

# 54 MODIFICACIÓN **NORMAS** URBANÍSTICAS

## REDACCIÓN MODIFICADA

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

2. Son las que, con independencia de las condiciones de posición, regulan las dimensiones lineales, superficiales y volumétricas de los edificios, por sí mismos o en relación con la superficie de la parcela o el suelo en que se sitúan, o con los viales contiguos. A efectos de su aplicación en las normas de las zonas y en el planeamiento de desarrollo, se establecen los conceptos a que se refieren los artículos siguientes.

2. Las condiciones contenidas en esta sección se aplicarán a las obras de nueva edificación, así como a todas aquellas obras de otro tipo que impliquen modificación de los parámetros de volumen.

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

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

***4. Mediante un estudio de detalle previo a la licencia urbanística, el Ayuntamiento podrá autorizar, siempre que entienda que no se vulnera con ello ningún interés público ni privado concurrente, la afección de suelos del sistema local viario o del sistema de espacios libres públicos por causa de la instalación de ascensores en edificios de vivienda colectiva que estén situados en zonas de ordenación abierta del suelo urbano consolidado (A2 y A3, C1, D), cuando concurren manifiestas carencias de accesibilidad en las plantas alzadas, y siempre que el proyecto acredite la imposibilidad de resolver la dotación en espacios de titularidad privada y que, de todas las factibles, la solución propuesta es la que implica una menor afección sobre la vía pública.***

**En este supuesto, la aprobación del estudio de detalle y la posterior licencia urbanística podrán otorgarse aunque se disminuya la distancia a otros edificios o se sobrepase la superficie edificable determinadas por las normas específicas de la zona en que se sitúen.**

**En el proyecto de estudio de detalle deberá acreditarse que, aun con la ocupación propuesta, el espacio público afectado mantiene unas adecuadas condiciones funcionales, y en particular que se continúan satisfaciendo los requisitos de la circulación rodada y a pie, que no se empeoran las condiciones de la vía pública en relación con la normativa sobre barreras arquitectónicas, y que no se dificulta el paso de vehículos de emergencia ni el acceso a viviendas y locales.**

**En el caso de que la ejecución de las obras previstas sobre suelo de los sistemas viario o de espacios libres públicos supusiera la afeción de redes de servicios, municipales o no, los interesados deberán obtener, antes del otorgamiento de la correspondiente licencia, la autorización expresa del titular para su desvío. Corresponderá a los interesados en la ejecución del ascensor asumir todos los gastos que comporte el desvío de las redes de servicios, así como la reposición del espacio público a un perfecto estado antes del final de las obras, con adaptación de aquellos elementos singulares que pudieran ser afectados, tales como rampas, escaleras, bancos, farolas, parterres, áreas de juego, etc.**

**Para acreditar el cumplimiento de lo dispuesto en relación con los dos párrafos anteriores, en el estudio de detalle se incluirán planos a escala suficiente del estado actual de la urbanización afectada y de la propuesta en relación con los pavimentos, el mobiliario urbano, las redes y servicios afectados, etc., quedando debidamente justificadas en la memoria las soluciones adoptadas. El proyecto de obras para la instalación del ascensor que en su momento se tramite se acompañará con un proyecto de obras complementarias de urbanización que resuelva la adecuación del entorno de la actuación.**

**El proyecto de estudio de detalle incluirá también fotografías expresivas de las fachadas afectadas y de su entorno, detallando la composición, los materiales y demás características relevantes de los elementos que se añadan o reformen, que buscarán la mejor adecuación formal a los edificios en que se vayan a situar y a su entorno. En el caso de que la actuación se refiera a unidades prediales o bloques integrados en edificaciones unitarias o conjuntos residenciales de características formales uniformes, deberá preservarse esa homogeneidad; con este fin, el Ayuntamiento estará facultado, conforme al artículo 2.5.2,6, de estas normas, a exigir que las soluciones arquitectónicas autorizadas en un primer proyecto se repitan en los demás que se promuevan en el ámbito homogéneo al que pertenezca.**

