

**TÍTULO SEGUNDO**

**RÉGIMEN DEL SUELO URBANO**

**CAPÍTULO 2.1**

**RÉGIMEN GENERAL**

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

**Artículo 2.1.1. Definición**

1. De acuerdo con la legislación urbanística, en este plan general se clasifica como suelo urbano:

- a) El terreno ya transformado por contar con acceso rodado integrado en la malla urbana, así como con servicios de abastecimiento y evacuación de agua, y suministro de energía eléctrica, siempre que tengan características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
- b) Los terrenos incluidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en las dos terceras partes de su superficie edificable, cuando la parte edificada reúne o va a reunir en ejecución del plan los requisitos establecidos en el apartado anterior.
- c) Los terrenos que, por ejecución del planeamiento, hayan sido urbanizados de acuerdo con él.

2. Conforme a la legislación urbanística, el plan general distingue las dos categorías de suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado.

**Artículo 2.1.2. Derecho y deber de edificar. Solares**

1. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano tienen el derecho y el deber de completar su urbanización para que adquieran la condición de solares, y de edificarlos en las condiciones y plazos que establezca el planeamiento.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA 2001 texto refundido 2007

2. Son solares las parcelas de suelo urbano aptas para la edificación que reúnen los siguientes requisitos:

- a) Acceso al terreno y hasta el linde que constituye su frente, con calzada pavimentada de material impermeable y encintado de aceras.
- b) Suministro de agua potable y desagüe mediante ramales de las redes generales de abastecimiento y saneamiento de la ciudad, alumbrado público y suministro de energía eléctrica.

En los casos previstos en estas normas, en atención a la dificultad de acceder a las redes generales se admite suministro de agua de otras fuentes, así como red independiente y adecuado tratamiento del vertido, siempre y cuando cuenten con los informes favorables de los organismos competentes para la autorización de la captación o el vertido, y para la verificación de las condiciones sanitarias del servicio.

- c) Señalamiento de alineaciones y rasantes.

3. No podrá ser edificado ningún terreno incluido en el suelo urbano que no tenga la condición de solar, salvo que se trate de alguno de los dos supuestos siguientes:

- a) Cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante aval u otras garantías que se establezcan reglamentariamente.
- b) Cuando se trate de construcciones destinadas a fines industriales situadas en zonas en las que expresamente prevea el plan esta posibilidad, siempre que se cumpla lo establecido en el artículo 2.1.3 de estas normas urbanísticas.

### **Artículo 2.1.3. Ejecución de construcciones industriales previamente a la urbanización**

En terrenos calificados para usos industriales que estén incluidos en el suelo urbano consolidado y no tengan la condición de solar, o que formen parte de ámbitos del suelo urbano no consolidado con ordenación aprobada pendiente de ejecución, podrán autorizarse mediante licencia municipal, al amparo de lo dispuesto en el artículo 16 de la ley 5/1999, urbanística de Aragón, o disposiciones que lo sustituyan, construcciones que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Los usos y las construcciones serán acordes con las normas contenidas en el planeamiento y en las demás disposiciones que sean de aplicación.
- b) Los terrenos tendrán linderos regulares, de modo que permitan la correcta integración de las construcciones en las manzanas industriales definidas por el plan de las que formen parte.
- c) Se dispondrán las medidas correctoras precisas para que la seguridad, salubridad y protección del medio ambiente queden suficientemente atendidas. Como garantía de este precepto, no se permitirá la ejecución de construcciones industriales sin un destino determinado, a cuyo fin se exigirá la obtención previa o simultánea de la licencia de actividad.
- d) Para atender las condiciones a que hace referencia el apartado anterior, el propietario deberá establecer por su cuenta los servicios urbanísticos que se necesiten para sustituir a los que no existan, incluyendo acceso rodado adecuado desde el viario público y solución del abastecimiento y del vertido, en condiciones sanitarias suficientes según la normativa municipal o sectorial que sea aplicable e incluyendo, si procede, la captación y la depuración. El mantenimiento de estas obras quedará bajo su responsabilidad.
- e) Mediante inscripción en el Registro de la Propiedad, el propietario deberá asumir la obligación de ceder suelo con destino a viario y dotaciones públicas, en la proporción que resulte pertinente en razón de la ejecución del planeamiento. Excepcionalmente, esta cesión podrá sustituirse por su equivalente en metálico, cuya valoración se justificará debidamente.

Cuando los terrenos pertenezcan al suelo urbano consolidado, el compromiso de cesión gratuita se referirá al suelo afectado por las alineaciones establecidas por el planeamiento, con un tope máximo del quince por ciento de la superficie bruta de la finca sobre la que se solicite la autorización.

Cuando los terrenos estén incluidos en el suelo urbano no consolidado (zonas H), el compromiso de cesión gratuita se referirá al porcentaje que representen los sistemas viarios y de dotaciones públicas previstos por el planeamiento con respecto a la superficie bruta del sector en que los terrenos se incluyan. Cuando se ejecute el planeamiento, dicho compromiso se materializará mediante la participación en el correspondiente reparto de cargas y beneficios.

- f) Cuando dentro de la superficie bruta de los terrenos a los que se refiera la solicitud de autorización previa existan suelos destinados por la ordenación establecida por el planeamiento a viales públicos o zonas verdes, el propieta-

rio deberá asumir, mediante inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de permitir el paso y la instalación de redes y servicios en ellos durante el tiempo que transcurra hasta que efectivamente se incorporen al dominio y el uso públicos. También podrá optarse por su cesión gratuita al Ayuntamiento, contabilizándose en este caso dichos suelos como parte de los correspondientes al cumplimiento de las cesiones obligatorias.

- g) El propietario deberá asumir, mediante inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de costear en su momento las obras de urbanización. En el suelo urbano consolidado, esta obligación se referirá al importe que resulte de aplicar módulos de coste a las superficies de cesión obligatorias establecidas en los apartados precedentes; los módulos de coste se basarán en los que resulten de las obras de urbanización municipales.

En el suelo urbano no consolidado, dicha obligación incluirá la satisfacción, en la futura ejecución de la unidad, del porcentaje del importe real de las obras de urbanización que corresponda al propietario de acuerdo con el proyecto de reparcelación.

Las obras que efectivamente se ejecuten en cumplimiento de lo establecido en el apartado d) y que, a criterio del Ayuntamiento, puedan incorporarse a la urbanización definitiva, se contabilizarán en el cumplimiento de esta obligación.

- h) La autorización de construcciones según la presente norma, requerirá un expediente previo al de solicitud de licencia, en el que los interesados propondrán y justificarán las soluciones que se apliquen en cada caso para cumplir las condiciones que anteceden, y que, si obtuviere aprobación del órgano competente, servirá de base para la tramitación de aquélla.

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

1. Los propietarios tienen el derecho al uso, aprovechamiento y mantenimiento de las edificaciones y usos existentes en el momento de la aprobación de esta revisión del plan general, de acuerdo con las limitaciones establecidas por ella o por los planes que la desarrollen. En el caso de edificios calificados como fuera de ordenación o usos tolerados restringidos, además de las limitaciones específicas que se señalan en estas normas se considerará que el derecho a su mantenimiento se extinguirá con la ejecución del plan; el derecho al mantenimiento de los usos no tolerados se considerará extinguido con la entrada en vigor del plan.

2. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico. Quedarán también

sujetos al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónico, arqueológico y paleontológico, y sobre rehabilitación urbana.

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

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

#### **Artículo 2.1.5. Órdenes de ejecución y ejecución subsidiaria**

1. El Ayuntamiento exigirá el cumplimiento del deber de conservación, mediante órdenes de ejecución, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística y en estas normas.

2. Las órdenes de ejecución son los actos administrativos por los que se ordena, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones.

Las obras realizadas en cumplimiento de una orden de ejecución no precisarán la previa obtención de licencia, sin perjuicio del cumplimiento de lo dispuesto en la legislación urbanística en cuanto al deber de presentación del proyecto o de la documentación técnica procedente para que el Ayuntamiento pueda comprobar la adecuación de las obras a lo ordenado.

3. El órgano municipal que dicte la orden de ejecución concederá a los propietarios o a sus administradores un plazo para que procedan al cumplimiento de lo acordado, que estará en razón de la magnitud de las obras. El incumplimiento del plazo señalado motivará la opción por el Ayuntamiento entre la ejecución subsidiaria y la imposición de multas coercitivas, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que pudieran corresponder conforme a la legislación urbanística.

#### **Artículo 2.1.6. Órdenes de ejecución para la conservación y la reforma de edificios por motivos de interés cultural o turístico**

1. Conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, las órdenes de ejecución podrán dictarse para el cumplimiento de las normas sobre conservación y protección del patrimonio inmueble y del medio ambiente, así como por motivos de orden cultural, turístico y

de ornato, y en particular, para la conservación y reforma de fachadas y espacios visibles desde la vía pública

2. Conforme a dicha legislación, las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se contuvieren en el límite del deber de conservación que les corresponde, y con cargo a fondos de la entidad ordenante cuando lo rebasare para obtener mejoras de interés general.

3. Con independencia de los supuestos contemplados en la legislación urbanística, los órdenes de ejecución serán también aplicables a la recuperación y reparación de los elementos arquitectónicos en mal estado de conservación, y al tratamiento de elementos inadecuados, como cubiertas, fachadas traseras y medianeras visibles desde el espacio público de modo permanente, así como a terrenos, solares y carteles.

4. Cuando la degradación o el interés de determinados entornos urbanos así lo aconseje, podrán establecerse áreas especiales de conservación, con el fin de promover actuaciones integrales de rehabilitación aplicando los regímenes de gestión establecidos en la legislación urbanística.

5. La concesión de subvenciones para los fines previstos en este artículo se atenderán a lo dispuesto en la legislación urbanística en vigor.

## **SECCIÓN SEGUNDA: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

### **Artículo 2.1.7. Definición**

1. Son los suelos que el plan general incluye expresamente en esta categoría por requerir la ejecución de la ordenación prevista procesos integrales de urbanización, renovación o reforma interior.

2. Su definición figura en los planos de calificación y regulación del suelo del plan y en las normas de las zonas.

### **Artículo 2.1.8. Desarrollo del suelo urbano no consolidado**

1. Sin perjuicio de las facultades municipales para formular planes especiales o estudios de detalle no expresamente previstos en el plan general, previamente a las actuaciones en suelo urbano no consolidado será necesaria la aprobación de las figuras de desarrollo que el plan establece en los ámbitos correspondientes, con sujeción a los objetivos y condiciones que se establecen en estas normas, y con el contenido y finalidad fijados para estos instrumentos en la legislación urbanística.

2. A los efectos de aplicación de estas normas, las actuaciones previstas en el suelo urbano no consolidado podrán referirse a los siguientes tipos de intervención:

- a) Urbanización: Operaciones sistemáticas de tratamiento y mejora de los espacios viarios, espacios libres o sistemas de infraestructuras.
- b) Renovación: Operaciones de modificación de la regulación vigente del uso dominante o principal.
- c) Reforma interior: Operaciones de modificación de la regulación vigente relativa a los volúmenes edificados.
- d) Rehabilitación urbana: Operaciones de saneamiento y mejora de áreas del suelo urbano sin modificación sustancial de la regulación de usos, volúmenes ni suelos de sistemas.
- e) Urbanización integral: Operaciones destinadas a implantar una nueva ordenación urbanística en ámbitos del suelo urbano vacantes o que deben ser objeto de remodelación íntegra.

**Artículo 2.1.9. Ámbitos para el desarrollo del plan en suelo urbano no consolidado**

1. La delimitación de los ámbitos para el desarrollo de esta categoría de suelo es la que figura en los planos de calificación y regulación del suelo.

2. De acuerdo con la índole de las condiciones establecidas para su ordenación y urbanización, el suelo urbano no consolidado se organiza en las siguientes categorías o zonas:

- a) Áreas pendientes de ordenación mediante plan especial:
  - a.1. Áreas de nueva ordenación motivada por la renovación del uso (E).
  - a.2. Áreas de nueva ordenación en ámbitos vacantes u obsoletos (F).
- b) Áreas pendientes de gestión cuya ordenación detallada está contenida en el plan general:
  - b.1. Áreas residenciales de nueva ordenación en ámbitos vacantes u obsoletos (G).
  - b.2. Áreas de edificación destinada a usos productivos (H).
- c) Áreas con convenio urbanístico aprobado (AC).
- d) Áreas del suelo urbano no consolidado clasificado como no urbanizable por el planeamiento general anterior, en las que persistan parcelaciones urbanísticas irregulares (K).

3. El resumen de las características de desarrollo de las zonas del suelo urbano no consolidado se establece en el anejo IV. Las zonas E, F, G, H y AC se regulan en el título V de estas normas; la zona K se regula en el capítulo 6.2 del título VI.

4. Los cuadros y fichas de características de los ámbitos de desarrollo del suelo no consolidado forman parte de estas normas y sus determinaciones son vinculantes para su concreción en los instrumentos de desarrollo, salvo que expresamente se señale en ellas lo contrario.

5. El ámbito de ordenación propio del plan especial de reforma interior es el sector, definido conforme a las normas específicas de cada zona. Cada instrumento de ordenación de esa naturaleza podrá abarcar uno o varios sectores completos.

6. Conforme a la legislación urbanística vigente, en el suelo urbano no consolidado el aprovechamiento subjetivo correspondiente a cada propietario será el resultante de aplicar a la propiedad aportada el noventa por ciento del aprovechamiento medio del sector en que se incluya, sin perjuicio de lo establecido por la ley 5/1999, urbanística de Aragón, para la renovación o reforma integral.

A los efectos previstos en el artículo 102 de dicha ley, en las zonas G, H y K del suelo urbano no consolidado, se considerará que cada unidad de ejecución establecida por el plan general corresponde a un sector.

**Artículo 2.1.10. Áreas con planeamiento anterior recogidas por el plan**

1. Además de las zonas enumeradas en el artículo precedente, tendrán la condición de suelo urbano no consolidado aquellos ámbitos incorporados a la zona PR del suelo urbano por contar con planeamiento de desarrollo aprobado o en tramitación antes de la entrada en vigor de la revisión del plan general, cuando queden pendientes de cumplimiento deberes de cesión o distribución de cargas y beneficios.

2. Las obligaciones de cesión aplicables serán las que se deriven de los respectivos planeamientos recogidos y de los instrumentos de gestión correspondientes, según resulte de su situación administrativa y de la legislación urbanística aplicable.

3. En el capítulo 3.3 y en el anejo III de estas normas urbanísticas, se enumeran los ámbitos de planeamiento recogido (PR) y se detalla su régimen urbanístico.

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

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

**Artículo 2.1.12. Deberes de cesión**

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

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

2. En los casos en que el aprovechamiento subjetivo correspondiente a los propietarios sea inferior al aprovechamiento objetivo establecido en el planeamiento, conforme al artículo 102 de la Ley 5/1999, urbanística de Aragón, o disposiciones que lo sustituyan, la cesión se referirá además a los suelos en que deba situarse la diferencia entre el aprovechamiento objetivo y el subjetivo, diferencia que corresponde a la Administración conforme a dicho artículo.

#### **Artículo 2.1.13. Cesión de suelo de sistemas generales**

1. A los efectos establecidos en el apartado b) del artículo anterior, forman parte de los ámbitos de desarrollo que el plan establece y de los que posteriormente se delimiten para la aplicación de los sistemas de ejecución, los suelos de sistema general urbano que se indican en los cuadros de características.
2. Las vías colectoras incluidas en las franjas de reserva de los sistemas generales con funciones locales de acceso y servicio a las áreas edificadas se consideran a todos los efectos como dotaciones locales, formando parte de los deberes de urbanización y contabilizando el suelo como superficie de base para la aplicación de edificabilidad.
3. Cuando se incluyan o adscriban a los sectores suelos para completar sistemas generales ya existentes, se entenderá incluida o adscrita la superficie real de las fincas hasta el linde de los terrenos ya obtenidos por la Administración, o que tengan atribuida legalmente la titularidad pública.
4. En los demás casos, los límites de los sistemas generales asignados al ámbito podrán ajustarse y precisarse razonadamente en el instrumento de desarrollo para su adaptación a límites físicos, lindes de propiedad próximos u otras circunstancias que así lo aconsejen a criterio del Ayuntamiento.

#### **Artículo 2.1.14. Cesión del suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento del ámbito**

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

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

2. En los ámbitos de desarrollo en que existan terrenos de patrimonios públicos del suelo o resulten cesiones de suelo con destino a ellos, los instrumentos de desarrollo redactados por los particulares o por la Administración proyectarán la ordenación atendiendo al buen cumplimiento de los destinos y fines específicos que tienen legalmente establecidos dichos patrimonios de suelo.

3. A tal fin, cuando el desarrollo del ámbito al que pertenezcan los terrenos incluya el uso de vivienda será exigible que los aprovechamientos cedidos a la Administración puedan destinarse a la construcción de viviendas protegidas, en la cuantía que resulte de aplicar a dicho aprovechamiento los coeficientes de homogeneización establecidos en estas normas. Las parcelas edificables que se cedan para materializar el aprovechamiento de la Administración deberán ser adecuadas a dicha cuantía.

A los efectos señalados en el párrafo anterior, en las zonas de suelo urbano no consolidado calificadas como PR se considerará que tanto a las viviendas libres como a las sujetas a regímenes de protección pública y al resto de los usos compatibles con la residencia les corresponde un coeficiente de homogeneización igual a la unidad, salvo que en los propios planes recogidos se determinen coeficientes diferentes.

4. En las zonas en que se incluya el uso residencial y se establezcan limitaciones de densidad, el número de viviendas correspondiente al aprovechamiento de cesión al municipio será proporcional a la edificabilidad real que le corresponda.

### Artículo 2.1.15. Deber de distribución equitativa de los beneficios y las cargas

1. Los propietarios deben proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, antes de iniciar su ejecución material.

Para la ejecución del plan general y de los planes que lo desarrollen, el Ayuntamiento acordará, de oficio o a instancia de parte interesada, la delimitación de unidades de ejecución, que también podrán establecerse en los instrumentos de desarrollo, en concordancia con lo regulado sobre los instrumentos de ejecución del plan.

En suelo urbano, las unidades de ejecución podrán ser discontinuas.

2. El procedimiento de delimitación de las unidades de ejecución se ajustará a lo previsto en la legislación urbanística.

Con independencia de la documentación exigida por la legislación en vigor, los proyectos de delimitación de unidades de ejecución incluirán los siguientes documentos:

- a) Memoria, donde se expondrán las condiciones urbanísticas determinadas por el planeamiento en ejecución, se expresarán los costes de urbanización imputables a los propietarios comprendidos en la delimitación y, en su caso, los que correspondan a la Administración, y se propondrá el sistema de actuación, cuando éste no estuviera fijado en el planeamiento que se ejecute. Se incluirán como anejos una relación de propietarios de terrenos incluidos en el ámbito, con su nombre, apellidos y dirección, y certificados del Registro de la Propiedad en los que se describan las fincas originales y se acredite su titularidad y cargas.
- b) Planos de delimitación de la unidad dibujados sobre el parcelario actual, a escala mínima 1/1.000.
- c) Planos de información tomados del plan a cuya ejecución propenda la delimitación.

3. La aprobación definitiva de la delimitación de la unidad de ejecución correspondiente determina por sí sola la suspensión de las licencias de parcelación y edificación en su ámbito, sin que puedan concederse nuevas licencias hasta que sea definitivo en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

### Artículo 2.1.16. Deberes de urbanización

1. Los propietarios deberán costear la urbanización y ejecutar las obras cuando así les corresponda en virtud de la legislación y el planeamiento.

Los gastos de urbanización comprenderán todos los conceptos necesarios para realizar las conexiones de servicios e infraestructuras a las redes generales de la ciudad, o a los puntos de suministro y desagüe.

2. La determinación de los conceptos y costes de urbanización que interesen al área de actuación, se establecerá en los instrumentos que desarrollen el plan general y se harán constar en las delimitaciones de las unidades de ejecución, especificando las obras y costos atribuibles a los propietarios, y, en su caso, los correspondientes a la Administración.

3. Los propietarios deberán conservar la urbanización ejecutada, hasta la conclusión del período de garantía subsiguiente a la recepción de las obras por parte de la Administración actuante, de conformidad con la legislación sobre contratos de las administraciones públicas.

A partir de la conclusión del período de garantía, la urbanización será de conservación y mantenimiento municipal, salvo que se hubiera determinado la constitución de una entidad de conservación en el plan ejecutado o en un convenio de gestión, o así resulte de disposiciones legales vigentes; en tal caso, serán los propietarios de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, integrados en ella, quienes queden obligados a la conservación y el mantenimiento de la urbanización.

Así mismo, los propietarios estarán obligados a mantener y conservar las zonas o espacios libres que no hayan de ser cedidos a la Administración, con independencia de su uso.

