorren la huerta.

10. En las áreas que el plan especial prevea mantener como propiedad privada y dentro de un principio general de respeto por la estructura tradicional de la huerta, podrá contemplarse la reordenación parcelaria con el fin de racionalizar los cultivos, agrupar fincas dispersas del mismo propietario o favorecer el traslado a otros terrenos de agricultores profesionales cuyas fincas actuales deban incorporarse al dominio público para satisfacer los objetivos del planeamiento.

11. En los terrenos calificados como zonas de cultivo privado, el plan especial podrá permitir la implantación de huertos familiares que cumplan al menos las condiciones establecidas para estas promociones en el suelo de huerta honda.

12. Las edificaciones e instalaciones asociadas a las nuevas actividades públicas o privadas que el plan especial prevea implantar en su ámbito conservarán y

respetarán las especies arbóreas autóctonas propias de la ubicación, adaptándose al ambiente y al paisaje en que se sitúan.

13. Salvo justificación expresa contenida en el plan especial, referida a situaciones y usos concretos, se prohibirá la construcción de tapias, cercas o vallas para el cierre de parcelas de huerta.

Se prohíbe también el uso de vivienda en cualquiera de sus modalidades, salvo el mantenimiento y transformación de la vivienda rural tradicional, y las que pudieran destinarse al alojamiento de guardias, vigilantes y empleados cuya presencia permanente se requiera en las dotaciones ordenadas por el plan especial.

14. Cuando el suelo de transición al tramo urbano del Ebro que se ordene sea inmediato a sistemas generales no urbanizables calificados por el plan general, el plan especial podrá reordenar los límites mutuos siempre que de ello no derive una modificación de la superficie de esos sistemas generales.

15. El plan especial comprenderá al menos la siguiente documentación:

- a) Memoria descriptiva y justificativa, acompañada de los estudios complementarios que sean precisos, y en particular los del estado de la propiedad, los aprovechamientos y las construcciones existentes en su ámbito.**
- b) Planos de información y de ordenación a escala adecuada.**
- c) Normas que regulen la protección, recuperación o revitalización del medio rural, de la naturaleza y del paisaje; los usos del suelo; la ejecución de obras de infraestructura, tratamiento de los espacios públicos y construcción, y demás cuestiones relacionadas con su objeto.**
- d) Estudio económico y financiero.**

16. En tanto no se redacten los planes especiales previstos, los suelos de esta categoría se equiparán, a efectos de su regulación, al suelo no urbanizable especial de protección de la huerta honda. [...]

TÍTULO SÉPTIMO: RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

[...] CAPÍTULO 7.2: RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

[...] Artículo 7.2.6. Condiciones materiales de la ordenación

1. En la ordenación de los sectores se cuidará la continuidad en la ordenación con respecto al resto del suelo urbano y urbanizable, considerándose como unidad compositiva y funcional la ciudad en su conjunto y no cada sector por separado. Con este fin se asegurará la continuidad de itinerarios y una ubicación de las dotaciones de equipamiento y de espacios libres que sea acorde con los requisitos globales de la ciudad.

Se cuidarán, análogamente, las condiciones de borde con el suelo no urbanizable, procurando la continuidad del contorno constituido en los ámbitos colindantes y la adecuada transición hacia los suelos no edificados, así como el respeto de las servidumbres que sean exigibles cuando el sector linde con elementos del sistema territorial cuya legislación sectorial imponga condiciones específicas a la edificación próxima.

2. La ordenación del sector se atenderá a una distribución espacial y funcional racional y fácilmente comprensible para el ciudadano. Se distinguirá con nitidez lo público y lo privado, evitándose las geometrías caprichosas y confusas, e identificándose los derechos de dominio y uso. Salvo supuestos singulares y suficientemente experimentados como los soportales, se evitará calificar calles y espacios libres privados con servidumbres de uso público.

3. La ordenación del sector procurará la mayor mezcla de los usos, lucrativos o no, evitando discontinuidades, vacíos y zonificaciones radicales.

Las zonas verdes y equipamientos de tamaño moderado se integrarán con las construcciones de vivienda en las zonas centrales y próximas a otras zonas urbanas, prefiriéndose para los grandes parques y las parcelas más extensas de equipamiento localizaciones periféricas que no interrumpan la trama viaria y la continuidad del tejido residencial.

Siempre que sea posible, los planes aumentarán el «frente activo» de las manzanas privadas y públicas, exigiendo que los zaguanes de los edificios residenciales recaigan directamente a la calle y no a patios privativos comunitarios, situando los locales comerciales en las plantas bajas, alineando con la calle los edificios de equipamiento, bordeando con edificios de otros usos parte del contorno de los equipamientos que necesitan más espacio libre propio y evitando así largos tramos de calle limitados por vallas, superponiendo en altura distintos usos de equipamiento o vivienda pública de alquiler, etc.

4. En las zonas de flujo preferente delimitadas por la administración hidrológica prevalecerá sobre las previsiones del plan general lo dispuesto por los artículos 9bis y 9ter del reglamento de dominio público hidráulico.

Las normas urbanísticas de los planes parciales que incluyan zonas de flujo preferente o inundables tendrán en cuenta la legislación hidráulica para determinar las condiciones exigibles a los edificios y la urbanización frente al riesgo de avenidas.

En sectores afectados por zonas de flujo preferente que el 30 de diciembre de 2016 no estuvieran urbanizados, aun contando con plan parcial y proyectos de reparcelación o urbanización aprobados, se revisará la ordenación para adecuarla a los requerimientos del reglamento de dominio público hidráulico. Si como consecuencia de esta revisión no pudiera materializarse el aprovechamiento lucrativo previsto por la revisión del plan general de 2001, se reducirá aquél hasta donde fuera preciso, sin derecho a compensación alguna.

Artículo 7.2.6-b. Usos distintos de la vivienda en sectores residenciales

1. Salvo que expresamente se indique otra cosa en el cuadro correspondiente del anejo VI, en los planes parciales que incluyan el uso de vivienda, un porcentaje de la superficie edificable real comprendido entre el 10 y el 49% del total se dedicará a usos lucrativos no residenciales, tales como comercio, talleres artesanales, oficinas o servicios y equipamientos privados.

2. Siempre que sea posible y con las debidas condiciones de ubicación, superficie y compatibilidad, en las áreas residenciales se incluirán en las mismas parcelas y manzanas usos de vivienda, comerciales, asistenciales y de oficinas, definiéndose distribuciones de actividades que contemplen tanto la dimensión horizontal del espacio como la vertical, para propiciar la máxima vitalidad funcional del viario público y la mejor integración de los usos en el tejido edificado.

Las actividades comerciales se localizarán preferentemente en la planta baja de los edificios de vivienda colectiva u oficinas, considerándose excepcionales las parcelas exclusivamente comerciales.

Para garantizar la mejor distribución del tejido comercial y disminuir el riesgo de locales permanentemente vacíos, se recomienda que los planes parciales determinen, en función de la ordenación general que establezcan, las parcelas residenciales en cuyas plantas bajas será obligatorio disponer locales comerciales, las parcelas donde estarán prohibidos y aquellas en que se deje su disposición a criterio de la propiedad.

3. Para fomentar la ubicación del comercio y las oficinas en las plantas inferiores de los edificios con uso dominante residencial, y salvo que se trate de inmuebles de vivienda protegida donde correspondan coeficientes distintos a los usos compatibles, los planes aplicarán a la edificabilidad que les corresponda un coeficiente de ponderación de 0'85 con respecto a la vivienda libre. Para poder beneficiarse de este coeficiente, dichos usos serán obligatorios y afectarán al menos al 85% de la superficie edificable real total de los usos ter-



ciarios ordenados por el plan. Este porcentaje podrá aplicarse por separado al comercio y a las oficinas, siempre y cuando la regulación de usos obligados y compatibles garantice su cumplimiento.

4. Por contraposición, a la superficie edificable atribuida a parcelas independientes destinadas a usos lucrativos no residenciales ni de equipamiento que se sitúen en sectores con uso dominante residencial, el plan le aplicará los siguientes coeficientes de ponderación según su edificabilidad:

EDIFICABILIDAD	C _h
$e \geq 2'00 \text{ m}^2/\text{m}^2$	1'00
$2'00 > e \geq 1'50 \text{ m}^2/\text{m}^2$	1'10
$1'50 > e \geq 1'00 \text{ m}^2/\text{m}^2$	1'20
$1'00 \text{ m}^2/\text{m}^2 > e$	1'30

5. Una vez aplicados los coeficientes señalados en los apartados 3 y 4 de este artículo, se calculará el incremento o decremento de la edificabilidad real global que comportan y se aplicará el mismo índice al número máximo de viviendas admitido en el sector.

6. Aparte de las reservas de equipamiento público dispuestas por el planeamiento en parcelas independientes, el Ayuntamiento podrá decidir que se dedique a ese uso parte de la superficie edificada en parcelas de usos lucrativos, siempre que los locales sean adecuados por su tamaño, configuración y posición, que sus accesos y circulaciones sean fáciles e inmediatos, y que en las plantas bajas del sector se mantenga una superficie de usos comerciales suficiente para garantizar la necesaria variedad funcional.

El plan parcial y el proyecto de reparcelación determinarán que, cuando se produzca la declaración de obra nueva y la división en régimen de propiedad horizontal del edificio o complejo inmobiliario donde se incluyan, estos locales constituirán departamentos registrales independientes cuya propiedad se cederá gratuitamente al Ayuntamiento. Éste no participará en los costes de construcción de los edificios aunque más adelante asuma su acondicionamiento para el uso de equipamiento.

En este caso, se aplicará a la superficie construida que el plan destine a equipamiento público un coeficiente de ponderación de usos igual a 0.

7. El mismo procedimiento podrá emplearse para delimitar, en las plantas bajas de complejos inmobiliarios e inmuebles en régimen de propiedad horizontal, zonas verdes de uso público que no constituyan servidumbres sobre propiedad común, sino departamentos registrales independientes definidos conforme al planeamiento urbanístico y cedidos al Ayuntamiento en la constitución de la propiedad horizontal.

El régimen de uso y mantenimiento de estas zonas verdes públicas será el mismo establecido para las que constituyan fincas completas de dominio y uso público.

Mientras los edificios donde se incluyan no estén construidos y, por tanto, el Ayuntamiento no haya accedido a la propiedad de estas zonas verdes, podrá imponerse a las parcelas correspondientes una servidumbre de uso público que permita el disfrute ciudadano de la futura zona verde o de la parte que se estime conveniente.

8. Las dotaciones públicas obtenidas por el procedimiento descrito en los apartados 6 y 7 de este artículo no se considerarán para justificar el cumplimiento de los módulos mínimos de reserva exigidos por la ley de urbanismo y el reglamento de planeamiento, salvo que, en el caso de los equipamientos, dichos módulos correspondan a superficie construida y no a suelo con esa calificación.

Artículo 7.2.7. Ordenación de las zonas verdes y los espacios libres

1. Los planes parciales contendrán una ordenación de las zonas verdes y los espacios libres acorde con **los artículos 8.2.7-c y d de estas normas.**

2. Para que puedan ser estimados en la verificación de los módulos de reserva, las zonas verdes y los espacios libres que se prevean en los planes parciales deberán respetar las condiciones mínimas de dimensión y diseño establecidas por el reglamento de planeamiento.