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

**La autorización de la instalación de ascensores que invadan el sistema viario o el de espacios libres públicos no tendrá carácter de modificación de la calificación del suelo ni de las alineaciones establecidas por el planeamiento, sino de ocupación privativa de la vía pública, que deberá ser objeto de la correspondiente concesión, que se extinguirá con la demolición del edificio, por la desaparición de la necesidad que la hubiera motivado, o por el transcurso de 75 años. La extinción del derecho de ocupación privativa por cualquiera de estas causas obligará a sus beneficiarios a dejar libre el espacio público afectado y restituirlo a su estado original, sin derecho a ninguna forma de indemnización.**

**5. Se entenderá que, al referirse a obras de instalación de ascensores, los apartados 3 y 4 de este artículo amparan la ejecución en las posiciones indicadas de nuevas cajas de ascensor y también, si es el caso, la construcción de nuevos elementos imprescindibles**

*para el edificio que se acreditara necesario desplazar para la adecuada colocación de nuevos ascensores conforme a criterios de accesibilidad y racionalidad constructiva, tales como plataformas de embarque, cajas de escaleras, dotaciones comunes de carácter obligatorio, o incluso dependencias interiores de las viviendas en sustitución de superficies equivalentes que hubieran de sacrificarse con ese objeto, eso siempre que sin esa compensación las viviendas no pudieran cumplir las condiciones de habitabilidad vigentes.*

[...]

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

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

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

##### **3. Perfeccionamiento de la ordenación mediante plan especial:**

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

- A) Calificación de los viales y espacios libres representados en los planos del plan general como sistema viario público, espacios libres públicos o espacios libres privados, de uso privativo, colectivo o público, de acuerdo con su titularidad real y con su función urbanística.**
- B) Ubicación de los ascensores y demás elementos que fueran necesarios para dotar de la debida accesibilidad a los edificios. Cuando sea inevitable afectar porciones de suelo calificadas como sistema local viario por el plan general, incluso fuera del ámbito calificado como C1, o cuya calificación proponga el plan especial, dicha afección no tendrá carácter de modificación de las alineaciones establecidas por el planeamiento, sino de ocupación de la vía pública, que deberá ser objeto de la correspondiente concesión, a extinguir con el transcurso de 75 años, con la demolición del edificio o con la necesidad que la hubiera motivado.**
- C) Previsión de estacionamientos en superficie, en plantas bajas o bajo rasante.**
- D) Regulación de las condiciones específicas de ornato, construcción, ahorro energético, etc.**

- E) *En el caso de que en el ámbito existan viviendas cuyas superficies sean manifiestamente insuficientes o hayan de reducirse por causa de la instalación de nuevos ascensores, el plan especial podrá contemplar la elevación de la superficie edificable de los bloques correspondientes, en la medida necesaria para que todas las viviendas alcancen una superficie útil mínima de 45 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> o mantengan su superficie anterior, se permitirá también el incremento de la superficie edificada computable legalmente autorizada que estuviera consolidada en el momento de la aprobación definitiva del plan general en aplicación del artículo 2.5.4 de las normas urbanísticas, en los apartados relativos a los cerramientos o acristalamientos de terrazas y balcones. Estos incrementos estarán sujetos a los límites y las condiciones que se indican en dicho artículo, no considerándose a efectos de la limitación del incremento global de edificabilidad en un 10% de la consolidada que se establecía en el apartado anterior.*
- G) *El plan especial especificará la ubicación de los incrementos de superficie habitable indicados en los apartados (F) y (G) de este artículo, quedando condicionada su aprobación al informe favorable del órgano competente en materia de protección de patrimonio.*

*Cuando la ejecución del proyecto de plan especial implique sobrepasar la superficie edificable consolidada en el momento de la aprobación del plan general por causa del cierre de terrazas o balcones, y siempre que se supere la superficie que puede ganarse en virtud del apartado (F) de este artículo, la obtención de licencias quedará condicionada, en las unidades edificatorias donde se dé esa circunstancia, a la obtención por los interesados de la habilitación necesaria por el procedimiento previsto en el artículo 1.2.5,3, de las normas del plan general, en los términos expuestos en el artículo 2.5.4,6.*

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

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

#### 4. 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 m<sup>2</sup> y 2 CV.
- En planta alzada: superficie máxima de 30 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> y 5 CV.
- En planta alzada: superficie máxima de 30 m<sup>2</sup> 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.

c) 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 m<sup>2</sup>, 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.

**Zaragoza, a 10 de febrero de 2009**

El arquitecto jefe del Servicio Técnico  
de Planeamiento y Rehabilitación,

Ramón Betrán Abadía.