4. Los instrumentos que desarrollen el plan general en suelo urbano deberán establecer previsiones expresas sobre la conservación de la urbanización, pudiendo el Ayuntamiento imponer la constitución de entidades de conservación. Dichas previsiones se reflejarán en el documento de compromisos a contraer entre el promotor y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios de solares, que debe acompañar a los planes especiales de iniciativa particular; alternativamente, los mismos compromisos, con idéntico alcance, podrán contenerse en un posterior proyecto de gestión.

5. En las áreas de planeamiento recogido, cuando precisen desarrollo en planeamiento detallado o estén sujetas a prescripciones de modificación, se incorporarán las mismas previsiones a que se refiere el apartado anterior, siempre que no estuvieren contenidas en el planeamiento que recoge el plan general.

**Artículo 2.1.17. Prioridades y plazos para el desarrollo, la urbanización y edificación**

1. Los propietarios de terrenos calificados por el plan general como suelo urbano no consolidado, cuando el área en que se incluyan esté pendiente de plan especial, deberán presentar a trámite dicho instrumento en el plazo máximo de cuatro años, salvo que en estas normas o en las fichas anejas se indique un plazo diferente. En el plan especial se determinarán los plazos para la gestión, la ejecución de la urbanización y la solicitud de las licencias de edificación.

2. En las áreas del suelo urbano no consolidado en las que el plan general incluya la ordenación de detalle, de modo que su desarrollo quede pendiente directamente de la aprobación del proyecto de reparcelación, este instrumento habrá de presentarse a trámite en el plazo máximo de dos años, salvo que en estas normas o en las fichas anejas se indique un plazo diferente. El proyecto de urbanización deberá presentarse a trámite dentro de los seis meses siguientes a la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación; en el acto de aprobación del proyecto de urbanización se determinará el plazo máximo para la ejecución de las obras que comprenda. En el plazo de un año contado desde que las parcelas merezcan la calificación de solar, deberán solicitarse las licencias para la edificación de los solares ordenados por el plan y resultantes de la gestión, realizándose posteriormente las obras en los plazos indicados en las correspondientes licencias.

3. Cuando los planes se refieran a la construcción de viviendas acogidas a regímenes de protección pública, los plazos deberán establecerse justificando su concordancia con los periodos de vigencia de los planes y programas sectoriales de suelo y vivienda a los que se prevea acogerlas.

**Artículo 2.1.18. Ejecución directa de los sistemas generales**

La Administración podrá ejecutar directamente, en todo caso, los sistemas generales o algunos de sus elementos, obteniendo el suelo mediante expropiación forzosa o mediante ocupación directa en la forma prevista en la legislación urbanística.

**SECCIÓN TERCERA: SUELO URBANO CONSOLIDADO**

**Artículo 2.1.19. Definición y régimen aplicable**

1. Tendrá la condición de suelo urbano consolidado todo aquel suelo clasificado como urbano que el plan general no incluya expresamente en la categoría de no consolidado.

2. Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado estarán sujetos al régimen común establecido en la sección primera de este capítulo, y a las obligaciones establecidas por la legislación urbanística.

3. Cuando la aplicación de las normas urbanísticas pueda producir distintos aprovechamientos al variar la estructura parcelaria, y con independencia del estado de la propiedad en el momento en que se produzca su aplicación, se considerará para determinarlos la estructura catastral existente en el momento de la publicación de la aprobación inicial de la presente revisión del plan general (18 de junio de 1999).

4. De conformidad con la legislación urbanística, el Ayuntamiento podrá exigir a los propietarios la normalización de sus fincas, con el fin de adecuar su configuración a las condiciones establecidas por estas normas para las parcelas o las edificaciones.

5. Así mismo, podrán establecerse servidumbres para mejorar las condiciones de la ordenación existente en relación con los fines y objetivos perseguidos por el plan, o bien suprimirse servidumbres existentes cuando sean contrarias a dichos fines o a las disposiciones del plan. Para establecer o suprimir servidumbres, podrán redactarse planes especiales, que se ejecutarán, si no hubiere acuerdo voluntario, conforme al artículo 117 de la ley 5/1999, urbanística de Aragón, o disposiciones que lo sustituyan.

6. Se cederán gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos afectados por alineaciones en proporción no superior al 15 por ciento de la superficie bruta de cada finca.

En las zonas en las que la edificabilidad se determina mediante un índice relativo a la superficie del solar, el porcentaje señalado en el párrafo anterior no incluye el suelo correspondiente a los chaflanes de esquina cuya cesión deba acompañar a la licencia por aplicación de las determinaciones establecidas en estas normas, puesto que no se detrae de la superficie de la parcela neta a efecto del cálculo de la superficie edificable.

7. Mientras no estén ejecutados los proyectos de obras ordinarias o las actuaciones asistemáticas necesarias para la materialización de las nuevas alineaciones que afecten a una finca, sus propietarios podrán solicitar licencia para la edificación de nueva planta de acuerdo con las alineaciones previstas en el planeamiento, siempre que efectúen por

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA 2001 texto refundido 2007

anticipado la cesión de la superficie total del suelo afectado de su propiedad, y completen la urbanización en lo necesario para que la finca con sus nuevas alineaciones tenga la condición de solar.

En las fincas que no efectúen cesiones anticipadas, se aplicarán las condiciones de los edificios y usos fuera de ordenación; no podrá edificarse de nueva planta hasta que el Ayuntamiento ejecute las obras necesarias para materializar la nueva línea o rasante; los suelos que excedan del límite legal del 15 por ciento se obtendrán mediante expropiación forzosa u ocupación directa, adjudicando aprovechamientos por el importe que corresponda.

### Artículo 2.1.20. Zonas de regulación del suelo urbano consolidado

A efectos de su regulación urbanística, el suelo urbano consolidado se califica en las zonas siguientes:

A. Grupo integrado por áreas del suelo urbano distribuidas por todo el término municipal en las que no concurren características tipológicas o morfológicas singulares, que el plan ordena directamente mediante normas tendentes a reproducir, en sus aspectos generales, las estructuras urbanas y los tipos de edificación existentes. Según el tipo de edificación predominante, el grupo A se divide en las siguientes zonas:

- A1. Edificación entre medianeras agrupada en manzanas cerradas de distintos tipos, correspondientes a los grados que se detallan a continuación:
- Grado 1: manzanas en tramas de ensanche con ordenación gráfica del fondo edificable.
  - Grado 2: manzanas en tramas de ensanche en que el patio de manzana se forma por agregación de espacios libres de las parcelas, ordenados por normas abstractas de ocupación y fondo.
  - Grado 3: manzanas en barrios periféricos derivadas de parcelaciones regulares, con regulación análoga al grado 2 pero menor intensidad.
  - Grado 4: núcleos históricos de barrios rurales, ocupados preferentemente con vivienda familiar, en coexistencia con la colectiva; responden también a la técnica de regulación empleada en el grado 2.
- A2. Edificación en ordenación abierta semiintensiva con bloques de vivienda colectiva.

A3. Edificación en ordenación abierta extensiva con viviendas unifamiliares o colectivas en coexistencia.

A4. Edificación en ordenación abierta extensiva con viviendas unifamiliares exclusivamente.

A6. Edificación destinada a usos productivos.

B. Conjuntos urbanos caracterizados: Ciudad histórica.

C. Conjuntos urbanos caracterizados contemporáneos.

D. Zona de edificación residencial en agrupaciones de densidad media, correspondiente a la antigua zona intensiva suburbana en el área de referencia 37.

### Artículo 2.1.21. Plazos para la edificación

1. En la zona B de las definidas por el plan general, los propietarios de solares y de construcciones en ruina o inadecuadas deberán acometer la edificación o cesar en su uso inadecuado dentro de un plazo de dos años.
2. En el resto del suelo urbano consolidado, el plazo para edificar será de cuatro años.

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

1. En el suelo urbano consolidado, los particulares no podrán promover la apertura de nuevos viales o espacios libres, públicos o privados, que no estén previstos por el planeamiento general, cuando con ello se propicie un incremento de la superficie edificable o del número de viviendas sobre las que deriven de la aplicación directa de las normas del plan general al parcelario existente.
2. La apertura de un vial o espacio libre público no previsto por el planeamiento general sólo será admisible mediante instrumentos de planeamiento de iniciativa municipal en los que quede acreditada la funcionalidad del nuevo elemento urbano y la mejora del espacio público resultante.
3. En aplicación de los planes integrales que tramite el Ayuntamiento de Zaragoza, así como dentro de las áreas con déficits pronunciados de espacios libres o equipamientos que se detallan en el anejo I de estas normas, mediante planes especiales de iniciativa municipal que se considerarán a todos los efectos desarrollo de las previsiones del plan

general, podrán realizarse operaciones de reordenación destinadas a implantar o ampliar los sistemas viarios y la dotación de espacios libres públicos y equipamientos pertenecientes al sistema local, siempre que el plan especial no suponga incrementos del aprovechamiento urbanístico en el conjunto del ámbito ordenado y que no implique la necesidad de delimitar unidades de ejecución para la realización de procesos integrales de renovación o de reforma interior.

## **CAPÍTULO 2.2**

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

#### **Artículo 2.2.1. Aprovechamiento urbanístico.**

1. Las condiciones de aprovechamiento, a las que se refiere el presente capítulo, regulan las características geométricas de los edificios y sus relaciones con el terreno en que se asientan, con otros edificios, con los viales y otros espacios libres, públicos o privados, y, en general, con su entorno. Se clasifican en:

- a) Condiciones de las parcelas.
- b) Condiciones de posición de la edificación.
- c) Condiciones de volumen.

2. El aprovechamiento urbanístico de un terreno será el resultante de la aplicación conjunta de todas las limitaciones concurrentes en cada zona y grado, entre las que el índice de edificabilidad, cuando se determine expresamente, es una más, que sólo podrá generar superficie edificable en la medida en que ésta sea compatible con el cumplimiento del resto de las determinaciones.

3. Las condiciones delimitadoras del aprovechamiento urbanístico objetivo serán iguales para todas las parcelas incluidas en cada zona y grado, en los términos en que se describen en las normas específicas de las zonas.

4. Las condiciones generales de aprovechamiento que se definen en este capítulo son aplicables a todas las obras de nueva edificación, de rehabilitación de edificios existentes y, en general, a cuantas supongan alteración de los parámetros regulados en este capítulo, salvo que expresamente se establezca lo contrario en las normas.

5. En ningún caso los instrumentos de desarrollo del plan podrán establecer cambios en la definición de las condiciones generales de aprovechamiento urbanístico a que se refiere este capítulo, ni en los parámetros que las definen en sus propias normas.

6. Las construcciones que hayan obtenido licencia municipal de acuerdo con planes aprobados con anterioridad al presente plan general revisado no se considerarán fuera de ordenación por causa de las modificaciones en las definiciones generales de los parámetros de aprovechamiento que se contienen en este capítulo.

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

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

1. Son las que regulan las características geométricas que deben reunir las parcelas para poder ser edificadas. Vienen especificadas en las normas particulares establecidas por este plan general o por los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen para la zona en que se sitúe la parcela.

2. Las condiciones de parcela sólo se aplicarán a las obras de nueva edificación, sin perjuicio de las excepciones establecidas en las condiciones particulares de cada zona.

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

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

4. Para la aplicación de las condiciones de parcela se definen los siguientes conceptos:

- a) Parcela: A los efectos de la aplicación de estas normas, es toda porción continua de suelo que constituye una unidad física y predial.

Las parcelas serán soporte de usos, de instalaciones y de edificios en función de la clasificación y la calificación del suelo establecidas por este plan general y por sus instrumentos de desarrollo, y servirán como referencia a los índices de densidad y aprovechamiento, así como para asegurar el respeto a las unidades mínimas de construcción.

Las parcelas serán en todo caso identificables en el terreno por la Administración, mediante sus linderos, superficie, nombre de calle a la que den frente y número de orden, u otros códigos administrativos. El Ayuntamiento podrá exigir el amojonamiento de sus lindes en el terreno cuando lo hagan necesario motivos urbanísticos.

- b) Linderos: son las líneas perimetrales que delimitan las parcelas y terrenos separándolas de sus colindantes.

Lindero frontal: es el lindero que delimita la parcela con respecto a la vía o el espacio libre al que dé frente o desde el que tenga acceso permanente. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio público, tendrán la consideración de linderos frontales todos ellos, aunque se entienda como frente de la parcela solamente aquél en que se sitúe su acceso.

Lindero posterior: es el lindero opuesto al frontal.

Linderos laterales: son los linderos de la parcela distintos del frontal y del posterior.

- c) Líneas de cerramiento: son las que señalan la posición en que deben colocarse los elementos de cerramiento o vallado de una parcela.
- d) Superficie de la parcela: es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la parcela.
- e) Superficie neta de parcela: es la superficie que resulta de detraer de la superficie total o bruta de una parcela los suelos destinados a viales u otras cesiones obligatorias que le afecten.

#### **Artículo 2.2.3. Parcela mínima edificable**

Se entiende por parcela mínima edificable la que establece el planeamiento, según las zonas y tipos de ordenación, mediante límites a su forma y dimensiones, fuera de los cuales no se permite su edificación como parcela independiente.

#### **Artículo 2.2.4. Parcela indivisible**

1. No podrá realizarse parcelación urbanística alguna que dé lugar a lotes de superficie o dimensiones inferiores a la parcela mínima edificable determinada en el planeamiento,

salvo que dichos lotes sean agrupados simultáneamente con otros terrenos colindantes para constituir una finca nueva.

2. Son indivisibles las parcelas edificables según una determinada relación entre superficie de suelo y superficie edificable, cuando ya se haya edificado la superficie construida correspondiente a toda la superficie de suelo.

3. Son indivisibles aquellas parcelas en las que, aun no habiéndose agotado toda la superficie edificable, se haya construido una superficie tal que la parcela necesaria para mantener la relación entre suelo y techo establecida por el planeamiento no permita un resto igual o superior a la parcela mínima edificable, con las salvedades indicadas en el apartado primero de este artículo.

4. En las zonas en que se establezca regulación del fondo mínimo, no podrán efectuarse segregaciones o divisiones tales que a alguna de las fincas resultantes le sea de aplicación dicha normativa.

#### **Artículo 2.2.5. Alineaciones de parcela**

1. Las alineaciones de parcela son las líneas que separan los viales u otros suelos de uso y dominio público y carácter demanial, de las parcelas de dominio privado o de dominio público de carácter patrimonial. Cuando las parcelas lindan con el viario, también se denominan alineaciones de vial.

2. Se denominan «alineaciones oficiales» las establecidas por el planeamiento en vigor, ya reproduzca las existentes de hecho o las modifique expresamente.

3. Son «alineaciones no oficiales» las existentes de hecho que el planeamiento no mantiene, así como las previstas en planos o normas no vigentes.

#### **Artículo 2.2.6. Chaflanes**

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

2. Salvo que en las ordenanzas o en las normas específicas de la zona se establezca otra cosa, los chaflanes satisfarán las siguientes condiciones:

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA 2001 texto refundido 2007**

- a) La línea del chaflán formará con las alineaciones de vial concurrentes un triángulo, cuyos catetos, correspondientes a dichas alineaciones, tendrán la longitud que se señala en la tabla adjunta según los anchos de calle, y cuya hipotenusa será perpendicular a la bisectriz del ángulo que formen las alineaciones.
- b) Cuando las alineaciones de vial formen un ángulo menor de 90°, la superficie delimitada y cedida al Ayuntamiento en concepto de chaflán será tal que queden incluidos en ella, simultáneamente, los dos contornos que se definen a continuación:
- el chaflán triangular trazado conforme a la regla general definida en la letra a) de este apartado.
  - un triángulo mixtilíneo definido por las dos alineaciones de vial concurrentes y un segmento de circunferencia tangente a ellas, trazado de acuerdo con el siguiente procedimiento:
    - se traza una circunferencia tangente a los bordillos de las aceras, de 8 metros de radio cuando las dos calles concurrentes tengan más de 20 metros de anchura, o de 5 metros de radio en otro caso;
    - en el punto de tangencia de esta circunferencia con el bordillo de la acera más ancha, se traza una perpendicular a la alineación;
    - por el punto de intersección de esta perpendicular con la alineación de fachada correspondiente a la acera más ancha, se traza una circunferencia tangente a las dos alineaciones concurrentes.
- c) Los casos singulares que no queden adecuadamente resueltos por la aplicación directa de estas normas, se podrán resolver mediante estudios de detalle que contengan soluciones alternativas.
- d) Cuando el edificio en el que deba trazarse el chaflán dé frente a una arteria con la que medie una vía colectora, se tomará como ancho para la aplicación de la tabla anterior el de ésta, medido hasta el eje de la separación con la calzada principal.

- e) En los planes parciales o especiales, y estudios de detalle que se redacten, los chaflanes vendrán expresamente definidos en los planos de ordenación.

TRAZADO DE CHAFLANES		
Calle de mayor ancho	Calle de menor ancho	Lado del triángulo
Más de 40 m.	Más de 30 m.	9,50 m.
	De más de 20 a 30 m. 20 m. o menos	8,00 m. 7,00 m.
De más de 30 a 40 m.	Más de 20 m.	8,00 m.
	De más de 12 a 20 m. 12 m. o menos	7,00 m. 5,00 m.
De más de 20 a 30 m.	Más de 20 m.	7,00 m.
	20 m. o menos	5,00 m.
De más de 12 a 20 m.	Más de 12 m.	5,00 m.
	12 m. o menos.	4,00 m.
De más de 10 a 12 m.	Más de 10 m.	4,00 m.
	10 m. o menos	3,50 m.
Menos de 10 m.		3,50 m.

3. No será exigible el trazado de chaflán en los encuentros de fachadas cuyos planos formen ángulos mayores o iguales de 135 grados.
4. Podrán eximirse de la previsión de chaflán los casos en que una de las calles concurrentes se destine de forma permanente a uso exclusivo de peatones a través del correspondiente instrumento de planeamiento.
5. La superficie triangular definida por el chaflán y las prolongaciones de las alineaciones de las calles será de cesión gratuita y obligatoria para su incorporación a la vía pública, no pudiendo ser ocupada por la construcción bajo la rasante.
- Sobre la superficie afectada por el chaflán se permiten vuelos y aleros, cuyo saliente no excederá del permitido en la calle de mayor ancho, ni su proyección distará del bordillo menos de cincuenta centímetros.
6. Siempre que el chaflán sea de nuevo trazado, la superficie triangular limitada por él y por las alineaciones de vial se considerará como parte de la superficie neta de la parcela para el cálculo de la superficie edificable sobre la finca, cuando ésta se determine por

aplicación de un índice de edificabilidad. La superficie afectada por el chaflán no será computable como espacio libre de edificación de la parcela, por lo que la ocupación máxima en cada planta, incluidas las de sótano, deberá determinarse sin su consideración.

Cuando ya existiere el chaflán como parte de la vía pública, su superficie se considerará a todos los efectos ajena a la parcela neta, sin que pueda considerarse en el cálculo de la ocupación ni de la superficie edificable.

7. En el ámbito de la «Ciudad histórica», se aplicarán las alineaciones definidas en los planos de ordenación.

En los barrios afectados por las ordenanzas especiales del cuadrante nordeste del término municipal, los chaflanes se atenderán a las condiciones específicas que en ellas se determinan.

## **SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES**

### **Artículo 2.2.7 Definición de las condiciones de posición**

1. Son las que regulan las características geométricas de los edificios en cuanto a su posición o emplazamiento en relación con la propia parcela, con los viales y espacios libres, y con otros edificios.

Las diversas formas de establecer estas relaciones de posición entre edificios, parcelas y viales dan lugar a diversos tipos de ordenación y de edificación, cuya regulación se refiere en estas normas a zonas homogéneas.

Los artículos siguientes establecen las definiciones y reglas generales a las que se remitirá la regulación detallada contenida en las normas de zona de este plan general y de los planes de segundo grado que lo desarrollen.

2. Las condiciones recogidas 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 posición.

### **Artículo 2.2.8. Rasantes de vial y del terreno**

1. Rasante de vial: es la cota que determina la elevación de un punto situado en la superficie del vial con respecto al plano de referencia de la base cartográfica.

Dado que los viales constituyen en muchos casos superficies complejas, la definición de rasantes suele referirse a puntos situados sobre líneas previamente definidas en planta, tales como el eje de la calzada o la acera, mediante el establecimiento de perfiles.

2. Perfil longitudinal de un vial: es la línea, desarrollada en un plano, que representa la altitud de sus puntos, según su posición en la línea tomada en planta como característica de su trazado en longitud (el eje, una alineación, etc.), respecto a una referencia dada.

3. Perfil transversal de un vial: es la línea, desarrollada en un plano, que representa la altitud de sus puntos, según su posición en una línea tomada en planta, perpendicular a la utilizada para definir el perfil longitudinal. La inclinación de la superficie del vial respecto a la horizontal en cada punto, queda definida por las tangentes a las líneas de los perfiles.

4. Rasantes de acera de un vial: son las rasantes definidas por el perfil longitudinal del vial, referido en planta al borde de la acera correspondiente a la alineación.