No se considerarán a estos efectos como integrantes del sistema de espacios libres aquellos espacios, arbolados o no, que se integren en el espacio viario como elementos más propios de la circulación que de la estancia y el recreo. Tampoco podrán tenerse en cuenta a efectos de cómputo aquellos en los que un excesivo relieve del terreno, la falta de adecuadas condiciones de asoleo, unas características del suelo inadecuadas para la plantación de especies vegetales, la insuficiente accesibilidad o la proximidad a **carreteras, ferrocarriles** y elementos del sistema general de comunicaciones impidan una suficiente funcionalidad o no garanticen la seguridad necesaria para su uso.

Artículo 7.2.8. Ordenación de los equipamientos

1. Los suelos que hayan de albergar las dotaciones de equipamiento se dispondrán en función de la distribución de las viviendas y de los espacios libres públicos, buscando la complementariedad funcional y la potenciación de la jerarquía diseñada por el planeamiento.

En particular, los suelos destinados a equipamientos docentes, deportivos y asistenciales buscarán la proximidad a las zonas verdes y tendrán garantizado un acceso a ellas cómodo y seguro.

Las actividades no residenciales se relacionarán con la red viaria de modo que se procure su mejor accesibilidad y se garantice su integración en la estructura urbanística del plan general, concentrándose preferentemente junto a los distribuidores locales y las calles que los comunican con el centro de la ciudad.

2. La cesión gratuita y libre de cargas del suelo calificado como equipamiento público será íntegra en suelo y subsuelo. En el caso de que el Ayuntamiento considere adecuado construir en la parcela un estacionamiento subterráneo susceptible de enajenación a particulares, conforme a lo dispuesto en los artículos 2.4.2 y 2.4.14 de estas normas, la parte afectada del subsuelo también será cedida gratuitamente al ayuntamiento de Zaragoza para que en su momento pueda disponer de ella con entera libertad.

3. El equipamiento escolar ordenado por los planes parciales se atenderá a las condiciones de diseño que se indican en este apartado, lo que se justificará en un capítulo específico de la memoria.

En el suelo urbanizable y salvo que el departamento autonómico competente en materia de educación informe otra cosa, las parcelas cumplirán las siguientes condiciones:

- a) **Tendrán superficies mínimas de 3.000 m² cuando correspondan a centros de educación preescolar de nueve unidades; 12.500 m² en centros de infantil y primaria de tres vías; 14.000 m² en institutos de educación secundaria, y 16.000 m² en institutos de formación profesional. A estos efectos, no se contarán las superficies resultantes de retranqueos obligatorios a alineaciones o edificios colindantes superiores a 5 m.**
- b) **El relieve de las parcelas será sensiblemente plano, y estará nivelado con las rasantes de las aceras que las rodeen.**
- c) **Salvo que lo imposibilite la configuración del sector, la forma de las parcelas será aproximadamente rectangular y sus lados no tendrán una proporción superior a 1'50:1. En solares de planta irregular se podrá inscribir un rectángulo de estas características cuya superficie sea la indicada en la anterior letra (a).**
- d) **Ninguna porción de una parcela con uso de enseñanza estará afectada por las distancias de protección de carreteras, ferrocarriles, cauces hídricos o instalaciones de telecomunicaciones, eléctricas o energéticas.**
- e) **Las parcelas permitirán satisfacer todas las condiciones que imponga a los centros de enseñanza la legislación sectorial estatal y autonómica.**

Las parcelas escolares, células primarias de los planes residenciales, serán fácilmente accesibles a pie desde todas las viviendas del sector, siempre por trayectos seguros, cómodos y estimulantes para los niños, y con distancias que no superen los 15 minutos de marcha a pie desde las viviendas más aleja-

das. Constituirán los núcleos espaciales y funcionales de conjuntos de equipamientos locales que puedan servir a la comunidad vecinal al mismo tiempo que completan el uso de enseñanza, tales como instalaciones deportivas, bibliotecas, salas de reuniones, zonas verdes y de juegos, etc.

4. Por su forma y dimensiones, las parcelas de equipamiento deportivo podrán albergar los campos y pabellones de juego que correspondan a las necesidades del sector, lo que se justificará en un capítulo específico de la memoria.

Artículo 7.2.9. Ordenación del espacio viario

1. El trazado de las calles, en cualquiera de sus rangos, se integrará en el diseño general del sector, armonizándose con el de la parcelación, los edificios, las zonas verdes, los equipamientos y las infraestructuras, y subordinándose a las exigencias de la buena forma urbana.

La sección de las calles se adaptará a su función, evitándose su sobredimensionamiento.

Se buscará la mejor integración paisajística de las vías y la menor alteración de las condiciones originales del terreno, evitando diseñarlas con criterios autónomos propios de carreteras que discurren por suelo no urbanizado o con velocidades de cálculo superiores a las admitidas en las vías urbanas.

En general, se optará por trazados compuestos por tramos articulados por intersecciones sencillas, prescindiéndose de nudos complejos, cruces a distinto nivel o curvas y contracurvas ajenas a la geometría de las manzanas y que exijan espacios libres de transición.

2. Los planes parciales contarán con un estudio de transporte y del análisis de la relación con el resto de la ciudad, en función del cual se determinarán el trazado y las características de la red de comunicaciones, con señalamiento de alineaciones y rasantes, previsión de estacionamientos públicos y privados, y, en su caso, delimitación de zonas de protección de las vías que lo requieran. Si procede, se establecerán las previsiones oportunas para la implantación de servicios públicos de transporte, determinándose, en su caso, las bandas de reserva necesarias para la implantación de sistemas de transporte público que lo requieran, tales como el tranvía o el metro ligero.

Bajo los principios de la jerarquía y la funcionalidad, el sistema viario se diseñará de modo que se garantice la accesibilidad uniforme y la continuidad de itinerarios. Las calles no se definirán solamente como espacios de circulación, sino como lugares de relación y de actividad ciudadana. Las calles serán públicas, no admitiéndose los viales privados más que cuando discurren en el interior de un solar y no ejerzan funciones relacionadas con la circulación urbana.

Salvo supuestos excepcionales **expresamente justificados en la memoria**, en los sectores residenciales y mixtos no se admitirán tramos de calle de longitud de fecha-



da superior a 113 metros sin interrupción por otras calles públicas transversales. En general, no se considerarán admisibles los trazados en fondo de saco.

3. El trazado de la planta, la sección y el tratamiento superficial de las calles atenderá a la función que ejerzan o vayan a ejercer en el sistema urbano, debiendo perseguirse en todas aquellas que discurren por sectores residenciales la mejor convivencia del tráfico de automóviles, de bicicletas y de peatones, con soluciones de diseño que favorezcan la continuidad de la circulación no motorizada y fuercen la moderación en la velocidad de la motorizada.

4. **Los espacios destinados a la circulación** a pie respetarán las condiciones de diseño establecidas por la normativa de supresión de barreras arquitectónicas, y tendrán las características y extensión suficientes para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del sector y en relación con las áreas colindantes, facilitando el acceso a los elementos singulares de concurrencia de público y, en particular, al equipamiento comunitario y a los espacios libres.

En los sectores donde se admita el uso de vivienda, los planes parciales incluirán el trazado de una red local de itinerarios para viandantes que satisfaga las condiciones establecidas en los artículos 8.2.7-h y 8.2.7-i de estas normas. Esta red enlazará las zonas verdes calificadas en el interior del sector y en sus inmediaciones para crear un sistema continuo, unirá las principales dotaciones locales de uso cotidiano, comprenderá como parte sustancial una red de itinerarios escolares seguros, y estará debidamente conectada con la red general de la ciudad establecida o previsible y con los espacios de interés emplazados en el suelo no urbanizable próximo.

5. **En el diseño de las calles mixtas para viandantes y vehículos, se intentará que la circulación a pie no sólo goce de condiciones óptimas, sino también de prioridad siempre que las condiciones del tráfico lo permitan.**

Para ello se preverán donde sea posible calles residenciales o de tránsito compartido, con las condiciones de diseño expresadas en el artículo 8.2.1-e de estas normas, y se estudiarán formas de urbanización que posibiliten el empleo temporal de carriles rodados como zonas para peatones.

6. En el diseño del viario, se respetarán las siguientes anchuras mínimas de acera, salvo justificación suficiente de su inadecuación para supuestos particulares por causa de circunstancias específicas: [...]

7. En el diseño de los carriles de las calzadas, se evitarán tanto los anchos insuficientes como los excesivos; en términos generales, y a reserva de la consideración de las situaciones particulares que pudieran producirse en función del tipo y la intensidad del tráfico, la situación urbana y otras circunstancias, se considerarán las siguientes anchuras mínimas: [...]

8. Se definen como carriles-bici las vías para bicicletas situadas en la calzada de la calle y reservadas para el tráfico ciclista; pueden protegerse de la corriente del tráfico

motorizado mediante barreras rígidas, señalización, bordillos remontables, etc. Las pistas-bici son espacios completamente segregados de la calzada que pueden situarse en la propia calle o atravesar parques, espacios libres o terrenos no urbanizados. [...]

9. Como parte del sistema viario, en el plan parcial se señalará la reserva de terrenos para estacionamientos, de acuerdo con los módulos determinados por el reglamento de planeamiento. Las plazas de estacionamiento tendrán una superficie regular mínima de 2'20 por 5'00 m.

Los estacionamientos que se dispongan en la vía pública no se tendrán en cuenta en el cálculo de la dotación de plazas necesarias en los edificios conforme a lo dispuesto en la sección segunda del capítulo 2.4 de estas normas.

Se evitarán los estacionamientos en grandes plataformas integradas en la vía pública o recayentes a ella. En el caso en que sea inevitable la previsión de playas de estacionamiento, se ubicarán en lugares que no sean visibles desde la vía pública, bien por existir construcciones intermedias, bien por disponerse bandas perimetrales de arbolado de gran porte que actúen como pantallas.

10. Tanto las calles y plazas como los sistemas de zonas verdes y espacios libres públicos contarán con el mobiliario urbano y los servicios adecuados para cumplir todas sus funciones propias en condiciones de confort.

11. La cesión gratuita y libre de cargas del suelo viario comprendido en el ámbito del plan parcial, con las condiciones expresadas en los apartados anteriores, será íntegra en suelo y subsuelo. En el caso de que el Ayuntamiento considere adecuada la calificación de una porción del sistema como viario con estacionamiento subterráneo susceptible de enajenación a particulares, conforme a lo dispuesto en el artículo 2.4.13 de estas normas, la parte afectada del subsuelo también será cedida gratuitamente al Ayuntamiento de Zaragoza, que en su momento podrá disponer de ella con entera libertad.

Artículo 7.2.10. Regulación de la edificación

[...] 3. La distribución pormenorizada de edificabilidades netas en el sector ordenado, con la correspondiente regulación de alturas, se realizará de acuerdo con la jerarquía viaria interior y con la situación relativa en el conjunto urbano, de modo que las tramas más densas acompañen a las vías más importantes, donde los usos terciarios y los equipamientos de uso intensivo sean también más concentrados. [...]

5. Los planes parciales evitarán disponer manzanas de vivienda cuyos espacios libres colectivos, por su excesivo tamaño u otras razones, puedan competir con los equipamientos deportivos y las zonas verdes públicas en detrimento de éstos.

En manzanas provistas de espacios libres colectivos interiores, requerirán en sus normas urbanísticas que los zaguanes de las viviendas alineadas con las

calles perimetrales, directamente o mediando una banda de retranqueo, sean accesibles desde ellas. Podrán contar, no obstante, con salida suplementaria al espacio central.

