

SECCIÓN QUINTA

Núm. 10099/2023

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA

ÁREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS,
ENERGÍA Y VIVIENDA

Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 22 de diciembre de 2023, en expediente número 55748/23, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Primero. — Aprobar con carácter definitivo la modificación aislada número 215 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza vigente, de menor entidad, iniciada de oficio por el Ayuntamiento de Zaragoza y que tiene por objeto de agilizar el otorgamiento de autorizaciones urbanísticas edificatorias en los conjuntos de viviendas calificados como zona C, grado 1, conforme al proyecto de septiembre de 2023, redactado por el Departamento de Planificación y Diseño Urbano.

Segundo. — De acuerdo con lo dispuesto en la disposición adicional quinta del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Ley de Urbanismo de Aragón, el presente acuerdo será objeto de publicación en la sección provincial correspondiente del *Boletín Oficial de Aragón* (BOPZ), así como la nueva redacción de los apartados modificados de los artículos 2.2.19, 2.5.2-D y 4.3.20 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

Tercero. — Comunicar el presente acuerdo al Consejo Provincial de Urbanismo para su conocimiento y efectos, adjuntando copia de los documentos integrantes de la modificación aislada número 215, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 3 y 154.2 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento Autonómico de Planeamiento Urbanístico.

Cuarto. — De conformidad con lo dispuesto en el artículo 78.3 del texto refundido de la Ley Urbanismo de Aragón, levantar la suspensión de licencias de parcelación, edificación y demolición decretada en el acuerdo de aprobación inicial.

Quinto. — Según dispone el artículo 145 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento Autonómico de Planeamiento Urbanístico vigente, de conformidad con las disposiciones derogatorias del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, el acuerdo de aprobación de la presente modificación aislada de Plan General se inscribirá en el libro de registro de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.

Sexto. — Facultar a la Alcaldía-Presidencia para que adopte las resoluciones pertinentes en orden a la ejecución del presente acuerdo.

Lo que se comunica para general conocimiento y efectos, advirtiéndose que la anterior resolución agota la vía administrativa y contra la misma podrá interponerse, previo recurso de reposición potestativo ante el órgano que la dictó en el plazo de un mes, recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la publicación de la presente resolución, de conformidad con lo previsto los artículos 8 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, modificada por la disposición adicional 4.^a de la Ley Orgánica 19/2003, de 23 de diciembre, de modificación de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitarse, en su caso, cualquier otro recurso que se estime procedente.

I. C. de Zaragoza, a 26 de diciembre de 2023. — El secretario general del Pleno, P.D. de fecha 13 de septiembre de 2017: La jefa del Servicio, P.A, La jefa de la Unidad Jurídica, Lara Lázaro Rodrigo.

TÍTULO SEGUNDO
RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

[...]

CAPÍTULO 2.2

RÉGIMEN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN: CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

[...]

SECCIÓN TERCERA
CONDICIONES DE VOLUMEN

[...]

Artículo 2.2.19. *Cómputo de la superficie edificada.*

Para el cálculo de la superficie edificable, de acuerdo con las limitaciones de edificabilidad vigentes en cada zona, se considerará toda la superficie construida transitable cubierta que esté comprendida dentro del perímetro exterior de cada planta, incluidos los elementos materiales de construcción y los vuelos cerrados, y excluidas las superficies de los patios interiores descubiertos de la parcela, las de los huecos de aparatos elevadores y las siguientes superficies construidas:

a) En plantas bajo la rasante:

Los locales situados en plantas de sótano que no tengan la condición de semisótano quedarán excluidos del cómputo de la edificabilidad en todos los casos, salvo que se trate de alguno de los siguientes supuestos:

—Cuando se trate de edificaciones cuyo uso exclusivo sea el productivo, tal cual lo define el artículo 2.7.1 de estas normas, caso en el que computarán a efectos de edificabilidad las superficies vinculadas a él bajo rasante en los mismos términos que en las plantas sobre la rasante, con excepción de los estacionamientos y los espacios sin acceso del público, tales como locales destinados a instalaciones técnicas y a almacenaje.