5. Las rasantes de viales podrán definirse por cualquiera de los procedimientos habituales de la cartografía y la ingeniería civil: como cotas de altitud representadas en planos de planta, como coordenadas de puntos, por levantamiento de perfiles, etc., o bien por aplicación de las existentes de hecho, cuando así lo señale el planeamiento.

6. Rasante de terreno: es la cota que determina la elevación de un punto situado en la superficie de un terreno con respecto al plano de referencia de la base cartográfica.

Dado que los terrenos constituyen en muchos casos superficies complejas, la definición de sus rasantes suele referirse a líneas definidas previamente sobre aquéllas (por ejemplo, líneas de fachada), viniendo definidas en tal caso las rasantes por el perfil longitudinal a lo largo de dicha línea, o por perfiles transversales, con definición análoga a la establecida para los perfiles transversales de los viales.

7. Rasante natural de un terreno: es la que presenta éste sin ninguna transformación por obras de explanación, desmonte, terraplenado, relleno, vertido o intervenciones análogas.

#### **Artículo 2.2.9. Normas sobre las rasantes**

1. A efectos de la aplicación de las normas sobre edificabilidad y uso se tomarán como rasantes de vial o acera:

- a) Las indicadas en los planos de calificación y regulación del suelo.
- b) Las existentes en calles efectivamente urbanizadas concordantes con las previsiones del plan.
- c) Las correspondientes a los viales para los que se asegure la urbanización previa o simultánea a la edificación con arreglo a proyectos aprobados.
- d) Las señaladas en la preceptiva acta de alineaciones y rasantes.

2. A efectos de las obras de urbanización, se tomarán como rasantes:

- a) Las previstas en el planeamiento recogido por el plan general o en los instrumentos que lo desarrollen.
- b) Las que se establezcan en los instrumentos de planeamiento que desarrollen el plan general.

3. En todo caso podrán completarse o detallarse las rasantes mediante estudios de detalle y proyectos de urbanización o de obras ordinarias.

4. Por su posición con respecto a las rasantes de la acera, o, cuando así se establezca, con respecto a la rasante natural o artificial del terreno, las plantas que componen el edificio se denominan sótanos, semisótanos, plantas bajas o plantas alzadas, de acuerdo con las definiciones que se establecen en estas normas.

#### **Artículo 2.2.10. Alineaciones de la edificación**

1. Se denominan «alineaciones de la edificación» o «de fachada» las proyecciones horizontales de las líneas correspondientes a las intersecciones de los planos de fachada exterior o interior de los edificios con el terreno, pudiendo coincidir o no con las alineaciones de vial o con los linderos de la parcela.

2. Las alineaciones de la edificación tienen carácter de límites de posición de obligado cumplimiento cuando así se señale expresamente por el planeamiento.

3. Las alineaciones de la edificación podrán ser exteriores o interiores, según se refieran a la posición de las fachadas del edificio con respecto a la calle o a espacios libres exteriores a él, o con respecto a patios y espacios libres interiores en tipos de manzana cerrada.

4. Las alineaciones exteriores de la edificación que resulten de la aplicación del presente plan podrán ser excedidas mediante cuerpos salientes y vuelos sobre la vía pública, en las condiciones que se establecen en las normas urbanísticas.

5. Según la posición de las alineaciones exteriores de los edificios con respecto a las alineaciones aplicables, se denominan:

- «Fuera de línea», cuando la alineación de vial queda interior respecto a la línea de fachada, cortando la edificación.
- «En línea», si la línea de fachada coincide con la alineación de vial.
- «Retranqueado», si la alineación de vial es exterior a la línea de fachada.

#### **Artículo 2.2.11. Retranqueos**

1. Son las distancias que separan las alineaciones exteriores de los edificios de las alineaciones o los linderos de la parcela en que se sitúan, cuando no coinciden y aqué-

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA 2001 texto refundido 2007

llas son interiores a éstos. Se medirán sobre líneas perpendiculares a las alineaciones y linderos de la parcela.

2. Será obligatoria la disposición de retranqueos en las zonas y tipos de ordenación en que así se establezca en estas normas, que podrán determinar para ellos valores obligatorios, máximos y mínimos.

3. En los límites de autopistas, autovías, carreteras y ferrocarriles, las edificaciones deberán satisfacer las dimensiones mínimas de retranqueo con respecto a la alineación de vial que se señalan en cada zona, además de las distancias que determine la legislación sectorial, que tendrán la misma condición que el retranqueo a efectos de limitación del aprovechamiento urbanístico objetivo.

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

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

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

5. Cuando las normas de una zona determinen valores diferentes para los retranqueos con respecto a los linderos laterales y posterior, y la forma peculiar de una parcela dificulte determinar el carácter, lateral o posterior, de determinados linderos, se aplicarán aquellos valores del retranqueo que impliquen mayor distancia de la construcción a los edificios de las parcelas vecinas, y mayor tamaño y mejor adecuación del espacio libre de la parcela que resulte.

6. Según la posición de las líneas de fachada de un edificio con respecto a los linderos con otras parcelas, éste se denomina:

- «Exento» o «aislado», cuando ninguna de sus líneas de fachada coincida con lindero común con otra parcela, presentando retranqueos a todos ellos.

- «Medianero», cuando una línea de fachada coincide con la de un edificio situado en una parcela colindante, sobre el lindero común que las separa. Sobre el lindero común puede existir una sola pared, común para los dos edificios colindantes, a la que se conoce como pared o muro medianero, o bien el plano de junta de dos paredes adyacentes, denominadas paredes contiguas, cada una de las cuales pertenece a un edificio.

- «Entre medianeras», cuando el edificio es medianero con otros edificios o parcelas en dos linderos laterales.

7. Según la disposición de las fachadas con respecto a las alineaciones de vial, los edificios pueden adoptar las disposiciones siguientes:

- «Manzana cerrada», cuando un edificio o un grupo de edificios medianeros entre sí, ocupan forzosamente el perímetro de la manzana, alineando sus fachadas con los viales públicos, desde los que se accede a los zaguanes (excepcionalmente, mediando retranqueos regulados en la normativa específica) y dejando un patio o espacio libre en el centro (salvo manzanas formadas por una alineación simple de parcelas). En las normas de zona correspondientes se establece la regulación de la edificación mediante limitaciones de altura y fondo, e índices de ocupación y edificabilidad.

- «Edificación abierta», cuando los edificios pueden situarse libremente sobre la superficie de la manzana o parcela, sin obligación de alinear sus fachadas con los viales. En las normas de zona correspondientes se establece la regulación de la edificación mediante limitaciones de altura, distancias entre edificios, retranqueos a linderos, e índices de ocupación y edificabilidad.

8. Según la disposición mutua de los edificios que lo integran, una agrupación de edificios se denomina:

- «En hilera» o «en fila», cuando se trata de una sucesión de edificios medianeros entre sí con respecto a los linderos mutuos, y exentos con respecto a parcelas o edificios colindantes exteriores a la agrupación. Los edificios incluidos en agrupaciones en hilera se adosan entre sí, pero mantendrán los retranqueos establecidos para edificaciones aisladas con respecto a parcelas y edificios ajenos a la hilera.

- «Pareados» o «gemelos», cuando se trata de una agrupación formada por dos edificios medianeros entre sí a través del lindero común, y exentos con respecto a los demás linderos. Equivale a una hilera integrada por sólo dos inmuebles.

- «Doblemente pareados» o «trebolados», cuando se trata de una agrupación formada por cuatro edificios medianeros entre sí a través de dos linderos comunes, uno lateral y otro posterior, y exentos con respecto a los demás linderos. Se considerarán también pertenecientes a este tipo las agrupaciones de tres edificios por sus linderos laterales y posteriores cuando la volumetría conjunta y su relación con la distribución parcelaria sean análogas a las correspondientes al caso general.

**Artículo 2.2.12. Separaciones entre edificios**

1. Es la distancia mínima que existe entre dos edificios. Es de aplicación obligatoria en las zonas y tipos de ordenación en que así se establece en las normas, pudiendo referirse a edificios dentro de la misma parcela, o de distintas parcelas.
2. En las zonas en que se establezcan condiciones de separación mínima entre edificios, ésta deberá satisfacerse en todas y cada una de sus plantas, considerando los planos exteriores que los envuelven, aun en el caso de que correspondan a elementos volados. A estos efectos, no se considerarán elementos volados los aleros de los edificios.
3. Cuando así se establezca en las normas de zona, se admitirán disposiciones escalonadas, de modo que cada planta se retranquee con respecto a la inferior para aumentar su separación con respecto a edificios confrontantes en proporción a la elevación de su altura. En este caso, el sólido capaz de todos los cuerpos que compongan el edificio, volados o no, no podrá sobrepasar el plano o los planos inclinados virtuales definidos por la relación entre la altura y la distancia mínima con respecto a edificios enfrentados.
4. A efectos de la aplicación de las normas de separación entre edificios en las zonas en que se establezcan, se considerarán siempre edificios diferentes aquellos que, aun estando unidos en las plantas de sótano, semisótano o baja, constituyan cuerpos independientes sobre la cota de techo de la planta baja.

**Artículo 2.2.13. Áreas de movimiento**

1. Las condiciones de posición de un edificio, en todo o en parte, podrán definirse en este plan o en sus instrumentos de desarrollo mediante la representación gráfica de las áreas de movimiento de sus plantas, formadas por un perímetro cerrado dentro del cual los edificios que más adelante se proyecten deberán inscribirse por completo, cumpliendo, además, cuantas condiciones de posición y volumen les corresponda en función de la zona y grado en que se sitúen.
2. Las líneas que definen el área de movimiento constituirán límites máximos para la posición de las envolventes de los edificios, salvo que se indique expresamente su con-

dición de alineaciones obligatorias, que también podrá derivarse de las normas genéricas de posición vigentes para la zona y grado.

3. Del perímetro de un área de movimiento solamente podrán sobresalir, de acuerdo con la regulación establecida por las ordenanzas específicas, los aleros y los vuelos sobre la vía pública, en el caso en que la fachada del edificio se alinee con ella.

### SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES DE VOLUMEN

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

1. 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.

#### Artículo 2.2.15. Fondo edificado o edificable

1. Es la dimensión lineal máxima que alcanza o que puede alcanzar la profundidad de un edificio, medida perpendicularmente a una línea de vial o de fachada que se toma como referencia.

2. Siempre que no se indique expresamente que se refieren a una alineación de fachada, los fondos máximos edificables indicados en las normas de zona se entenderán referidos a la alineación de la parcela con el vial.

3. Por aplicación del fondo máximo edificable quedarán definidas unas líneas interiores paralelas a la alineación de vial o de fachada, y distantes de ella en cada punto una dimensión igual a dicho fondo, fuera de las que no podrá sobresalir ningún cuerpo de la edificación, con excepción de los aleros.

#### Artículo 2.2.16. Ocupación de suelo

1. Se entiende por «superficie ocupable» u «ocupación» la fracción de la parcela que puede ser ocupada por la edificación, incluidos sus cuerpos volados, cerrados o abiertos, cuando se proyecten dentro del perímetro del solar.

2. La regulación aplicable puede expresarla en cada zona:

- a) De modo directo, mediante un coeficiente de ocupación, en forma de porcentaje o de tanto por uno, expresivo de la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela.
- b) De modo indirecto, por la aplicación de limitaciones de posición que pueden afectar a la ocupación máxima, tales como retranqueos, fondos edificables, separaciones a otros edificios o áreas de movimiento.

Cuando se determine, el coeficiente de ocupación constituye una ocupación máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyera una ocupación menor, sería éste el valor de aplicación.

3. Los límites de ocupación pueden referirse separadamente a las distintas plantas del edificio, en cuyo caso se especifican éstas, o bien a más de una planta o al edificio en su conjunto, en cuyo caso se referirán a la envolvente de la proyección horizontal de todas las plantas reguladas conjuntamente.

Cuando se determinen distintos valores de la ocupación para las diversas plantas, la proyección horizontal de las superficies ocupables menores se entenderá situada dentro de la proyección horizontal de las mayores.

4. Salvo expresa indicación en contrario, la ocupación de suelo dada por las normas se entiende referida a la parcela neta, excluidos, en su caso, los chaflanes.

5. Se incluirán en el cálculo de la ocupación todos aquellos elementos construidos en cada planta cuya proyección horizontal se sitúe dentro de la parcela. No se incluirán los elementos volados sobre la vía pública ni los aleros de la cubierta.

Los patios de parcela cerrados se contabilizarán como superficie ocupada.

6. Cuando la ordenación de la edificación prevea la agregación de espacios libres de parcela, tales como retranqueos, entrantes o patios, para obtener espacios libres comunes a varias fincas, de uso público o privado, la ocupación de dichos espacios mediante sótanos o semisótanos, siempre que el planeamiento la permita, sólo se admitirá cuando venga regulada por estudios de detalle o proyectos de conjunto que aseguren la unidad y coherencia formal del espacio resultante.

7. Se denomina «superficie libre» de la parcela a la superficie complementaria de la superficie ocupada.

#### **Artículo 2.2.17. Superficie útil y construida**

1. Se entiende por «superficie útil» de una pieza, definida conforme al artículo 2.3.1 de estas normas, la que encierran las caras interiores de los paramentos verticales que la separan del exterior o de otras piezas, debidamente terminados, y que resulta de directa utilización para el uso a que se destine.

La superficie útil de un local, una vivienda, una planta, un edificio o cualquier otro agregado de piezas es la suma de las superficies útiles de las piezas cerradas que lo integran. No se incluyen en este concepto las terrazas ni los balcones, ni tampoco aquellas zonas de la superficie cerrada cuya altura libre sea inferior a 1'90 metros. Cuando la vivienda, el local o el edificio tenga más de una planta, la superficie útil de las escaleras será la de su proyección en planta, medida tantas veces como plantas y deduciendo la superficie de los espacios bajo correas con altura libre menor de 1'90 metros.

El concepto de superficie útil se define en este plan general con independencia de la definición que establezca la normativa sectorial aplicable en materia de vivienda. En consecuencia, será ése el concepto aplicable para acreditar el cumplimiento de las normas urbanísticas que afecten al tamaño mínimo de las piezas, los locales y las viviendas, así como cualesquiera otras que se refirieran a dicho parámetro.

2. «Superficie construida» de un local o vivienda es la que resulta de sumar a la superficie útil, la superficie de los elementos materiales de su construcción que corresponden íntegramente a su trazado en planta, la parte que le corresponda de los elementos materiales de separación con otros locales o partes comunes del edificio, y la parte proporcional que le corresponda de las superficies construidas de acceso y demás elementos comunes del edificio.

Superficie construida de una planta o edificio es la suma de las superficies construidas de todos los locales, piezas y viviendas que lo integran.

#### **Artículo 2.2.18. Condiciones de edificabilidad**

1. Son las que establecen los límites de la superficie construida que puede contener una parcela o terreno.

2. La edificabilidad se definirá:

a) De modo directo, mediante:

- un índice de edificabilidad, expresado en metros cuadrados de superficie edificable por metro cuadrado de superficie de suelo, medido en proyección horizontal, o en metros cúbicos de volumen por metro cuadrado de superficie de suelo, en las zonas de planeamiento recogido (PR) cuyas normas así lo establecieran; o bien
- una superficie construida total cuantificada por el planeamiento, expresada en metros cuadrados de superficie edificable.

b) De modo indirecto, por la aplicación del conjunto de condiciones que limitan la dimensión de los edificios, tales como alineaciones de la edificación, retranqueos, separaciones con respecto a otros edificios, ocupación, fondo y altura máximos, etc.

Cuando se determine, el índice de edificabilidad o la superficie edificable máxima proporcionan valores máximos del derecho edificable. Si de la conjunción de estos parámetros con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, altura o cualesquiera otras limitaciones dimensionales se concluyera una superficie edificable menor, sería éste el valor de aplicación.

3. «Edificabilidad sobre parcela neta» es la cuantificación de la superficie edificable referida a la superficie neta de parcela.

Salvo que se indique lo contrario expresamente, en las zonas de suelo urbano consolidado el índice de edificabilidad se refiere a la parcela neta.

4. «Edificabilidad sobre parcela bruta» o sobre suelo bruto de una parcela, terreno, sector, unidad de ejecución, u otro ámbito establecido, es la cuantificación de la superficie edificable referida a toda su superficie, incluidos los suelos de viales y demás cesiones obligatorias que se deriven del planeamiento.

En el caso de que ese ámbito sea un sector, se excluirán de su superficie, a estos efectos, las superficies de los suelos de sistemas generales, interiores o exteriores, asignados a él, sin perjuicio de lo específicamente regulado en el título octavo de estas normas para las vías colectoras.

**Artículo 2.2.19. Cómputo de la superficie edificada**

1. 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 por ciento 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 segundo 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 metros.
  - 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 metros 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 3'00 metros; 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 3'00 metros.
- 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 por ciento 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 por ciento de su superficie, siempre que la superficie total del pasaje de circulación que se excluya en el cómputo de la edificabilidad no supere los 150 metros cuadrados, 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 por ciento 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 por ciento 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 4'00 metros y una anchura mínima de 5'00 metros, 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 2'00 metros.

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 por ciento 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:

- vuelos abiertos proyectados fuera de la línea de fachada y terrazas interiores a dicha línea, siempre que su profundidad no exceda de 1'50 metros 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 metros 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 semi-sótanos, 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 m<sup>2</sup> 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.

#### Artículo 2.2.20. Altura de los edificios

1. Es la dimensión vertical de un edificio sobre el terreno, medida desde una referencia representativa de éste, establecida conforme a lo dispuesto en el artículo siguiente, hasta otra representativa de la coronación de aquél, que podrá ser:

- a) la cara inferior del techo de la última planta (altura de cornisa), o
- b) cuando expresamente lo indiquen las normas, el punto más alto de los elementos que sirvan de remate a la fachada.

2. Los límites de altura permitidos se establecen en metros y en número total de plantas, incluida la baja; a este límite se denomina altura máxima. Cuando se establezca la altura en metros y en número de plantas, ambos límites habrán de respetarse simultáneamente como máximos admitidos.

3. El planeamiento puede establecer alturas máximas o alturas obligatorias. En el primer caso, podrán construirse edificios que no alcancen la altura señalada; sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en los que se entienda que, de lo contrario, se está agrediendo la imagen urbana, de conformidad con lo previsto en los capítulos 2.5 y 3.2 de estas normas.

**Artículo 2.2.21. Referencias en el terreno para medir la altura**

1. En los tipos de ordenación con línea de fachada coincidente con la alineación de vial, como origen de la medición de la altura se tomará la rasante de la acera, definida de acuerdo con los criterios siguientes:

a) Solares con frente a una sola calle:

La medición de la altura máxima se hará en el punto medio de la longitud de fachada.

Si, por efecto de la pendiente del vial, la medición de altura en otros puntos de la línea de fachada excede en más de 1,50 metros la altura medida en el punto medio, la longitud de la fachada se dividirá en los tramos que sean necesarios para que, al medir la altura en el punto medio de cada tramo, dicho exceso no se produzca, de manera que el escalonamiento o diferencia de altura entre dos tramos o edificios contiguos, medida en la vertical que los separa, no sea superior a 3'00 metros, o a la altura de una planta alzada.

Los paramentos verticales exteriores originados por estos escalonamientos recibirán tratamiento de fachada.

En el caso de que una fachada recaiga a una plaza, se considerará a estos efectos equivalente a una calle de anchura igual a la de mayor ancho de las que afluyan a ésta. Los chaflanes y los ensanchamientos puntuales de las calles en sus encuentros no tendrán la consideración de plazas.

Cuando no exista acera, se tomará como cota de origen la rasante de calzada en el punto medio de la longitud de fachada, incrementada hasta una altura virtual correspondiente al declive transversal de la acera, calculado con una pendiente del 2,5 por ciento.

b) Solares con frente a dos o más calles convergentes:

Si el plan determina la misma altura reguladora para todas las calles a las que recaiga el edificio, se aplicarán las disposiciones detalladas en el apartado anterior, considerando el desarrollo de la fachada, a estos efectos, como una fachada única y continua.

Si el plan determinara alturas distintas para las calles, las normas de altura se aplicarán independientemente para cada fachada, teniendo en cuenta las

normas de revolvimiento detalladas en el párrafo séptimo del artículo 4.1.4 de estas normas.

c) Solares con frente a dos calles opuestas:

Cuando, en solares con fachada a dos calles paralelas u oblicuas que no sean convergentes en el ámbito del solar, los cuerpos edificados aledaños a cada frente queden separados por el espacio libre interior de la manzana, cada uno se regulará a efectos de la medición de alturas y caracterización de plantas como si se tratara de edificios independientes.

En manzanas estrechas integradas por solares con fachada a dos calles paralelas u oblicuas que no sean convergentes, las edificaciones podrán disponerse alineadas con uno de los frentes y retranqueadas con respecto al otro, satisfaciendo así las normas de ocupación, o bien extenderse de frente a frente sin un espacio libre interior que la interrumpa, de manera que en todas las plantas, a título excepcional, la ocupación será del 100 por ciento. Se producirá una u otra modalidad en función de la situación consolidada. Cuando no exista una disposición consolidada manifiesta, se tramitará un estudio de detalle con ámbito igual al conjunto de la manzana, en el que se resolverán los índices de ocupación y la disposición de la edificación y, en su caso, de los patios y espacios libres.