Siempre que sea posible, el plan parcial exigirá que al menos la mitad de la superficie de estos espacios libres carezca de construcciones enterradas, para permitir la plantación de árboles de porte, y no se pavimente o disponga de pavimentos permeables que posibiliten la infiltración de agua en el terreno. [...]

Artículo 7.2.11. Ordenación de las infraestructuras

1. En todos los planes parciales y proyectos de urbanización que se desarrollen en sectores y unidades de ejecución de suelo urbanizable, las redes de energía, telefonía básica y telecomunicaciones que discurran por el interior de sus ámbitos y precisen tendidos se proyectarán en canalizaciones subterráneas, estableciéndose las previsiones necesarias para el enterramiento de todos los tendidos aéreos preexistentes. Los centros de transformación se integrarán en la edificación o serán subterráneos, con las excepciones contempladas en los párrafos siguientes.

En el plan parcial se determinará con exactitud la situación de los centros de servicio afectos a la infraestructura de redes, incluyendo su uso pormenorizado, con indicación del tipo de dominio que le corresponda. En el caso excepcional, debidamente justificado, de que dichos centros tengan que realizarse en edificación exenta, las normas urbanísticas del plan parcial deberán fijar las condiciones de volumen y estéticas exigibles.

Aun cuando sean subterráneos, los centros transformadores de electricidad no podrán situarse en terrenos calificados por el planeamiento como sistema viario, de zonas verdes y espacios libres públicos, o de equipamientos y servicios públicos, salvo que den servicio exclusivo a la parcela donde se sitúen. Cuando se ubiquen en suelos de cesión a la administración, su superficie no se considerará a efectos del cumplimiento de los módulos de reserva de viarios, zonas verdes y espacios libres públicos, y equipamientos.

Cuando en el planeamiento se delimite una parcela privada o pública específicamente destinada a albergar un centro de transformación, las normas obligarán a la construcción a quedar subterránea, salvo que quede acreditado que esta solución es técnicamente inviable, en cuyo caso determinarán unas condiciones de volumen y acabado que garanticen su adecuada inserción paisajística. Esta norma se aplicará con especial rigor en aquellas parcelas que queden inscritas en el suelo viario o del sistema de zonas verdes y espacios libres públicos, o en posiciones análogamente sensibles a juicio del Ayuntamiento.

Cuando los centros de transformación se sitúen en parcelas privadas no específicas, deberán emplazarse dentro de las áreas de movimiento o, en su defecto, atenerse a las condiciones de posición de la edificación establecidas en las normas, y quedarán debidamente integrados en su composición cuando sean visibles. **Sólo se admitirá la colocación de los transformadores en las áreas de retranqueo de las parcelas**

en las zonas industriales, siempre que lo permitan los planes y se verifiquen las siguientes condiciones:

- a) que se preserve la plena funcionalidad de **las bandas de retranqueo**, sin que la instalación obstaculice su utilización para el acceso a las naves, la circulación, el estacionamiento y las operaciones de carga y descarga, ni afecte desfavorablemente al funcionamiento del espacio público;
- b) que el volumen de la instalación sea el mínimo inexcusable para ese fin, y
- c) que se garantice una adecuada integración compositiva.

En zonas residenciales regirá lo dispuesto en el artículo 2.2.11 de estas normas.

Los planes parciales y los proyectos de urbanización incluirán la ejecución de todos los centros de transformación precisos para el normal funcionamiento del sector o unidad de ejecución, incluidos los que hayan de dar servicio a las dotaciones públicas o privadas cuya implantación prevea el planeamiento. [...]



TÍTULO OCTAVO: RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS

[...] CAPÍTULO 8.2: CONDICIONES DE USO Y EDIFICABILIDAD DE LOS SISTEMAS

SECCIÓN PRIMERA: SISTEMA DE COMUNICACIONES

Artículo 8.2.1. Sistema de comunicaciones

1. El sistema de comunicaciones está constituido por los siguientes elementos:

A) Red viaria, calificada en los planos de ordenación como sistema general o dotación local de comunicaciones y compuesta por:

- Calles de tránsito segregado, que soportan en carriles diferentes la circulación de vehículos de tracción mecánica, animal o humana y de viandantes.
- Calles de tránsito compartido, que soportan diversos modos de circulación, incluida la de vehículos de motor, con sujeción a las condiciones impuestas a las «calles residenciales» por el Código de la Circulación, y entre ellas la prioridad de la circulación a pie, la velocidad máxima de 20 km/h, la admisión de actividades de esparcimiento y juego en toda su superficie, o la prohibición de estacionar vehículos en los lugares que no estén expresamente señalados.
- Calles de tráfico restringido, destinadas predominantemente a los viandantes, pero donde también se admite, con limitaciones horarias, espaciales o del tipo de usuarios, la circulación de determinados vehículos y de bicicletas.
- Calles exclusivas para viandantes o «peatonales», donde solamente se admite la circulación de personas a pie. En bandas específicas diferenciadas, pueden segregarse carriles para la circulación de vehículos de transporte público o de bicicletas.
- Plazas y espacios abiertos que, sin poseer las características morfológicas de las calles, forman parte de la red viaria peatonal o con uso restringido para los vehículos, y no del sistema de zonas verdes y espacios libres públicos.

B) Red ferroviaria, calificada en los planos de ordenación como sistema general de comunicaciones o subsistema general ferroviario. Puede discurrir enterrada bajo suelos de otra calificación urbanística, e incluye tanto las vías como las construcciones e instalaciones necesarias para su funcionamiento, que en ocasiones también pueden estar calificadas como elementos del sistema general de equipamientos y servicios.

C) Red tranviaria, calificada en los planos de ordenación como sistema de comunicaciones e integrada con alguna de las categorías que componen el sistema viario. Incluye tanto las vías como las construcciones e instalaciones necesarias para su funcionamiento, que en ocasiones también pueden estar calificadas como elementos del sistema general de equipamientos y servicios.

2. Las hojas del plano de calificación y regulación del suelo del plan general contienen la diferenciación entre el subsistema general ferroviario y el viario, además de recoger el trazado de la red tranviaria. Dentro del subsistema viario, este plano y los equivalentes de los planes de desarrollo pueden calificar tramos como calles mixtas, de tránsito compartido, tráfico restringido o peatonales; la modificación puntual de esta calificación no requerirá modificar los planes general, parciales o especiales, sino un trámite equivalente al de aprobación de los estudios de detalle.

Artículo 8.2.1-b. Red viaria

[...] 8. El Ayuntamiento promoverá el acondicionamiento vegetal de las márgenes, taludes y trincheras de las infraestructuras de comunicaciones que atraviesan el término municipal, y en especial de los tramos próximos a la ciudad, con objeto de integrarlos en la red de corredores ecológicos y formar barreras contra el ruido, la contaminación y el impacto visual del tráfico.

9. En cada sector de nueva urbanización o área homogénea de suelo urbano, se tenderá a formar vecindarios o supermanzanas delimitados por viales con tráfico rodado convencional de escala urbana o local, excluyéndose en su interior el tráfico de paso. Con esta solución no sólo se perseguirá la mejora del espacio viario y de relación, sino también la máxima integración de las actividades cotidianas de la población. Por consiguiente, cada vecindario incluirá manzanas o bloques de vivienda acompañada de actividades terciarias, y, si es posible, dotaciones públicas, accesibles por plazas y calles residenciales de tránsito compartido, peatonales o con acceso rodado restringido a residentes.

10. En los planes parciales y especiales, en los proyectos de urbanización que los desarrollen y en los de obras ordinarias, las calzadas para el tráfico rodado exclusivo se dimensionarán con criterio restrictivo, intentando satisfacer las necesidades de la circulación pública y privada sin fragmentar demasiado la trama urbana ni crear barreras que dificulten la circulación transversal a pie. [...]

Artículo 8.2.1-c. Urbanización de las vías públicas

1. Las rasantes y la configuración de los suelos de uso público, así como sus materiales, tratamientos y texturas, se atenderán a las condiciones establecidas en sus respectivos proyectos, que aplicarán, a su vez, las determinaciones contenidas en las ordenanzas y en las normas técnicas.

2. Los proyectos de urbanización y de obras ordinarias para la ejecución y reforma de las calles tendrán en cuenta en la elección de materiales y soluciones constructivas la buena resistencia, la durabilidad, y la facilidad y economía del mantenimiento, considerando siempre las concretas condiciones de uso, intensidad y clima a que vayan a estar sometidas.

Se prescindirá de disposiciones que no garanticen el cumplimiento de estas condiciones, y sólo excepcionalmente podrán admitirse, previo informe de los servicios municipales competentes que acredite la adaptación a las condiciones climáticas y funcionales, suelos de madera, arena compactada, gravilla suelta o astillas de corteza; las tres últimas soluciones se evitarán en zonas expuestas al tránsito o al viento y se requerirán en todo caso medidas que eviten la dispersión del material.

Artículo 8.2.1-d. Pantallas acústicas

1. Como norma general, sólo se admitirán las pantallas acústicas cuando no sean viables soluciones alternativas de aspecto más natural, tales como pantallas densas de arbustos y árboles o una adecuada disposición de taludes.

2. Salvo que el catálogo de elementos y criterios de urbanización determine otra cosa, cuando sea obligada la ejecución de pantallas en áreas residenciales, se utilizarán materiales de aspecto pétreo, superficies con relieve disuasivas para las pintadas y, preferentemente, con recubrimiento vegetal, en especial si lindan con zonas verdes y ajardinadas. En zonas industriales y terciarias podrán utilizarse materiales metálicos siempre que tengan una buena apariencia, no presenten superficies deslumbrantes, no sean propicias para las pintadas y se garantice un buen mantenimiento.

Si se prevén paños transparentes, se formarán con material resistente al rayado y el amarilleamiento, tendrán garantizada su limpieza permanente y dispondrán de un estampado acorde con lo expresado en el artículo 2.5.2,7 para evitar la colisión de aves.

Artículo 8.2.1-e. Calles residenciales o de tránsito compartido

En las calles de tránsito compartido se recomienda utilizar pavimentos de diferentes materiales o texturas en las bandas donde se admite el paso de vehículos y en las que sólo pueden ocupar los peatones.

Cuando sean de plataforma única con uso mixto, la banda por donde pueden transitar los vehículos tendrá, preferiblemente, un pavimento continuo de hormigón (en su color o coloreado en todo su espesor) o de asfalto (liso o impreso).

En calles donde se prevea una particular vulnerabilidad de los peatones, tales como las que estén próximas a colegios, guarderías, establecimientos geriátricos, hospitalarios, etc., se reforzará su seguridad mejorando la visibilidad mu-

tua o con un acotamiento más estricto del espacio transitable por los vehículos, rehundiéndolo de 3 a 5 cm con respecto al estrictamente peatonal o disponiendo vegetación, mobiliario o bolardos que cumplan una función análoga.

Artículo 8.2.1-f. Coherencia del tratamiento viario

1. El tratamiento ambiental de las calles, plazas y demás espacios públicos urbanos será coherente en su conjunto.

Todo proyecto de urbanización o de obras ordinarias contemplará la transición ambiental entre el ámbito de actuación y su entorno, justificando que se propicia la mejor integración y no se producen o se corrigen discontinuidades injustificadas en el tratamiento de la urbanización superficial, de vegetación y de los elementos de mobiliario urbano.

