

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

ZARAGOZA

MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO

215

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha **22 DIC 2023**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

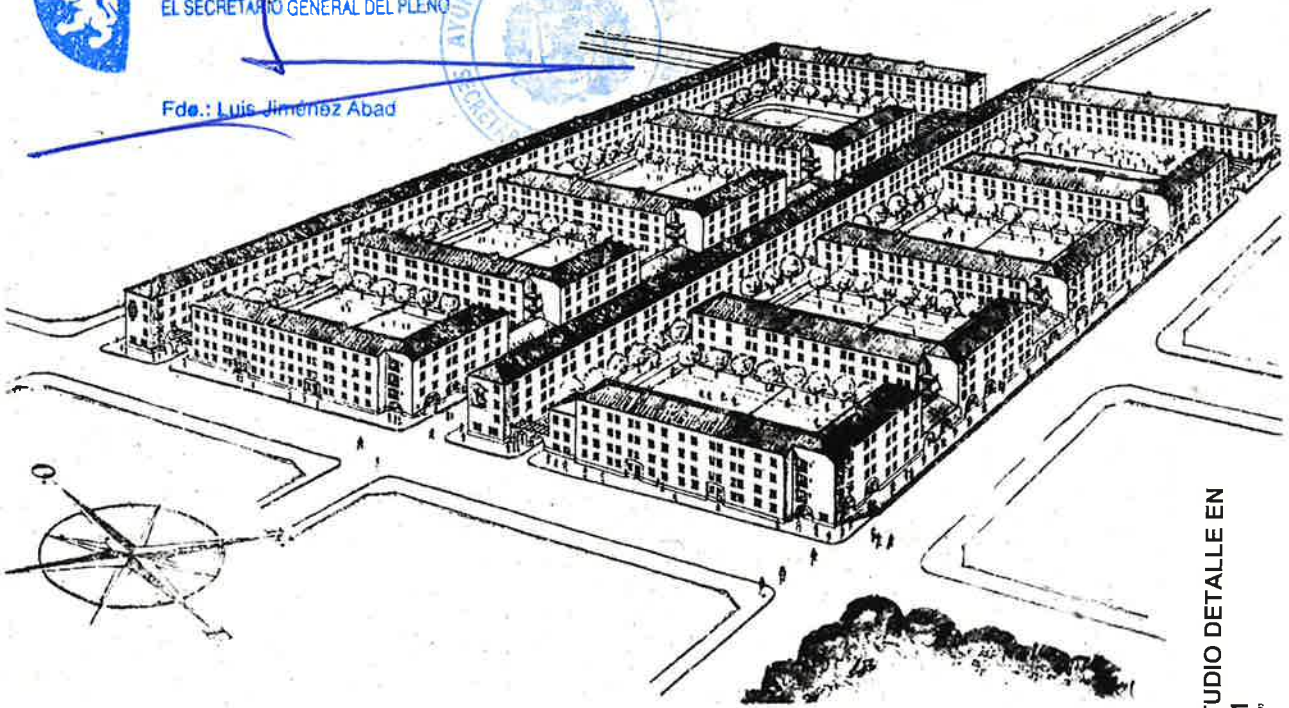
CONJUNTOS URBANOS CARACTERIZADOS CONTEMPORÁNEOS

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter INICIAL, por acuerdo plenario
de fecha **28 SEP 2023**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad



Zaragoza
AYUNTAMIENTO

GERENCIA DE URBANISMO
DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN Y DISEÑO URBANO

EJEMPLAR PARA LA APROBACIÓN INICIAL
SEPTIEMBRE DE 2023

MODIF. AISLADA Nº 215 - SUPRIMIR ESTUDIO DETALLE EN
CONJUNTOS ZONA C1
EJEMPLAR "1/2"
06/09/2023
TOMO A
MODIF 215- CONJUNTOS URBANOS... SEPTIEMBRE 2023
Expediente: 55748/2023 C-1

**MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO 215 DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA**

ÍNDICE

MEMORIA JUSTIFICATIVA

I. Introducción	5
II. Antecedentes y regulación actual de los conjuntos urbanos caracterizados contemporáneos	6
III. Objeto y conveniencia de la actuación	20
IV. Contenido de la modificación 215 del plan general	21
V. Efectos de la modificación sobre el territorio	23
VI. Modificación de menor entidad	24
VII. Documentación de la modificación 215	25

NORMAS URBANÍSTICAS

ESTADO ACTUAL

Artículo 2.2.19. Cómputo de la superficie edificada	29
Artículo 2.5.2-D. Modificación parcial de edificios y conjuntos de carácter homogéneo	32
Artículo 4.3.20. Zona C, grado 1. Conservación de la edificación	34

ESTADO PROYECTADO

Artículo 2.2.19. Cómputo de la superficie edificada	41
Artículo 2.5.2-D. Modificación parcial de edificios y conjuntos de carácter homogéneo	44
Artículo 4.3.20. Zona C, grado 1. Conservación de la edificación	46

**MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO 215 DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA**

MEMORIA JUSTIFICATIVA

I. INTRODUCCIÓN

El plan general de ordenación urbana vigente en Zaragoza se aprobó definitivamente el 13 de junio de 2001, con texto refundido aprobado el 6 de junio de 2008 (BOA 30/6/2008). Desde el año 2001, ha sido objeto de diversas modificaciones puntuales, las más de las veces para resolver problemas específicos de determinados ámbitos urbanos, recoger nuevos criterios de la Corporación o regular actividades y tipos de edificación que en el momento de la revisión no existían, eran aún insignificantes o tenían características muy distintas.

En 2023, se espera que la sociedad municipal Zaragoza Vivienda tramite importantes ayudas del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, financiado con los fondos europeos Next Generation, para la rehabilitación de viviendas. Se prevé que dichas ayudas beneficien particularmente a los conjuntos calificados como zona C, grado 1, lo que aconseja la menor dilación en la tramitación de las correspondientes autorizaciones urbanísticas. En consecuencia, el Gerente de Urbanismo ha solicitado al Departamento de Planificación y Diseño Urbano la redacción de una modificación del plan general que permita acelerar en lo posible dichos trámites.

Ha redactado el proyecto Ramón Betrán Abadía, arquitecto y jefe del Departamento de Planificación y Diseño Urbano del Ayuntamiento de Zaragoza.

II. ANTECEDENTES Y REGULACIÓN ACTUAL DE LOS CONJUNTOS URBANOS CARACTERIZADOS CONTEMPORÁNEOS

El plan general de ordenación urbana de Zaragoza redactado después de las primeras elecciones municipales democráticas y aprobado definitivamente el 16 de mayo de 1986 fue el primero de la ciudad que se ocupó de la adecuada preservación de sus edificios y conjuntos urbanos de interés. En este aspecto, dedicó su principal interés al centro histórico, limitado por el paseo de Echegaray y Caballero, la calle de Asalto, los paseos de la Mina, Constitución y Pamplona y la avenida de César Augusto, que en 1978 había sido objeto de incoación de expediente de declaración como conjunto histórico-artístico; para él se creó una nueva zona B que lo diferenciaba del resto del suelo urbano consolidado y cuya normativa contemplaba su singularidad. El plan general incluyó también un catálogo de edificios de interés cultural, que fue el primero aprobado en Zaragoza, acompañado de normas tendentes a garantizar su conservación. Por último, el plan definió una zona C («mantenimiento del tipo de edificio y de la ordenación existentes») en la que se incluyeron ciertos conjuntos urbanos que, sin estar declarados conjuntos histórico-artísticos, merecían una protección por su singularidad arquitectónica. Dentro de esta zona se establecieron condiciones más rigurosas en la subzona C1, regulada por el artículo 4.5.1 de las normas, que prescribía que en los conjuntos así calificados se mantendrían el tipo de ordenación, las características de la parcelación y los tipos edificatorios existentes, con la siguiente advertencia:

Solamente se permiten las modificaciones o aumentos de edificación previstos en las ordenanzas especiales incluidas en las presentes normas o en las que posteriormente se establezcan. La sustitución de edificios, en ausencia de dichas ordenanzas especiales, se regirá por las limitaciones de volumen de los edificios actualmente existentes y su composición arquitectónica se ajustará a la de éstos, manteniendo la unidad y coherencia formal y estética de estas zonas.

El plan de 1986 calificó como zona C1 los conjuntos urbanos de José Antonio Girón (fases 1 y 2), Santa Rosa, Vizconde Escoriaza, Casta Álvarez, Francisco Caballero, Casas Baratas del Huerwa, Ciudad Jardín, San Jorge/Severino Aznar (fases 1 y 2) y Torres de San Lamberto. Como anejos a las normas, se incluyeron las ordenanzas especiales de la Ciudad Jardín y las Casas Baratas; en los demás conjuntos C1 debería aplicarse directamente el citado artículo 4.5.1.

Paralelamente, en el catálogo de edificios y conjuntos urbanos anejo al plan general de 1986 se consideraron conjuntos urbanos de interés los grupos José Antonio Girón (fases 1 y 2), Vizconde Escoriaza, Casta Álvarez y Ciudad Jardín, calificados como zona C1, y el barrio de Venecia (entre las calles Castillo de Loarre, Sos del Rey Católico, Mesones de Isuela y Hogar Cristiano), calificado como zona G (suelo urbano con determinaciones del planeamiento anterior incorporadas al plan). Según el artículo 8.1.5 de las normas del plan general, este nivel de protección correspondía a aquellos conjuntos «*que por sus especiales características de unidad y carácter de la edificación, trazado, tipología, ambientación, etc., son merecedores de una especial protección tendente a su conservación*». La intervención en ellos se regulaba así:

El instrumento de intervención y control de estos conjuntos se desarrollará mediante los respectivos planes especiales que se redactarán con este fin. Estos planes especiales determinarán la conservación del tejido urbano y sus tipologías edificatorias; asimismo, atenderán de forma prioritaria los problemas relativos a la escena urbana, de manera que las intervenciones que se propongan no sólo no las distorsionen, sino que contribuyan a su mejora y recuperación.