En estos casos de solares con fachada a dos calles paralelas u oblicuas que no sean convergentes en el ámbito del solar, la envolvente de la edificación se considerará limitada por un sólido capaz definido por la aplicación independiente a cada fachada de las normas de altura y de caracterización de plantas, considerando aplicables los resultados en toda la superficie del solar comprendida entre la alineación de vial correspondiente y una línea de fondo equivalente al lugar geométrico de los puntos equidistantes de las dos alineaciones de vial.

Cuando se trate de solares con fachada a dos calles paralelas u oblicuas que se sitúen en manzanas cuya estrechez haga inviable constructivamente independizar un cuerpo edificado de la mitad de la profundidad, la disposición de alturas a ambos frentes se atenderá a la disposición consolidada, siempre que en la fachada a la calle más ancha no se supere la altura máxima correspondiente. En caso de no existir una disposición consolidada manifiesta, se tramitará un estudio de detalle con ámbito igual al conjunto de la manzana, que resolverá una altura tal que el volumen edificado sobre rasante no supere el del sólido capaz que resultaría de la solución teórica descrita en el párrafo anterior.

En los dos supuestos contemplados en esta letra, cuando el desnivel entre las dos calles opuestas sea tal que plantas correspondientes a las mismas cotas absolutas tengan diferente caracterización con respecto a cada calle, de manera que la ocupación, los usos o cualesquiera otros parámetros sean diferentes, se tendrán en cuenta aquellos valores que correspondan a la situación consolidada en la manzana; cuando no exista una disposición consolidada y en casos dudosos, se tramitará un estudio de detalle para solucionar la edificación.

Los criterios de cómputo de edificabilidad definidos en el artículo 2.2.19 de estas normas se aplicarán suponiendo que las plantas cambian de carácter en la línea definida como el lugar geométrico de los puntos equidistantes de las dos alineaciones frontales.

En relación con la ocupación, de acuerdo con los criterios expuestos se podrán establecer en cada planta valores comprendidos entre los límites más bajos de los dos que concurren y el 100 por ciento.

Cuando la aplicación directa de estas normas en situaciones particulares atípicas produzca soluciones manifiestamente inadecuadas, podrá tramitarse un estudio de detalle que, sin incrementar en ningún caso la edificabilidad, habilite una edificación que, a juicio del Ayuntamiento, sea más acorde con los condicionantes de entorno y las exigencias constructivas.

2. En los tipos de edificación abierta, la referencia para la medición de altura será la cota de piso del local que tenga la consideración de planta baja.

El suelo de la planta baja se definirá de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) En parcelas con lindero frontal a una sola calle, deberá situarse en una cota cuya diferencia con la rasante de la acera en el punto medio del lindero frontal no supere 1'50 metros en más ni en menos.
- b) En parcelas con linderos frontales a calles opuestas, deberá situarse en una cota cuya diferencia con la cota del punto medio de la línea virtual que une las rasantes de las aceras en los puntos medios de dichos linderos frontales no supere 1'50 metros en más ni en menos.
- c) En parcelas de esquina, deberá situarse en una cota cuya diferencia con la rasante de la acera en el punto medio del lindero frontal de mayor longitud no supere 1'50 metros en más ni en menos.

- d) En el caso de que la topografía del terreno natural, antes de la edificación, presente soluciones de continuidad con respecto a las parcelas colindantes edificadas, elevándose más de 1'50 metros con respecto a la superficie de aquéllas, se tramitará un estudio de detalle en el que se contemplen soluciones volumétricas adecuadas para mitigar en lo posible el impacto negativo que tal situación supone.
- e) En los casos en que las condiciones topográficas lo justifiquen, será exigible un estudio de detalle para establecer la cota de planta baja y los orígenes de medición de la altura.

#### **Artículo 2.2.22. Construcciones admitidas por encima de la altura máxima**

1. No se considerarán incluidos en la altura máxima a efectos de su limitación los siguientes elementos, siempre que resulten compatibles con las normas específicas de la zona y grado, y sin perjuicio de que puedan consumir edificabilidad de acuerdo con lo expresado en la norma 2.2.19:

- a) Los faldones de cubiertas, siempre que el espacio encerrado por ellos no exceda el límite definido por planos con una pendiente del 33 por ciento, trazados en la forma siguiente:
  - Cuando exista un alero o cornisa cuya cota coincida con el forjado del techo de la última planta, los planos se trazarán por el borde del alero o cornisa proyectado. Este borde no superará el vuelo máximo permitido desde la fachada.
  - Cuando no exista alero o cornisa, o bien cuando la cota de su línea superior se sitúe por encima de la cara superior del forjado de la última planta, los planos se trazarán por la intersección del plano correspondiente a la cara superior del forjado con el plano de fachada.

La disposición de la cubierta responderá a las normas de la buena construcción y se adecuará a sus condiciones de entorno.

Cuando se trate de soluciones a dos aguas, su línea de cumbrera se situará en el eje central del fondo edificado, y no superará la altura de 4'00 metros en ningún punto, medida con respecto a la cara superior del último forjado. Cuando se trate de soluciones a una sola agua, la altura de la cumbrera con respecto a la cara superior del último forjado no superará 3'00 metros en ningún punto; en este caso, la cumbrera deberá recaer hacia la fachada interior.

El espacio comprendido por los faldones de la cubierta no se destinará a viviendas completas e independientes, si bien podrán habilitarse piezas habitables propias del uso de vivienda que se vinculen, física y registralmente, a las viviendas situadas en la planta inferior, siempre y cuando en éstas se satisfaga íntegramente el programa mínimo de vivienda, conforme a lo expresado en el artículo 2.3.16 de estas normas, en la última planta incluida en el límite de altura máxima.

- b) Los antepechos de remate de terrazas o cubiertas, cuya coronación no podrá superar en más de 1,50 metros la altura de cornisa, con excepción de ornamentos aislados. La misma limitación vinculará a estos elementos aun cuando no se sitúen en la última planta del edificio.
- c) Los remates de cajas de escaleras y ascensores, con una altura total máxima de 3,50 metros.
- d) Las chimeneas de ventilación y evacuación de humos, con las alturas que resulten de las ordenanzas municipales, o normas aplicables.
- e) Pérgolas, marquesinas abiertas y elementos análogos de remate y ornamento del edificio, con una altura máxima de 3'00 metros.
- f) No se permiten disposiciones en forma de buhardillas, mansardas y análogas, ajenas a la tradición constructiva local, salvo en situaciones especiales de entorno dentro la zona B y de su contorno de afección, donde podrán autorizarse si media informe previo favorable del órgano competente para la tutela del patrimonio cultural.

2. Dentro del espacio delimitado por planos a 45 grados sexagesimales trazados por la línea definida en el apartado a) del párrafo primero, y con una altura máxima de 3'00 metros, se permite situar sobre la altura máxima del edificio, siempre que resulten compatibles con las normas específicas de la zona y grado, y sin perjuicio de que puedan consumir edificabilidad de acuerdo con lo expresado en la norma 2.2.19, elementos funcionales propios de las instalaciones del edificio, como depósitos de agua, refrigeradores, paneles solares, u otros componentes de los servicios de aquél, así como instalaciones deportivas abiertas.

3. Sobre la altura máxima se permiten también estructuras funcionales propias del edificio, tales como pararrayos o antenas colectivas. Las estructuras superpuestas ajenas a la función propia del edificio, como antenas o repetidores de comunicaciones, rótulos, logotipos, publicidad, y otros análogos que no formen parte de la estructura portante ni de las instalaciones del edificio, solamente se admitirán en casos puntuales debidamente justificados y con sujeción a los criterios establecidos en las normas de ornato público, a

las ordenanzas municipales y, en su caso, a las normas sectoriales que sean de aplicación.

4. Todos los elementos citados podrán construirse por encima de la altura máxima regulada en estas normas, salvo mayores limitaciones expresadas para determinadas zonas o tipos de ordenación, y sin perjuicio de su cómputo, cuando proceda, a efecto de las limitaciones de edificabilidad.

#### **Artículo 2.2.23. Altura de plantas**

1. Se entiende por «altura de la planta baja» la distancia vertical existente entre la cara inferior del techo de la planta baja y la cota utilizada como referencia para medir la altura del edificio.

2. Se entiende por «altura de una planta alzada» o de piso la distancia vertical existente entre las caras superiores de los dos forjados correspondientes a su suelo y a su techo.

#### **Artículo 2.2.24. Altura libre de plantas**

1. Se entiende por «altura libre» de cualquier planta la distancia vertical existente entre la cara superior del suelo y la inferior del techo de dicha planta, ambos con sus respectivos materiales de acabado superficial.

2. La altura libre mínima en locales de uso residencial, en cualquier planta en que se sitúen, se atenderá a lo dispuesto en el artículo 2.3.18 de estas normas.

3. Para usos distintos de vivienda, la altura libre mínima de la planta baja será de 3,50 metros, salvo que en la regulación de zona se establezca una altura mayor.

4. La altura libre mínima en plantas de sótano será de 2,20 metros para uso de estacionamiento, y de 2,50 metros para cualquier otro uso permitido. En las plantas inferiores a la baja en edificios de vivienda colectiva que estén mayoritariamente dedicadas a estacionamiento, en las que se integren trasteros o cuartos de instalaciones, se admitirá para éstos últimos la misma altura de 2'20 metros. En ningún caso se rebajará la altura libre mínima de 2'00 metros mediante instalaciones u otros elementos colgados del forjado de techo, salvo que se sitúen en el encuentro con paramentos verticales fijos de compartimentación.

**Artículo 2.2.25. Planta baja**

1. Se entiende por «planta baja» la considerada como primera sobre la rasante a efectos de la medición de altura, de acuerdo con los criterios establecidos en los párrafos siguientes.

- a) Tipos de edificación con fachada alineada al vial: salvo que en las normas particulares de una zona se indiquen condiciones más restrictivas, el piso de la planta baja deberá situarse a cotas comprendidas entre 1'50 metros por encima o 0'60 metros por debajo de la cota de la rasante de acera, medida conforme a los criterios expuestos en el artículo 2.2.21 de estas normas.
- b) Tipos de edificación abierta: la planta baja se definirá conforme a lo establecido en el apartado 2 del artículo 2.2.21 de estas normas.

2. En los casos en que, en un edificio, existan dos plantas que se incluyan dentro de los límites señalados, se considerará como planta baja la de cota inferior.

3. En los edificios existentes y en edificios que adopten soluciones singulares en razón de la función a que se destinen, cuando ninguna planta satisfaga estas condiciones, se considerará planta baja, a los efectos de las condiciones de volumen, la primera cuyo pavimento se sitúe por debajo de la rasante de la acera, y, a efectos de las limitaciones de usos, la primera que se sitúe por encima.

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

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

2. Los soportales tendrán una profundidad mínima de 4 metros, una altura de techo no inferior a la establecida para el arranque de vuelos ni a 3'50 metros, y huecos de dimensión vertical no inferior a 2'50 metros; esta dimensión se medirá entre la rasante de la acera en el punto más elevado de la alineación del porche hasta la cara inferior de su dintel, si se trata de un hueco adintelado, o el intradós del arco que lo cubra en el punto medio de la clave, si es un hueco arqueado. En ningún caso los elementos verticales de apoyo podrán sobrepasar la alineación oficial. Los paramentos que limiten interiormente los soportales, separando la superficie cerrada del edificio de la sujeta a servidumbre de

uso público, estarán sujetos a las mismas condiciones establecidas en el artículo 2.5.3 de estas normas para las plantas bajas recayentes a la vía pública.

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

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

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

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

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

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

**Artículo 2.2.28. Plantas bajo rasante.**

1. Se denominan «plantas de sótano» todas las situadas por debajo de la planta definida como baja, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.25.
2. Se denominan «plantas de semisótano» las plantas de sótano que cumplan las siguientes condiciones:
  - En tipos de edificación en manzana cerrada, aquellas en las que el nivel superior del forjado acabado de la planta baja se eleve 0'90 metros o más con respecto a la rasante de la acera, determinada conforme a lo expresado en el artículo 2.2.21.
  - En tipos de edificación abierta, aquellas en las que el nivel superior del forjado acabado de la planta baja se eleve 0'90 metros o más con respecto a la rasante de la acera en el punto medio de cualquiera de los linderos frontales que limitan la parcela.

Cuando en las normas de una zona específica se diferencien las condiciones de aprovechamiento o usos de las plantas de sótano y la de semisótano, se considerará que, a esos efectos, entre aquéllas no se incluye el semisótano.

3. Tanto en tipos de edificación en ordenación abierta como cerrada, si en una planta que de acuerdo con los criterios antecedentes no mereciera la calificación de semisótano se situaran accesos a piezas habitables cuya cota de piso fuera igual o superior a la del acceso, esa planta se consideraría semisótano a todos los efectos.
4. No se podrán edificar más de tres plantas por debajo de la baja ni a profundidad de más de 8'50 metros medidos desde la cota de piso de la planta baja hasta la solera más profunda, salvo que el Ayuntamiento, en el trámite de otorgamiento de licencia, acepte por una mayor profundidad o número de plantas cuando se justifiquen atendiendo a la idoneidad del terreno, al destino de esas plantas, a las condiciones y medios de su ejecución y a su incidencia en los servicios públicos.
5. Por causas singulares de tipo geotécnico o relacionadas con la aparición de restos arqueológicos o paleontológicos susceptibles de protección, el Ayuntamiento podrá reducir motivadamente la altura máxima bajo rasante establecida en el párrafo anterior. Cuando sea necesario en virtud de este precepto, el Ayuntamiento podrá eximir a los edificios afectados de la previsión de plazas de estacionamiento que sean obligatorias con carácter general.

**Artículo 2.2.29. Entreplantas.**

1. Son plantas cuyo forjado de suelo se sitúa íntegramente entre los forjados de techo y de suelo de otra planta, con acceso por ésta. Solamente se admitirán cuando se sitúen en locales no residenciales de planta baja y de semisótano, destinándose al mismo uso a que se destine el local.
2. Salvo que la normativa particular indique condiciones más restrictivas, las entreplantas deberán cumplir las siguientes condiciones:
  - La superficie máxima ocupada por la entreplanta será del 60% de la superficie del local al que pertenezca.
  - El canto frontal del forjado que define la entreplanta se retraqueará al menos 4 metros, medidos desde la alineación de la fachada, en toda su longitud.
  - La altura libre sobre y bajo la entreplanta cumplirá las magnitudes mínimas vigentes en función de los usos a que se destinen dichos espacios, no siendo en ningún caso inferior de 2'50 metros abajo y 2'40 metros arriba.
  - Tendrán siempre acceso desde el local de planta baja o semisótano al que corresponda la entreplanta.
3. Si un local con entreplanta autorizada, se subdividiera en locales menores, en cada uno de ellos deberán cumplirse las condiciones anteriores.
4. La superficie de la entreplanta se considerará a efectos del cómputo de la superficie edificable. En zonas en que se habilite la aplicación de la norma de fondo mínimo, en ningún caso podrá considerarse la construcción de entreplantas para elevar la superficie edificable sobre los límites vigentes con carácter general.
5. En aquellos supuestos de licencia en los que la indefinición del uso, la excesiva altura libre de la planta baja o razones análogas hicieran físicamente posible la construcción de entreplantas no contempladas por el proyecto del edificio, con las que se pudiera incrementar la superficie construida, se considerarán en el cómputo de las superficies edificables correspondientes, valorándose como edificables en potencia. Esta norma no será de aplicación para usos industriales.

**Artículo 2.2.30. Galerías de instalaciones.**

Son espacios horizontales destinados al alojamiento y servicio de los elementos propios de estructura y de las instalaciones de un edificio, cuando su volumen e importancia lo requiere. Su altura libre, medida entre forjados estructurales, estará comprendida entre 1,40 y 1,70 metros y no podrán destinarse a otro fin que el enunciado. Cuando se justifique su necesidad y no supongan incidencias desfavorables en su entorno, podrá autorizarse su exclusión del cómputo de altura y edificabilidad.

**Artículo 2.2.31. Áticos**

1. Se entiende por «ático» la última planta de un edificio de varias plantas alzadas, cuando tiene una superficie menor que las demás, y sus fachadas están retranqueadas con respecto al plano de las fachadas principales o exteriores del edificio.

2. En las zonas en que el planeamiento así lo contemple expresamente, sobre la última planta alzada que se establezca podrán construirse áticos si se cumplen las condiciones específicas que al efecto se señalen. En tal caso, los áticos deberán retranquearse un mínimo de 3'00 metros con respecto a todas las alineaciones de fachada del edificio en cualquier punto de éstas, y de 2'00 metros con respecto a las medianeras con edificios en los que el plan establezca una altura máxima inferior en dos o más plantas a la del edificio en que se proyecte el ático.

3. En las zonas y situaciones en las que el planeamiento no admita expresamente la construcción de áticos por encima de la altura máxima, el ático tendrá la consideración de una planta alzada más. En consecuencia, no se podrán construir áticos por encima de la altura máxima establecida por el plan, salvo lo dispuesto para zonas de edificación en manzana cerrada por el artículo 4.1.7 de las presentes normas, para zonas B por los artículos 4.3.12, 4.3.13 y 4.3.14, y para solares en los que así convenga para la preservación de edificios catalogados de interés monumental o arquitectónico global, o de restos arqueológicos o paleontológicos, de acuerdo con los artículos 3.2.9 y 3.2.11.

4. En zonas en que se habilite la aplicación de la norma de fondo mínimo, en ningún caso podrá considerarse la construcción de áticos para elevar la superficie edificable sobre los límites vigentes con carácter general.

**Artículo 2.2.32. Elementos salientes, vuelos abiertos y cerrados.**

1. Del plano general de fachada de un edificio podrán sobresalir los siguientes elementos, regulados por estas normas:

- a) Vuelos, abiertos y cerrados.

- b) Aleros.
- c) Otros cuerpos salientes.
- d) Elementos adosados: marquesinas, banderolas y carteles de distintas clases.

2. Se entienden por vuelos de un edificio los elementos constructivos mediante los cuales la superficie utilizable de una planta alzada se proyecta, mediante voladizos o ménsulas, más allá del plano de la fachada.

3. Son vuelos abiertos los que están cerrados solamente por un antepecho o barandilla de protección, y vuelos cerrados los que están aislados con respecto al ambiente exterior en toda su altura.

4. Cuando la proyección horizontal de los vuelos con respecto al plano de fachada de un edificio se sitúe al exterior de la alineación del vial, sobre la vía pública, sus dimensiones vendrán limitadas por las condiciones específicas para los vuelos que se regulan en el artículo 2.2.33 de estas normas. En otro caso, regirán las condiciones establecidas en el artículo 2.2.34.

5. Los cuerpos salientes distintos de vuelos y aleros a los que se refiere la letra c) del párrafo 1 no superarán el vuelo de los aleros.

6. Las marquesinas, banderolas y carteles de distintas clases a los que se refiere la letra d) del párrafo 1 quedarán regulados mediante ordenanzas específicas.

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

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

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

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA 2001 texto refundido 2007

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En las zonas de edificación abierta donde se regulen retranqueos y distancias entre edificios, se supondrá a efectos de estas verificaciones que el perímetro de los edificios bordea exteriormente todos los vuelos, cerrados o abiertos.

8. No se admitirán vuelos abiertos ni cerrados sobre suelos calificados como equipamientos o espacios libres públicos.

9. No se admitirán vuelos en el interior de los soportales destinados al uso público.

10. Sobre la vía pública, así como sobre espacios libres y zonas verdes colindantes con fachadas de los edificios, se admitirá la disposición de elementos ornamentales en las plantas alzadas que sobresalgan, como máximo, 15 centímetros del plano definido por las alineaciones oficiales.

11. Las determinaciones contenidas en este artículo no serán de aplicación en suelos de titularidad privada conceptuados como «viales particulares», que se considerarán espacios libres de las parcelas a cuya propiedad estén vinculados; en consecuencia, serán de aplicación las condiciones expresadas en el artículo siguiente.

### Artículo 2.2.34. Condiciones de los vuelos sobre la propia parcela

1. En los tipos de edificación en manzana cerrada, se permitirán vuelos más allá de los planos de la fachada interior, sobre el patio de manzana, en las siguientes condiciones:

- a) Los vuelos se situarán dentro de los límites constituidos por las condiciones de ocupación, fondo y cualesquiera otras que afecten al volumen del edificio; su superficie en planta se considerará a efectos de cómputo de la superficie ocupable y su profundidad a efectos de verificación de las condiciones de fondo.
- b) Los vuelos cerrados tendrán a todos los efectos la misma consideración que las demás superficies cerradas no voladas, considerándose su superficie a efectos de cómputo de edificabilidad.
- c) A excepción de los aleros, en los patios no se admiten vuelos de cualquier tipo, cerrados o abiertos, que reduzcan las dimensiones mínimas establecidas para aquéllos.