—Cuando se trate de locales de uso productivo incluidos en edificios en los que se destine al uso de vivienda menos de un 25% de la superficie computable a efectos de edificabilidad, aplicándose los mismos criterios establecidos en el párrafo anterior; a estos efectos, no se considerarán incluidos en el uso de vivienda la residencia comunitaria ni el uso hotelero.

Los locales situados en plantas que tengan la condición de semisótano, cuando se destinen, vinculándose a tal efecto en el Registro de la Propiedad, a los usos comunes al servicio del edificio, tales como estacionamiento de vehículos, instalaciones generales como la calefacción, refrigeración, depuración, impulsión, ascensores, prevención de incendios, basuras, contadores, etc., o a cuartos trasteros, siempre que se satisfagan las condiciones expresadas en el artículo 2.3.17 de estas normas; la superficie o el número de cuartos que excedan de los límites señalados en su apartado 2.º se considerarán en el cómputo de la edificabilidad.

b) En plantas sobre la rasante:

En la planta baja, no se incluirán en la superficie edificable para el cómputo de la edificabilidad las superficies correspondientes a los siguientes elementos:

• En tipos de edificación en manzana cerrada y centro histórico:

—Soportales acordes con lo dispuesto en el artículo 2.2.26 de estas normas, cuando estén previstos por el Plan General o por instrumentos de planeamiento con rango de plan parcial o especial;

—Espacios de espera para el acceso a estacionamientos, de dimensiones acordes con lo dispuesto en la ordenanza específica; el espacio de espera podrá ampliarse, sin cómputo de superficie edificable, por incorporación de un espacio antepuesto al zaguán del edificio cuando éste sea contiguo, de la misma profundidad y anchura máxima de 2,50 m.

—Terrazas abiertas hacia el patio de la manzana, cuando la normativa particular de la zona las permita y en las mismas condiciones que en las terrazas en plantas alzadas.



- En tipos de edificación abierta:

- Cuando estén admitidos por las normas particulares de cada zona, porches, plantas bajas porticadas abiertas y plantas bajas diáfanas que constituyan elemento común de la finca o se incluyan en edificios de titularidad única, con cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 2.2.27 de estas normas, y exceptuados los cuerpos cerrados que se incluyan en ellas;

- Cuando se trate de viviendas unifamiliares o constituyan elementos privativos de viviendas o locales situados en planta baja de bloques de vivienda colectiva, se detraerán del cómputo de edificabilidad las terrazas y verandas abiertas interiores a la línea de fachada, siempre que su profundidad no exceda de 1,50 m medidos en cada punto desde el plano o planos de fachada; la parte de las terrazas que exceda esta profundidad se considerará a efectos del cómputo de edificabilidad;

- En el caso de las viviendas unifamiliares, no consumirán tampoco edificabilidad aquellos porches que, dentro de los límites marcados por las normas de ocupación, retranqueo y separación con respecto a otros edificios, se antepongan a la fachada, siempre que se configuren arquitectónicamente como cuerpos adosados al plano de fachada, de una sola planta de altura y que su profundidad no supere los 3 m; en el caso de que se anteponga un porche así configurado a un espacio abierto incorporado al volumen del edificio, la profundidad conjunta de ambos elementos no superará los 3 m.

- Pasajes de uso público, cuando reúnan las siguientes características:

- Pasajes de acceso a espacios libres públicos, cuando estén vinculados a dicho uso por inscripción en el Registro de la Propiedad;

- Pasajes de dominio privado y abiertos al público, comunicados con el viario público, destinados exclusivamente a la circulación a pie y el acceso a viviendas y locales de otros usos, siempre que satisfagan simultáneamente las siguientes condiciones:

- Serán de titularidad, mantenimiento y conservación privadas;

- Se destinarán exclusivamente a la circulación y el acceso, sin que dentro de su superficie pueda localizarse ningún otro tipo de actividad;

- Su disposición en planta será predominantemente lineal;

- Toda la superficie del espacio de circulación excluido en el cómputo de edificabilidad estará libre de edificación por encima de la cota de pavimento, excepto la construcción del cerramiento de cubierta, que tendrá estructura ligera y superficie acristalada o traslúcida;