Salvo indicación expresa del propio catálogo, o de las ordenanzas y planes especiales correspondientes, cada uno de los elementos originarios de un conjunto se asimilará a todos los efectos al nivel de protección ambiental.

Por tanto, toda intervención que alterara el aspecto exterior de los edificios debería legitimarse por un plan especial previo a la licencia de edificación, y este plan debería recuperar y mejorar las características arquitectónicas originales, con prohibición expresa de distorsionarlas.

De acuerdo con el artículo 8.1.4 de las normas, en los edificios de interés ambiental, cuyo valor reside en ser parte significativa de la imagen y el carácter de determinados lugares de la ciudad, las intervenciones deberían conservar la altura, el volumen, el gálibo, los elementos compositivos y ornamentales, la relación entre huecos y vanos, los materiales, la textura y el color; la sustitución de los edificios sólo se admitía si habían sido declarados en ruina.

El grupo Francisco Caballero y las construcciones incluidas en tres manzanas centrales de las Casas Baratas del Huerva (delimitadas por las calles de Cosme Blasco, La Ripa, Agustín de Quinto y Ram de Viu) se protegieron en 1986 como edificios de interés arquitectónico, en los que sólo se admitían obras de restauración y rehabilitación, con criterio más riguroso que en el nivel ambiental.

El 28 de noviembre de 1991, el Ayuntamiento pleno aprobó, con 18 votos favorables y 13 abstenciones, una moción que instaba a modificar el plan general para catalogar y calificar como zona C los siguientes conjuntos urbanos de interés: grupos Arzobispo Domenech y General Urrutia en Oliver; Alférez Rojas, Severino Aznar y Hogar Cristiano (San Valero) en Delicias; Tío Jorge en Torrero; Francisco Franco, San Juan de la Peña/Somport, Teniente Coronel Polanco y Ortiz de Zárate en el Picarral; Agustín Gericó y Puente Virrey/Rosellón en San José, y R.E.N.F.E. en Centro.

Ese mismo año, el Ayuntamiento decidió iniciar la revisión del plan general de ordenación urbana para adaptarlo a la reforma de la ley del suelo de 1990 (texto refundido de 1992), y a ella se remitiría la ampliación acordada de los conjuntos urbanos de interés.

En el documento que se aprobó inicialmente el 29 de mayo de 1999, la revisión del plan general hoy vigente mantuvo en lo esencial la protección dada en 1986 a lo que ahora se llamaba *conjuntos urbanos caracterizados*, así como la regulación de la zona C1 del suelo urbano consolidado. Según el apartado II del capítulo 9 de la memoria expositiva del proyecto objeto de aprobación inicial («La ordenación del suelo urbano consolidado»), «*los conjuntos urbanos de la ciudad contemporánea, ya recogidos en el plan [general] de 1986, se amplían con otros conjuntos de edificios característicos de experiencias urbanísticas en nuestra ciudad, principalmente en el campo de la vivienda económica, unifamiliar o colectiva, que son parte de su historia reciente*». Ahora, el catálogo de conjuntos urbanos de interés en zona C comprendía 26 conjuntos residenciales: en el grado C1, los 21 grupos Aloy Sala, José Antonio Girón (fases 1 y 2), Vizconde Escoriaza, Casta Álvarez, Agustín Gericó, R.E.N.F.E., Alférez Rojas, San Jorge/Severino Aznar (fases 1 y 2), Ciudad Jardín, Puente del Virrey/Camino del Tejar, Fray Julián Garcés, Viviendas Torrero (fase 1), Puente del Virrey/Rosellón, Francisco Caballero, Casas Baratas del Huerva, General Urrutia (fases 1 y 2), Arzobispo Doménech, Francisco Franco, Residencial Salduba, Coronel Roig (Casetas) y Torres de San Lamberto; y en el grado C2, los cinco conjuntos Viviendas Venecia, parcelación Rusiñol, Ruisñores, Parcelación Damán y La Bomba (Monzalbarba). El catálogo anejo a las normas dio a los 26 conjuntos la condición de conjuntos de interés.

La revisión del plan general aprobada definitivamente el 13 de junio de 2001 (texto refundido de 2002) mantuvo el listado de conjuntos protegidos en zona C de 1999, con las únicas alteraciones de la supresión del conjunto la Bomba (Monzalbarba) y la adición de los grupos Teniente Coronel Polanco y Balsas de Ebro Viejo. Como en 1999, la inclusión en la zona implicaba al menos la catalogación con grado de conjunto de interés, con las consecuencias de la catalogación de todos los edificios originales incluidos con nivel de protección ambiental, salvo en los casos en que el propio plan daba a alguno un nivel superior (art. 3.2.6,2 NN.UU.)

El origen y el interés arquitectónico de los 21 conjuntos que desde 2001 están calificados como C1 es muy variado. Entre ellos hay grupos de viviendas construidos por promotores convencionales (Puente Virrey/Tejar –Alejandro Allanegui, 1947, 49 viviendas–, Aloy Sala –Fernando Vera, 1956/58, 686 viviendas–, Viviendas Torrero –José Romero y José Beltrán, 1956/66, 88+24 viviendas–, Salduba –José Yarza García, 1958, 230 viviendas–), por el Ayuntamiento (Ciudad Jardín –Miguel Ángel Navarro, 1936, 335 viviendas–; Francisco Caballero –José Yarza y Alejandro Alla-

negui, 1941, 113 viviendas–, Francisco Franco –Yarza y Beltrán, 1949/53, 120+358 viviendas), por empresas para sus trabajadores (R.E.N.F.E. –Alfonso Fungairiño, Octavio Bans y García Marco, 1945, 131 viviendas–, Vizconde Escoriaza –José Beltrán, 1949, 124 viviendas–), por el Grupo Militar Conjunto Hispano-Americano (Torres de San Lamberto –Luis Laorga y José López Zanón, 1957, 168 viviendas–), por instituciones asistenciales vinculadas a la Iglesia (Agustín Gericó –Yarza y Allanegui, 1943, 95 viviendas–, Puente Virrey/Rosellón –Regino y José Borobio, 1951/56, 156+120 viviendas–,) y, en mayor número, por la Obra Sindical del Hogar, a la que se debieron los grupos San Jorge (Allanegui y Yarza, 1942, 218 viviendas), Severino Aznar (Allanegui y García Marco, 1952, 238 viviendas), Arzobispo Doménech (Allanegui y García Marco, 1954, 256 viviendas), Coronel Roig (Allanegui y García Marco, 1954, 96 viviendas), José Antonio Girón (Allanegui y Fausto García Marco, 1954/55, 400+390 viviendas), General Urrutia (Allanegui y García Marco, 1954/58, 288+58 viviendas), Casta Álvarez (Allanegui y Fausto García Marco, 1955, 285 viviendas), Tío Jorge o Fray Julián Garcés (Allanegui y García Marco, 1955, 180 viviendas), Alférez Rojas (Allanegui y García Marco, 1953/57, 656 viviendas), Teniente Coronel Polanco (García Marco, 1957, 162 viviendas), Ortiz de Zárate (García Marco, 1960, 264 viviendas) y polígono Ebro Viejo (Allanegui, García Marco y otros, 1961, 1.650 viviendas).

La mayoría de los conjuntos fue el resultado de un proyecto de edificación que incluyó el diseño y la construcción de los espacios colectivos y públicos, a veces con la complejidad del extenso y tardío grupo sindical Alférez Rojas, provisto de una verdadera dimensión urbana gracias a su notable tamaño, un esmerado manejo de la topografía y la generosa dotación de zonas verdes y equipamientos (grupo escolar, parroquia y zona de servicios) que posibilitaba su moderada densidad (483 hab/ha). El polígono Ebro Viejo tiene la peculiaridad de haberse construido a partir de un plan parcial promovido y aprobado por el Ministerio de la Vivienda, aunque las características constructivas de sus edificios eran homogéneas.

La calidad arquitectónica y urbanística de los 21 conjuntos oscila entre la más mediocre y opiable del grupo Francisco Franco (hoy Picarral), el Aloy Sala, Coronel Roig, R.E.N.F.E. o Viviendas Torrero, y el nivel ciertamente alto de la Ciudad Jardín, Residencial Salduba y los grupos Francisco Caballero, Vizconde Escoriaza, San Jorge y Alférez Rojas.

Debe advertirse, por fin, que los grupos construidos por la Obra Sindical del Hogar gozaron de unas características morfológicas y constructivas sensiblemente mejores que la mayor parte de la edificación en los barrios obreros contemporáneos, como demuestran su generosa dotación de espacios libres colectivos o sus fachadas formadas por un pie de ladrillo macizo (salvo la última planta, generalmente ejecutada con medio pie revocado), al que a veces se añadía una cámara de aire cerrada con tabique de panderete.

El artículo 4.3.20 de las normas del texto refundido de 2002 reguló la intervención directa en la zona C1 («Conservación de la edificación existente»), de modo muy parecido al del plan general de 1986:

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.

El artículo 3.2.6 de las normas de 2002 se referió a los planes especiales que podrían desarrollar la ordenación de los conjuntos urbanos catalogados, mediante los que se regularía «la conservación del tejido urbano y sus tipos edificatorios», y, en particular, extremos tales como la preservación de los valores característicos de la escena urbana, el establecimiento de normas de sustitución de la edificación, la catalogación de los elementos singulares, la implantación de equipamientos y actividades no residenciales, posibles mejoras del espacio viario, el tratamiento de las facha-

das y demás elementos constructivos visibles (composición general, materiales, color...), existentes o nuevos, *«acordes con los mecanismos históricos de renovación residencial, pero dando cabida al enriquecimiento futuro del patrimonio edificado con soluciones acordes con su tiempo»*, etc.