2. En los tipos de edificación abierta, podrán proyectarse vuelos más allá de los planos de fachada sobre la superficie de la propia parcela en que se erija la edificación, con las siguientes condiciones:

- a) Los vuelos se situarán dentro de los límites constituidos por las condiciones de ocupación, retranqueo, separación a otros edificios interiores o exteriores de la parcela, y cualesquiera otras que afecten al volumen del edificio; su superficie en planta se considerará a efectos de cómputo de la superficie ocupable y su profundidad a efectos de verificación de las condiciones de retranqueos y separación con otros edificios.
- b) Los vuelos cerrados tendrán a todos los efectos la misma consideración que los demás cuerpos cerrados no volados, considerándose su superficie a efectos de cómputo de edificabilidad.

3. Cuando, en fachadas retranqueadas con respecto al vial, y siempre que la normativa permita reducir el retranqueo, un vuelo se proyecte simultáneamente sobre la banda frontal libre de la parcela y la vía pública deberá satisfacer las condiciones indicadas para vuelos sobre la propia parcela y, además, no incumplir las correspondientes a los vuelos sobre la vía pública en la parte de la profundidad que se proyecte sobre ella.

#### **Artículo 2.2.35. Aleros**

1. Son los elementos constructivos volados situados en el encuentro de la fachada con la cubierta de un edificio.
2. El vuelo de aleros podrá superar en 0,30 metros el vuelo máximo permitido para vuelos abiertos y miradores y podrá alcanzar 0,50 metros cuando no se permitan vuelos.

#### **Artículo 2.2.36. Salientes y elementos adosados en planta baja**

1. En tanto no se establezca una ordenanza específica, únicamente se autorizan marquesinas y demás volados de instalaciones comerciales con saliente máximo de la décima parte de la calle, de no existir alguna otra limitación por necesidades del tráfico, siempre que queden retranqueados del bordillo existente o previsto 0,50 metros.

2. La altura mínima de arranque de las marquesinas será de 2,50 metros sobre la rasante de la acera, medida en el punto de cota más alto a lo largo de la fachada. El punto más alto de la marquesina no superará la cota de piso de la primera planta alzada del edificio en que se sitúe.

La marquesina contará con un sistema propio de desagüe de aguas pluviales que evite el vertido de aguas sobre la vía pública.

3. Las marquesinas y demás elementos adosados a la planta baja de los edificios satisfarán las condiciones impuestas por el artículo 2.5.15 de estas normas en relación con la distancia de su envolvente a los elementos de arbolado próximos.

## CAPÍTULO 2.3

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

#### SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DE PIEZAS Y LOCALES

##### Artículo 2.3.1. Piezas, piezas habitables y locales

1. Se entiende por «pieza» de un local, vivienda o edificio cada recinto resultante de su división interior mediante paramentos interiores que la separan, de suelo a techo, de otras piezas contiguas, dejando uno o varios huecos de paso.

2. Se entiende por «pieza habitable» toda aquella pieza donde se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

3. Se entiende por «local» un conjunto de piezas contiguas y comunicadas que se destina a una misma actividad.

##### Artículo 2.3.2. Pieza exterior

Se define como «pieza exterior» la que disponga de huecos que abran a:

- a) una vía pública, sea calle o plaza, o un espacio libre público;
- b) un espacio privado que deba permanecer libre de edificación conforme a las normas de la zona que sean de aplicación, o
- c) un patio que cumpla las condiciones requeridas por estas normas.

##### Artículo 2.3.3. Ventilación

1. Se define como «ventilación» la capacidad de renovación del aire del volumen completo de una pieza, haciendo penetrar aire del exterior.

2. La ventilación podrá resolverse, conforme a estas normas y demás disposiciones sectoriales aplicables, mediante alguna de las disposiciones siguientes:

- a) Ventilación natural directa, con huecos practicables abiertos directamente al exterior.
- b) Ventilación natural conducida (aspiración estática), mediante conductos o elementos similares que comunican el local o pieza con el exterior, produciéndose la renovación del aire por efecto de la diferencia de presión existente entre el interior y el exterior, sin interposición de medios mecánicos.
- c) Ventilación forzada, mediante dispositivos mecánicos de impulsión o extracción del aire.

3. Si la pieza o el local albergara funciones productoras de gases o humos, éstos deberán prever su ventilación propia a través de «shunts» o conductos adecuados, sin que pueda ventilarse directamente a través de fachadas, patios comunes, balcones o ventanas. Deberán satisfacerse las normas específicas establecidas para la evacuación de humos.

##### Artículo 2.3.4. Iluminación

1. Se define como «iluminación» la capacidad de proveerse de luz de una pieza. La iluminación de piezas y locales podrá resolverse de forma natural, mediante huecos al exterior, o bien mediante sistemas de alumbrado artificial.

2. Toda pieza de cualquier uso contará con un sistema de alumbrado artificial que proporcione un nivel mínimo de iluminación de 50 lux medidos sobre un plano horizontal situado a 0'75 metros de altura sobre el suelo.

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

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

##### Artículo 2.3.6. Condiciones de ventilación e iluminación de piezas habitables y locales de uso no residencial

1. Todas las piezas habitables de uso no residencial tendrán ventilación e iluminación, preferentemente por medios naturales.

2. Se permitirá la iluminación o la ventilación artificial de estas piezas siempre que se garantice la existencia de niveles lumínicos y de renovación del aire adecuados, en las condiciones que exija la normativa sectorial o específica aplicable según las características y destino de las piezas y el número de personas que acoja.

3. En piezas destinadas a trabajos o actividades laborales será exigible un nivel mínimo de iluminación de 500 lux.

4. Toda pieza habitable adscrita a usos que puedan ser asimilados, a estos efectos, a los de vivienda, dispondrá de ventilación e iluminación en las mismas condiciones que las piezas de vivienda, incluyéndose en este precepto no sólo los usos residenciales no considerados de vivienda (grupos 2 y 3 en el artículo 2.7.1), sino también cualesquiera otros asimilables, productivos o de servicios.

5. Los locales en los que se desarrollen actividades que, por causa del proceso productivo que conllevan o por otras circunstancias contempladas por la normativa sectorial que las regula, requieran condiciones especiales incompatibles con el cumplimiento de las normas que anteceden, quedarán eximidas de ello, debiendo satisfacer, en todo caso, las disposiciones específicas contenidas en la legislación laboral aplicable.

#### **Artículo 2.3.7. Piezas habitables en plantas de sótano y semisótano**

1. La instalación en plantas de sótano y semisótano de piezas habitables adscritas al uso residencial sólo podrá efectuarse en las condiciones establecidas en la sección tercera de este capítulo para las viviendas, y siempre que las condiciones de uso y aprovechamiento de la zona lo consientan.

2. La instalación en plantas inferiores a la baja de piezas habitables adscritas a usos no residenciales será admisible si se cumplen las condiciones de ventilación e iluminación señaladas en el artículo 2.3.6 de estas normas, así como las condiciones de seguridad que sean de aplicación de acuerdo con lo dispuesto en la normativa específica, y siempre que las condiciones de uso y aprovechamiento de la zona lo consientan.

## **SECCIÓN SEGUNDA: PATIOS**

### **Artículo 2.3.8. Patios**

1. Se define como «patio» un espacio privado no edificado a partir de una cierta altura, y rodeado en todo o parte de su perímetro por fachadas de edificios que abren huecos a él.

2. «Patio de manzana» es el que se sitúa en el interior de una manzana cerrada, delimitado por las fachadas interiores de edificios cuya fachada principal da a las calles que delimitan la manzana.

Los patios de manzana pueden responder a una definición de forma, dimensiones y posición concretada con precisión por el planeamiento, o bien al resultado de la agregación de sucesivos espacios libres o no edificados en altura, situados en el fondo de las parcelas que forman la manzana y resultantes de las distintas normas de edificación aplicadas en las parcelas. En este caso, el espacio resultante tiene igualmente la consideración de patio de manzana a efectos de estas normas.

3. «Patio de parcela», «de luces» o «luna» es el patio que se sitúa íntegramente dentro de una misma parcela, salvo que se trate de un supuesto de patio mancomunado acorde con lo dispuesto en el artículo siguiente. Puede ser abierto, cuando cuente con una embocadura a la vía pública o a un espacio libre, o cerrado, en caso contrario.

### **Artículo 2.3.9. Patios mancomunados**

1. «Patio mancomunado» es el que se constituye como tal entre dos o más parcelas colindantes para ser compartido como medio de iluminación y ventilación, reduciendo la superficie necesaria para el patio en cada parcela.

Si hay diferencia de cotas entre las parcelas, se cumplirán en todo caso las luces rectas de los huecos que se establecen en el artículo siguiente.

2. La mancomunidad deberá establecerse constituyendo un derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad. Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento, ni mientras subsista alguno de los edificios cuyos patios requieren el complemento de los vecinos para alcanzar las dimensiones mínimas exigidas por la normativa urbanística.

**Artículo 2.3.10. Patios cerrados o interiores.**

1. «Patio cerrado» o «interior» es aquel que tiene su perímetro ocupado por edificación.
2. Para que las piezas habitables que den a un patio cerrado interior tengan la condición de exteriores, el patio deberá cumplir las siguientes dimensiones:
  - a) La dimensión mínima del patio será igual a la cuarta parte de su altura real, con un mínimo de 3'00 metros.
  - b) La superficie mínima del patio será igual al resultado de multiplicar por 0,70 el cuadrado del número de plantas que ventilen a él, con un mínimo de 9 metros cuadrados.

Los mínimos aplicables se ajustarán al cuadro siguiente, según el número de plantas:

Número de plantas	Altura	Lado mínimo	Superficie mínima
1	2'80 m.	3,00 m.	9,00 m <sup>2</sup>
2	5'60 m.	3,00 m.	9,00 m <sup>2</sup>
3	8'40 m.	3,00 m.	9,00 m <sup>2</sup>
4	11'20 m.	3,00 m.	11,20 m <sup>2</sup>
5	14'00 m.	3,50 m.	17,50 m <sup>2</sup>
6	16'80 m.	4,20 m.	25,20 m <sup>2</sup>
7	19'60 m.	4,90 m.	34,30 m <sup>2</sup>
8	22'40 m.	5,60 m.	44,80 m <sup>2</sup>
9	25'20 m.	6,30 m.	56,70 m <sup>2</sup>
10	28'00 m.	7,00 m.	70,00 m <sup>2</sup>
11	30'80 m.	7,70 m.	84,70 m <sup>2</sup>
12	33'60 m.	8,40 m.	100,80 m <sup>2</sup>

Para la determinación de la superficie del patio, se considerará únicamente aquella en que pueda inscribirse un círculo de diámetro igual a un cuarto de

la altura, sin incluir las superficies ocupadas por los vuelos de galerías, balcones u otros cuerpos salientes de los planos de fachada.

La altura del patio se medirá desde el nivel del pavimento de las piezas habitables que ventilen en él, hasta la cara superior del forjado del techo de la última planta de la edificación que rodee el patio en más del 50 por ciento de su perímetro.

3. La luz recta en los huecos que se abran al patio será como mínimo el cuarto de la altura, y no inferior a 3'00 metros; se exceptúan de esta condición los patios de luces de edificios existentes cuando, en virtud de las normas 2.3.12 y concordantes, se utilicen para la instalación de nuevos ascensores, en cuyo caso se aplicarán las condiciones excepcionales contenidas en dicho artículo.

Se entiende por «luz recta» la distancia libre delante de un hueco, perpendicular al plano de fachada de éste y medida en su eje. En la medición de luces rectas, si en la fachada opuesta al hueco hubiera voladizos, se descontará su saliente, aun cuando sean abiertos.

4. Cuando solamente ventilen a través de él piezas no vivideras o escaleras, el patio deberá cumplir las siguientes dimensiones:

- Lado mínimo: un sexto de la altura del patio y no menos de 3'00 metros.
- Superficie mínima: un sexto de la altura elevado al cuadrado, y no menos de 9 metros cuadrados.

5. Salvo que se trate de un supuesto de mancomunidad de patios acorde con lo dispuesto en el artículo anterior, los patios lindantes por uno de sus lados con otras fincas cumplirán las condiciones expresadas con la consideración de dicho lindero como una fachada más, aun cuando no estuviera construido.

**Artículo 2.3.11. Patios de parcela abiertos a fachadas o a patios de manzana**

1. Se denomina «patio abierto» a fachada o a patio de manzana al resultante por retranqueo de la edificación respecto del plano general de fachada, cuando este retranqueo sea superior a 1'50 metros.
2. Se permiten patios abiertos a las fachadas o a los patios de manzana, siempre que resulten acordes con las condiciones de posición de la zona y su planta satisfaga las siguientes dimensiones:

- El lado abierto tendrá como mínimo 6 metros.
- En la planta podrá inscribirse un círculo de 6 metros de diámetro mínimo. En el caso de ser la profundidad del patio menor de 6 metros, para verificar esta condición se considerarán las prolongaciones virtuales hacia el exterior de los planos de fachada laterales.
- La profundidad no será superior a 1,5 veces la longitud del lado abierto.
- Las Luces rectas de los huecos que recaigan a él serán, al menos, las establecidas para patios cerrados.

#### Artículo 2.3.12. Condiciones comunes a los patios

1. Los patios estarán libres de edificación a partir del nivel de la primera planta cuyos huecos ventilen a ellos, salvo que se establezca otra cosa en las normas de las zonas.

**2. No obstante, en patios de edificios existentes podrá autorizarse la instalación de recintos de ascensores, aunque de ello resulte la reducción de las superficies actuales, o de las luces rectas de las piezas habitables recayentes hasta un mínimo de 2'00 metros, siempre que se justifique en el proyecto la necesidad de recurrir a esta localización para satisfacer unas adecuadas condiciones de accesibilidad.**

**En los casos en que se demuestre que la instalación de ascensor exige inevitablemente sobrepasar los límites expresados en el párrafo anterior, por reducir las luces rectas a menos de 2'00 metros, el Ayuntamiento podrá autorizar la instalación siempre que el recinto del ascensor se construya con materiales permeables a la luz y al aire, tales como lamas de vidrio o mallazos metálicos.**

3. Cuando en edificios de interés monumental o arquitectónico global (a) sea preceptivo el mantenimiento de patios o de fachadas interiores que limiten espacios de ventilación que incumplan las dimensiones mínimas establecidas por el plan general para la ventilación de piezas habitables o para la adquisición de la condición de vivienda exterior, y recaigan a dichos patios viviendas que incumplan esas condiciones, podrá admitirse, excepcionalmente y mediante expediente administrativo individualizado y motivado, que en actuaciones de restauración o de rehabilitación se mantengan dichas viviendas, siempre que su número y superficie total no superen los que hubiera antes de la intervención.

4. Los patios no podrán cubrirse.

5. En cada nivel, las fachadas a los patios podrán mantenerse en el mismo plano o retranquearse con respecto a las fachadas de las plantas inferiores, pero no podrán formar salientes con respecto a éstas.

Si la última planta se retranquea 3 ó más metros con respecto a la penúltima en todo el perímetro del patio, no se tendrá en cuenta aquella para calcular las dimensiones mínimas del patio.

6. Los patios contarán en todo caso con un acceso que permita su limpieza e inspección, y con desagüe a la red de saneamiento.

#### Artículo 2.3.13. Patios ingleses

1. Se entiende por «patio inglés» un patio situado ante la fachada del edificio, cuya cota de suelo está por debajo de la rasante de la acera o del terreno.

2. Deberá cumplir las condiciones reguladas en la sección segunda de este capítulo en cuanto a dimensiones, y estar dotado de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas. Para la determinación de las dimensiones mínimas, se considerará la altura real de los paramentos que lo circundan, incluyendo la de aquellas construcciones o edificios que pudieran rodearlo parcialmente sobre la rasante.

Su anchura mínima será de 3'00 metros, pudiéndose reducir en su base hasta 2'50 metros en el caso de que el paramento enfrentado a la fachada se sustituya por un talud convenientemente tratado o ajardinado, que forme un ángulo inferior a los 60 grados sexagesimales con la línea del forjado de piso de la pieza habitable.

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

**Artículo 2.3.14. Alcance de la regulación**

Las condiciones recogidas en esta sección sólo serán aplicables a las obras de nueva planta y a aquellas otras que impliquen variación del número y la posición de las viviendas en un edificio existente, o cuya entidad y circunstancias específicas permitan la adaptación total o parcial a ellas, a juicio del órgano competente para otorgar la licencia.

**Artículo 2.3.15. Vivienda exterior**

Toda vivienda tendrá la condición de exterior, entendiéndose por tal aquella que satisfaga simultáneamente las siguientes condiciones higiénicas y de seguridad:

- a) Condiciones de higiene: en la vivienda existirá una pieza habitable destinada a estancia cuyo hueco de ventilación e iluminación se sitúe en un paramento que dé frente, en una longitud de fachada mínima de 3'00 metros, medidos en el interior de la pieza, a alguno de los tres tipos de espacios siguientes:
  - Un vial o espacio libre de uso público, directamente en el caso de edificios alineados a vial, o mediando la banda de retranqueo determinada de acuerdo con las normas particulares de cada zona, en el caso de edificación abierta.
  - Un patio abierto privado, acorde con las condiciones indicadas en el apartado segundo del artículo 2.3.11 de estas normas, unido a un vial o espacio libre público, o bien a otro espacio libre privado cerrado en el que pueda inscribirse un círculo de 16 metros de diámetro, siempre que la fachada de la estancia sea paralela a la abertura del patio abierto.
 

En este último caso, y siempre que se trate de viviendas incluidas en edificios de nueva planta o rehabilitados, el espacio libre privado cerrado deberá carecer de edificación en planta baja y tener un tratamiento adecuado para los usos de estancia y recreo, o bien, si existe edificación en la planta baja, se tratará de cuerpos edificados con cubiertas planas y un tratamiento unitario o conjuntado en todo el ámbito del espacio libre.
  - Un espacio libre privado cerrado que cumpla la condición de que, para una vivienda determinada, pueda inscribirse en aquél un círculo de diámetro igual a los dos tercios de la altura comprendida entre el nivel de piso de la vivienda y la línea de coronación del testero opuesto, según su altura máxima

edificable y que, en todo caso, será como mínimo de 9'00 metros. La citada anchura corresponderá a luces rectas y normales al hueco.

Cuando se trate de viviendas incluidas en edificios de nueva planta o rehabilitados, este espacio libre deberá carecer de edificación en planta baja y tener un tratamiento adecuado para los usos de estancia y recreo, o bien, si existe edificación en la planta baja, se tratará de cuerpos edificados con cubierta plana y un tratamiento unitario y decoroso en todo el ámbito del espacio libre.

- b) Condiciones de seguridad: Además de las anteriores condiciones de vivienda exterior en razón de higiene, deberán satisfacerse todas aquellas que establezca la normativa vigente en materia de protección contra incendios.

**Artículo 2.3.16. Programa mínimo y dimensiones de habitaciones**

1. Toda vivienda contará como mínimo con estancia-cocina, un dormitorio doble y un aseo con ducha.
2. Toda vivienda tendrá una superficie útil mínima, calculada conforme a lo indicado en el artículo 2.2.17 de estas normas, de 37 metros cuadrados.
3. Las superficies útiles mínimas de las piezas serán las siguientes:

Estancia-Cocina	viviendas de 1 dormitorio	18 m <sup>2</sup>
	viviendas de 2 dormitorios	20 m <sup>2</sup>
	viviendas de 3 dormitorios	24 m <sup>2</sup>
	viviendas de 4 dormitorios	24 m <sup>2</sup>
Estancia-comedor	viviendas de 1 dormitorio	14 m <sup>2</sup>
	viviendas de 2 dormitorios	16 m <sup>2</sup>
	viviendas de 3 dormitorios	18 m <sup>2</sup>
	viviendas de 4 dormitorios	20 m <sup>2</sup>
Dormitorio de dos camas		10 m <sup>2</sup>
Dormitorio de una cama 6 m <sup>2</sup>		
Cocina (superficie cerrada)		6 m <sup>2</sup>
Aseo principal		3 m <sup>2</sup>

Aseo secundario 1,5 m<sup>2</sup>

Para calcular las superficies mínimas de las estancias, se considerarán «dormitorios» todas aquellas piezas habitables proyectadas, exceptuadas las propias estancias y las cocinas.

4. A los aseos no se accederá nunca directamente desde la cocina o la estancia, y ningún dormitorio servirá de paso obligado a otro dormitorio. Existirá siempre un aseo con los servicios básicos (inodoro, lavabo y ducha), al que no se acceda directamente desde ninguna otra habitación, excepto en el caso de viviendas con un solo dormitorio.

5. La cocina tendrá una anchura mínima de 1'80 metros.

6. En todas las viviendas existirá al menos un dormitorio de 10 metros cuadrados de superficie útil.

7. En todas las habitaciones de menos de 10 metros cuadrados se podrá inscribir un círculo de diámetro mínimo de 2'00 metros; en las de 10 metros cuadrados o más, un círculo de 2,50 metros, y en la estancia un círculo de 3'00 metros de diámetro.