- El espacio de circulación dispondrá de huecos de iluminación equivalentes, al menos, al 20% de la superficie, que deberán ser practicables;

- La posibilidad de construir estos espacios con las implicaciones señaladas en relación con la edificabilidad vendrá determinada con el suficiente detalle en un plan especial, que dispondrá de ordenanzas específicas al respecto. Se exceptúan de la necesidad de ser reguladas previamente por un plan especial las calles interiores cubiertas a las que recaiga una superficie comercial inferior al 15% de su superficie, siempre que la superficie total del pasaje de circulación que se excluya en el cómputo de la edificabilidad no supere los 150 m², y que la citada superficie no se contabilice como espacio libre de edificación a efectos de satisfacción de las normas de ocupación.

Se excluirán completamente del cómputo de edificabilidad los pasajes cubiertos de estas características que den acceso exclusivamente a viviendas, oficinas, equipamientos o combinaciones de dichos usos, admitiéndose además una superficie comercial recayente a ellos, como máximo, del 15% de la superficie del pasaje liberado de cómputo.

Cuando la superficie recayente dedicada a usos comerciales supere este límite, se incluirá en el cómputo de edificabilidad el 25% de la superficie del pasaje que cumpla las condiciones señaladas.

- Pasajes de dominio privado y uso público, cuando cumplan las siguientes condiciones:

- Serán de titularidad, mantenimiento y conservación privadas, pero estarán vinculados al uso público continuo por inscripción en el Registro de la Propiedad;

- Se destinarán exclusivamente a circulación y acceso, sin que dentro de su superficie pueda localizarse ningún otro tipo de actividad; no podrán ser utilizados como espacios de espera o atención al servicio de los establecimientos a los que el



pasaje pueda dar acceso; por tanto y a título de ejemplo, no podrán beneficiarse de la exención de cómputo de edificabilidad aquellos espacios de circulación y servicio habituales en mercados o mercadillos;

—Su disposición en planta será predominantemente lineal, con entrada y salida por el viario público y un trazado que no solo sirva al acceso de los comercios laterales que en su caso recaigan a él, sino que contribuya a mejorar las circulaciones urbanas; por tanto, no podrán beneficiarse de la exención de cómputo de edificabilidad los pasajes o ramales de pasajes en fondo de saco, así como aquellos cuyo trazado no ofrezca interés general para la circulación urbana, como ocurriría, a título de ejemplo, con pasajes cuyas entrada y salida de encuentren demasiado próximas y en la misma calle;

—El pasaje tendrá una altura libre mínima de 4 m y una anchura mínima de 5 m, salvo que expresamente hubiera sido previsto y representado con otras dimensiones en los planos de ordenación del planeamiento; podrán existir elementos constructivos que reduzcan puntualmente esta anchura, tales como pilares, siempre que no dejen un paso libre inferior a 2 m.

En este caso, quedará excluida del cómputo a efectos de edificabilidad toda la superficie ocupada por el espacio destinado a paso o circulación.

La superficie máxima excluida del cómputo de edificabilidad no podrá superar el 10% de la superficie total edificable sobre la parcela o parcelas en las que se ubique el pasaje.

En las plantas alzadas no se considerarán incluidos los vuelos abiertos proyectados fuera de la línea de fachada y terrazas interiores a dicha línea, siempre que su profundidad no exceda de 1,50 m medidos en cada punto desde el plano o planos de fachada; la parte de las terrazas que exceda esta profundidad se considerará a efectos del cómputo de edificabilidad. En tipos de edificación en manzana cerrada, se excluirán también de este concepto, en las fachadas interiores, las terrazas con una profundidad máxima de 1,50 m medidos desde el plano o planos de fachada y los vuelos abiertos más allá de ésta, siempre que con ellos no se sobrepasen los límites de fondo y ocupación máxima, y que su vuelo no supere el admitido para la fachada exterior paralela del mismo cuerpo edificado.