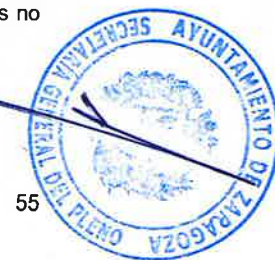
2. El tratamiento de las calles y del mobiliario urbano tenderá a adoptar soluciones comunes en el conjunto de la ciudad o en cada una de sus áreas paisajísticas diferenciadas. Motivadamente, se admitirá que determinados espacios urbanos, considerados como unidades ambientales singulares, se diferencien de su entorno en razón de su particularidad histórica o arquitectónica, de integrarse en tramas de escala superior que deban ser reconocibles u otras razones análogas que se expondrán en la memoria del proyecto correspondiente.

3. Las soluciones constructivas y los materiales adoptados en la ciudad histórica (zona B) tenderán a conseguir una superficie de acera neutra y homogénea al menos en cada una de las áreas paisajísticas diferenciadas que la componen (núcleo romano, barrio de San Pablo, entorno del Hogar Pignatelli, entorno de Independencia, barrio de San Agustín y Arrabal), de la que podrán destacarse en los espacios más caracterizados tratamientos singulares acordes con el entorno arquitectónico inmediato, siempre que atiendan a su correcta inserción en el conjunto.

En toda la zona, se emplearán texturas y colores armónicos con el entorno, y se evitará imitar con materiales y técnicas de colocación actuales el aspecto de los tradicionales. En los espacios urbanos principales se utilizarán materiales nobles.

En esta zona, la aprobación de proyectos de urbanización o de obras ordinarias relativos al tratamiento de las vías y espacios libres de uso público, requerirá informe previo favorable del órgano competente en materia de protección del patrimonio cultural.

4. Cuando, por cualesquiera causas, fueran necesarias operaciones de renovación parcial de la pavimentación de una calle o espacio de uso público, se garantizará la homogeneidad de su textura, su ejecución y su calidad con respecto a las partes no afectadas por la obra.



Las renovaciones generales de la pavimentación o el acabado de las calles y demás espacios de uso público se efectuarán por ámbitos mínimos homogéneos (una o más calles, plazas o tramos de calle completos), sin que en ningún caso los nuevos materiales puedan ser de inferior calidad que los sustituidos.

Artículo 8.2.1-g. Catálogos de elementos y criterios de urbanización

1. El Ayuntamiento aprobará y mantendrá actualizados uno o más catálogos de elementos y criterios de urbanización normalizados, homologados y singulares, a los que se atenderán los proyectos de urbanización y de obras ordinarias que se formulen, y que afectarán tanto a espacios de dominio público como privados de uso público.

2. El catálogo o conjunto de catálogos se estructurará en áreas paisajísticas diferenciadas y unidades ambientales singulares, y recogerá en cada uno de estos ámbitos prescripciones sobre:

- a) **Criterios generales de diseño y construcción. Tipificación de espacios públicos característicos del área o unidad: avenidas, calles de distintas secciones, funciones, orientaciones, relación con la edificación y origen histórico, paseos, plazas, plazuelas, rotondas, zonas verdes, riberas fluviales, playas de estacionamiento, vías territoriales de comunicación y cinturones de ronda, medianas, taludes y otros elementos significativos.**
- b) **Pavimentos: materiales, despieces, colores, encuentros con fachadas y cierres de parcelas, arquetas, bordillos, vados, rigolas, sumideros, bolaridos, piezas especiales de advertencia y seguridad, estacionamientos, escaleras y rampas...**
- c) **Especies vegetales: criterios de elección y colocación en los distintos tipos de espacios públicos, plantación, compatibilidad con otros elementos, requisitos especiales, mantenimiento y gestión, diseño de alcorques...**
- d) **Mobiliario (banco, sillas, mesas, papeleras, ceniceros, fuentes, vallas, juegos, marquesinas, soportes publicitarios, contenedores, aparcabici...): modelos homologados, colores, criterios de colocación en los distintos tipos de espacios públicos, posibilidades de agrupación y condiciones de compatibilidad con otros elementos, puesta en obra, prescripciones específicas para el mobiliario privado dispuesto sobre la vía pública...**
- e) **Luminarias: modelos homologados de soportes, colores, criterios de colocación en los distintos tipos de espacios públicos, compatibilidad con otros elementos, características de las lámparas, puesta en obra...**
- f) **Señalización y rotulación.**

- g) **Cerramientos de parcelas públicas y privadas lindantes con las calles y espacios libres públicos, o visibles desde éstos. Podrán diferenciarse los opacos, transparentes, vegetales y mixtos, y se prohibirán los de malla galvanizada, salvo casos justificados acreditadamente provisionales.**
- h) **Armarios y locales técnicos.**
- i) **Soluciones normalizadas para la protección contra el ruido en los bordes de las grandes infraestructuras de comunicaciones, estableciendo criterios para las zonas de la ciudad en que se precisen.**
- j) **Otros contenidos que resulten pertinentes.**

En cada apartado se diferenciarán las prescripciones obligatorias y las recomendaciones.

Además de los materiales, soluciones, especies y modelos de uso común en cada ámbito, se indicarán los criterios técnicos, funcionales, estéticos, de durabilidad y mantenimiento para la aceptación de otras propuestas en localizaciones especiales por razones de adecuación histórica, uso o ubicación.

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.

2. Las actuaciones sobre la escena urbana suprimirán las piezas de mobiliario y señalización discordantes, innecesarias, redundantes o superfluas, tenderán a unificar las características de las que permanezcan, y reducirán en lo posible la afección del espacio libre mediante la agrupación de elementos y su disposición preferente en el contorno del área peatonal.

3. Se evitará, con carácter obligado en las zonas sujetas a protección cultural, la colocación exenta en la vía pública de centros de transformación y armarios de instalaciones, salvo que queden integrados en elementos de mobiliario o se acredite la imposibilidad técnica de otra solución; en este caso, se adoptarán las medidas de armonización visual que juzgue adecuadas el órgano competente en materia de patrimonio cultural.

4. En las zonas sujetas a protección cultural, el mobiliario urbano estará construido con materiales nobles y duraderos, evitándose los colores estridentes, diseños discordantes y cualesquiera disposiciones que perturben la contemplación y armonía de los bienes protegidos.

Para potenciar la integridad de la escena urbana en ámbitos significados de la ciudad histórica, se podrán recuperar los modelos de mobiliario empleados en el momento en que fueron creados o sometidos a reformas substanciales.

5. Se recomienda evitar la colocación de marquesinas en paradas de las redes de transporte público cuando se sitúen en el entorno de construcciones sujetas a protección cultural. Si el Ayuntamiento las considera imprescindibles, sus dimensiones y diseño serán compatibles con los requerimientos asociados a la protección cultural, al igual que cuando se emplacen en conjuntos urbanos protegidos o en espacios urbanos y paseos catalogados.

6. Cuando su estado lo permita, el Ayuntamiento mantendrá los elementos de mobiliario urbano que sean representativos de épocas anteriores y todavía pervivan en la vía pública, conservándolos en su sitio o concentrándolos en espacios cuyo diseño general date del mismo período.

7. En la ciudad histórica y demás zonas de atención especial a la imagen urbana, los proyectos de urbanización y de obras ordinarias podrán conllevar criterios de arte cívico, que no sólo recurran a la estatuaría cuando sea oportuna, sino que enriquezcan el diseño de los elementos funcionales del espacio público y el tratamiento de medianerías vistas, solares vacantes, taludes, espacios residuales, etc. De este modo, se procurará contribuir a la comprensión de la naturaleza e historia de los espacios urbanos, y a la formación de un «museo abierto» que incorpore obras estables y temporales.

Artículo 8.2.1-i. Áreas provisionales de estancia en la vía pública

1. Sobre las bandas destinadas a las aceras o al aparcamiento, el Ayuntamiento podrá delimitar pequeños recintos destinados a la estancia y el reposo, provistos de asientos, mesas, iluminación, vegetación, elementos de protección climática o un pequeño estacionamiento de bicicletas.

2. Cuando se ocupen zonas de aparcamiento, su diseño impedirá el acceso desde la calzada o las plazas colindantes, bordeándolos con parapetos que impidan también caídas accidentales. Su superficie pisable se elevará hasta la cota de la acera adyacente, de modo que el acceso se produzca sin ningún escalón o resalte. Se evitará interferir en el espacio de maniobra de los vehículos de emergencia, en el sistema de evacuación de aguas pluviales de la calzada y en el funcionamiento de los servicios públicos que pudieran verse afectados. Ni la propia plataforma ni los elementos emplazados sobre ella reducirán la fluidez y seguridad de la circulación en sus proximidades, cuidándose en particular la visibilidad de los dispositivos verticales de regulación del tráfico.

3. El Ayuntamiento podrá aprobar para estos recintos diseños integrados modulares normalizados, susceptibles de desplazarse fácilmente, sin elementos anclados a la calzada o las aceras, con un pavimento apto para permanecer a la intemperie y aspecto armónico con la urbanización fija.

4. Según su criterio discrecional y previo informe del servicio competente en materia de tráfico, la Corporación podrá autorizar a establecimientos hosteleros a ocupar con estos recintos un número de plazas de estacionamiento moderado y de longitud nunca mayor que la fachada de cada local, con objeto de situar sus terrazas cuando la anchura de las aceras no las permita de otro modo. La instalación correrá a cargo del particular interesado, que deberá abonar el canon de ocupación de la vía pública que sea procedente.

Artículo 8.2.1-j. Rotulación y señalización

1. El Ayuntamiento podrá formar modelos de placas para la rotulación de calles donde considere preciso un tratamiento singular, así como criterios para su localización. Si se diseña un modelo específico para la ciudad histórica, armonizará con las placas de cerámica de Valencia colocadas entre 1862 y 1864; si se opta por reproducirlas, se les añadirá algún discreto rasgo distintivo que evite la confusión. La colocación de las placas tendrá en cuenta las posibles afecciones visuales y materiales sobre inmuebles catalogados.

2. En las zonas sujetas a protección cultural y en las inmediaciones de las construcciones de carácter monumental, podrán colocarse paneles informativos de diseño discreto, materiales nobles y duraderos, y fijaciones que no dañen los edificios, donde se proporcione un conocimiento sucinto de las características de los edificios y espacios de interés.

3. En la vía pública, sólo se admitirá la colocación de reclamos publicitarios o de identificación en los elementos específicamente dispuestos por el Ayuntamiento con este objeto, tales como paneles informativos, monopostes, quioscos o marquesinas del transporte público.

Artículo 8.2.1-k. Contenedores de basura

Conforme sea técnicamente posible, el Ayuntamiento instalará sistemas de recogida de basura acordes con los condicionantes ambientales del lugar en que se sitúen y el propósito de mejorar la escena urbana. En la programación de estas acciones, se dará preferencia al entorno de los edificios catalogados de interés monumental y a la ciudad histórica (zona B).

Artículo 8.2.1-l. Plantaciones vegetales en la vía pública

1. Como criterio general, se moderará la plantación en las calles de céspedes no tolerantes a la sequía. En las medianas y parterres de difícil acceso podrán plantarse especies no pisables de bajos requisitos hídricos, con preferencia por las autóctonas y adaptadas. Cuando los parterres se sitúen en aceras,



plazas y zonas donde puedan ser pisados, se utilizarán preferentemente especies tapizantes o praderas de gramíneas de alta resistencia al pisoteo y bajo consumo hídrico, que conserven la humedad e impidan el crecimiento de malas hierbas.