8. En las habitaciones y cocinas irregulares, no se computarán a efectos de verificación de la superficie útil mínima aquellos entrantes en los que no se puedan inscribir los círculos establecidos, excepto los armarios, en un fondo máximo de 0'65 metros.

9. Los pasillos tendrán una anchura mínima de 0'85 metros. Podrán tener resaltos de elementos constructivos de saliente no mayor de 0'10 metros en anchura y 0'40 metros en longitud, siempre que no se encuentren enfrentados a huecos de paso. La disposición de huecos y pasillos permitirá el paso de objetos con dimensiones en planta hasta 0'50 por 1'80 metros.

10. En todas las viviendas existirá la posibilidad de tendido de ropa al exterior y, en su caso, con protección de vistas desde el espacio público.

#### **Artículo 2.3.17. Cuartos trasteros**

1. Se entienden por trasteros las piezas no habitables adscritas a las viviendas para guardar enseres del ajuar doméstico.

A los efectos de estas normas, sólo se considerarán trasteros las piezas no habitables que se destinen exclusivamente a ese fin, cuando sea imposible su incorporación a las

viviendas y tengan acceso directo desde la calle, el garaje o las zonas comunes del edificio, salvo lo indicado en el apartado siguiente para las viviendas unifamiliares.

2. La superficie de los trasteros no contabilizará a efectos de cómputo de la edificabilidad cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- No habrá más de un trastero por vivienda. Cada trastero estará adscrito a una vivienda concreta como parte inseparable, lo que se hará constar como condición de la licencia y se inscribirá en el Registro de la Propiedad.
- La superficie útil máxima de cada trastero será de 8 metros cuadrados.
- En edificios de vivienda colectiva, el conjunto de los trasteros más las zonas de acceso y distribución no superará una superficie equivalente a la suma de las superficies construidas de todos ellos (reducidas en proporción al exceso en aquellos que superen una superficie útil de 8 metros cuadrados), más una superficie de 2 metros cuadrados por trastero; en ambos términos, se considerará un número máximo de trasteros igual al número de viviendas del edificio. El exceso de esta superficie se tendrá en cuenta a efectos del cómputo de edificabilidad.
- En edificios de vivienda colectiva, estarán situados en plantas inferiores a la baja o bajo los faldones de la cubierta; sus accesos tendrán lugar exclusivamente por zonas comunes del edificio.
- En edificios de vivienda unifamiliar, el acceso al trastero se realizará desde el exterior de la vivienda, el garaje o anejos, cuando no se sitúe en plantas inferiores a la baja o se incluya en los faldones de la cubierta.

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

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

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

- una superficie igual a la mínima exigida en razón de su destino por el artículo 2.3.16 de estas normas deberá tener una altura igual o superior a 1'90 metros;

- el volumen encerrado en la pieza, considerando solamente la parte cuya altura libre supere 1'50 metros de altura, no será inferior al producto de multiplicar por una altura virtual de 2'50 metros la superficie mínima exigida en razón de su destino por el artículo 2.3.16.

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

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

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

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

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

3. No se permiten piezas habitables de uso residencial en plantas por debajo de la baja, excepto en el caso de plantas de viviendas unifamiliares que, de acuerdo con el artículo 2.2.25 de estas normas, tengan la condición de semisótano, siempre que tengan sus huecos sobre la rasante o recaigan a patios ingleses que cumplan las condiciones expresadas en el artículo 2.3.13.

4. En los baños, aseos, despensas y demás piezas sin ventilación natural, deberán disponerse conductos de ventilación por aspiración estática o ventilación forzada que aseguren la renovación del aire.

En las cocinas, se dispondrán conductos de ventilación forzada que aseguren la evacuación del vapor de agua, gases y humos que se produzcan en ella.

Los sistemas de ventilación se ajustarán a la normativa sectorial de la vivienda aplicable.

**Artículo 2.3.20. Ordenanzas de calidad e higiene de la edificación**

Las condiciones aplicables de calidad, comodidad, seguridad e higiene se regularán por las normas sectoriales del estado y de la comunidad autónoma aplicables, y con reglamentación detallada de las condiciones sanitarias, higiénicas y de ornato de las construcciones y los terrenos de su entorno.

## **CAPÍTULO 2.4**

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

#### **SECCIÓN PRIMERA: DOTACIONES DE SERVICIOS EN LOS EDIFICIOS**

##### **Artículo 2.4.1. Ordenanzas y normas concernientes a la edificación**

En la materia correspondiente a esta sección regirán las disposiciones siguientes:

- a) Las normas de distinto carácter dictadas por otras administraciones públicas competentes, tales como las normas básicas de la edificación (NBE), la ley de ordenación de la edificación y las diversas normas sectoriales concernientes a instalaciones en los edificios.
- b) Las normas municipales que afectan a los edificios, tales como las ordenanzas sobre prevención de incendios, de instalación y uso de estacionamientos y garajes, de edificación bioclimática y de ahorro y eficiencia energética, las normas urbanísticas y cualesquiera otras que afecten a la edificación.

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

##### **Artículo 2.4.2. Condiciones generales de las dotaciones de estacionamiento**

1. Los edificios y los espacios no edificados en los que se desarrollen actividades reguladas por estas normas deberán contar con una dotación obligatoria de espacio para estacionamiento de los vehículos de los habitantes y usuarios, y, en su caso, de carga y descarga, en función del uso al que se destinen, de su localización u otras variables. Dicha dotación se atenderá a lo dispuesto en la presente norma.

2. La necesidad de disponer de dotación de estacionamiento afecta a las edificaciones y locales resultantes de obras nuevas, así como en las actividades que se implanten en ellos. Además, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de la dotación de estacionamiento en aquellas implantaciones de usos o actividades que, sin dar lugar a obras de nueva edificación o reforma, sean susceptibles de generar una afluencia significativa de vehículos.

3. Los espacios correspondientes a la dotación de estacionamiento quedarán vinculados a ella mientras en los edificios y locales se mantengan los usos en virtud de los que se dispusiera, sin que puedan distraerse de tal adscripción por efecto de una conversión en estacionamientos públicos por horas u otra modalidad.

4. Con tal fin, el conjunto de plazas de estacionamiento que constituyen la dotación del edificio será parte inseparable de él, lo que se hará constar como condición en las licencias de obras para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

##### **Artículo 2.4.3. Ámbito de aplicación de las normas**

1. Los distintos planes, proyectos e instrumentos de desarrollo del plan general contendrán las determinaciones necesarias para el cumplimiento de estas normas, así como de aquellas otras que pudieran determinar las características de la dotación de estacionamiento, y, en particular, las establecidas por la normativa en materia de supresión de barreras arquitectónicas.

El planeamiento de desarrollo considerará la demanda de movilidad que genere la ordenación resultante en relación con la estructura viaria existente y prevista, atendiendo al favorecimiento de la seguridad y fluidez del tráfico rodado, especialmente cuando dicha ordenación incluya usos que supongan una singular atracción de vehículos y personas, tales como terminales de transporte, centros comerciales, dotaciones o espectáculos públicos, y otros análogos, realizando para ello los estudios que sean precisos.

Así mismo, establecerán las dotaciones de estacionamiento y de carga y descarga, en función de las características de la demanda, con las determinaciones detalladas que sean necesarias como complemento y desarrollo de estas normas, tales como las relativas a la situación y características de los accesos, creación de espacios o accesos mancomunados, imposición de servidumbres, y otros análogos.

2. Si fuera necesario para adecuar el contenido de estas normas a las necesidades concretas del planeamiento, se considera como desarrollo del plan el establecimiento de índices y requerimientos superiores a los previstos en esta sección.

3. Justificadamente, podrá aceptarse o exigirse que los planes contemplen la solución a demandas de estacionamiento, carga y descarga correspondientes a extensiones mayores que las que constituyan su ámbito de ordenación.

En particular, los planes especiales podrán contemplar la creación de estacionamientos para resolver la demanda en áreas deficitarias, utilizando para ello las fórmulas de gestión pública o privada previstas en la legislación urbanística, y las figuras pertinentes del derecho privado y público.

4. Los proyectos de obras de construcción y de instalación, y cuantos documentos sean exigibles para la tramitación de la autorización de los usos, contendrán entre sus determinaciones las necesarias para justificar el cumplimiento de esta norma.

#### **Artículo 2.4.4. Situación de las dotaciones**

1. La dotación de estacionamiento regulada en esta sección deberá resolverse siempre en espacios privados, mediante alguna de las disposiciones siguientes:

- a) en el interior de la edificación.
- b) en el interior de la parcela.
- c) en el suelo o subsuelo de espacios libres privados de uso común.
- d) en edificios destinados exclusivamente a este uso, como dotación para los usuarios en un área.

2. En los supuestos a) y b), la transmisión o enajenación de las plazas de estacionamiento no podrá desligarse de las viviendas o locales a cuyo servicio se adscriban siempre que necesariamente el uso de los estacionamientos construidos en edificios habilitados esté adscrito por cualquier título jurídico al ocupante de la vivienda o local de nego-

cio; a estos efectos, la identificación y los datos de situación, tamaño, etc., de las plazas de estacionamiento deberán constar en las escrituras de compra-venta y en los contratos de alquiler.

En los supuestos c) y d), la mancomunidad tendrá el carácter de servidumbre y deberá ser inscrita en el Registro de la Propiedad, además de cumplir las condiciones anteriores.

3. En los supuestos previstos en estas normas para la reducción o exención de plazas, podrá autorizarse que la dotación de estacionamiento correspondiente se encuentre en otros edificios, o en estacionamientos privados o públicos situados en un radio de 200 metros del emplazamiento del edificio al que vayan a servir de dotación. La adscripción de dichas plazas deberá hacerse constar mediante escritura pública de compra-venta o cesión de uso, que se incorporará a la escritura de transmisión propia del local o la vivienda de que se trate.

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

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

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

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

2. Cuando la parcela o edificación de que se trate sólo pueda tener acceso por calle «peatonal», de la malla básica o a través del carril reservado al autobús, previamente a la solicitud de la licencia se efectuará una consulta ante el Ayuntamiento, que se resolverá a la vista de los informes de los servicios técnicos municipales competentes estableciendo las normas que procedan en relación con la reducción, la exención o la tolerancia de la dotación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.4.9 de estas normas.

**Artículo 2.4.6. Dotaciones exigibles según el uso**

1. El cálculo de la superficie necesaria para la dotación de estacionamiento de un edificio, local o actividad se realizará, en la forma prevista en esta norma, en función del uso a que se destinen, de su superficie, de su localización y del número de usuarios previsto.

2. La dotación de estacionamiento resultante se entenderá referida a vehículos automóviles, excepto en aquellos casos en que las especiales características de los usuarios del edificio o de la actividad requieran justificadamente otra solución.

Se considerará como módulo para el cálculo de la superficie de reserva necesaria a partir del número de plazas un mínimo absoluto de 25 metros cuadrados por plaza, sin perjuicio del cumplimiento de lo dispuesto en la ordenanza de construcción de estacionamientos y garajes.

Las plazas de carga y descarga se diseñarán y dimensionarán con arreglo a lo que se establezca en la regulación específica del uso contenida en estas normas, con un mínimo de 50 metros cuadrados por plaza, sin perjuicio del cumplimiento de lo dispuesto en la ordenanza de construcción de estacionamientos y garajes.

En los casos previstos en estas normas, se requerirán estudios complementarios para aumentar o disminuir en su caso las superficies de esta dotación, que serán informados por los servicios técnicos competentes antes de su aprobación, si procede, por el órgano municipal al que corresponda la competencia.

3. Para el uso de vivienda deberá disponerse el siguiente número de plazas, en función de la superficie útil de aquélla:

SUPERFICIE ÚTIL	PLAZAS POR VIVIENDA
Menos de 90 m <sup>2</sup>	1,00
De 90 a 135 m <sup>2</sup>	1,50
más de 135 m <sup>2</sup>	2,00

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

- a) Residencia comunitaria y hotelero: 1 plaza cada 100 metros cuadrados de superficie construida en hoteles de más de veinticinco plazas, o una plaza

de estacionamiento por cada tres habitaciones dobles o el número equivalente de habitaciones sencillas.

Se requerirá un estudio específico que justifique las adecuadas condiciones de accesibilidad, estacionamiento y carga y descarga cuando superen, en cualquier categoría, doscientas plazas o 4.000 metros cuadrados construidos.

- b) Uso comercial y de oficinas: 1 plaza de estacionamiento por cada 100 metros cuadrados de superficie construida.

En locales y edificios destinados al uso comercial, se preverá 1 plaza de carga y descarga por cada 1.000 metros cuadrados o fracción en los siguientes casos:

- Edificios de nueva planta con superficie construida destinada a usos comerciales o no especificados de más de 2.000 metros cuadrados.
- Edificios exclusivos y locales de uso comercial de más de 2.000 metros cuadrados construidos.
- Agrupaciones de comercios y locales comerciales, como mercados y mercadillos, pasajes comerciales, galerías comerciales o de alimentación, etc., incluidos los pasillos y superficies comunes de más de 2.000 metros cuadrados construidos.

En locales comerciales, centros y galerías comerciales, centros integrados de comercio y servicios, y edificios exclusivos de más de 4.000 metros cuadrados construidos o que afecten a parcelas de más de 2.000 metros cuadrados, se precisará un estudio especial de las necesidades de accesibilidad, estacionamiento, carga y descarga, y la justificación de su satisfacción, contenido, en su caso, en el plan especial requerido para su implantación.

Dicho estudio será también exigible en aquellos casos en que así lo establezcan las normas relativas a las condiciones específicas de los usos, o cuando, a juicio del Ayuntamiento, resulte necesario para valorar las condiciones de la implantación, por razones tales como la escasa sección de las calles, el elevado tránsito en la zona en que se implante, las características de la malla viaria, etc.

- c) Uso de equipamientos y servicios: las salas de espectáculos o con localidades para el público (cines, teatros, salas de conferencias, bingos y otras

análogas que supongan congregación de personas): cuando su aforo sea superior a 100 personas, o la superficie construida superior a 50 metros cuadrados, una plaza de estacionamiento por cada 10 plazas de aforo. La implantación de salas de aforo superior a 500 plazas requerirá la incorporación al proyecto de edificación de un estudio especial sobre las condiciones de accesibilidad, estacionamiento, carga y descarga.

Los templos estarán exentos del índice general.

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

- d) Usos que requieran la utilización de transportes colectivos de carácter privado, autobuses o microbuses: cuando el carácter del uso haga previsible esta circunstancia, como ocurre en algunas instalaciones deportivas o centros de enseñanza que utilizan transporte escolar, se requerirá un estudio especial de las necesidades y soluciones previstas, a fin de evitar el estacionamiento y maniobra de autobuses en la vía pública.
- e) Usos sanitarios con alojamiento de personas: 1 plaza de estacionamiento por cada 6 camas. En centros de más de 2.000 metros cuadrados construidos o de 40 camas, se requerirá estudio especial de carga y descarga y estacionamiento.
- f) Usos culturales abiertos al público como archivos, bibliotecas, galerías de arte, museos, salas de exposición y análogos: estarán exentos de la dotación de estacionamiento cuando la superficie construida sea menor de 1.500 metros cuadrados. A partir de 1.500 metros cuadrados, una plaza cada 200 metros cuadrados construidos.
- g) Usos de industria, talleres y almacenes: 1 plaza de estacionamiento por cada 100 metros cuadrados construidos.

1 plaza exclusiva de carga y descarga por cada 1.000 metros cuadrados ó fracción, si la superficie es superior a 500 metros cuadrados; se requerirá un estudio especial de carga y descarga y estacionamiento cuando la superficie construida supere 2.500 metros cuadrados y la industria se encuentre emplazada fuera de un polígono industrial, así como cuando se tramiten figuras de planeamiento que ordenen los polígonos industriales. Los espacios de carga y descarga deberán mantenerse permanentemente destinados a este fin, no pudiendo destinarse a estacionamientos, almacenamientos o depósitos, y otros análogos.

- h) Otros usos: Los usos no especificados estarán sujetos al índice general de una plaza por cada 100 metros cuadrados construidos. En los edificios en que concurren varios usos, la provisión de plazas se regirá por aplicación a cada uno de lo dispuesto en esta norma.

5. Las dimensiones y las condiciones de diseño las plazas de estacionamiento y de los pasillos de circulación quedarán reguladas por la ordenanza municipal para la construcción, instalación y uso de estacionamientos y garajes en el municipio de Zaragoza.

#### **Artículo 2.4.7. Imposición de condiciones excepcionales a las dotaciones de estacionamiento**

1. En los casos previstos en estas normas, el Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de establecer la dotación de estacionamiento, reducir su cuantía, imponer restricciones de capacidad u horarias, y también prohibir la dotación, cuando estas medidas resulten pertinentes, a juicio de los servicios municipales competentes, por razones debidas a las condiciones de localización de los accesos a los espacios de estacionamiento desde la vía pública, a las condiciones tipológicas de los edificios, a la afeción de elementos catalogados del inmueble o a otras circunstancias análogas.

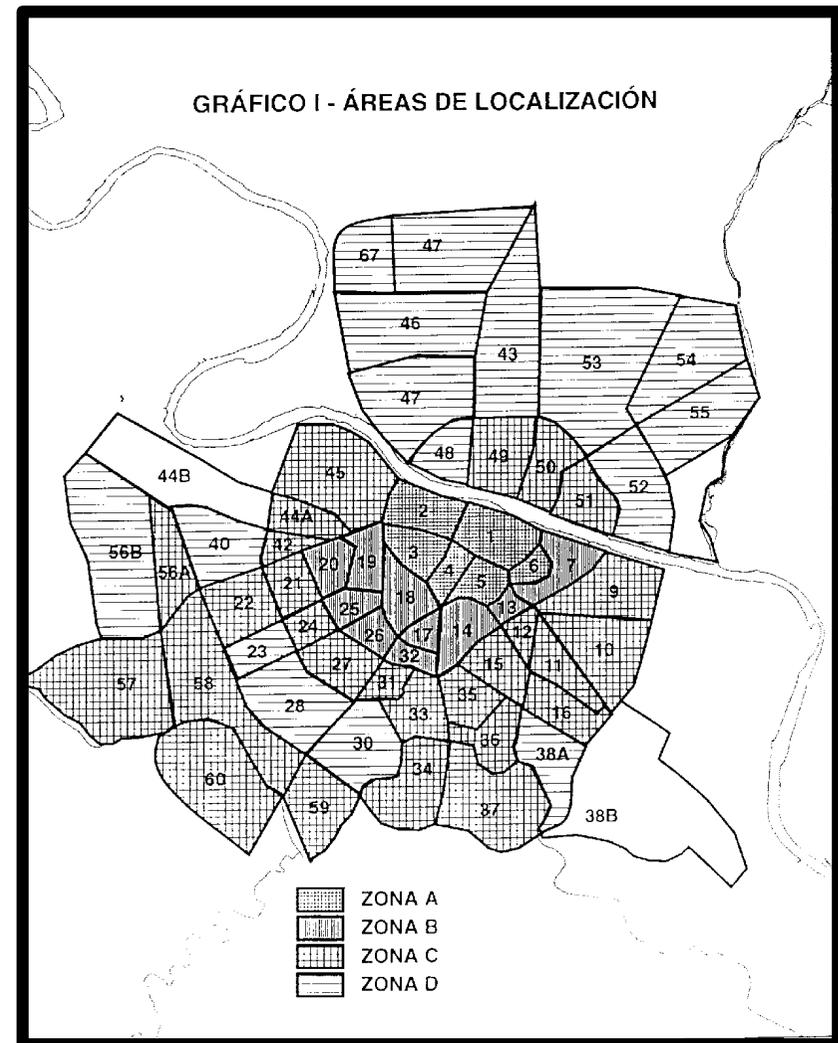
2. La exención, la reducción y la ampliación del número de plazas, o la imposición de restricciones de capacidad u horarias, se resolverán discrecionalmente por el Ayuntamiento, motivándose por informe de los servicios municipales competentes en el que se expongan las razones y circunstancias concurrentes en que se base la solución adoptada, y se hará constar en la correspondiente licencia municipal.

3. En las áreas de referencia con carencias pronunciadas y generalizadas de plazas de estacionamiento en el interior de los edificios detalladas en el anejo correspondiente de estas normas, la resolución por la que se reduzca la dotación de plazas de estacionamiento en un edificio podrá acompañarse de la correspondiente limitación del número máximo de viviendas u oficinas que en él puedan realizarse. En aplicación de esta norma, no se impondrán reducciones del volumen edificable, pudiéndose reducir a una el número de plazas de estacionamiento por vivienda, con independencia del tamaño de ésta y de los mínimos expresados en el apartado 2 del artículo 2.4.6 de estas normas.