Así pues, la revisión de 2001, como la de 1986, previó que la intervención en los conjuntos calificados como zona C1 se produjera a partir del correspondiente proyecto de edificación, que sería objeto de licencia urbanística, precedida de informe favorable de la comisión de protección del patrimonio. Las normas materiales a que debía sujetarse el proyecto eran suficientemente claras, ya que el plan general prohibía las modificaciones o ampliaciones de la edificación que no estuvieran reguladas por ordenanzas especiales (existentes sólo en la Ciudad Jardín y las Casas Baratas del Huerva) y prescribía la conservación de la envolvente de los edificios y de sus características ambientales básicas, entre las que el artículo 3.2.5 de las normas incluía, como en 1986, la altura, el volumen, el gálibo, los elementos compositivos y ornamentales, la relación de huecos y vanos, y los materiales de fachada, con su textura y su color; pero, a diferencia del plan de 1986, ahora se admitía que alguna de estas características se modificara si lo admitía expresa y motivadamente la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico-Artístico en el trámite de autorización.

En los conjuntos urbanos caracterizados, podía dificultar el cumplimiento de las condiciones impuestas por las normas urbanísticas y el catálogo el hecho de que incluyeran múltiples edificios diseñados en un proyecto común y con características arquitectónicas homogéneas, pero pertenecientes a distintas comunidades de propietarios que podían promover proyectos de intervención independientes. Para evitar que la fragmentación de los proyectos desvirtuara la homogeneidad original, que era obviamente el principal valor protegido, podía aplicarse el artículo 2.5.2,6 de las normas urbanísticas del texto refundido de 2002 («Condiciones generales de las fachadas»):

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 caso de los conjuntos urbanos calificados como C1, incluidos en el catálogo de inmuebles protegidos, la aplicación de este precepto era particularmente obvia, puesto que antes del trámite de licencia debería producirse la autorización por la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico-Artístico, en un trámite discrecional que permite imponer las condiciones que este órgano considere precisas para cumplir con lo requerido por el catálogo.

En junio de 2006, el Ayuntamiento aprobó por el procedimiento de tramitación de los planes especiales un catálogo de conjuntos urbanos y edificios de interés histórico-artístico, redactado por el Servicio de Patrimonio Cultural Urbanístico con la colaboración del Departamento de Historia del Arte de la Universidad de Zaragoza, que sustituyó al esquemático catálogo anejo a las normas de la revisión del plan general de 2001. Para cada conjunto o edificio catalogado se redactó una ficha catalográfica escrita y gráfica, en la que se describía el elemento y se concretaban los criterios de intervención. Todos los conjuntos catalogados en 2001 se catalogaron en 2006, remitiéndose en cada uno la casilla «Intervenciones permitidas y elementos a conservar» al artículo 4.3.20 de las normas del plan general. Además, la memoria redactada para cada conjunto señalaba, a veces, los elementos de interés que deberían condicionar los futuros proyectos (por ejemplo, en la ficha del grupo de viviendas de R.E.N.F.E. en la calle de Juana Francés, se decía: *«En las fachadas el elemento compositivo es la ventana. Sin embargo, la utilización del ladrillo visto en bandas verticales y en la última planta rompen la monotonía en una composición de referencias claramente populistas que ignoró la Ordenanza de construcción de viviendas de Protección Oficial que prohibía todo elemento ornamental no funcional al enfatizar el chaflán con un torreón en el que se abre un mirador de arquillos inspirado en la arquitectura tradicional»*).

Pronto se vio que los problemas arquitectónicos más perentorios que debían resolver estos conjuntos (como muchos otros edificios de Zaragoza) eran la dotación de ascensores y la mejora del aislamiento térmico, favorecidas con sucesivas campañas de subvenciones públicas, y que con intervenciones fragmentarias era difícil lograr la debida coordinación estética y funcional. No hay que ignorar que el plan general de 1986 no habría permitido ni lo uno ni lo otro, puesto que los nuevos ascensores supondrían un exceso de superficie edificada que no se admitía y el aspecto exterior de los edificios calificados como zona C1 no podía alterarse sin un plan especial que, además, nunca podría distorsionarlo.

Para posibilitar esas importantes mejoras sin menoscabar el valor de los conjuntos ni provocar una imagen anárquica e incluso graves problemas funcionales, la Sociedad Municipal de Rehabilitación Urbana encargó un estudio para la rehabilitación integral de los 21 conjuntos urbanos de interés calificados como zona C1, con la idea de que la sociedad se dirigiera después a los propietarios y a las demás administraciones. Con ese trabajo, la SMRU publicó en 2006 el libro *Nuevas propuestas de rehabilitación urbana en Zaragoza. Estudio de conjuntos urbanos de interés*, coordinado por los arquitectos Luis Gerardo Ruiz Palomeque y Juan Rubio del Val. Aquí se advertía que algunas de las propuestas incluidas podían requerir modificaciones puntuales del plan general para solucionar determinados problemas, especialmente relacionados con la dotación de equipamientos y viales, o con ligeros aumentos de edificabilidad.

La sociedad municipal encargó también cuatro avances de planes especiales para la rehabilitación de los grupos José Antonio Girón, Alférez Rojas, Francisco Franco y Virrey/Rosellón, concluidos en mayo de 2005 y redactados por cuatro equipos de arquitectos dirigidos y coordinados por Juan Rubio y Gerardo Ruiz. Además, entre 2009 y 2012 firmó convenios para impulsar proyectos piloto de las intervenciones propuestas con diez comunidades de propietarios incluidas en estos conjuntos, seleccionadas mediante un procedimiento abierto de concurrencia pública. En todo ello subyacía la idea de que el mejor modo de lograr actuaciones racionales y coherentes era la promoción desde la administración de planes o proyectos unitarios que las distintas comunidades pudieran materializar en sus respectivas propiedades con proyectos parciales de ejecución.

Los trabajos de la Sociedad Municipal de Rehabilitación no salieron adelante y, en los años sucesivos, el Ayuntamiento aprobó algunas modificaciones del plan general que ampliaron las posibilidades de intervención en los conjuntos urbanos caracterizados contemporáneos e intentaron garantizar la coherencia en las intervenciones e incluso ciertas ampliaciones de la edificabilidad u ocupaciones del dominio público sin necesidad de promover modificaciones puntuales del plan general o planes especiales.

La modificación aislada número 54, aprobada el 22 de agosto de 2009, abordó el problema de los bloques de viviendas carentes de patios de luces o espacios libres propios donde poder instalar un ascensor. Cuando esto sólo es posible en suelo del dominio público, se produce un conflicto de intereses que el plan no puede resolver con criterio general y apriorístico, debiéndose analizar cada caso concreto. La modificación posibilitó construir ascensores en la vía pública mediante la autorización de su ocupación privativa a cambio de un canon periódico, que no impide el fin material de la actuación pero preserva a largo plazo la integridad de la vía. Al ser la licencia un acto reglado, donde no cabe sino aplicar la norma vigente sin interposición de valoraciones discrecionales, se entendió exigible la tramitación previa de un estudio de detalle, en el que los interesados deben justificar que la normativa de accesibilidad sólo puede cumplirse ocupando la vía pública, que su propuesta es la menos gravosa para el dominio público de todas las posibles y que el espacio público afectado mantendrá su funcionalidad tras la obra, sin perjuicio para el tráfico rodado o peatonal ni menoscabo de las condiciones de la vía pública en relación con la normativa sobre barreras arquitectónicas o el paso de vehículos de emergencia. El estudio de detalle no supondrá una modificación de alineaciones que amplíe el suelo lucrativo privado a costa del viario, sino la posibilidad de una ocupación a canon de la vía pública, que mantiene su calificación. La concesión se extinguirá a

los 75 años, o antes si desapareciera la necesidad que la motiva por demolerse el edificio o someterse a una reforma cuya entidad permita exigir a la propiedad una redistribución que devuelva todos los elementos de comunicación vertical al interior de la parcela.

La modificación 54 también amplió la regulación de los planes especiales de reforma interior que los planes generales de 1986 y 2001 habían previsto como instrumentos de desarrollo de los conjuntos urbanos calificados como C1, que no eran necesarios para la obtención de licencias de edificación o rehabilitación, pero sí para resolver el intrincado problema de la titularidad y el derecho de uso de los espacios libres de muchos grupos sindicales. Al pasar a las comunidades autónomas la competencia plena en materia de vivienda, el Estado les transfirió la propiedad de los terrenos no vendidos en su momento a los residentes de esos grupos; como consecuencia de esa transferencia y de actuaciones posteriores de la Diputación General de Aragón, en Zaragoza hay actualmente grupos donde los espacios colectivos pertenecen a la Comunidad Autónoma, al Ayuntamiento, en calidad de viario público, o a los residentes, formando parte de los elementos comunes de la propiedad horizontal. La solución de este problema exige mecanismos de gestión que han de partir del propio plan general o de planes especiales que califiquen dichos terrenos ineditados, según convenga en cada caso, como viales o zonas verdes de dominio público, espacios libres privados de uso público, espacios libres privados de uso comunitario para los vecinos de uno o más inmuebles, o espacios libres privados de uso privativo. De este modo, se podrá crear unas condiciones realistas y justas para el mantenimiento de esos terrenos, que actualmente suelen estar urbanizados muy precariamente, mal conservados y, a veces, atestados de coches de los vecinos.