2. Para poder dotarse de plantaciones arbustivas y siempre que las características del terreno y la seguridad vial lo permitan, las medianas de calzadas tendrán una anchura mínima de 1 m. Cuando se quiera plantar en ellas una hilera de árboles de porte pequeño o columnario, su anchura mínima será de 1'80 m. Si el arbolado ha de ser de mayor porte, la anchura de la mediana no será inferior a 3 m. En avenidas anchas con intenso tráfico rodado, se plantarán en las medianas árboles de porte proporcionado que con los de las aceras tiendan a formar una bóveda vegetal, y arbustos que limiten la vista de los vehículos desde el interior de los que ocupen la calzada **opuesta** y desde las aceras.

En las rotondas, los árboles podrán agruparse siempre que mantengan una distancia mínima a la calzada de 3 m.

3. En las plazas, paseos, aceras anchas y, en general, zonas para viandantes con suficiente entidad, se recurrirá a elementos, especialmente arbustivos, que les proporcionen seguridad y sensación de espacio propio, y minoren en lo posible la percepción del tráfico rodado.

Tanto en estas situaciones como en las medianas y glorietas, se dispondrán preferentemente agrupaciones densas y variadas de arbustos de flor sin crecimiento lateral que pudiera invadir las calzadas ni exigencia de operaciones frecuentes de conservación.

4. En calles de nueva creación, se dispondrán alineaciones de árboles siempre que las aceras tengan al menos 4 m de anchura, salvo que se considere incompatible con la preservación del carácter histórico del espacio urbano.

Se evitará la plantación lineal de arbolado en aceras de anchura inferior a 2'80 m, salvo que haya bandas contiguas de estacionamiento en línea, en cuyo caso se podrán plantar árboles ampliando puntualmente la acera cada dos o tres plazas de estacionamiento.

En aceras de anchura comprendida entre 2'80 y 4 m, descontada la proyección de los voladizos existentes o admitidos por el planeamiento, se podrán plantar especies arbóreas de porte pequeño, con diámetro de copa inferior a 4 m y altura menor de 6 m. En aceras comprendidas entre 4 y 6 m, descontada la proyección de los voladizos, se plantarán especies de porte mediano, con diámetro de copa de 4 a 6 m y altura de 6 a 15. En aceras de anchura superior a 6 m, se plantarán especies de gran porte, con diámetro de copa mayor de 6 m y altura superior a 15.

En todos los casos, se elegirán especies cuyo desarrollo sea compatible con las necesidades de asoleo de los edificios de la calle.

5. En calles cuya anchura total no posibilite formar dos aceras susceptibles de soportar arbolado y cuya función viaria no permita prescindir del tráfico rodado, se intentará conseguir al menos una acera arbolada mediante una disposición asimétrica de la calzada y la reducción de la otra acera al mínimo exigido por razones de accesibilidad y supresión de barreras. Se elegirá como acera mayor la que tenga mejores condiciones de asoleo y protección frente al viento, o la más adecuada en función de la edificación y las actividades laterales.

6. Cuando se reformen aceras ya provistas de árboles, éstos se respetaran siempre que técnicamente sea posible, independientemente de la anchura de aquéllas.

7. Se procurará que las plantaciones se separen de las líneas de fachada al menos 3 m, con un mínimo absoluto de 2 m, medidos desde el tronco y considerando el vuelo de balcones y voladizos. Entre los edificios y el borde interior de los alcorques deberá respetarse la anchura mínima exigida para la circulación de viandantes por la normativa de supresión de barreras arquitectónicas. En las calles de tráfico segregado, mantendrán también una distancia mínima de 50 cm con respecto a las calzadas, recomendándose que entre los árboles y las zonas de tránsito de vehículos no haya menos de 1 m.

8. En el catálogo de elementos y criterios de urbanización a que se refiere el artículo 8.2.1-g de estas normas, se establecerán patrones para la elección y la disposición de las especies vegetales en los distintos tipos de espacio urbano y en las distintas áreas ambientales de la ciudad. En ausencia de estas determinaciones, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- a) En las calles, paseos y avenidas convencionales se plantará una especie de arbolado de alineación constante en toda su longitud y de porte proporcional a la anchura de la vía, para reforzar su homogeneidad ambiental y su identidad, y contrarrestar la heterogeneidad de las fachadas. Cuando las características de la vía lo justifiquen, el proyecto podrá contemplar su acompañamiento con otras especies que proporcionen variedad vegetal o, por su menor porte, aproximación a la escala humana.
- b) Según la calidad ambiental de los edificios laterales, se elegirán especies y disposiciones con mayor o menor capacidad de ocultamiento, de acuerdo con el principio general de favorecer la visión de los edificios en las calles de mayor valor interés ambiental y enmascarar su desorden o falta de atractivo en las de menos.
- c) En los paseos y calles arboladas, se recomienda una cobertura arbórea no inferior al 50% del espacio destinado a los viandantes.
- d) Con carácter predominante, en calles y plazas se emplearán árboles caducifolios dispuestos con la proximidad adecuada, según el tamaño de

la copa, para dar sombra en verano y permitir el asoleo en invierno. En las calles y plazas con edificación de aspecto más irregular o menos atractivo, y siempre que sea compatible con sus necesidades de asoleo, se dispondrán especies de hoja perenne y densa que mitiguen la imagen de las construcciones desde la vía pública.

- e) Si no lo desaconsejan causas justificadas, en los paseos, calles y plazas con una vegetación históricamente asentada se mantendrán o recuperarán, si se hubieran perdido, sus características fundamentales en cuanto a especies, disposición espacial y forma de poda, por constituir una parte relevante de la imagen urbana.
- f) En la elección de especies en los distintos espacios urbanos o en partes de ellos, se tendrá en cuenta que ninguna especie debería superar el 15% del total de árboles urbanos de la ciudad y ningún género el 30%, con objeto de disponer de un patrimonio arbóreo más resiliente frente a las plagas o enfermedades que puedan presentarse en el futuro.

9. En plantaciones lineales y salvo que la especie elegida recomiende otro valor, se mantendrá una distancia mínima de 5 m entre los árboles o entre ellos y los báculos de iluminación o semáforos. Estas distancias mínimas se elevarán en función de las características geométricas de los báculos y de la altura y diámetro de copa de la especie arbórea elegida, dependiente, a su vez, de la anchura de la acera según los criterios establecidos en el apartado 4.º anterior.

Se evitarán las interferencias entre el arbolado y los elementos de iluminación, semáforos, paradas del transporte público, pasos de peatones y vados, considerando tanto la situación actual como que haya de verificarse cuando se desarrollen las copas de los árboles.

10. Los parterres de nueva implantación no tendrán una superficie inferior a 20 m² ni profundidad de tierras inferior a 1'30 m, en los que se incluye un espesor mínimo de 20 cm de tierra vegetal, libre de cascotes o piedras mayores de 5 cm.

Los parterres de zonas verdes urbanas de nueva creación contarán con instalación de riego automático.

No se colocarán en ellos más arquetas que las necesarias para alojar las llaves de corte y conexión, elementos eléctricos y automatismos de estas redes, cuando no pudieran situarse en los pavimentos convencionales inmediatos. Con carácter general, se evitará el tendido de redes de servicios bajo los parterres de aceras, paseos, plazas o parques; cuando sea imprescindible y a título excepcional, podrán disponerse bajo ellos elementos de las redes primarias de abastecimiento de agua y saneamiento, con profundidades superiores a 1'50 m, evitando la compactación del terreno con maquinaria pesada y llevado al exterior las arquetas o registros.

11. Los alcorques se dimensionarán en función de la especie arbórea que vaya a plantarse en ellos. Como mínimo absoluto, constituirán cuadrados de 1 m de lado e igual profundidad, si bien se recomienda que no tengan un volumen inferior a 2 m³. En aceras de anchura igual o superior a 6 m, se recomienda que formen cuadrados de 120 cm de lado o rectángulos de lado no inferior a 1'20 m, con un volumen no inferior a 2'50 m³. En aceras de anchura igual o superior a 9 m, se recomienda que sean cuadrados de 1'50 m de lado o rectángulos de lado no inferior a 1'50 m, con un volumen no inferior a 3'50 m³.

Su encintado estará enrasado con el nivel del suelo y en su interior no habrá más redes o canalizaciones que la de riego, que será con carácter general por goteo y automatizado.

En aceras de anchura igual o mayor de 4 m, los alcorques se rellenarán con tierra vegetal hasta 3 cm por debajo de la cota de la acera y se ejecutarán de manera que se logre la mayor difusión del oxígeno en el suelo y la mejor infiltración del agua de lluvia. Se recomienda la plantación de especies herbáceas y florales que formen microhábitats para ornamentar la vía pública, aumentar la biodiversidad urbana y facilitar el refugio de insectos polinizadores o beneficiosos en la lucha biológica contra plagas de pulgón.

En aceras arboladas menores de 4 m o con una elevada intensidad peatonal y en árboles próximos a pasos de peatones, los alcorques serán pisables, recomendándose disponer cubrealcorques metálicos con aberturas de 10 mm de diámetro máximo o pavimentos de adoquín de hormigón con alta capacidad drenante, dispuestos a junta abierta sobre una capa de gravilla de machaqueo asentada sobre un geotextil poroso; los adoquines se separarán del tronco del árbol de 10 a 15 cm, y el hueco se rellenará con gravilla.

Siempre que se pueda, se preferirán platabandas o alcorques corridos a alcorques individuales, disponiendo cada dos árboles un zona recubierta con pavimento filtrante para facilitar el cruce por los peatones.

12. En la elección y plantación del arbolado se seguirán las instrucciones que proporcione en cada caso el servicio municipal responsable de parques y jardines. Con carácter general, los árboles se plantarán con tutores para anclarlos y mantenerlos en posición vertical, protegerlos de golpes en los primeros años y evitar que los vientos fuertes afecten a su estabilidad.

Artículo 8.2.1-m. Tratamiento de la vegetación existente

1. Será prioritario el cuidado y la preservación de la vegetación existente en los espacios públicos, así como su extensión a cuantos **ámbitos** no la tengan y sean susceptibles de recibirla, sean públicos o bien privados visibles desde espacios públicos.

2. Conforme a la ordenanza municipal de protección del arbolado urbano, todo proyecto de obras de infraestructura, urbanización o edificación que implique afecciones sobre árboles, independientemente de su número, especie o edad,



incorporará un documento técnico de protección con las características y efectos que especifica esa norma.

Siempre que afecte a especies vegetales a conservar, la obra requerirá medidas protectoras tanto de su parte aérea como de sus raíces.

3. La ejecución de pasos rebajados para acceso a estacionamientos o espacios de carga y descarga evitará afectar al arbolado de la calle, separándose con carácter general 1'50 m del alcorque más próximo. Si fuera imposible mantener esta distancia, los árboles donde se incumpla se protegerán con bolardos, bolos o elementos similares.

4. Las actas municipales de alineaciones y rasantes reflejarán los ejemplares existentes en las inmediaciones de las parcelas a que se refieran, a fin de que se consideren en los proyectos al situar los accesos rodados y otros elementos que pudieran afectarles.

5. Toda supresión de un árbol será excepcional y contará con autorización municipal y una memoria que justifique la imposibilidad técnica de mantenerlo por muerte o enfermedad irreversible del ejemplar, razones de seguridad para las personas o incompatibilidad con obras que hayan de realizarse.