También se aplicará lo dispuesto en el párrafo anterior a aquellos tramos de las terrazas que estén protegidos del ambiente exterior por toldos, cortinas textiles, estores, persianas de lamas o láminas abatibles de vidrio incoloro y transparente sin perfiles. Se admitirá la colocación de estas láminas en terrazas de edificios existentes sin considerar los límites de edificabilidad, siempre y cuando no conlleven ningún nuevo paño de cerramiento que no sea vertical y se mantengan íntegros los paramentos que separan la terraza del interior de la vivienda.

Sobre la última planta de piso del edificio no se considerarán incluidos:

—Los elementos ornamentales de la cubierta,

—Los espacios encerrados por los faldones de la cubierta o por planos virtuales sujetos a las mismas limitaciones geométricas, cuando se destinen a instalaciones generales del edificio o a cuartos trasteros, con las mismas condiciones, en ambos casos, que se señalaron en los semisótanos, y siempre que los faldones o los planos envolventes cumplan las condiciones señaladas en estas normas para ser admitidos como construcción situada por encima de la altura máxima; se entenderá que el límite de 8 m² de superficie útil de trastero por vivienda operará conjuntamente para cualesquiera plantas en que se sitúen.

2. Todas las superficies que no correspondan a los supuestos anteriores se computarán como superficie edificada a efectos de aplicación de las limitaciones de edificabilidad, con independencia de la planta del edificio en que se encuentren.

[...]

CAPÍTULO 2.5

RÉGIMEN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN: CONDICIONES DE ORNATO

[...]



SECCIÓN SEGUNDA

CONDICIONES DE ORNATO EN LOS EDIFICIOS

[...]

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 preverse 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, toda modificación del aspecto exterior de uno de sus inmuebles que no suponga restitución de sus condiciones originales deberá venir amparada por uno de los siguientes instrumentos, que garantizará la armonía general del resultado:

a) Un proyecto o propuesta de intervención acorde con lo expresado en el artículo 3.2.15 de estas normas, referido al edificio objeto de intervención. Conforme a lo dispuesto en el apartado 1 anterior, en él se contemplará su relación con el resto del conjunto o unidad parcial original homogénea y se justificará que en posteriores proyectos parciales puede mantenerse la homogeneidad.

La comisión competente en materia de protección del patrimonio cultural evaluará el cumplimiento de las condiciones impuestas por el catálogo de inmuebles protegidos en el primer proyecto de edificación o propuesta previa que se presente, señalará las prescripciones que considere procedentes y advertirá que todos los proyectos que se presenten en lo sucesivo dentro del mismo edificio o conjunto homogéneo deberán mantener la coherencia con los volúmenes, soluciones constructivas y materiales empleados. Cuando se presenten esos nuevos proyectos, se valorarán conjuntamente con los ya autorizados.

b) Un proyecto básico o estudio de detalle con nivel de definición análogo, que establezca 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.

Antes de su aprobación, estos instrumentos deberán obtener el informe favorable del órgano competente para la protección del patrimonio cultural. Una vez aprobados, eximirán a los sucesivos proyectos de edificación de más comprobación por dicho órgano que su adecuación al proyecto básico o estudio de detalle aprobado.

c) En conjuntos que abarquen dos o más edificios, un proyecto básico o estudio de detalle con nivel de definición análogo, que establezca el tratamiento exterior de unidades edificadas menores que el conjunto completo pero no inferiores a un bloque o edificio continuo, al que garantizarán un tratamiento exterior homogéneo. El primero que se tramite incluirá un documento de coordinación para el conjunto del grupo o unidad original homogénea, en el que se expresarán los criterios y determinaciones comunes a todas las actuaciones parciales futuras, a fin de lograr la armonía global.

Antes de su aprobación, los instrumentos contemplados en el párrafo anterior deberán obtener el informe favorable del órgano competente para la protección del patrimonio cultural.

En general, todas las actuaciones posteriores deberán reproducir las características exteriores especificadas en el primer proyecto básico o 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 reformas 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.

Se admitirá igualmente que, en actuaciones sucesivas fuera del ámbito del estudio o estudios de detalle aprobados, se tramite un proyecto de edificación acorde con la anterior letra (a), sujeto a las condiciones expresadas en ella y a las normas de coordinación contenidas en el primer estudio de detalle que se hubiera aprobado.