Con este propósito, el artículo 4.3.20 de las normas especificó tras la modificación 54 que tales planes, referidos al ámbito completo de cada grupo, podrían desarrollar la ordenación pormenorizada contenida en los planos de calificación y regulación del plan general con el fin de calificar los viales y espacios libres representados en el plan general, sujetos a distintos regímenes de dominio uso, 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; complementariamente, podrían situar los ascensores y demás elementos necesarios para dotar de la mejor accesibilidad a los edificios, prever los estacionamientos precisos, o regular condiciones específicas de ornato, construcción, ahorro energético, etc.

En la modificación aislada 176 del plan general, aprobada el 24 de febrero de 2021, se aclaró que cuando por causa de la instalación de ascensores la superficie edificada supere la máxima edificable, el Ayuntamiento no exigirá compensación económica en virtud de lo dispuesto en el artículo 1.2.5 de las normas. También se estableció en ese instrumento que la superficie edificada podría superar la máxima edificable cuando lo exigieran obras de mejora de la eficiencia energética, igualmente sin compensación monetaria al Ayuntamiento.

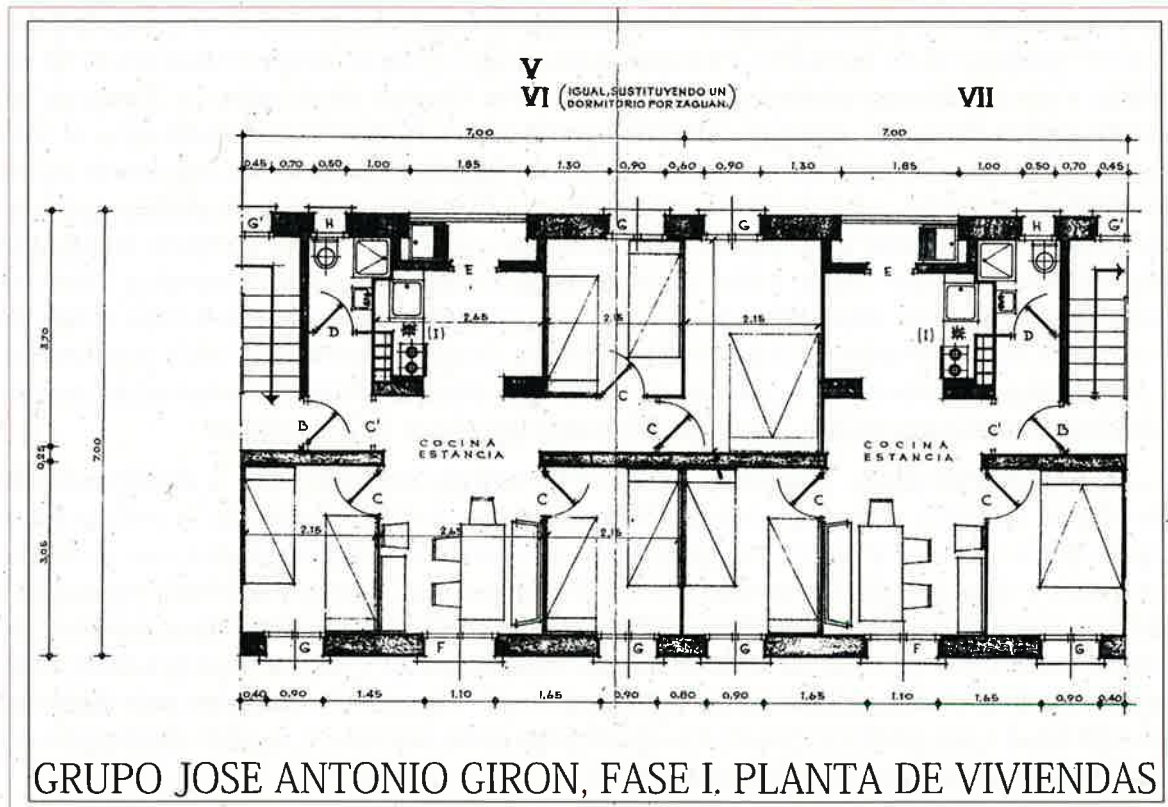
Algo antes de la modificación 176, la Dirección de Servicios de Planificación y Diseño Urbano había sugerido, en documentos tales como los proyectos de planes de barrio redactados conjuntamente por distintas áreas municipales en 2017-18, que la política municipal de vivienda, ejercida por medio de la sociedad Zaragoza Vivienda, concentrara en los conjuntos urbanos de interés más deteriorados o con menor ocupación residencial campañas de adquisición de viviendas por precios muy bajos para su posterior rehabilitación y alquiler o permuta, del mismo modo que se haría con los solares vacantes o con edificios ruinosos u ocupados en el área Zamoray Pignatelli (calificados como $\theta/7$ en el plan especial de protección y mejora aprobado el 27 de junio de 2022). Como se decía, por ejemplo, en la parte dedicada al planeamiento del proyecto de plan de barrio de Las Fuentes, fechada en marzo de 2018:

[...] el principal problema de los grupos no es arquitectónico, o al menos arquitectónico-formal, sino social y funcional.

En cuanto a sus características funcionales, las viviendas son, ante todo, muy pequeñas. Es un caso extremo el grupo Tranvías o Escorriaza, con unidades de 48'32 m² útiles y programa, siempre igual, de 3 dormitorios (11'70, 10'34 y 7'80 m²), cocina-comedor (12'78 m²), vestíbulo (2'28 m²) y aseo (3'42 m²).

Aunque haya más variedad en las dos fases del grupo Girón/Casamayor, el Casta Álvarez y el Santa Rosa, que tienen viviendas de 4, 3 y 2 dormitorios, las superficies de cada pieza y del conjunto son siempre reducidas.

El grupo Girón I incluyó 62 viviendas de 4 dormitorios y superficies de 52'59 ó 53'625 m² edificados (sin contar cajas de escalera ni zaguanes); 290 viviendas de 3 dormitorios, con superficies de 45'065 a 47'545 m² edificados, y 48 viviendas de 2 dormitorios, con superficies de 36'505 ó 38'965 m². Todas eran de renta mínima; efímero tipo de categoría inferior a la renta reducida y caracterizado, ante todo, por su muy pequeña superficie.



En el Girón II se previeron 81 viviendas de 4 dormitorios, con 66'50 m² de superficie edificada, sin escalera ni zaguán, y 309 viviendas de 3 dormitorios y 55'48 m². Todas eran de tercera categoría.

Las viviendas del Casta Álvarez fueron de segunda categoría y comprendieron 81 de 4 dormitorios y 204 de 3, con superficies similares a las anteriores.

Por fin, el grupo Santa Rosa comprende 448 viviendas subvencionadas de unos 49'50 m² útiles, con estancia y 3 dormitorios, y 112 viviendas con estancia, 2 dormitorios y 42 a 49 m² útiles.

En total, hay 1.474 viviendas (124 en Tranvías, 400 en Girón I, 390 en Girón II y 560 en Santa Rosa) con tamaños mínimos en términos absolutos y en relación con el número de piezas que incluyen o incluyeron en proyecto. Un parque residencial así está llamado a ser problemático por su incapacidad para alojar familias normales de composición variada.

Esta distribución tipológica, las pobres condiciones constructivas y la mala situación urbanística explican una tendencia al deterioro social que debe frenarse cuanto antes. Puede advertirse aquí que, conforme a su destino de partida (para beneficiarios de mayor nivel económico o relevancia sindical que los del Girón) y su coherente posición a la entrada del barrio, el grupo Casta Álvarez se ve menos afectado por el declive social que los conjuntos nororientales, y por ello requerirá una actuación municipal distinta y menos perentoria.

Ya se ha expuesto la táctica de captación de viviendas para la propiedad pública y el alquiler social que entendemos que debería considerarse en este caso, en el que, además de rehabilitar los alojamientos y contribuir al de los conjuntos, la administración debería propiciar una mayor variedad residencial, disminuyendo algo el número de viviendas.

Entre casi 1.500 unidades, debería haber un cierto porcentaje de pisos con 3 o 4 dormitorios de superficie suficiente, y estancias y cocinas dignas. Recrecimientos por adición o cierre de vuelos serán insuficientes para solucionar este problema estructural, que requiere una intervención más profunda. Sobre todo en el grupo Escorriaza, debería favorecerse que algunas viviendas se unan dos a dos para formar unidades de tamaño doble, que una

se divida para sumar una parte a cada colindante, o que se desplace la separación entre dos viviendas para que una crezca a costa de la otra. Estas actuaciones, cuyo fin último, más aún que solucionar problemas puntuales, será diversificar el parque residencial, podrán deberse a la iniciativa de los propietarios, adecuadamente asesorados, o acompañar a una política de captación de viviendas de estos grupos para la dotación pública de viviendas de alquiler.

Hasta el momento no se ha desarrollado esta sugerencia, que requeriría una política pública de adquisición de viviendas con la posible delimitación de áreas de tanteo y retracto, y la intervención municipal en los grupos continúa la práctica iniciada en 2013, en virtud de la que la Sociedad Municipal de Rehabilitación (luego Zaragoza Vivienda) gestiona convocatorias anuales de ayudas a la rehabilitación privada y da prioridad a los edificios incluidos en los conjuntos urbanos caracterizados contemporáneos, en atención al singular valor arquitectónico que les reconoce el catálogo municipal de inmuebles de interés y que los diferencia de un número mucho mayor de viviendas existentes en los mismos barrios con problemas funcionales iguales o mayores. Gracias a esas ayudas, algunos edificios se dotaron de ascensores exteriores a los volúmenes originales y sus fachadas se recubrieron con revestimientos aislantes prefabricados, lo que mejoró la funcionalidad y las expectativas de conservación de los conjuntos. Pero podía objetarse que algunas intervenciones se llevaron a cabo sin consideración por la arquitectura original y que a veces faltó coherencia entre unas actuaciones y otras dentro del mismo grupo. La razón estaba en el procedimiento administrativo por el que se encauzaron las subvenciones, que conllevaba la presentación de los proyectos a la sociedad municipal y el otorgamiento de las ayudas sin valoración de sus efectos sobre la imagen exterior de los edificios ni intervención de la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico-Artístico, aunque sólo fuera sobre la propuesta previa de intervención contemplada por el artículo 3.2.15 de las normas del plan general; una vez concedida la subvención, el proyecto terminado llegaba al trámite de licencia municipal e informe de la comisión de patrimonio sin mucho margen, de hecho, para su intervención.