Independientemente de las causas que la provoquen, el causante de la **supresión** de un árbol situado en **una calle, una plaza o un espacio libre público estará obligado a trasladarlo** inmediatamente y a su cargo al emplazamiento que indique el **servicio municipal responsable en parques y jardines**. **Si, a juicio de éste, el traslado no fuera viable, los árboles suprimidos deberán sustituirse por otros del número, especie y calibre que indique dicho servicio o por la compensación económica procedente de acuerdo con la ordenanza de protección del arbolado urbano.**

Cuando el árbol suprimido forme parte de un conjunto homogéneo y no sea posible sustituirlo por otro de igual especie, edad y porte, se elegirá el ejemplar o ejemplares disponibles que con más aproximación puedan compensar el eliminado **a juicio del servicio responsable de parques y jardines.**

6. La poda y tala de árboles requerirán dirección facultativa aunque se produzcan en zonas privadas.

7. Se prohíbe terminantemente fijar carteles a los árboles, introducir clavos en ellos, o utilizarlos como apoyo o sujeción de cualquier artificio que pueda infligir alguna herida, siquiera sea superficial. También se prohíbe depositar en los alcorques desperdicios o productos químicos que puedan dañar el árbol o perjudicar su desarrollo.

En ningún caso los elementos superpuestos o adosados a las fachadas podrán interceptar o perturbar el crecimiento de los árboles, ni quedarán a menos de 60 cm del perímetro de su tronco. Esta condición se añadirá, ampliando las restantes limita-

ciones impuestas por estas normas, a la dimensión de los elementos superpuestos a las fachadas de los edificios **y a la de sus propios vuelos**. [...]

8. Requerirá informe favorable del órgano autonómico competente para la protección del patrimonio cultural la alteración sustancial del arbolado en los inmuebles con declaración o incoación de interés cultural o en sus entornos. Se entenderá que incurren en este supuesto tanto las reformas de la urbanización que modifiquen la disposición del arbolado como la supresión de ejemplares maduros cuyas características de edad, porte, rareza o estado fitosanitario contribuyan a definir el carácter del área.

No obstante, si se manifiesta riesgo inminente de caída de un ejemplar, el Ayuntamiento podrá actuar sin requerir el pronunciamiento previo del citado órgano autonómico, al que se comunicará la actuación adjuntando la declaración de riesgo inminente.

SECCIÓN SEGUNDA: SISTEMA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

Artículo 8.2.7. Condiciones de uso y edificabilidad

1. El sistema de zonas verdes y espacios libres (grupo 1) comprende terrenos de dominio y uso público **carentes de más edificación que la que admitida en este artículo, destinados al recreo, esparcimiento y reposo de las personas y a la mejora de las condiciones higiénicas, climáticas y estéticas de la población; habitual, aunque no necesariamente, soportan plantaciones** de arbolado y jardinería, **y pueden incluir también las actividades complementarias** compatibles con su naturaleza **que se detallan en este artículo.**

Comprende también los terrenos de dominio público equipados para la práctica de deportes predominantemente en instalaciones al aire libre, sin perjuicio de que puedan coexistir con instalaciones deportivas cubiertas en los términos expresados en este artículo.

En las zonas verdes cuya extensión lo justifique, el planeamiento o los proyectos de ejecución podrán delimitar bandas específicas para la circulación de los vehículos de servicio o de emergencia, o carriles para bicicletas y otros vehículos sin motor.

2. Los andadores de separación entre las zonas verdes y las parcelas edificables que se representan en color blanco en los planos de calificación y regulación del suelo se entenderán calificados como sistema viario a todos los efectos.

3. Con carácter general, en los suelos pertenecientes a los sistemas general y local de espacios libres y zonas verdes, podrá destinarse un 5% de su superficie a edificaciones con uso o servicio público, destinadas a actividades culturales o recreativas, siempre que su altura no supere la que sea característica del arbolado.

4. Además de lo expresado en el apartado anterior, en los suelos pertenecientes al sistema general de espacios libres y zonas verdes, se permiten edificaciones relacionadas con los usos deportivos, siendo la edificabilidad máxima de 0'10 m²/m² cuando el terreno tenga menos de 2'50 ha, o de 0'05 m²/m² cuando la superficie del terreno sea superior.

5. Cuando se trate de suelos del sistema general de espacios libres y zonas verdes pertenecientes al subsistema de espacios libres recreativos, los límites señalados en los dos apartados anteriores podrán superarse, estableciéndose para la implantación de usos deportivos, culturales y de espectáculos una limitación conjunta de edificabilidad de 0'35 m²/m².

6. En suelos de los sistemas general y local de espacios libres y zonas verdes que no se encuentren en el supuesto contemplado en el apartado 4º de este artículo, cuando la implantación de usos deportivos, recreativos o culturales sea conjunta con la ejecución de los parques en que se sitúen, responderá a un proyecto de conjunto. [...]

7. Cuando se trate de suelos del sistema general de espacios libres y zonas verdes pertenecientes al subsistema de espacios libres recreativos, la implantación de usos deportivos, culturales, terciario recreativo, de espectáculos y de servicios públicos requerirá desarrollo detallado mediante un plan especial de ordenación del conjunto, con características equivalentes a las indicadas en el apartado anterior.

8. Zona verde (parque natural): [...]

9. Zonas de protección adicional: [...]

[...] **Artículo 8.2.7-b. Modificaciones del planeamiento que afecten al sistema de zonas verdes y espacios libres**

Cuando una modificación del plan general, parcial o especial afecte a una o más parcelas pertenecientes a los sistemas general o local de zonas verdes y espacios libres, la ordenación resultante no contendrá menos superficie de esta calificación que la original, ni empeorará cualitativamente las condiciones del sistema.

Artículo 8.2.7-c. Condiciones de ordenación del sistema de zonas verdes

1. Las zonas verdes y los espacios libres públicos calificados por el plan general y los planes parciales y especiales que lo desarrollen satisfarán los siguientes fines:

- a) **Configurar una red urbana de zonas verdes y espacios libres constituida por:**
 - **Espacios superficiales de entidad variada, sujetos a un rango jerárquico carente de discontinuidades y dispersos por todo el tejido urbano y, en especial, por sus áreas residenciales. Comprenderán:**

- **Grandes parques urbanos: situados a menos de 10 km del perímetro urbano y con superficie igual o superior a 10 ha.**
- **Pequeños parques urbanos: situados en el perímetro urbano y con superficie entre 1'50 a 10 ha.**
- **Plazas y jardines: recintos arbolados entre alineaciones de calles, con superficie entre 0'50 y 1'50 ha.**
- **Pequeñas plazas y jardines: recintos arbolados entre alineaciones de calles, con superficie menor de 0'50 ha.**
- **Parques de barrios rurales: situados en los barrios rurales del término municipal.**

- **Elementos lineales que establecen una conexión cada vez más completa entre los superficiales y evitan una continuidad excesiva de la urbanización. Comprenderán:**

- **Alineaciones arboladas: calles, avenidas, paseos o bulevares formados por sucesión de arbolado viario.**
- **Zonas verdes situadas en las márgenes de los ríos que atraviesan el término municipal o del Canal Imperial.**
- **Calles peatonales o de tránsito compartido con suficiente amplitud y presencia continua de la vegetación.**

Estos elementos se integrarán en la red de itinerarios para viandantes que regula la sección tercera de este capítulo.

En atención a su utilidad ecológica, paisajística y social, el sistema así formado propiciará tanto la continuidad biológica como la funcional, permitiendo la estancia, el recreo y los desplazamientos urbanos a pie, cómodos y seguros para adultos y niños, y particularmente vinculados a las escuelas y demás equipamientos públicos.

- b) **Conectar la red general urbana de zonas verdes con los hábitats naturales del término municipal y términos vecinos, a su vez ligados mediante sendas rústicas y vías pecuarias acondicionadas para ello. La función de conexión con el entorno rural y natural permitirá el comportamiento del conjunto del sistema de parques y zonas verdes como refugio de la flora y la fauna, y favorecerá la movilidad de las especies a través de la matriz urbana.**
- c) **Proporcionar variedad y riqueza ambiental al entorno, mejorando el paisaje urbano, proporcionando humedad, produciendo zonas de sombra y frescor, reduciendo las molestias sonoras, consumiendo CO₂ y produciendo oxígeno, amortiguando los fenómenos atmosféricos extremos.**



reduciendo los procesos de erosión del suelo, equilibrando el ciclo del agua y permitiendo la infiltración y recarga de acuíferos, disminuyendo las escorrentías, etc.

- d) Servir como lugares de esparcimiento a las viviendas de los alrededores, como áreas de paseo y ocio al aire libre, y como ámbitos de intercambio social a los vecinos de diversas zonas de la ciudad.
- e) Conjuguar el mayor beneficio social y ambiental con la máxima facilidad de mantenimiento, tanto técnica como económica. Para ello, el proyecto buscará la máxima capacidad autorregenerativa de la zona verde, dando la mayor presencia a los elementos naturales vivos que precisen el mínimo de cuidados.

Con todo ello, las zonas verdes no se limitarán a ser elemento de embellecimiento o de contraste naturalista con la fábrica urbana, sino su más importante elemento ordenador.

2. Para lograr la continuidad ecológica del sistema, se integrarán en él, adoptando las medidas de regeneración, mejora y seguridad que sean precisas, los cauces hídricos que discurren por el término municipal.

Siempre que no sea imposible por precisas razones materiales, las acequias se incorporarán al tratamiento paisajístico de las zonas verdes urbanas y periurbanas y del suelo no urbanizable, satisfaciéndose las condiciones impuestas por el artículo 6.3.1.7, de estas normas.

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

1. Los planes urbanísticos distribuirán las zonas verdes y los espacios libres de acuerdo con sus necesidades funcionales, buscando la integración en el sistema urbano de espacios libres públicos, la máxima accesibilidad para los vecinos y la proximidad a las dotaciones públicas, especialmente escolares y deportivas.

En las áreas con uso dominante de vivienda se formarán sistemas jerárquicos de espacios libres que, además de los grandes parques urbanos, incluyan zonas al servicio de unidades vecinales de sucesivas escalas (parques de barrio, jardines, áreas de juego, plazas y plazuelas), posibilitando el desarrollo al aire libre de actividades comunitarias variadas.

En la tramitación de un plan parcial o especial el Ayuntamiento podrá exigir la ubicación de las zonas verdes de modo que, unidas a otras colindantes existentes o pendientes de ordenación o ejecución en suelos exteriores al sector, den lugar a espacios más extensos, de mejores condiciones ambientales y que favorezcan la integración entre diversos sectores.

Ningún edificio residencial distará más de 300 m de una zona ajardinada de unos 3.000 m² de superficie mínima, en la que pueda inscribirse un círculo de 50 m de diámetro y donde predominen el terreno sin pavimentar y la vegetación.

Además de las plazas urbanas representativas, se recomienda disponer plazuelas entremezcladas con el tejido residencial de unos 200 m² de superficie mínima, lado menor no superior a 20 m y contorno lo más aislado posible del viario rodado. Se procurará que, al menos en uno de sus lados, estas plazas lindan directamente con edificios cuyas plantas bajas se dediquen a comercio o servicios 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.

3. Los elementos morfológicos, hidrológicos y vegetales del paisaje rural se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos como componentes caracterizadores del paisaje urbano. Siempre que sea posible, se preservará el arbolado existente en toda área de nueva urbanización, integrándose las agrupaciones de árboles en las zonas verdes, las áreas de estancia y las líneas de arbolado de calles y paseos.

4. El tratamiento de las zonas verdes se diferenciará según las características naturales del terreno y su posición en la ciudad, estableciéndose una transición entre los espacios ajardinados con características más artificiales que son propios de la ciudad consolidada o de las áreas centrales de los grandes parques, y el aspecto natural característico del entorno suburbano.

El mantenimiento de las zonas verdes públicas será más intensivo en los espacios ajardinados de carácter urbano y menos en zonas de transición al suelo rural, montes periurbanos, parques agrarios, etc.