Si antes de la tramitación de los instrumentos indicados en las letras anteriores 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.

[...]

TÍTULO CUARTO

RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 4.3

CONJUNTOS URBANOS CARACTERIZADOS (B, C Y NÚCLEOS ANTIGUOS DE MONZALBARBA Y PEÑAFLORES)

[...]

SECCIÓN CUARTA

ZONA C. CONJUNTOS URBANOS CARACTERIZADOS CONTEMPORÁNEOS

[...]

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

1. Tipo de ordenación:

Se mantienen los tipos de ordenación y edificación actualmente existentes.

2. Condiciones de aprovechamiento:

Se mantienen la edificación y las características de la parcelación actualmente existentes. Solo 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 necesario 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, estos 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) La realización de obras que afecten al aspecto exterior de los inmuebles exigirá garantizar la coherencia de todos los que formen el grupo o unidad original homogénea mediante los procedimientos contemplados por el apartado 2 del artículo 2.5.2-D de estas normas.

Quando 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 Solo 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 nivel de protección superior al ambiental. En tal 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.

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 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., 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

N P O B

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 2.5.5 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 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 2.5.5.4.

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 estos, 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.

5. Condiciones de uso:

A) Uso principal: Vivienda unifamiliar o colectiva, con arreglo a la tipología de los edificios existentes.

B) Usos compatibles: Se permiten los siguientes, sin perjuicio de mayores limitaciones que se establezcan por ordenanzas especiales.

a) Residencia comunitaria y hotelero:

En situaciones a), b) y c) de las definidas en el artículo 2.6.5, ocupando la planta baja o superiores, establecimientos del tipo 1, de los definidos en el artículo 2.7.5.

En situación d), establecimientos del tipo 2.

En cualquier situación, los locales de estancia y dormitorio estarán situados en la planta baja o en plantas alzadas.

b) Industrias, talleres y almacenes:

En situación a), Solo se admiten pequeños talleres artesanos en plantas de semisótano y superiores, con las siguientes limitaciones:

—En semisótano o planta baja: superficie máxima de 50 m² y 2 CV.

—En planta alzada: superficie máxima de 30 m² y 1 CV.

Con acceso independiente, se permiten talleres y almacenes en plantas de semisótano y superiores, con las siguientes limitaciones:

—En semisótano y planta baja: superficie máxima de 100 m² y 5 CV.

—En planta alzada: superficie máxima de 30 m² y 1 CV.

No se permiten edificios de uso exclusivo o principal, considerándose los existentes como tolerados.



c) Comercial:

En situación a), solamente peluquerías y salones de belleza con las mismas limitaciones que los talleres artesanos.

Con acceso independiente, en planta baja.

d) Oficinas:

En situación a) solamente se admiten:

—Despachos profesionales en la vivienda del titular, y

—Oficinas en planta baja y primera.

En situaciones b) y c), en plantas baja y primera.

No se admiten edificios de uso exclusivo, salvo indicación expresa en los planos de regulación.

e) Recreativos:

Siempre que cuenten con acceso independiente, en planta baja. Se permiten comedores de restaurantes en planta primera, unidos a la baja y con acceso desde ella.

f) Equipamientos y servicios:

En situación a), solamente se admiten locales de sociedades culturales y usos asociativos con superficie menor de 200 m², y usos de asistencia social, en planta baja o superiores. Cuando el uso asistencial conlleve alojamiento de personas tendrá los mismos límites que los señalados para los establecimientos hoteleros del tipo 1.

En situación b), solamente en planta baja.

En situaciones c) y d), en plantas de sótano y superiores, con las limitaciones generales de compatibilidad y accesibilidad, y respetando las características tipológicas del ámbito.

6. Salvo que correspondan a situaciones (c) o (d), el conjunto de los usos distintos de la vivienda que se sitúen en un edificio no superará el 49% de su superficie computable a efectos de cálculo de la edificabilidad.

Se exceptúan de este límite los edificios que contengan una sola vivienda, perteneciente al titular de los locales destinados a actividades diferentes, o a parte de ellos.