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

Para corregir esta tendencia, el Ayuntamiento incluyó una reforma de la normativa de los conjuntos urbanos contemporáneos protegidos en la modificación aislada 154 del plan general, aprobada por unanimidad el 30 de abril de 2019. En su memoria se expuso la situación en que en ese momento se encontraban los conjuntos calificados como zona C1:

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 autorizadas 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.

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.

Aunque estos hechos podían evitarse mediante los planes especiales contemplados por el artículo 4.3.20, tales instrumentos sólo serían realmente necesarios cuando hubiera de modificarse la calificación de viales o espacios libres. Por eso, la modificación 154 optó por regular unos estudios de detalle, de tramitación más sencilla, mediante los que podrían establecerse normas homogéneas para los edificios y espacios libres de cada grupo, garantizando la coherencia de la edificación. Como se decía en la memoria:

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...)

Cuando, el 23 de noviembre de 2018, se aprobó inicialmente la norma se estimaba que su efectividad dependía de la aprobación prácticamente inmediata de los estudios de detalle correspondientes a cada conjunto C1, exceptuadas las Casas Baratas del Huerva y la Ciudad Jardín, que contaban con ordenanzas especiales propias y no los necesitaban. Por este motivo, la sociedad Zaragoza Vivienda (antigua Sociedad Municipal de Rehabilitación) empezó a preparar los pliegos para encargar la redacción de los estudios de detalle correspondientes a los 21 conjuntos a distintos equipos

de arquitectos, entendiendo, según borrador de informe-propuesta del gerente de la sociedad fechado el 18 de marzo de 2019, que *«la experiencia de Zaragoza Vivienda en el fomento de la rehabilitación de estos conjuntos, es el instrumento adecuado para coordinar, con la participación del Área de Urbanismo, la contratación de figuras de planeamiento para fijar los parámetros que faciliten la rehabilitación de dichos conjuntos, permitiendo que alcancen las condiciones adecuadas de accesibilidad, conservación y eficiencia energética y manteniendo la armonía del conjunto»*. Pero, por diversos motivos, los concursos no llegaron a convocarse y, mientras tanto, en la sociedad y en el Ayuntamiento se presentaron a trámite solicitudes de ayudas y de licencias que recomendaban agilizar el procedimiento urbanístico. Por estos motivos, en la aprobación definitiva de la modificación 154 se rectificó la redacción del artículo 2.5.2-D, flexibilizando la redacción de los estudios de detalle; así se expresó en la memoria del instrumento aprobado definitivamente:

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.

[...]

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 volúmenes 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).

A pesar de los cambios introducidos antes de la aprobación definitiva de la modificación 154, el mecanismo de los estudios de detalle no llegó a funcionar, por las inevitables limitaciones de las múltiples y muy distintas comunidades de propietarios para promoverlos, y por el hecho de que, aun en algunos casos en que lo hicieron, después de aprobado el instrumento una comunidad decidió no respetarlo, promoviendo una modificación puntual (polígono Ebro Viejo) o, sencillamente, realizando obras disconformes con el estudio de detalle aprobado y con la licencia obtenida (Alferez Rojas).

Aunque algunos estudios de detalle se presentaron a trámite y se aprobaron, un año después de aprobada la modificación era evidente que la tarea exigía una mayor intervención de la adminis-

tración. En abril de 2020, la Demarcación de Zaragoza del Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón ofreció al Área de Urbanismo del Ayuntamiento la redacción de los estudios de detalle más precisos, sin coste para esta institución ni para los propietarios. Como consecuencia, se firmó un convenio y el Colegio seleccionó varios equipos de arquitectos para que redactaran esos instrumentos. Sólo quedaron fuera del convenio los conjuntos en que la redacción de los estudios de detalle ya estaba en curso por iniciativa de los propietarios, y algunos más solventes e inconflictivos, como Sal-duba o Francisco Caballero, en cuyos residentes se observaba, además, una valoración distinta de las cualidades arquitectónicas y urbanísticas de sus viviendas.

En septiembre de 2023, los arquitectos seleccionados por el Colegio de Arquitectos sólo han presentado ante el Ayuntamiento los estudios de detalle de los grupos San Jorge (Delicias), Andrea Casamayor (Las Fuentes) y Arzobispo Domenech (Oliver); los dos primeros están aprobados inicialmente y el segundo en trámite. Como consecuencia de estos trabajos y de los procedimientos instados directamente por comunidades de propietarios, el estado actual de la tramitación de estudios de detalle en zona C1 es el siguiente:

BALSAS DE EBRO VIEJO (El Rabal, 1650 viviendas)

Ámbito	Bloques	Estado de tramitación
ED1	bloque 2: c/ Valle de Pineta, 21-23 bloque 3: c/ Valle de Pineta, 15, 17 y 19 bloque 6: c/ Manuel Pinillos Cruells, 1-3 bloque 7: c/ Bernabé Martí, 1-3 bloque 13: c/ Valle de Oza, 10, 12 y 14 bloque 15: c/ Valle de Oza, 4-6 bloque 17: Plaza Peña Montañesa, 6-7 bloque 18: Plaza Peña Montañesa, 4-5 bloque 32: c/ Valle de Gistaín, 16-18 bloque 36: c/ Valle de Gistaín, 38, 40 y 42 bloque 40: c/ Sierra de Guara, 10-12 bloque 43: c/ Sierra de Guara, 6-8 bloque 45: c/ Sierra de Guara, 2-4	Estudio de detalle (1340024/2019) Aprobación definitiva: 24/02/2021 (BOPZ 11/03/2021) (Incluye normas de coordinación) Modificación estudio detalle (ámbito) (45924/2023). En trámite.
ED2	bloque 16: c/ Cañón de Añisclo, 29-31	-
ED3	bloque 19: c/ Cañón de Añisclo, 21-23-25 bloque 20: c/ Cañón de Añisclo, 15-17-19 bloque 21: c/ Cañón de Añisclo, 9-11-13 bloque 22: c/ Cañón de Añisclo, 3-5-7 bloque 29: c/ Peña Oroel, 2-4 y San Juan de la Peña, 29	Estudio de detalle (532789/2020) Aprobación definitiva: 28/7/2022 (BOPZ 31/08/2022)
ED4	bloque 23: c/ Peña Oroel, 12-14 y Cañón de Añisclo, 1 bloque 33: c/ M. León Gracia, 2-4-6 y San Juan de la Peña, 35	Estudio de detalle (81060/2021) Aprobación definitiva: 27/06/2022 (BOPZ 5/08/2022)
ED5	bloque 8: c/ Valle de Broto, 8-10 bloque 41: Plaza Pico de Maladeta, 5-7 bloque 44: Plaza Pico de Maladeta, 1-3	-
ED6	bloque 46: c/ Peña Oroel, 6-8-10	-
ED7	bloque 34: c/ Valle de Gistaín, 22-24-26 y San Juan de la Peña, 37 bloque 35: c/ Valle de Gistaín, 30-32-34 y San Juan de la Peña, 39	-
ED8	bloque 30: c/ Valle de Gistaín, nº 4-6 y San Juan de la Peña, 31 bloque 31: c/ Valle de Gistaín, 10-12 y San Juan de la Peña, 33	Estudio de detalle (1339357/2019) Aprobación definitiva: 24/02/2021 (BOPZ 11/03/2021) Modificación estudio detalle (ámbito) (45924/2023). En trámite.

ED9	bloque 1: c/ Valle de Pineta, 9-11-13 bloque 4: c/ Valle de Pineta, 3-5-7 bloque 14: c/ Cañón de Añisclo, 33-35	Estudio de detalle (67725/2022) Aprobación inicial: 26/01/2023 (BOPZ 31/07/2023)
ED10	bloque 5: c/ Pilar Andrés, 1-3-5 bloque 11: c/ Valle de Oza, 9 y 11 bloque 12: c/ Valle de Oza, 1-3-5-7 bloque 39: c/ Valle de Gistaín, 5-7-9 bloque 42: c/ Valle de Gistaín, 1-3	Estudio de detalle (83530/2021) Aprobación definitiva: 3/05/2022 (BOPZ 8/06/2022)
ED11	bloque 37: c/ Sierra de Guara, 20-22-24 bloque 38: c/ Sierra de Guara, 14-16-18	-
ED12	bloque 9: c/ Valle de Oza, 17-19-21	-
ED13	bloque 10: c/ Valle de Oza, 13 y 15	Estudio de detalle (1339993/2019) Aprobación definitiva: 24/02/2021 (BOPZ 11/03/2021)
ED14	bloque 24: c/ Peña Oroel, 25-27 bloque 25: c/ Peña Oroel, 19-21-23 bloque 26: c/ Peña Oroel, 13-15-17 bloque 27: c/ Peña Oroel, 7-9-11 bloque 28: c/ Peña Oroel, 1-3-5	Estudio de detalle (1339956/2019) Aprobación definitiva: 24/02/2021 (BOPZ 11/03/2021) Modificación estudio detalle (3832/2022) Aprobación inicial: 31/03/2023 (BOPZ 26/04/2023)
ED15	bloque 47: c/ Cañón de Añisclo, 2-4-6	-
ED16	bloque 48: c/ Valle de Broto, 1-3	-
ED17	bloque 49: c/ Valle de Pineta, 1 bloque 50: c/ Valle de Broto nº15 bloque 51: c/ Valle de Oza nº8 bloque 52: c/ Cañón de Añisclo nº 27 bloque 53: c/ Valle de Oza nº2	-
ES	Edificios singulares	-

31 bloques residenciales de los 53 bloques del conjunto están en ámbitos con aprobación definitiva (58'5%).
3 bloques residenciales de 53 bloques del conjunto están en ámbitos con aprobación inicial (5'6 %).