Dentro del sistema de zonas verdes, tendrán una función y un tratamiento singular las de acompañamiento de los cauces fluviales y las de transición a la estepa, donde se perseguirá el mayor grado de naturalidad que sea compatible con su función social:

- En las zonas verdes ligadas al sistema fluvial (parques de ribera, zonas inundables y primeras terrazas fluviales) se utilizarán plantas con mayores necesidades hídricas y que soporten suelos encharcados durante parte del año, diversificándose los estratos en imitación de los bosques de ribera y permitiéndose mayores extensiones de césped.

- En las zonas verdes de transición a la estepa, se usarán plantas con menores exigencias hídricas, como las gramíneas ornamentales, se reducirán las superficies de césped y se emplearán mezclas de semillas mejor adaptadas a la sequía; se regularán la intensidad y los criterios de mantenimiento para aproximarlas a un tratamiento más natural, espaciando, por ejemplo, las siegas y los desbroces.

5. Se procurará crear agrupaciones arbóreas y arbustivas lo más extensas que sea posible, provistas en su contorno, cuando corresponda a vías de gran circulación, áreas industriales u otros ambientes agresivos, de elementos tales como montículos («ha-ha») o densas masas de árboles y arbustos que limiten la vista, de manera que los usuarios puedan gozar en su interior de un ambiente natural.

6. Salvo circunstancias excepcionales, se evitará disponer bajo las zonas verdes construcciones enterradas que reduzcan el terreno a una cubierta provista de cierto espesor de tierra vegetal, con las consiguientes limitaciones para la plantación de árboles de porte, y la imposibilidad de utilizar la zona verde como mecanismo de recarga del freático que limite las pérdidas de recursos hídricos.

Cuando se ocupen bajo rasante áreas ajardinadas, se preverá sobre el forjado superior un espesor de tierra vegetal no menor de 120 cm, recomendándose alcanzar los 2 m, para el desarrollo del sistema radical de las plantaciones. Cuando sea imposible disponer una capa de tierra fértil de ese espesor, podrá recurrirse a la colocación de maceteros para arbustos o árboles de poco porte, espalderas y pérgolas para soporte de trepadoras, u otras soluciones alternativas.

Artículo 8.2.7-e. Proyectos de jardinería

1. Los proyectos de urbanización y de obras ordinarias para la ejecución y reforma de las zonas verdes tendrán en cuenta en la elección de materiales y soluciones constructivas la buena resistencia, la durabilidad, y la facilidad y economía de mantenimiento, considerando siempre las concretas condiciones de uso, intensidad y clima a que vayan a estar sometidas.

2. En los suelos calificados por el planeamiento como zonas verdes y espacios libres, los proyectos de urbanización o los proyectos de obras que los desarrollen respetarán en lo posible la topografía y los substratos naturales del terreno, siempre que no haya sido sometido antes a excesivas alteraciones antrópicas, y sin renunciar por ello a la máxima funcionalidad urbana y a la utilidad social del espacio. Sobre todo en los parques, se reducirán los movimientos de tierras que no sean imprescindibles y desnaturalicen su carácter, aprovechándose las zonas más bajas para la creación de zonas arboladas que aprovechen la circulación superficial de las aguas y resguarden mejor del viento y el ruido.

Cuando sea preciso el aporte de nuevas tierras para la plantación de especies vegetales, se recurrirá a substratos de capacidad drenante suficiente para evi-

tar el encharcamiento, y con materia orgánica y nutrientes minerales básicos que permitan el desarrollo adecuado de las plantas. Las tierras estarán exentas de residuos plásticos, materiales no biodegradables, cascotes, troncos o restos orgánicos no descompuestos.

3. En las zonas verdes inundables se recomienda modelar el terreno en terrazas sucesivas que permitan escalonar los niveles de inundación y diferenciar su tratamiento. Las especies vegetales estarán adaptadas a las condiciones ambientales propias de zonas con nivel hidráulico variable y momentos de inundación temporal. El mobiliario tendrá las debidas condiciones de resistencia al agua, considerándose los niveles de inundación previsibles en momentos de avenida. Cuando estas zonas verdes se emplacen en las márgenes de cauces hídricos, el relieve del suelo, el tratamiento de su superficie y los elementos que se le superpongan no obstaculizarán la libre circulación del agua ni el drenaje natural del terreno.

4. En las zonas verdes y espacios libres públicos, se preverá la plantación, al menos, de un árbol por cada 30 m² de suelo. Los plantones nuevos cumplirán los requisitos establecidos en los pliegos de condiciones para el suministro de plantas de vivero del Ayuntamiento de Zaragoza y en la ordenanza municipal de protección del arbolado urbano.

El proyecto integrará todos aquellos árboles y arbustos sanos que existan en su ámbito y no estén afectados por enfermedades irreversibles, salvo excepciones justificadas en que el Ayuntamiento lo considere imposible, previo informe del servicio competente en parques y jardines. Conforme a la ordenanza de protección del arbolado urbano, los árboles que deban suprimirse y puedan trasplantarse con posibilidades de supervivencia y por un coste razonable, se pondrán a disposición del servicio de parques y jardines, que señalará un lugar adecuado para su replantación; esta actuación se incluirá como coste del proyecto de jardinería y se ejecutará a su cargo.

5. El diseño y la gestión de las zonas verdes favorecerán la biodiversidad, facilitando el desarrollo de los procesos biológicos en condiciones análogas a las de la naturaleza. Salvo excepciones justificadas, se permitirá el desarrollo natural de las especies vegetales en cuanto a su porte y estructura

Se evitará una excesiva homogeneidad de la vegetación, diversificándose los estratos, superficies y hábitats dentro de cada zona verde para crear paisajes variados, sensibles a las distintas escalas de disfrute y a los cambios estacionales, y facilitar la presencia del mayor número de especies animales.

Con este fin y cuando sea posible, en las zonas verdes se utilizarán especies vegetales autóctonas que atraigan fauna silvestre y le provean de alimento, refugio y protección en las distintas épocas del año. Se dispondrán puntos húmedos con barro para la fabricación de nidos por golondrinas o aviones, o se crearán refugios faunísticos con recursos tales como cajas nido, árboles



muertos mantenidos en pie, piezas de mobiliario o juego realizadas con madera muerta, madrigueras artificiales, charcas, muros de mampostería o de gaviones, conjuntos de rocas o áreas preservadas permanente o transitoriamente de la presencia de personas o animales domésticos.

6. Las especies vegetales se elegirán en función de las condiciones del lugar donde vayan a situarse, su exposición al viento, al sol y a la contaminación, la composición del suelo, la capacidad de servir como refugio de especies animales silvestres no invasoras y favorecer la biodiversidad, y sus propios requisitos de conservación, riego o mantenimiento, sin que por ello se llegue a comprometer el atractivo y la funcionalidad social del espacio libre. Se emplearán preferentemente árboles y arbustos pertenecientes a especies autóctonas y adaptadas, resistentes a las enfermedades y plagas de Zaragoza, con fácil arraigo, crecimiento rápido y sencillo mantenimiento.

Para ello, se tendrá en cuenta lo dispuesto en la ordenanza municipal de protección del arbolado urbano, eligiéndose preferentemente las especies vegetales que señala como adecuadas o recomendadas; se permitirán las calificadas de aceptables o posibles en las circunstancias que ahí se indican, pero se evitará emplear especies calificadas como inadecuadas o prohibidas. Cuando en un proyecto se proponga una especie que no figure en ninguno de sus tres listados, deberán describirse sus características de cultivo y justificarse los motivos por los que se pretende utilizar; el servicio de parques y jardines examinará su idoneidad y aceptará o rechazará la plantación.

En general, no se utilizarán:

- **Especies con altas necesidades hídricas.**
- **Especies con altas necesidades de mantenimiento.**
- **Especies sensibles a las condiciones del medio urbano.**
- **Especies inadecuadas al clima o las características del suelo locales.**
- **Especies cuyos frutos, flores u hojas pudieran ser tóxicos o molestos.**
- **Especies con espinas o pinchos en zonas accesibles a las personas.**
- **Especies cuyo desarrollo normal, en altura, ramaje o raíces, sea inadecuado a las características geométricas del espacio donde vayan a situarse.**
- **Especies exóticas con gran capacidad de colonización que pudieran amenazar la flora autóctona.**
- **Árboles de ramaje frágil.**

- **Plantas afectadas por plagas o enfermedades crónicas o de especies inadecuadas para soportar las que son características en el medio en que vayan a desarrollarse.**

En jardines públicos y plazas provistas de árboles se recomienda que sea de hoja perenne aproximadamente la tercera parte del arbolado.

7. Independientemente de su tamaño, en las zonas verdes públicas o privadas se limitarán al máximo los pavimentos impermeables, con objeto de posibilitar la infiltración del agua en el terreno y disminuir las escorrentías hacia la red de alcantarillado. En las zonas pavimentadas, se dispondrán preferentemente adquinados con junta abierta.

En zonas verdes de superficie superior a 1 ha, se limitará a un máximo del 35% la superficie cubierta con césped, y no se ocupará menos del 20% con arbustos de bajo mantenimiento, ni del 30% con arbolado sobre superficies de tierra o de planta tapizante.

No se utilizarán céspedes no pisables, recomendándose comunidades de plantas rastreras y praderas floridas de hoja perenne, o, en todo caso, céspedes resistentes a la sequía (Sahara Grass o similar). Se evitará el césped en las zonas de arboleda, donde podrán utilizarse plantas de buen desarrollo en sombra (yedra, vinca, hipericum...)

En los taludes será recomendable la utilización de plantas colonizadoras con estrategias de propagación.

Se crearán zonas de sombra que reduzcan las pérdidas de humedad por evaporación.

8. Salvo excepciones debidamente justificadas, el proyecto evitará los setos recortados geoméricamente y optará por arbustos con su porte natural, combinando especies distintas y utilizando las características de la floración como elemento de diseño.

9. Los proyectos de creación o reforma de zonas verdes preverán estanques, fuentes, canales o difusores que proporcionen humedad al ambiente y produzcan su enfriamiento por evaporación durante el verano. Especialmente en las plazas urbanas se tendrá en cuenta la posibilidad de enmascarar el ruido del tráfico con el debido a la caída del agua.

En el diseño y construcción de fuentes y estanques de más de 500 m³ se dispondrá un sistema de tratamiento y reciclado del agua.

Se recomienda naturalizar los estanques y charcas mediante la introducción, en sus márgenes y en penínsulas o islas fijas o flotantes, de arbustos, piedras, troncos y plantas acuáticas capaces de captar nutrientes, oxigenar el agua y proporcionar refugio y alimento a la fauna. Preferentemente, combinarán secto-

res de diferentes profundidades, tendrán orillas de pendiente suave y permitirán la entrada y salida de animales anfibios o que caigan accidentalmente.

10. Los parques, plazas y espacios abiertos de esparcimiento se protegerán del viento mediante relieves del terreno, arbustos y arbolado adecuadamente dispuesto. En particular, se configurarán espacios protegidos orientados a sur en las zonas de estancia y acceso peatonal.

11. Todo proyecto técnico de zona verde o de urbanización que comprenda zonas verdes incluirá un estudio de las necesidades hídricas y un proyecto de riego adecuado a la vegetación prevista que reduzca al máximo el consumo de agua y de energía (microirrigación, goteo, aspersores programados, detectores de humedad...)