**Artículo 2.4.8. Reducción de las dotaciones según las áreas de emplazamiento**

En las áreas que se indican en el gráfico adjunto, la dotación de estacionamientos deducida por aplicación de los índices generales que se establecen en el artículo 2.4.6 de estas normas se reducirá multiplicando el número de plazas resultante por los coeficientes expresados en la siguiente tabla, siempre que se trate de usos distintos de los residenciales u hoteleros:

Áreas del Gráfico 1:	Coeficiente
Áreas A	0,00
Áreas B:	0,20
Áreas C	0,50
Áreas D	0,80



**Artículo 2.4.9. Condiciones de las dotaciones según las características del acceso desde la vía pública**

1. La dotación de estacionamiento estará supeditada a las condiciones de acceso a los espacios de estacionamiento desde la vía pública. En los casos en que dicho acceso sólo sea posible:

- desde una calle para servicio exclusivo de viandantes,
- desde calles de ancho menor de 5 metros,
- desde calles pertenecientes a la malla básica, o
- a través de un carril reservado al autobús u otro transporte colectivo, o a través de jardines interpuestos entre el edificio y la calzada,

previamente a la solicitud de la licencia se efectuará una consulta ante el Ayuntamiento, que se resolverá a la vista de los informes de los servicios técnicos municipales competentes. La resolución será motivada, y podrá determinar la adopción de alguna de las soluciones siguientes:

- a) Aceptación de una servidumbre de paso, acceso mancomunado o fórmula análoga con otra finca que disponga de acceso por otra calle, cuando los interesados la constituyan voluntariamente.
- b) Autorización para el emplazamiento de la dotación de estacionamiento en otros edificios, comprendidos dentro de un radio de 200 metros, en las condiciones establecidas en el artículo 2.4.4 de estas normas.
- c) Autorización discrecional del acceso, cuando no resulten viables los supuestos anteriores y en el acto resolutorio de la consulta previa se estimen suficientemente seguras las condiciones de diseño del acceso.
- d) Autorización discrecional de un acceso en las condiciones del apartado anterior, con restricción del número de plazas, bien limitándolas a las de dotación obligatoria, o bien a un número menor.
- e) Independientemente de otras restricciones, imposición de restricción horaria, o mediante permisos o autorizaciones expresas, en la forma en que se regule por las correspondientes ordenanzas, cuando el uso lo permita y se cumplan las condiciones del apartado c).

- f) Prohibición del acceso y exención de la dotación de estacionamiento y, en su caso, de carga y descarga.

2. Se prohíbe el acceso a estacionamientos desde las vías «peatonales», incluyendo en este concepto aquellas calles en las que se permita el acceso restringido de vehículos para servicio y abastecimiento de fincas o locales mediante restricción horaria, o bien mediante permisos o autorizaciones expresas, en la forma en que se regule en la correspondiente ordenanza. En los supuestos de imposibilidad de acceso alternativo por otra calle, se procederá del modo establecido en el apartado anterior para los accesos por malla básica.

El planeamiento o los proyectos de obras que se refieran a vías «peatonales» o de tráfico restringido establecerán las soluciones oportunas para las situaciones preexistentes de acceso de vehículos, pudiendo determinar su eliminación o su mantenimiento como usos tolerados.

La resolución de estos supuestos se efectuará, previo informe de los servicios técnicos competentes, por el órgano municipal que ostente la competencia para el otorgamiento de licencias.

**Artículo 2.4.10. Reducción de la dotación derivada de las características del edificio**

1. El Ayuntamiento, previo informe de los servicios técnicos competentes, podrá reducir o eximir de la dotación de estacionamientos calculada por aplicación de los índices generales contenidos en estas normas siempre que no sea posible establecerla, en todo o en parte, en otros edificios próximos que presenten excesos de plazas con respecto a su dotación obligatoria, y que se verifique alguno de los supuestos siguientes:

- a) cuando se intervenga en edificios existentes de tipología inadecuada, o
- b) cuando las características de la parcela o local no permitan la instalación de las plazas requeridas; se entenderá que se da este supuesto:
  - en usos comerciales, de oficinas, recreativos y de ocio que se implanten en locales o edificios existentes, cuando el número de plazas resultante de la aplicación de la norma, incluso con aplicación, si procede, del coeficiente reductor determinado según el artículo 2.4.8, sea inferior a 10;
  - en edificios sobre solares de superficie menor de 250 metros cuadrados, cuando el número de plazas resultante de la aplicación de la norma sea inferior a 10, y

- en edificios en los que no pueda inscribirse un círculo de 12 metros de diámetro.

2. Se prohíbe la dotación de estacionamiento, en tanto no se realicen y aprueben estudios específicos de demanda y movilidad, cuando las características de los edificios o actividades hagan previsibles desplazamientos superiores a 500 vehículos.

#### **Artículo 2.4.11. Ampliación de las dotaciones**

1. Las dotaciones de plazas de estacionamiento calculadas según la norma para uso de viviendas, tendrán el carácter de mínimos; los particulares podrán proponer la provisión de plazas de aparcamiento en número superior al obligado por esta norma.

Cuando la provisión sea superior al 50 por ciento de las plazas exigidas, siendo este número superior a 40 plazas, será preciso el informe favorable de la Comisión de Urbanismo, tras informe de los servicios municipales competentes; en tal caso, el Ayuntamiento podrá aceptar la propuesta, rechazarla o modificarla, con criterio discrecional amparado en razones de seguridad vial, afección al tráfico o perjuicio al medio ambiente.

2. Para usos distintos de la vivienda, la ampliación de la dotación exigida, incluido el coeficiente de reducción, requerirá justificación del número de plazas propuesto en función de las demandas.

Cuando se superen los umbrales mínimos de superficie construida exigibles para la presentación de un estudio especial de accesibilidad, estacionamiento, carga y descarga, constarán en este documento los cálculos justificativos del número de plazas previstas.

Tanto en uno como en otro caso, será precisa la aprobación específica de la Comisión de Urbanismo, tras informe de los servicios municipales competentes, que podrá denegar la ampliación por los mismos motivos que en el uso de vivienda.

3. La autorización de plazas de estacionamiento con destino a uso horario abierto al público mediante tarifa, tarjeta de usuario, abono o fórmula análoga se atenderá también al criterio discrecional del Ayuntamiento.

#### **Artículo 2.4.12. Implantación de edificios de estacionamiento**

1. En las áreas de referencia con carencias pronunciadas y generalizadas de plazas de estacionamiento en el interior de los edificios detalladas en el anejo correspondiente de estas normas, se considerará uso compatible en las parcelas calificadas con uso residencial la implantación de edificios dedicados al uso exclusivo de estacionamiento,

mediante el procedimiento detallado en el párrafo siguiente. Estos edificios se dirigirán a compensar las carencias de plazas de estacionamiento en el área de referencia en que se encuentren, y sólo excepcionalmente, mediando informe favorable de los servicios municipales competentes en materia de tráfico, podrán autorizarse modalidades de estacionamiento rotatorio.

2. La implantación de edificios con uso exclusivo de estacionamiento en parcelas incluidas en zonas residenciales en las áreas indicadas en el párrafo anterior requerirá la aprobación de estudios de detalle de iniciativa pública, en los que se ordenará el volumen edificable de acuerdo con los requerimientos propios del uso y con los que imponga la edificación consolidada en su entorno, se resolverá el acceso desde la vía pública y se incluirán diseños suficientemente expresivos del aspecto exterior de los edificios, en los que se cuidará especialmente la integración en el paisaje urbano y la mitigación del impacto sobre la vía pública y los espacios interiores de la manzana, evitándose la visibilidad exterior de los automóviles.

En la zona B (Ciudad Histórica), la aprobación de estudios de detalle para la implantación de edificios con uso exclusivo de estacionamiento deberá venir precedida por informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural, a cuyo efecto dichos instrumentos deberán contar con la documentación complementaria que proceda.

3. Los edificios de uso exclusivo como estacionamientos no podrán superar las condiciones de volumen vigentes en la zona y grado donde se implanten, ni las de posición por lo que se refiere a los retranqueos y distancias con respecto a las alineaciones de vial y otros edificios; sí podrán alterar las condiciones de ocupación, siempre que la solución resultante se sitúe en concordancia con la configuración del patio de manzana, en el caso de situarse en zonas de edificación en manzana cerrada.

4. En los edificios a los que se refiere este artículo queda prohibida toda actividad relacionada con la reparación y el mantenimiento de vehículos, así como el almacenamiento de combustible, aceites, grasas y cualquier materia que suponga un peligro potencial de combustión.

**RELACIÓN DE CALLES QUE FORMAN LA MALLA BÁSICA**

AGUSTÍN, Paseo de María	CORONA DE ARAGÓN	PAMPLONA, Paseo de
ALIERTA, Avenida de Cesáreo	CORTÉS, Hernán	PARAÍSO, Plaza de Basilio
ALLENDE, Avenida de Salvador	COSO	PICASSO, Pablo Ruiz
AMÉRICA, Avenida de	CUELLAR, Paseo de	PIRINEOS, Avenida de los
ARAGÓN, Plaza de	ESPAÑA, Plaza de	RENOVALES, Pº de Mariano
ARANDA, Conde de	ESPARTERO	RIOJA
ASALTO	FERNANDO EL CATÓLICO, Pº de	ROMA, Plaza de
BARBASÁN, Mariano	FLETA, Avenida del tenor	SAGASTA, Paseo de
BONET, Juan Pablo	GARCÍA SÁNCHEZ, José	SAN JOSÉ, Avenida de
BRETÓN, Maestro Tomás	GÓMEZ DE AVELLANEDA, Gertrudis	SAN JUAN BOSCO, Avda. de
BROTO, Valle de	GOYA, Avenida de Francisco de	SAN JUAN DE LA CRUZ
CABALLERO, Alcalde Francisco	GRAN VÍA	SANZ GADEA, Joaquín
CADENA, Marqués de la	HISPANIDAD, Vía de la	SANTANDER
CATALUÑA, Avenida de	HUNGRÍA, Violante de	SERVET, Miguel
CÉSAR AUGUSTO, Avenida de	IBÉRICA, Vía	TERUEL, Paseo de
CLAVÉ, José Anselmo	INDEPENDENCIA, Paseo de la	TORRES, Avenida de las
COCI, Jorge	ISABEL LA CATÓLICA, Paseo de	UNIVERSITAS, Vía
COMPROMISO DE CASPE (tramo comprendido entre Jorge Cocci y Miguel Servet)	JAIME I, Don	VALENCIA, Avenida de
CONSTITUCIÓN, Paseo de la	MADRID, Avenida de	VILLAHERMOSA, Duquesa de
	MINA, Paseo de la	VIVES, Luis
	NAVARRA, Avenida de	ZAMBRANO, Poetisa María

Se consideran también vías de malla básica las vías interurbanas de primer y de segundo orden.

## **CAPÍTULO 2.5**

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

#### **Artículo 2.5.1. Condiciones generales de ornato y estética urbana**

1. Son las que se imponen a la edificación y, en general, a todas aquellas actuaciones que influyen en la imagen de la ciudad, relativas a la apariencia y decoro de las construcciones, y dirigidas a conseguir la armonía visual del espacio urbano.
2. El Ayuntamiento de Zaragoza defenderá y fomentará la preservación del decoro y de la dignidad arquitectónica del espacio urbano, con actuaciones positivas, preventivas y disciplinarias referidas al conjunto del territorio municipal, a los barrios que integran la ciudad, a sus edificios y a los elementos constructivos que los componen. Para ello, ejercerá cuantas competencias le atribuye la legislación, con especial atención al otorgamiento de licencias y a las órdenes de ejecución de obras.
3. Con esta intención, todos los actos sujetos a licencia estarán obligados por las disposiciones contenidas en estas normas, en virtud de las cuales las condiciones que se impongan a la licencia podrán referirse a las dimensiones, materiales, composición, colores, texturas exteriores, huecos, cubiertas y cerramientos de los edificios; estructuras o artefactos añadidos a su fábrica; elementos visibles de las redes de servicios, y también a las condiciones de utilización de edificios, locales e instalaciones, en cuanto afecten a los valores de calidad ambiental y de ornato, todo ello de acuerdo con el ordenamiento jurídico.
4. En los casos en que la magnitud o la singularidad de una actuación o de su emplazamiento lo aconseje, el Ayuntamiento podrá recabar, además de la documentación propia del proyecto con carácter general, cuantos datos y estudios complementarios sean precisos para valorar su impacto y las repercusiones de toda índole sobre el entorno.
5. Como norma general, las construcciones habrán de adaptarse al ambiente urbano, rústico o natural en que estuvieran situadas, satisfaciendo la normativa aplicable.
6. Las limitaciones contenidas en estas normas son genéricas, y se establecen sin perjuicio de las restricciones y condiciones que imponga la legislación vigente para las áreas y elementos protegidos, de las que puedan establecer de forma específica otras normas para ámbitos o edificios de interés, y del desarrollo del propio plan general.

#### **Artículo 2.5.2. Condiciones generales de las fachadas**

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

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

- a) Los aleros y las líneas de cornisa, así como los perfiles de las cubiertas cuando sean visibles desde la vía pública.
- b) Los ritmos y proporciones de huecos en las distintas plantas, así como su complemento con recercados, arcos y otros elementos de cubrimiento, impostas, etc.
- c) La estructuración vertical de los edificios en cuerpos diferenciados, como semisótanos, plantas bajas, entresuelos, plantas alzadas y áticos, así como elementos de ornamentación o de tratamiento material de las fachadas que adjetiven su estructura vertical, tales como zócalos, diferenciación de los materiales o colores de las plantas bajas, diferenciación de las proporciones de los huecos o de los elementos volados, retranqueo de últimas plantas, etc.
- d) Disposiciones características de los vuelos abiertos y cerrados, de la disposición de balcones, balconadas, miradores, tribunas, etc.
- e) Ritmos verticales señalados por las dimensiones históricas de la parcelación o por la general disposición de elementos de fachada tales como miradores, esquinazos, teorías de vanos, columnatas, etc.

2. Serán exigibles condiciones específicas de composición y estudios complementarios de implantación en el entorno, en el caso de emplazamientos singulares, tales como fondos visuales, chaffanes, encrucijadas, alrededores de elementos de interés y, en general, localizaciones muy visibles o significadas.

3. En los trámites de otorgamiento de licencias de edificación y aprobación de estudios de detalle referidos a edificios entre medianeras, se requerirá que los proyectos incluyan, al menos, los alzados a escala de los edificios laterales al que constituya su objeto.

4. Deberán representarse así mismo, en cualquier tipo de edificios, aquellas otras características del entorno que resulten relevantes y a las que las reglas de la buena práctica arquitectónica y urbanística exijan una especial atención, tales como edificaciones significativas próximas no colindantes, fachadas de espacios urbanos en los que se inserte la nueva fábrica, masas de arbolado, accidentes topográficos, etc.

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

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

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

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

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

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

### Artículo 2.5.3. Plantas bajas

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Artículo 2.5.4. Modificaciones de las fachadas**

1. Podrá procederse a la modificación de las características de las fachadas de edificios no catalogados, de acuerdo con proyectos de edificación que garanticen la coherencia del conjunto arquitectónico que resulte, así como de su relación con los colindantes.

2. Las modificaciones de fachada por encima de la planta baja, se efectuarán con arreglo a un proyecto aprobado que contemple la operación con carácter unitario para toda la fachada.

3. Los cerramientos o acristalamientos de terrazas y galerías, cuando estén permitidos por las normas aplicables y no produzcan la superación de la superficie edificable, sólo podrán realizarse con elementos verticales que no sobresalgan de los planos envolventes de la fachada, y siempre con proyecto previo que contemple el conjunto de la fachada, aun cuando ello no implique necesariamente que tengan que ejecutarse de una sola vez todos los cerramientos de las terrazas que contemple.

La aprobación de los proyectos promovidos por propietarios individuales en edificios en régimen de propiedad horizontal requerirá conformidad de la comunidad de propietarios, de acuerdo con las reglas contenidas en la legislación sobre la propiedad horizontal.

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

#### **Artículo 2.5.5. Fachadas y paramentos con impacto visual desfavorable**

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

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

2. Cuando, por causa de la demolición de construcciones, se requiera el revoco de los paramentos medianeros resultantes o cambios en los tendidos aéreos, la carga corresponderá al solicitante de la licencia.

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

Quedarán eximidos de este deber quienes promuevan la construcción de edificios que agoten su capacidad de ocultamiento de medianeras de edificios existentes colindantes, por alcanzar la altura máxima de cornisa o, en su caso, la alineación más exterior que permita el planeamiento, en cuyo caso el Ayuntamiento podrá requerir de la propiedad del inmueble colindante la realización de las obras de adecuación de las medianeras que resulten pertinentes, de acuerdo con lo dispuesto para las órdenes de ejecución.

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

**Artículo 2.5.6. Elementos superpuestos a las fachadas**

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

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

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

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

**Artículo 2.5.7. Aparatos de aire acondicionado**

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

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

**Artículo 2.5.8. Conducciones expuestas a la vista**

Las conducciones que deban instalarse al aire libre, como las de gas, se situarán preferentemente en las fachadas interiores de los edificios, admitiéndose en las fachadas exteriores sólo cuando se acredite la imposibilidad de otra solución. En este caso, se requerirá un estudio del efecto de la instalación sobre el alzado del edificio, para seleccionar los recorridos que menos afrenten su decoro, aprovechando impostas o elementos en relieve de la fachada y pintando las tuberías de los colores apropiados para redu-

cir su efecto. Se admitirán soluciones de trazado aparente de conductos e instalaciones en edificios de uso no residencial que las utilicen como elemento expresivo de su composición exterior.

**Artículo 2.5.9. Tendidos aéreos**

1. Se prohíbe la instalación con carácter permanente de tendidos aéreos de electricidad, telefonía u otras señales que utilicen regular y sistemáticamente los edificios como parte principal del soporte físico de su red de distribución.

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

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

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

3. El planeamiento de desarrollo del plan contendrá las previsiones necesarias para la transformación de tendidos aéreos en subterráneos.

**Artículo 2.5.10. Rótulos y publicidad**

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

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

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

**Artículo 2.5.11. Anuncios adosados a las fachadas de los edificios**

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

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

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

**Artículo 2.5.12. Estructuras añadidas a los edificios**

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

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

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

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

**Artículo 2.5.13. Tratamiento del suelo de las vías públicas**

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

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

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

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

**Artículo 2.5.14. Mobiliario urbano**

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

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

**Artículo 2.5.15. Vegetación**

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

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

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

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

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

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

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

## **CAPÍTULO 2.6**

### **RÉGIMEN GENERAL DE LOS USOS**

#### **Artículo 2.6.1. Clasificación de las condiciones de los usos del suelo**

1. El uso del suelo estará sometido a las condiciones siguientes:

- a) Condiciones derivadas de la compatibilidad para la coexistencia de distintos usos en el espacio y en los edificios en que se sitúan.
- b) Condiciones derivadas de la compatibilidad del uso con el conjunto de la ordenación urbanística y el adecuado funcionamiento de la estructura urbana en que se inserta.

2. La regulación de los usos del suelo se establece en estas normas mediante las condiciones que anteceden y sin perjuicio de las condiciones aplicables a las actividades que el uso conlleva.

#### **Artículo 2.6.2. Actividades comprendidas en el uso**

1. Las actividades asociadas al uso se ejercerán en condiciones tales que los efectos de la actividad queden dentro de los límites de emisión o inmisión en su entorno que se señale en las disposiciones aplicables.

2. Las medidas para la protección del medio ambiente y para la corrección de los efectos de las actividades, así como la determinación de los niveles permitidos de emisión e inmisión de agentes contaminantes o productores de molestias, se regirán por las ordenanzas municipales de protección del medio ambiente en el término municipal de Zaragoza aprobadas por el Excelentísimo Ayuntamiento Pleno el 13 de febrero de 1986 (B.O.P. de 10 al 19 de junio de 1986), o por la normativa que las complemente, modifique o sustituya.

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

### **Artículo 2.6.3. Definiciones**

1. Son las que se establecen en estas normas para que puedan coexistir diversos usos en un ámbito espacial dado, en razón de su propia naturaleza y destino. Para cada ámbito, la compatibilidad se establece en relación con el uso dominante que se le señale.

2. Se define como «uso dominante» o «principal» en un ámbito de suelo el que el plan le asigna en mayor cuantía conforme a su destino en la ordenación.

3. Se definen como «usos compatibles» con el uso dominante aquellos cuya coexistencia con él en un mismo ámbito es permitida por el plan, por pertenecer a alguna de las categorías siguientes:

- a) Usos complementarios: cuando acompañan al uso principal, del que dependen directamente.
- b) Usos admisibles: cuando, sin ser complementarios ni consecuencia del uso principal, no son contrarios a éste o son convenientes para el cumplimiento de los objetivos del plan, por contribuir a evitar la excesiva especialización de uso y la segregación funcional de la ciudad.

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

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

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

En atención a su especial situación urbana, a la necesidad de incorporar al plan general determinaciones provenientes de planes anteriores o a las características específicas de determinados edificios, normalmente relacionadas con su catalogación, pueden establecerse normas complementarias que, dentro de los usos admitidos en la zona con carácter general, establezcan algunos como exclusivos, o bien requieran determinada presencia mínima de algunos de ellos, o, finalmente, prohíban determinadas actividades. Este

tipo de calificación adjetiva se indica en los planos de regulación mediante la signatura (θ) y un número de identificación, de acuerdo con la siguiente leyenda:

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

2. Los planes parciales y especiales podrán establecer limitaciones mayores que las que se contienen con carácter general en las presentes normas urbanísticas.