ALFÉREZ ROJAS (Delicias, 656 viviendas)

Ámbito	Bloques	Estado de tramitación
ZI 1	B1	-
ZI 2 a	B2-3-4 B21-22-23 B24-25-26	-
ZI 2 b	B48-49-50 B51-52-53 B64-65-66 B67-68-69	Estudio de detalle (30590/2023) En trámite
ZI 3	B8: c/ Enrique de Osso, 7 B9-10-11-12: Grupo Alférez Rojas, 9-10-11-12 B37-38: c/ Castellote, 8-10 B59-60-61-62-63: Grupo Alférez Rojas, 59-60-61-63	Estudio de detalle (62130/2021) Aprobación definitiva: 22/12/2022 (BOPZ 03/02/2023)

ZI 4	B13-14: Grupo Alférez Rojas, 13-14 B30-31: Grupo Alférez Rojas, 30-31 B32-33: Grupo Alférez Rojas, 32-33 B34-35-36: c/ Castellote, ° 2-4-6 B39-40: Grupo Alférez Rojas, 39-40 B41-42-43: Grupo Alférez Rojas, 41-42-43 B44-45-46-47: Grupo Alférez Rojas, 44-45-46-44 B54-55-56: Grupo Alférez Rojas, 54-55-56 B57-58: Grupo Alferez Rojas, 57-58	Estudio de detalle (558135/2020) Aprobación definitiva: 30/06/2021 (BOPZ 22/07/2021) Contiene normas de coordinación
ZI C	B5-6-7 / B15-16-17 / B18-19-20 / B27-28-29 (tiendas)	-
ZII 1	B1	-
ZII 2a	B2-3-4-5	-
ZII 2b	B6-7-8 / B12-13	-
ZII 2c	B9-10-11	-

ANDREA CASAMAYOR / JOSÉ ANTONIO GIRÓN (Las Fuentes, 790 viviendas)

Fase I (400 viviendas)

Estudio de detalle (53434/2022). Aprobación inicial: 11/05/2023 (BOPZ 24/05/2023).

Fase II (390 viviendas)

Estudio de detalle (7158/2022). Aprobación inicial: 28/07/2022 (BOPZ 31/08/2022).

SAN JORGE/SEVERINO AZNAR (Delicias, 456 viviendas)

Fase I (218 viviendas)

Estudio de detalle (22899/2022). Aprobación inicial: 19/05/2022 (BOPZ 09/09/2022).

Fase II (238 viviendas)

Sin presentar.

ARZOBISPO DOMENECH (Oliver-Valdefierro, 256 viviendas)

Estudio de detalle (74472/2022). En trámite.

CASTA ALVAREZ (Las Fuentes, 285 viviendas)

Estudio de detalle 25575/2021 (en trámite y pendiente de definir ámbitos y documento de coordinación).

VIVIENDAS TORRERO (Torrero-La Paz, 112 viviendas)

A solicitud de una comunidad de propietarios que debía resolver la accesibilidad, en el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación se comprobó que la mayor parte de los demás bloques del conjunto la tenían ya correctamente resuelta.

Para facilitar la tramitación, en enero de 2023 se realizó de oficio el documento de coordinación para incorporarlo al estudio de detalle en el que se debía definir la solución arquitectónica para resolver la accesibilidad del bloque que había manifestado la necesidad de la actuación. Como la intervención pretendida no afectaba a las fachadas de la edificación, el documento de coordinación se limitó a ordenar los ámbitos del conjunto y establecer criterios comunes en caso de que la intervenciones afectaran al exterior de la edificación.

Sin embargo, los propietarios no han iniciado en agosto de 2023 la tramitación del estudio de detalle.

ALOY SALA (Centro histórico, 686 viviendas)

El equipo seleccionado para redactar el estudio de detalle del grupo por el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón (Demarcación de Zaragoza), en razón del convenio suscrito con el Ayuntamiento, ha mantenido varias reuniones con el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación.

PICARRAL / FRANCISCO FRANCO (El Rabal, 478 viviendas)

El equipo seleccionado por la Demarcación de Zaragoza del Colegio de Arquitectos para redactar el estudio de detalle del grupo ha mantenido varias reuniones con el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación. Como consecuencia, mediante correo electrónico de 10 de julio de 2023 se ha presentado un documento *.pdf con el estado de sus trabajos, bastante avanzados, a modo de consulta previa a la presentación del estudio de detalle.

CORONEL REIG (Casetas, 96 viviendas)

El equipo seleccionado por el Colegio de Arquitectos para redactar el estudio de detalle del grupo ha mantenido varias reuniones con el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación. Como consecuencia, mediante correo electrónico de 21 de julio de 2023 se ha presentado un documento *.pdf con el estado de sus trabajos, bastante avanzados, a modo de consulta previa a la presentación del estudio de detalle.

RENFE (Centro, 131 viviendas)

El equipo seleccionado por el Colegio de Arquitectos para redactar el estudio de detalle del grupo ha mantenido varias reuniones con el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación. Como consecuencia, mediante correo electrónico de 21 de julio de 2023 se ha presentado un documento *.pdf con el estado de sus trabajos, bastante avanzados, a modo de consulta previa a la presentación del estudio de detalle.

ORTIZ DE ZÁRATE (El Rabal, 264 viviendas)

El equipo seleccionado por el Colegio de Arquitectos para redactar el estudio de detalle del grupo ha mantenido varias reuniones con el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación.

TENIENTE CORONEL POLANCO (El Rabal, 162 viviendas)

El equipo seleccionado por el Colegio de Arquitectos para redactar el estudio de detalle del grupo ha mantenido varias reuniones con el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación.

III. OBJETO Y CONVENIENCIA DE LA ACTUACIÓN

En el capítulo anterior se ha tratado de los problemas y las soluciones contempladas hasta ahora para ordenar la intervención en los conjuntos urbanos caracterizados contemporáneos con calificación C1. Se ha visto, en particular, la dificultad para llevar adelante el mecanismo previsto por la modificación aislada 154 del plan general, que recurrió a los instrumentos de planeamiento de menor rango y con tramitación más sencilla de todos los definidos por la legislación urbanística aragonesa.

En 2023, la sociedad municipal Zaragoza Vivienda prevé tramitar importantes ayudas para la rehabilitación de viviendas a partir del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, financiado con los fondos europeos Next Generation. En el mes de agosto, el Ayuntamiento ha firmado un acuerdo con el Gobierno de Aragón y el Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana para la rehabilitación de 210 viviendas de titularidad privada y su entorno inmediato, con un importe de 7.243.000 €, de los que el Ministerio aportará 6.500.000 con cargo a los fondos Next Generation; estas ayudas beneficiarán a los conjuntos calificados como zona C1 Ebro Viejo, promovido por el Ministerio de la Vivienda y la Obra Sindical del Hogar (30 viviendas y aportación estatal de 822.530 €, a razón de 27.417'67 €/viv), y las promociones de iniciativa privada Vizconde Escoriaza (124 viviendas y aportación estatal de 3.909.000 €, a razón de 31.524'19 €/viv) y Aloy Sala (56 viviendas y aportación estatal de 1.768.000 €, a razón de 31.571'43 €/viv). En una segunda fase, el Ayuntamiento prevé añadir a estos grupos el Andrea Casamayor.

Ante la urgencia de tramitar las licencias correspondientes a las mejoras de la accesibilidad y el consumo energético beneficiadas con dichas ayudas, la única opción posible es suprimir o, mejor, dejar como voluntaria, la tramitación de esos estudios de detalle, recuperando la posibilidad de la licencia de obras directa, precedida por la intervención de la comisión de patrimonio histórico-artístico que sea competente en función del tipo de catalogación del conjunto, que normalmente será la comisión municipal.

Eso es lo que contempla la modificación 215 del plan general, y debe advertirse aquí que con ello no se produce una desprotección de dichos conjuntos, ni en el fondo de las condiciones materiales exigidas, ni en los procedimientos previstos para garantizarlas.

Por lo que se refiere a la primera cuestión, ha de recordarse que no es objeto del plan general, ni, por extensión, del planeamiento urbanístico, la protección de los conjuntos, ni en cuanto a su identificación, ni a las condiciones que supone en cada caso. Es a la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico-Artístico a quien competen dichas iniciativas y el planeamiento se limita a establecer las normas precisas para dar eficacia a la catalogación que establezca. En el caso que nos ocupa, no se trata de *descatalogar* los conjuntos ni de desvirtuarla mediante normas que permitan deteriorar su arquitectura, sino de agilizar la autorización de las intervenciones suprimiendo los trámites que no sean realmente imprescindibles.

En relación con la segunda cuestión, debe reconocerse que la modificación 154 del plan general añadió un requisito que por sí mismo no tenía más fin que facilitar la intervención de la comisión de patrimonio, llevando su intervención sustancial a un solo momento en cada conjunto, previo a todas las licencias, y dando a los futuros proyectos la seguridad de una valoración discrecional ya establecida por dicho órgano de una vez por todas. Fuera de eso, los estudios de detalle no aportaban nada, y por ello pueden suprimirse sin más requisito que devolver los procedimientos de autorización a su cauce genérico y remitir a las comisiones y, en su caso, al órgano encargado de tramitar las subvenciones, el cumplimiento en cada momento de las competencias que le otorga la normativa vigente.