Conforme establece la ordenanza municipal de ecoeficiencia y calidad de la gestión integral del agua, cuando la zona verde, pública o privada, sea de nueva creación y su superficie supere los 400 m², el estudio citado valorará la posibilidad de riego con agua que no proceda de la red municipal de abastecimiento (pluviales, subterráneas, recicladas) y estudiará los medios adecuados para lograr el máximo ahorro de agua (contadores específicos para zonas de riego; programadores de riego ajustados a las necesidades hídricas de la plantación; sensores de lluvia, humedad del suelo y viento; aspersores de corto alcance en las zonas de césped; riego por goteo en zonas arbustivas, de xerojardinería o arboladas; sistemas de prevención de escorrentía...)

La vegetación se distribuirá sobre la zona verde buscando formar grupos con necesidades de riego similares.

SECCIÓN TERCERA: RED DE ITINERARIOS PARA VIANDANTES

Artículo 8.2.7-f. Red de itinerarios para viandantes

1. El plan general y sus instrumentos de desarrollo definirán una red de itinerarios para el uso exclusivo o preferente de los viandantes, integrada por:

- a) Una red principal o general que comprende sus elementos fundamentales y a su vez está formada por:
 - Un sistema general urbano definido con precisión por el plan general.
 - Un sistema general urbanizable que el plan general puede definir con precisión o caracterizar por sus condicionantes básicos, para que más adelante los planes parciales lo concreten.
 - Un sistema general no urbanizable que atraviesa el suelo de esta clase e integra vías pecuarias, rutas senderistas periurbanas y caminos públicos relevantes ya existentes como tales, e itinerarios de nueva creación, preferentemente sobre caminos rurales existentes de titula-

ridad privada. Este sistema puede venir definido por el plan general o por un plan especial o parcial acorde con lo previsto en el artículo 8.2.21 de las normas. El suelo que lo integre y no sea ya de titularidad pública podrá obtenerse por expropiación o por adscripción a unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado o urbanizable.

- b) Las redes secundarias o locales, enlazadas con la principal, que recorran los barrios que forman la ciudad, definidas en el suelo urbano por el plan general o planes especiales, y en el suelo urbanizable por los planes parciales o por el propio plan general si decidiera adelantar la definición de algunos de sus elementos.

2. La red de itinerarios para viandantes se define mediante un procedimiento de calificación adjetiva, incluyendo elementos de los sistemas generales y locales de viario y de zonas verdes y espacios libres públicos, en función de las características concretas de cada uno.

3. Cuando se trate de tramos de la red viaria, podrán formar parte de la red, con el orden de preferencia que se indica:

- a) Calles y plazas exclusivamente destinadas a la circulación a pie. Entre estas últimas podrán incluirse plazas con circulación rodada limitada al perímetro, cuando cumplan las condiciones requeridas en la letra c) a los paseos.
- b) Calles residenciales o de tránsito compartido con velocidad rodada máxima de 20 km/h.
- c) Paseos con andén central de anchura no inferior a 8 m, sin contar carriles para bicicletas, siempre que estén dotados de arbolado y que los carriles rodados laterales tengan intensidades de tráfico moderadas y se separen física y visualmente mediante arbustos y piezas de mobiliario.
- d) Calles convencionales con intensidad de tráfico moderada y al menos una acera de anchura no inferior a 6 m, sin contar carriles para bicicletas. Toda acera integrada en la red de itinerarios para viandantes quedará física y visualmente separada de la calzada mediante setos y piezas de mobiliario, tendrá un tratamiento adecuado para el paseo y la estancia, y estará dotada al menos de una fila de árboles, aunque se recomienda que sean dos.

En redes para viandantes trazadas a través de tejidos consolidados, de forma excepcional y con la menor longitud posible podrán incluirse tramos que no cumplan todas las condiciones expresadas, siempre que no sea viable otra solución y que las aceras laterales o los andenes centrales integrados en calles de tráfico mixto no tengan anchuras menores de 4 y 6 m, respectivamente. En



posteriores reformas de la urbanización se procurará aproximar esos tramos a las condiciones generales en cuanto sea posible.

4. La red de itinerarios para viandantes se integrará con los nodos de las redes de transporte público y estacionamientos del servicio de bicicletas de alquiler.

Artículo 8.2.7-g. Red principal de itinerarios para viandantes

1. La red principal de itinerarios para viandantes, que comprende elementos calificados como sistema general, tenderá a formar un sistema mallado que una los barrios entre sí, con el centro urbano y con el territorio periurbano.

Este sistema integrará los grandes paseos y principales calles no rodadas existentes en la ciudad (Alfonso I, Coso Alto, Independencia, Constitución, Gran Vía, Fernando el Católico, Sagasta...) y dará acceso a los focos de atracción más importantes, tales como las zonas verdes e instalaciones deportivas del sistema general, campus universitarios, hospitales, monumentos relevantes, estaciones ferroviarias y de autobuses, barrios rurales, espacios naturales de interés, etc.

2. Cuando atravesase el suelo urbanizado, la red principal de itinerarios para viandantes recorrerá siempre que sea posible los ejes cívicos y comerciales de los barrios, buscando el máximo de actividad lateral.

Artículo 8.2.7-h. Redes secundarias de itinerarios para viandantes

Cada red secundaria de itinerarios para viandantes, que comprende elementos calificados como dotación local, tenderá a formar un sistema mallado conectado a la red principal, que unirá los focos de atracción de importancia relativa a cada barrio o área paisajística diferenciada, y en particular, parques y zonas verdes de barrio, grandes plazas, equipamientos deportivos, centros de enseñanza y sanitarios, residencias geriátricas de cierta importancia, centros de día de la tercera edad y demás dotaciones de uso cotidiano, especialmente por los niños y los ancianos.

La red garantizará la existencia de itinerarios escolares que permitan a los niños residentes en el barrio y con edad suficiente acceder a los colegios con comodidad, seguridad y sin acompañamiento de adultos.

Artículo 8.2.7-i. 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:

- a) En atención al atractivo visual y funcional de la red de itinerarios particulares, **sus tramos urbanos** no discurrirán al margen de la estructura general de la ciudad o propia de cada barrio, sino que la reforzarán y coincidirán hasta donde sea posible con las líneas de mayor densidad

residencial, comercial o terciaria. Al menos en los sectores de nueva creación se constituirán en elemento central de la ordenación.

- b) Se integrarán en la red los recorridos culturales y turísticos, los ejes comerciales, las conexiones lineales entre zonas verdes y dotaciones deportivas y recreativas, y elementos lineales de valor paisajístico y ecológico, tales como cauces de agua, vías pecuarias, **camino rurales, acequias**, etc.
- c) Se evitará que los tramos de la red discurran por zonas ruidosas o contaminadas, distanciándolos de las vías de elevada intensidad de tráfico rodado.
- d) Se garantizarán unas óptimas condiciones de seguridad para los viandantes y, en particular, para los niños, ancianos y minusválidos. En los cruces con la red de tráfico rodado se extremará la continuidad y prioridad de los recorridos a pie, adoptándose cuando sea posible soluciones de diseño tales como la elevación de los cruces a la rasante de las aceras o la disposición de mecanismos reductores como tachuelas, bade-nes, estrechamientos o pavimentos rugosos. En general, los itinerarios para viandantes discurrirán a nivel en los cruces con las calzadas; cuando éstas tengan una capacidad rodada incompatible con esa solución, los cruces se resolverán mediante semáforos, pero no, salvo situaciones excepcionales, con pasos elevados o subterráneos.
- e) Se utilizarán pendientes suaves que faciliten el uso de la red por personas de edad avanzada o movilidad reducida.
- f) Cuando las redes para viandantes incluyan calles de tránsito compartido, se adoptarán trazados que procuren la máxima seguridad a los caminantes. Cuando por un tramo discurran líneas de tranvía o carriles para bicicletas prevalecerá en el diseño, igualmente, la seguridad de los viandantes.
- g) En atención a la comodidad en el uso de la red, en todo su recorrido se dispondrá vegetación que proporcione sombra y protección contra el viento sin impedir el asoleo en invierno, así como elementos complementarios de mobiliario urbano adecuados para el reposo y el juego. En las zonas de nueva urbanización o sujetas a reforma interior, se recomienda que la edificación lateral de los tramos correspondientes de la red disponga de soportales al menos a un lado.
- h) En el diseño de los elementos de la red de itinerarios para viandantes y, por extensión, en las plazas y calles peatonales y de tránsito compartido, se prestará especial atención al diseño del pavimento, la jardinería, la iluminación y el mobiliario.

Sin perjuicio del criterio general de aumentar la permeabilidad del suelo en el espacio público, los itinerarios para viandantes favorecerán la circulación peatonal, particularmente en sus tramos urbanos, incluyendo franjas con pavimento duro, estable, antideslizante en seco y en mojado (resistencia al deslizamiento >45), de alta durabilidad y bajo mantenimiento; carecerá de piezas o elementos sueltos y de rugosidades que puedan dificultar el tránsito a pie; se evitarán los materiales y disposiciones proclives al encharcamiento o la dispersión del material, y los acabados que produzcan un reflejo excesivo de la radiación solar. Cuando se recurra a una plataforma única de uso mixto, la banda donde se admite el tránsito de vehículos cumplirá las condiciones indicadas en el artículo 8.2.1-e.

La iluminación se realizará mediante báculos de baja altura, que eviten la irradiación de luz horizontal y hacia lo alto, y proporcionen ambientes agradables y adecuados a la escala humana.

El mobiliario se concentrará en lo posible, de modo que deje libre la mayor parte de la superficie de suelo, e incluirá bancos, papeleras, fuentes de agua potable y aparatos para juegos.

Tanto el mobiliario como la vegetación, y en particular los bancos, parterres y setos laterales, contribuirán a proteger del tráfico rodado los bordes de aceras y andenes centrales integrados en la red de itinerarios para viandantes, no sólo evitando el paso transversal fuera de los lugares señalados para el cruce, sino enmarcando visualmente las zonas de estancia y paseo.

- i) La red no constituirá únicamente un conjunto de recorridos lineales, sino que contará con ensanchamientos, zonas ajardinadas y espacios libres anejos adecuados para la estancia y el recreo de usuarios de todas las edades.**
- j) Se procurará la homogeneidad de los elementos de mobiliario y de las especies vegetales con escala al menos de área paisajística diferenciada.**

La red principal de itinerarios para viandantes constituirá en su conjunto una unidad ambiental singular caracterizada por una cierta homogeneidad interna, compatible con la coherencia con el tratamiento viario en cada barrio o área paisajística que atraviere, que le dé continuidad y la haga fácilmente reconocible con respecto al resto del espacio público. Salvo que por su ubicación en la ciudad histórica se considere preferible otra solución, los paseos de la red principal contarán con doble hilera de arbolado de gran porte, eligiéndose con carácter preferente los plátanos de sombra (platanus hispanica) o la especie de similares caracte-

terísticas ambientales que recomiende el servicio municipal competente.

- k) Siempre que sea posible, los componentes de la red incluirán plantaciones vegetales y elementos que favorezcan la colonización y permeabilidad faunística, tales como cajas nido, hoteles de insectos, refugios o comederos. En su diseño y mantenimiento se aplicarán medidas de control de las especies exóticas e invasoras.**
- h) En los tramos exteriores al suelo urbanizado, la red conectará áreas ambientales caracterizadas por su atractivo paisajístico y su valor ecológico, favoreciendo el acceso de la población urbana pero evitando impactos negativos por causa de una excesiva afluencia de público. [...]**



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha **30 ABR 2019**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo. Luis Jiménez Abad
Folios 1 al 67



THE