IV. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN 215 DEL PLAN GENERAL DE ZARAGOZA

Como se ha indicado en el capítulo anterior, la modificación 215 del plan general de ordenación urbana de Zaragoza contempla en su parte principal la modificación de los artículos 2.5.2-D y 4.3.20 de las normas urbanísticas, con el único objeto de agilizar el trámite de autorización de las obras de rehabilitación y mejora en los conjuntos urbanos calificados como zona C1.

Para ello se modifica el apartado 3 del artículo 4.3.20, que regula la intervención en esta zona y hasta ahora decía que, *«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»*. En su lugar, para realizar obras que afecten al aspecto exterior de los inmuebles se pide garantizar la coherencia de todos los que formen el grupo o unidad original homogénea y se remite el procedimiento a los contemplados con carácter general por el citado apartado 2 del artículo 2.5.2-D de las normas, sin mención expresa de los proyectos básicos conjuntos y los estudios de detalle. Además, en el mismo apartado 3 se indica expresamente, sin alterar en absoluto el fondo de la cuestión, que la sustitución de edificios sólo se admite en conjuntos protegidos con nivel ambiental y con las condiciones requeridas en este caso, puesto que es a este nivel de protección al que se refiere el artículo 3.2.5 que se cita y el artículo 3.2.6,2 indica que, salvo indicación expresa en el catálogo, *«cada uno de los elementos originarios de un conjunto [urbano caracterizado] se asimila a todos los efectos al nivel de protección ambiental»*.

Se corrige también el artículo 2.5.2-D de las normas, sobre modificación parcial de fachadas en edificios y conjuntos de carácter homogéneo, para ampliar los procedimientos por los que puede garantizarse la coherencia de los proyectos y propuestas parciales de intervención en este tipo de inmuebles, entre los que están los calificados como C1. Como consecuencia, en lo sucesivo no sólo se admitirán los estudios de detalle y los proyectos básicos generales, sino también proyectos y propuestas de ámbito parcial, sobre los que, dentro del trámite de obtención de licencia y de acuerdo con lo previsto con carácter genérico por la legislación sobre el patrimonio cultural, recaerá pronunciamiento de la Comisión Municipal de Protección del Patrimonio Histórico-artístico, que concretará las condiciones precisas para mantener la homogeneidad entre la actuación prevista y las que en el futuro pudieran desarrollarse en el resto del área calificada. Para ello, el proyecto expondrá y justificará que es posible mantener dicha homogeneidad con los efectos materiales previstos por el catálogo y el artículo 4.3.20 de las normas, y la comisión evaluará que en efecto es así, impondrá, si es el caso, las condiciones que estime oportunas de acuerdo con sus competencias, y lo tendrá en cuenta en el futuro para que los sucesivos proyectos se atengan a criterios coherentes de diseño.

Para regular esta nueva posibilidad se ha tenido en cuenta que el plan general contempla desde 2001 la potestad del Ayuntamiento para fijar criterios unitarios de composición arquitectónica de un edificio o grupo y de su entorno cuando forman parte de conjuntos arquitectónicos o urbanísticos de escala mayor en los que prevalece la unidad arquitectónica. Si en cualesquiera reformas de fachada puede exigirse en el trámite de licencia que las soluciones arquitectónicas autorizadas en un primer proyecto se repitan en cuantos se promuevan en el ámbito homogéneo al que pertenezca, en el caso de los grupos C1 se cuenta además con la intervención previa, motivada pero discrecional, de la Comisión de Patrimonio Histórico-Artístico, que no sólo podrá establecer las condiciones que estime adecuadas en cada caso, sino que ostenta la competencia plena para valorar los elementos catalogados y las intervenciones que se promueven en ellos.

Para los conjuntos donde los interesados decidan promover un estudio de detalle o proyecto básico conjunto, o aquellos que ya cuenten con uno de estos instrumentos, se advierte expresamen-

te, por si hubiera alguna duda, que la comisión de patrimonio no hará otra cosa en la tramitación de los distintos proyectos de edificación que verificar el cumplimiento de ese documento.

Se mantiene la posibilidad de tramitar estudios de detalle o proyectos básicos de ámbito inferior al del grupo, siempre que en el primero que se tramite se incluyan los criterios de coordinación para el conjunto, que en su momento desarrollaran los demás estudios de detalle o proyectos básicos que se promuevan. Además, se determina que en conjuntos donde ya haya aprobado un estudio de detalle o un proyecto básico de ámbito parcial, en el resto del ámbito podrán tramitarse uno o más estudios de detalle acordes con los criterios de coordinación, o bien directamente proyectos de edificación que informará la comisión municipal de proyección de patrimonio, que como es lógico deberán atenerse a los criterios materiales de coordinación contenidos en el documento aprobado.

Conviene advertir que la modificación 215 no afecta al supuesto en que la colocación de ascensores exija afectar a viales de dominio público (no sólo de uso público), regulada por el artículo 2.2.14 de las normas urbanísticas para todas las zonas de ordenación abierta del término municipal, ámbito mucho más extenso que los conjuntos calificados como C1. Esta posibilidad no existía hasta que, en 2009, la modificación aislada 54 del plan general la admitió en todas estas áreas con la condición de tramitar un estudio de detalle y obtener una concesión municipal. Como se advirtió entonces, la legislación urbanística no permitiría la ocupación directa con construcciones permanentes privadas de viario de dominio y uso público, y, más aún, la opción entre unas y otras posibilidades, e incluso la decisión sobre la viabilidad o necesidad de la afección de la vía pública, requiere aplicar criterios discrecionales que no pueden encajarse en el trámite reglado de la licencia aun en el caso en que los edificios estén protegidos y exijan pronunciamiento discrecional de las comisiones de patrimonio, puesto que éste se limita a las afecciones sobre valores culturales y aquí se trata de cuestiones de movilidad e infraestructuras. Por lo demás, la tramitación de un instrumento destinado sólo a este fin no debería ser problemática ni alargar los procedimientos más de lo requerido por el resto de condiciones precisas. Se añade a esto que la ocupación de suelo calificado por el plan general como vial de dominio público puede considerarse excepcional y que, en la mayoría de los casos, el suelo que podría verse afectado por la colocación de ascensores en los grupos C1 sería de dominio privado, aunque muchas veces pueda ser de uso colectivo o público. Y que, aun afectándose suelo de dominio público, el estudio de detalle no sería necesario si los cuerpos añadidos al edificio no lo invadieran en planta baja y pudieran ampararse en la normativa de vuelos sobre la vía pública.

En conclusión, el estudio de detalle deja de ser un trámite obligatorio en conjuntos con calificación C1 y pasa a ser voluntario, de modo que los propietarios interesados en formularlo podrán promoverlo e instar su aprobación, y los que prefieran no hacerlo podrán obtener licencia de obras por el procedimiento habitual en otros edificios protegidos por el catálogo de inmuebles de interés.

Complementariamente, la modificación 215 aclara qué tipos de cerramiento de terrazas suponen consumo de edificabilidad y cuales otros no alteran la superficie edificable del edificio. Además de las cortinas, persianas de lamas o estores, se incluyen entre los segundos los cerramientos plegables de láminas de vidrio sin perfilera, tipo *Lumon*, que tanto han proliferado en los últimos años y a tantas opiniones divergentes han dado lugar. Con esta modificación, el plan general elige, en cierto modo, una solución posibilista e incluso de *mal menor* para una situación de indisciplina generalizada y, por lo que iba pareciendo, inevitable, y abre una posibilidad menos agresiva para la imagen de los edificios, que posibilitará el cierre de terrazas abiertas cuyas condiciones ambientales suelen ser muy mediocres y alentará a quienes hayan construido cierres sin licencia a reformarlos para acogerse a la legalidad. En los proyectos de intervención en conjuntos calificados como C1, esta posibilidad permitirá ampliaciones de la superficie cerrada utilizable sin necesidad de elevar la edificable otorgada por el plan o de limitar el incremento al 6% de la superficie construida que admite el artículo 2.5.2-C en proyectos de reforma de fachadas que contemple el cierre de terrazas en edificios que hubieran agotado la edificabilidad máxima contemplada por el planeamiento.

V. EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL TERRITORIO

La modificación 215 del plan general no tendrá más efectos que aclarar el cómputo de la superficie edificable en terrazas con determinados tipos de cerramiento y agilizar los trámites de autorización de las intervenciones en edificios y conjuntos calificados como zona C1 por el plan general, sin alteración de sus condiciones materiales ni de otras características que afecten a la ordenación urbanística ni del territorio.

En todo caso, gracias a la agilización que permite y a las ayudas económicas que facilita, los conjuntos urbanos contemporáneos a que se refiere tendrán más fácil su rehabilitación y podrán constituir enclaves de renovación repartidos por la mayoría de los distritos urbanos de la llamada *primera corona*, contribuyendo a la estabilización de la población en el suelo ya urbanizado y a la reutilización de viviendas especialmente adecuadas para la atracción de nueva población o la emancipación de jóvenes de sus barrios. Concuera, en consecuencia, con las líneas maestras de la revisión del plan general de 2001, cuyo propósito más importante en materia de evolución urbana fue la conservación y mejora de la ciudad existente.

VI. MODIFICACIÓN DE MENOR ENTIDAD

El fin principal de la modificación aislada número 215 es adecuar la regulación urbanística de los conjuntos urbanos caracterizados contemporáneos a las necesidades de agilidad en los procedimientos de autorización de obras de rehabilitación y mejora impuestas por la habilitación de los fondos europeos Next Generation. Afecta, por tanto, a los procedimientos de autorización y no al contenido material del planeamiento, y su contenido no distorsiona la estructura general del plan general vigente ni sus directrices de ocupación del suelo y evolución urbana, tal como las define el artículo 40 del decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprobó el texto refundido de la ley de urbanismo de Aragón.

En consecuencia, y de acuerdo con el artículo 85.3 del citado texto refundido, la modificación puede considerarse de menor entidad, por lo que procede aplicar lo previsto en el texto refundido para las modificaciones de esta naturaleza y atribuir la competencia para su aprobación definitiva al Ayuntamiento de Zaragoza, que obtuvo su homologación por decreto del Gobierno de Aragón de 22 de octubre de 2013.

VII. DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN 215

Para cumplir con su objeto, esta modificación del plan general cambia la redacción de los artículos 2.2.19, 2.5.2-D y 4.3.20 de las normas urbanísticas del plan general.

A continuación se reproduce el contenido actual de los apartados modificados en dichos artículos, a título informativo, y el contenido proyectado. En el estado actual, se utiliza el color negro en los párrafos que sufren alguna alteración y el gris en el resto. En el estado proyectado, se emplea el gris en los pasajes que no se modifican y el negro, con tipo de letra negrita, en los modificados o añadidos.

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

Zaragoza, a 6 de septiembre de 2023

El arquitecto jefe del Departamento de Planificación y Diseño Urbano,

Ramón Betrán Abadía



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter INICIAL, por acuerdo plenario
de fecha 28 SEP 2023
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha 22 DIC 2023
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad



THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO LIBRARY

540 EAST 57TH STREET, CHICAGO, ILL. 60637

TEL: 773-936-3300 FAX: 773-936-3301

WWW.CHICAGO.LIBRARY.EDU

UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

500 EAST 57TH STREET, CHICAGO, ILL. 60637

TEL: 773-936-3300 FAX: 773-936-3301

WWW.CHICAGO.PRESS.EDU

UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

500 EAST 57TH STREET, CHICAGO, ILL. 60637

TEL: 773-936-3300 FAX: 773-936-3301

WWW.CHICAGO.PRESS.EDU

UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

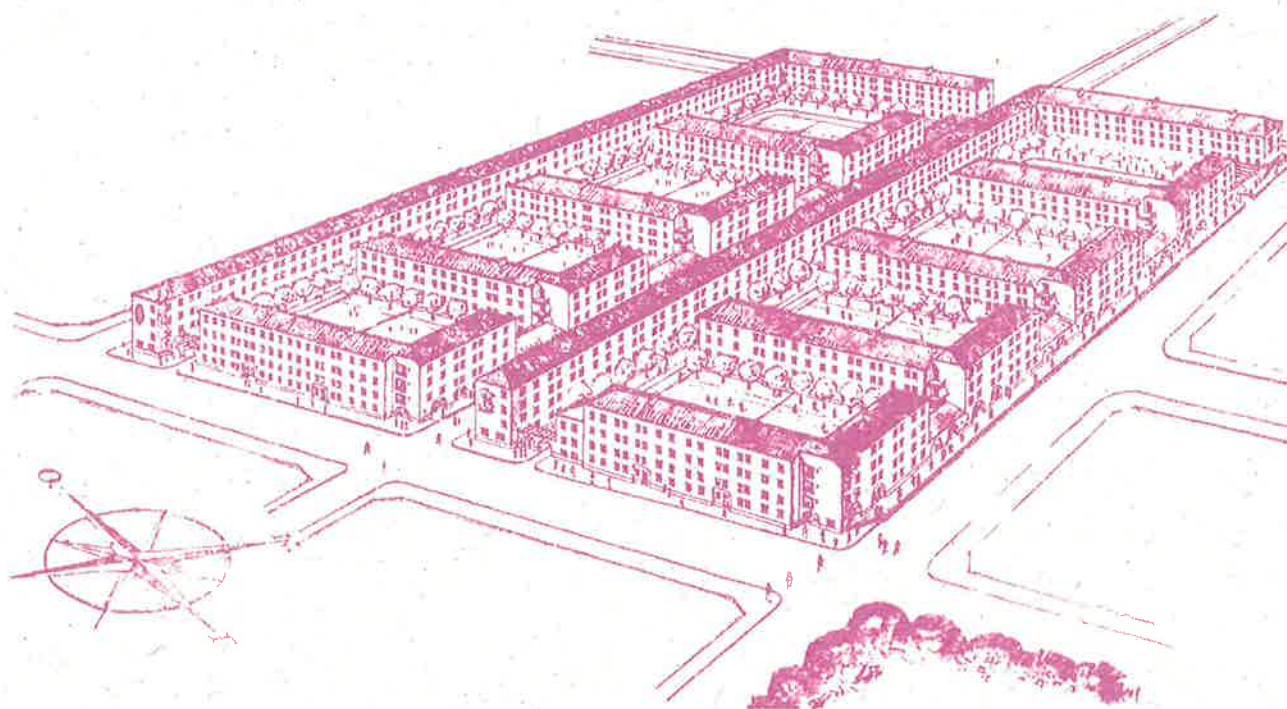
500 EAST 57TH STREET, CHICAGO, ILL. 60637

TEL: 773-936-3300 FAX: 773-936-3301

WWW.CHICAGO.PRESS.EDU

MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO 215
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

NORMAS URBANÍSTICAS



ESTADO ACTUAL

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 super-

ficie 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 sólo 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.

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, 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 so-

lución 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.

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.

[...]

TÍTULO CUARTO

RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 4.3

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

[...]

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. 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 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 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 2.5.2-C 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 2.5.2-C,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 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.

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), sólo se admiten pequeños talleres artesanos en plantas de semisótano y superiores, con las siguientes limitaciones:

- En semisótano o planta baja: superficie máxima de 50 m² y 2 CV.
- En planta alzada: superficie máxima de 30 m² y 1 CV.

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

- En semisótano 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.

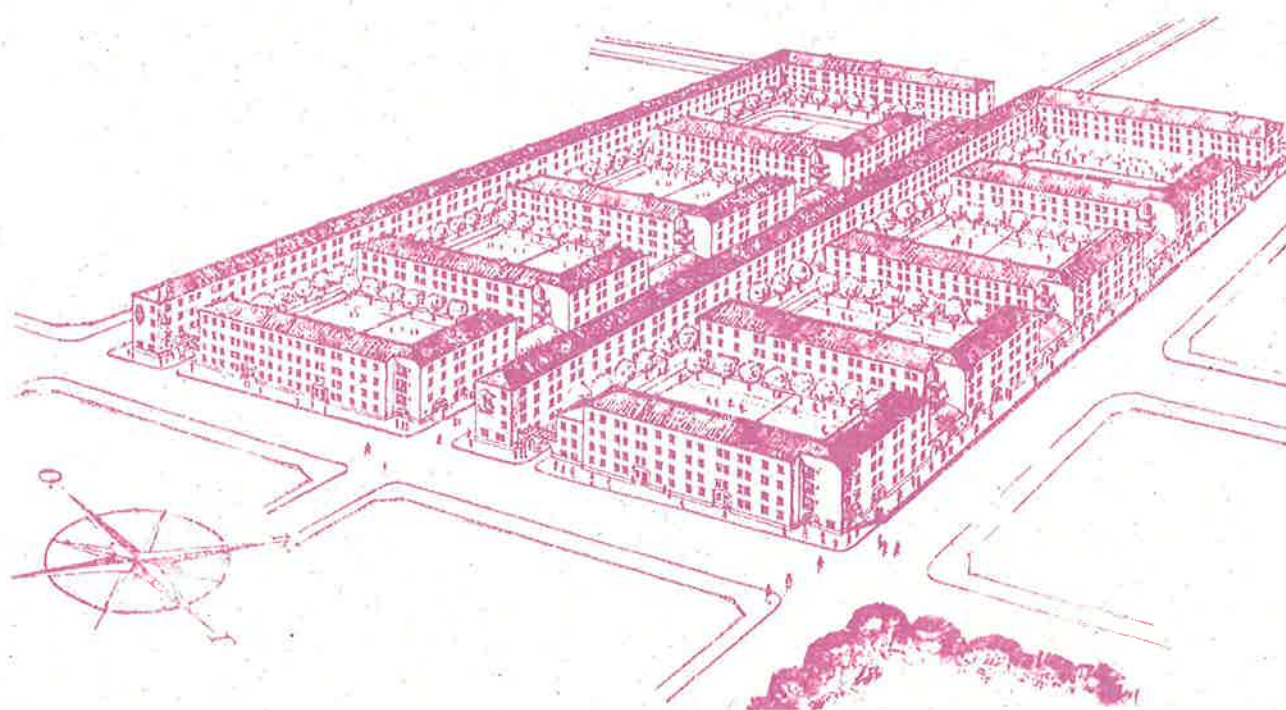
En situaciones c) y d), en plantas de sótano y superiores, con las limitaciones generales de compatibilidad y accesibilidad, y respetando las características tipológicas del ámbito.

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.

MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO 215
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

NORMAS URBANÍSTICAS



ESTADO PROYECTADO

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;



Zaragoza
AYUNTAMIENTO
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter INICIAL, por acuerdo plenario
de fecha **28 SEP 2023**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

Páginas 41 a 49, inclusive



Zaragoza
AYUNTAMIENTO

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha **22 DIC 2023**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO



Fdo.: Luis Jiménez Abad

Páginas 41 a 49, inclusive

- 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 super-

ficie 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 sólo 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, «stores», 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 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.

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 PEÑAFLOR)

[...]

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. 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 **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, 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) 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.

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 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 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 in-

crementos 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 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.

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), sólo se admiten pequeños talleres artesanos en plantas de semisótano y superiores, con las siguientes limitaciones:

- En semisótano o planta baja: superficie máxima de 50 m² y 2 CV.
- En planta alzada: superficie máxima de 30 m² y 1 CV.

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

- En semisótano 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.

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter INICIAL, por acuerdo plenario
de fecha 28 SEP 2023
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

Páginas 41 a 49, inclusive



Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha 22 DIC 2023
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

Páginas 41 a 49, inclusive



[49]