3. Los usos que se señalan en estas normas como compatibles lo son sin perjuicio de la aplicación de otras clases de limitaciones a las actividades comprendidas en el uso.

4. La regulación contenida en estas normas utiliza los siguientes dos tipos de factores de compatibilidad del uso:

- a) Indicadores de dimensión. Se considera como superficie destinada a un uso industrial la correspondiente a los locales de trabajo, exceptuando las oficinas, los almacenes, los aparcamientos y los servicios propios del personal. Los límites de potencia instalada se refieren a motores empleados en el proceso de trabajo, excluidos los destinados al confort y acondicionamiento del edificio o local; las limitaciones cuantitativas de potencia establecidas en las regulaciones de las distintas zonas definidas por las presentes normas ur-

banísticas se entienden de carácter provisional, pudiéndose modificar en el futuro mediante la correspondiente ordenanza específica.

- b) La situación en los locales y edificios, con arreglo a la clasificación del artículo siguiente.

#### **Artículo 2.6.5. Situación de los usos en los edificios**

1. Para que un edificio se considere destinado a un uso dominante deberá tener al menos el 51 por ciento de su superficie construida destinada a dicho uso o a otros usos complementarios.

2. Para que un edificio se considere destinado a un uso exclusivo deberá tener toda su superficie construida destinada a dicho uso o a otros usos complementarios.

3. La regulación de la situación de los usos en los edificios se establece atendiendo a la planta en que se sitúe el uso, sea sótano, semisótano, baja, o alzada, así como a la situación del uso en relación con otros con los que coexista en el edificio.

A estos efectos, se consideran las siguientes situaciones para el uso de que se trate:

- a) local en un edificio con viviendas, con acceso común con éstas;
- b) local en un edificio con viviendas, con acceso independiente de éstas;
- c) local en edificio de usos mixtos diversos independientes entre sí, entre los que no está el residencial;
- d) local en edificio de uso exclusivo no industrial ni de vivienda;
- e) local en edificio de uso exclusivo industrial lindante con otros usos no industriales;
- f) locales en edificios industriales medianeros entre sí;
- g) edificios industriales exentos, y
- h) edificios aislados alejados de núcleos urbanos.

**Artículo 2.6.6. Condiciones generales de compatibilidad según la situación en los edificios**

1. Sótanos:

Se prohíbe todo uso distinto de estacionamiento de vehículos, trasteros o instalaciones al servicio de los edificios, en nivel inferior al de primer sótano.

Los usos y actividades sujetas **a la legislación reguladora de los espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos** sólo podrán situarse en plantas de primer sótano cuando la capacidad de los locales no supere 100 personas.

Los usos de almacenamiento sólo podrán disponerse en planta de primer sótano cuando estén vinculados a comercios y oficinas situados en planta semisótano o baja, comunicados con ellos, y siempre que tengan una superficie igual o inferior a la destinada a venta en el comercio.

En las zonas en que se admita el uso comercial en planta de sótano, estará condicionado a que las piezas destinadas a este uso formen parte de un local del mismo uso con piezas en planta baja, con acceso por ésta, de superficie igual o superior a la de las piezas de la planta sótano, con las que deberán comunicarse mediante escaleras o rampas situadas en el interior del local.

2. Plantas bajas y alzadas:

Se permiten los usos indicados en las normas específicas de cada zona, con las limitaciones de actividad y superficie que se indican en cada caso.

En todos los casos en que se limitan los usos admitidos a determinadas plantas, la caracterización de éstas se atenderá a lo dispuesto en el capítulo 2.2 de estas normas, de modo que por planta primera deberá entenderse la inmediatamente superior a la baja, con independencia de que pudiera denominarse, en un edificio concreto, entresuelo o principal.

En todos los casos en que se autorizan despachos profesionales como categoría diferenciada de las oficinas, se establece un límite de 150 metros cuadrados dedicados a la actividad. Los despachos que superen esta dimensión, tendrán la consideración de oficinas en aplicación de estas normas.

Se admitirá la ubicación de domicilios sociales en las siguientes condiciones:

- a) Cuando se vinculen a la vivienda del titular, aun en situación a) podrán situarse en cualquier planta de piso siempre que no se dediquen más de 10 metros cuadrados al ejercicio de la actividad.
- b) Cuando se vinculen a otras actividades no residenciales, se atenderán a las mismas condiciones urbanísticas establecidas para la actividad.
- c) Cuando no se vinculen a una vivienda ni a otras actividades, se atenderán a las condiciones establecidas para el uso genérico de oficinas.

Cuando se establecen limitaciones de superficie para el uso de hostales y pensiones incluidos en edificios de viviendas y con acceso común con éstas, se entienden referidas a la suma de las superficies construidas dedicadas a habitaciones de hospedaje, cuartos de baño y salas o locales de estancia, en una o más plantas.

Cuando se admiten hoteles en edificios exclusivos y en edificios con otros usos, incluido el de vivienda, con acceso y entrada exclusivo e independiente, se entiende que las dependencias e instalaciones hoteleras deberán formar un conjunto homogéneo y cumplir los requisitos de la legislación sectorial. La condición de edificio exclusivo no impide que existan locales de usos complementarios.

Los hoteles-apartamento se asimilan a edificios destinados a vivienda colectiva.

**SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD DE LOS USOS CON LA ORDENACIÓN URBANA**

**Artículo 2.6.7. Condiciones de compatibilidad con la ordenación**

Son las que establece el plan atendiendo a los efectos que los usos pueden producir en su entorno urbano y en interacción con otros usos para asegurar su compatibilidad con la ordenación prevista.

La regulación se efectúa atendiendo principalmente:

- a) al tipo de uso de que se trate, a su dimensión y a su centralidad en la estructura urbana, y
- b) a su accesibilidad por los usuarios, considerando la situación en la ciudad y las características del viario por el que tiene su acceso.

A estos efectos se definen en el gráfico adjunto a la norma 2.4.8, las áreas de localización de usos A, B, C y D considerando su centralidad y las características generales de dimensión y capacidad de su malla viaria.

#### **Artículo 2.6.8. Condiciones generales del uso terciario**

1. La implantación de grandes superficies comerciales, entendiéndose por tales aquellos establecimientos cuya superficie de venta sea superior a 2.000 metros cuadrados, se regirá por lo dispuesto en el plan general para el equipamiento comercial de Aragón.

2. Cuando no esté expresamente prevista por el planeamiento vigente, la implantación de centros integrados de comercio y servicios, centros comerciales y almacenes comerciales sobre parcelas de más de 2.000 metros cuadrados o con superficie total construida superior a 4.000 metros cuadrados, precisará la previa aprobación de un plan especial, mediante el que se establecerán las condiciones de ordenación, accesibilidad, estacionamiento, carga y descarga, y localización de los usos o actividades propuestas, sin perjuicio de las determinaciones que la administración de la Comunidad Autónoma refleje en el plan general para el equipamiento comercial.

En todo caso son usos compatibles los usos de zonas verdes y espacios libres, así como los de equipamientos y servicios públicos.

#### **Artículo 2.6.9. Planes especiales de equipamientos y del sistema terciario**

1. La ordenación de los equipamientos dotacionales y del sistema comercial y terciario lucrativo, como elementos que contribuyen a la estructura de actividades no residenciales en la ciudad, se podrá realizar mediante planes especiales de carácter sectorial o territorial referido a áreas urbanas que así lo recomienden.

2. En desarrollo del plan general de ordenación urbana de Zaragoza y del plan general para el equipamiento comercial de Aragón, se podrán aprobar planes locales o planes sectoriales de ordenación comercial, cuyas determinaciones se sujetarán al contenido de dichas normas y serán vinculantes y obligatorias en sus ámbitos territoriales o sectoriales específicos.

Conforme al plan general para el equipamiento comercial de Aragón, los planes sectoriales afectan a un sector determinado de la actividad comercial y de la distribución, con el ámbito de la región o de una parte de ella. Su aprobación, precedida de un período de información pública de un mes, es competencia de la Comisión Provincial de Equipamientos Comerciales o de la dirección general competente en materia de comercio, según afecten a una sola provincia o a varias.

Conforme al plan general para el equipamiento comercial de Aragón, los planes locales afectan a una parte del territorio de la Comunidad Autónoma y se refieren a la totalidad de los sectores del comercio y de la distribución; tienen por finalidad adaptar el equipamiento comercial a las necesidades de consumo y compra local. Cuando se limiten al territorio comprendido en el término municipal de Zaragoza, en todo o en parte, su aprobación corresponderá al Ayuntamiento, previa información pública de un mes e informe preceptivo de la Comisión Provincial de Equipamiento Comercial, que será vinculante en sus contenidos limitativos del plan.

3. Independientemente del desarrollo del plan general para el equipamiento comercial de Aragón mediante planes sectoriales y locales, y sin perjuicio de la competencia municipal para la ordenación de la ciudad, las asociaciones de comerciantes podrán promover la tramitación de planes especiales de ordenación de la actividad comercial referidos a zonas urbanas homogéneas, cuya tramitación requerirá la conformidad de los titulares del 60 por ciento de los establecimientos que se incluyan en el área.

Estos planes, que podrán tramitarse independiente, conjunta o consiguientemente de los planes locales de ordenación comercial, contendrán medidas dirigidas a fomentar la eficacia de la zona comercial y mejorar su relación con el tejido residencial del que forme parte, tales como:

- a) Creación de áreas para peatones o zonas de tráfico restringido, con proposición de medidas para compatibilizarlas con el transporte público, la circulación rodada normal y el acceso a estacionamientos.
- b) Ordenación de zonas para la estancia y el recreo, de ámbitos ajardinados y propuestas de tratamiento de la superficie de la vía pública, del alumbrado urbano y, en su caso, de toldos y otros medios móviles de protección de la calle.
- c) Ordenación de la carga y la descarga, de la recogida de basuras y del estacionamiento de vehículos.
- d) Medidas relacionadas con la mejora, la ordenación y la armonización del mobiliario urbano y de la vegetación.
- e) Criterios para la armonización y la caracterización de la señalización y de los tratamientos de fachada y de los escaparates de los locales incluidos en el zócalo comercial.
- f) Medidas tendentes a la racionalización de las actividades comerciales del sector, tales como la fijación de dimensiones mínimas de las áreas de venta

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA 2001 texto refundido 2007

según sectores de actividad, criterios de localización de actividades en la red urbana, localización de «polaridades comerciales», criterios de incompatibilidad y otros análogos.

- g) Medidas relacionadas con la implantación de actividades ligadas con el comercio, tales como las recreativas, logísticas, de espectáculos, de guardería, áreas de juego y otras similares.
- h) Medidas relacionadas con la promoción y la gestión del área.

Las medidas que se propongan deberán acompañarse por estudios detallados de la actividad comercial en la zona ordenada y en su ámbito de influencia, que la relacionen con la actividad residencial y que justifiquen suficientemente tanto la delimitación del ámbito, como que las propuestas mantendrán y alentarán la convivencia inmediata entre el comercio y la vivienda, y no favorecerán la creación de islas de actividad a costa de una desertización comercial del entorno.

Los planes especiales de ordenación de la actividad comercial deberán apoyarse en el espacio público existente, y las determinaciones que contengan se dirigirán a su potenciación y mejora de la vía pública como centro de la actividad urbana, sin privar a ésta de complejidad ni, a la inversa, favorecer la privatización espacial de la actividad comercial mediante la formación de recintos de titularidad privada que sustituyan a la calle como espacio de circulación.

Los planes especiales de ordenación de la actividad comercial deberán respetar todas las determinaciones contenidas en estas normas y en el resto de los documentos del plan que los vinculen, considerándose desarrollo del plan general en la medida de su alcance. El Ayuntamiento podrá denegar su aprobación o imponer las condiciones que sean procedentes cuando las medidas propuestas no convengan a la gestión del tráfico urbano, a la compatibilidad con la residencia, a la distribución conveniente de la actividad comercial en el espacio urbano o a la ordenación general de la ciudad.

Cuando lo estime conveniente para la revitalización de barrios de la ciudad consolidada, el Ayuntamiento podrá promover de oficio la formación y la ejecución de planes especiales de ordenación de la actividad comercial.

### Artículo 2.6.10. Condiciones del uso terciario en la Ciudad Histórica

1. Dentro del área de localización A, en las áreas de referencia 1, 4 y 5 se limita la implantación de usos terciarios en todo el suelo calificado como zona B de la forma siguiente:

- a) A efectos de esta norma se incluyen en el uso terciario los de almacenamientos, unidos o no a comercios, el uso comercial, el de oficinas, el de espectáculos y el de salas de reunión (restaurantes, bares, cafeterías, discotecas, salas de baile y de juegos de azar, etc.)
- b) En dichas áreas, en edificios de nueva planta, el conjunto de la superficie construida dedicada a dichos usos, en cualquier planta del edificio, no superará la edificabilidad de 1,75 metros cuadrados por cada metro cuadrado de solar.
- c) En obras de reforma de edificios y locales y de rehabilitación de edificios existentes, el conjunto de la superficie construida dedicada a dichos usos, en cualquier planta del edificio, no superará la existente antes de las obras de reforma o rehabilitación.

2. Se exceptúan de esta limitación las obras de reforma y rehabilitación de edificios catalogados como de interés monumental o arquitectónico relacionados en el catálogo **de edificios de interés histórico-artístico**. Cuando la protección del edificio catalogado, o de alguno de sus elementos, no impida su sustitución parcial por edificación de nueva planta, el Ayuntamiento resolverá sobre la procedencia de la aplicación de esta limitación, asimilando las obras a construcción de nueva planta, o de su no aplicación, asimilándolas a obras de rehabilitación; en términos generales, procederá la exención del cumplimiento de la limitación genérica en edificios de interés monumental y arquitectónico de grado global, y no procederá en edificios de interés arquitectónico en los que solamente se trate de mantener elementos originales aislados. La resolución se adoptará durante el trámite de dictamen previo de la intervención, previsto en el artículo 3.2.15 de estas normas para este tipo de edificios, y será resuelto por el mismo órgano que aquél.

3. En los edificios situados en la plaza de Aragón, a los dos lados del paseo de la Independencia y en el tramo noroeste-sudeste del Coso (números 3 a 101 y 8 a 112, ambos incluidos), podrán implantarse usos terciarios en la proporción siguiente:

- En rehabilitación de edificios existentes en la plaza de Aragón y paseo de la Independencia, en las plantas comprendidas en la altura del soportal completas y en la primera planta existente sobre los soportales, salvo que los usos terciarios existentes antes de la rehabilitación supongan una proporción superior.
- En rehabilitaciones de edificios en el Coso, la planta baja y las dos primeras, salvo que los usos terciarios existentes antes de la rehabilitación supongan una proporción superior.

**Artículo 2.6.11. Limitaciones por la concentración de usos del mismo tipo**

Para los usos de espectáculos y salas de reunión incluidos como compatibles en las zonas del suelo urbano, se tendrán en cuenta las ordenanzas y disposiciones municipales específicas para evaluar las molestias derivadas de la actividad, los incrementos de las molestias para el vecindario y para la correcta función y seguridad de las vías públicas que pudieran derivarse de la excesiva proximidad o concentración en el espacio de este tipo de usos, como es el caso de discotecas, bares, bingos y análogos.

**Artículo 2.6.12. Condiciones generales de accesibilidad**

1. Las limitaciones de esta clase son de aplicación a los usos que se implanten en edificios de nueva construcción y a los cambios de uso o actividad en edificios existentes, cuando el nuevo uso tenga, según las presentes normas, limitaciones más restrictivas que el uso anterior al que sustituya. Los usos existentes que no se ajusten a estas limitaciones podrán mantenerse como usos tolerados.

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

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

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

3. Las limitaciones derivadas de las dimensiones del viario o del acceso por vía de malla básica o de servicio exclusivo para peatones, se entienden en todo caso referidas a emplazamientos de usos cuyo único acceso sea por dichas calles, no siendo de aplicación estas limitaciones cuando se disponga, además, de acceso por otra calle cuya condición o anchura se ajuste a la norma.

**SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES PARTICULARES DE ACCESIBILIDAD DE LOS USOS**

**Artículo 2.6.13. Condiciones del uso hotelero**

Se requerirá un estudio específico que justifique las adecuadas condiciones de accesibilidad, estacionamiento y carga o descarga cuando superen, en cualquier categoría, 200 plazas o 4.000 metros cuadrados construidos.

Los hoteles con superficie construida inferior a 1.000 metros cuadrados deberán tener acceso por calles de 12 metros de ancho como mínimo, excepto en la zona B (Ciudad histórica).

Los hoteles de más de 1.000 metros cuadrados construidos tendrán acceso por calles, al menos, de 15 metros de ancho, excepto en la zona B (ciudad histórica), donde el ancho mínimo de la calle queda fijado en 9 metros.

La superficie límite indicada en los párrafos anteriores corresponde a la suma de las superficies construidas dedicadas a habitaciones de hospedaje, cuartos de baño, y salas o locales de estancia.

**Artículo 2.6.14. Condiciones del uso de industrias, talleres y almacenes**

1. Aun cuando se admitan entre los usos compatibles en la zona correspondiente del suelo urbano, se prohíben los usos industriales y de talleres y artesanía que afecten a una superficie construida superior a 250 metros cuadrados cuando hubieran de tener acceso único por calles exclusivas para peatones.

2. Se prohíben los talleres de atención a vehículos automóviles:

- a) con acceso único por calle destinada al servicio exclusivo de peatones o de acceso restringido;
- b) en el área de localización A en todos los casos, o
- c) en las áreas de localización B, C y D, cuando sean menores de 200 metros cuadrados construidos.

3. Aun cuando se admitan entre los usos compatibles en la zona correspondiente del suelo urbano, se prohíben los almacenes, estén o no vinculados al comercio con venta al

público cuando hubieran de tener acceso único por calle «peatonal» y su superficie construida supere 150 metros cuadrados.

4. Se prohíben los almacenes de agencias de transportes:

- a) con acceso único por calle destinada al servicio exclusivo de peatones o de acceso restringido;
- b) en las áreas de localización A y B en todos los casos;
- c) en el área de localización C cuando superen 500 metros cuadrados construidos;
- d) en el área de localización D cuando superen 2.500 metros cuadrados construidos, o
- e) a partir de 500 metros cuadrados tendrán acceso por calles de ancho igual o mayor de 10 metros.

5. Se prohíben los almacenes de materiales de construcción:

- a) con acceso único por calle destinada al servicio exclusivo de peatones o de acceso restringido;
- b) en el área de localización A cuando superen 100 metros cuadrados construidos;
- c) en el área de localización B cuando superen 250 metros cuadrados construidos;
- d) en el área de localización C cuando superen 500 metros cuadrados construidos;
- e) en el área de localización D cuando superen 2.500 metros cuadrados construidos.

A partir de 500 metros cuadrados, tendrán acceso por calles de anchura igual o mayor de 10 metros.

#### **Artículo 2.6.15. Condiciones del uso comercial**

1. Aun cuando se admitan entre los usos compatibles en la zona correspondiente del suelo urbano, se prohíben los usos comerciales, ya se trate de comercios en general, locales comerciales, edificios completos, pasajes comerciales, agrupaciones de tiendas, galerías comerciales y de alimentación, supermercados, etc., cuando hubieran de tener acceso único:

- a) por calle destinada al servicio exclusivo de peatones, cuando superen 1.000 metros cuadrados construidos, o
- b) por vía de malla básica, cuando superen 2.500 metros cuadrados construidos.

2. La implantación de comercios de alimentación, supermercados, galerías de alimentación, etc., con superficie de ventas superior a 1.000 metros cuadrados y acceso único por vía de la malla básica requerirán estudios previos justificativos para la solución de los accesos, estacionamientos y espacios de carga y descarga. La tramitación de la de licencia se iniciará cuando se consideren suficientemente garantizados la seguridad y correcto funcionamiento del tráfico.

3. En el área de localización A, será también de aplicación la limitación general de usos terciarios contemplada en el artículo 2.6.10.

#### **Artículo 2.6.16. Condiciones de los usos de equipamiento y servicios**

1. Usos sanitarios con alojamiento de personas:

Se prohíben los usos sanitarios con acceso exclusivo por calle destinada al servicio exclusivo de peatones cuando precisen acceso de vehículos. Cuando incluyan atención de urgencias deberán tener acceso por calle de 10 metros o más de anchura.

2. Usos deportivos:

Aun cuando se admitan entre los usos compatibles en la zona correspondiente del suelo urbano, se prohíben los usos deportivos que contengan localidades para espectadores y se sitúen en recintos no cubiertos en las áreas de localización A y B cuando superen 300 espectadores.

Cuando contengan localidades para espectadores y se sitúen en locales cubiertos se les aplicarán las limitaciones de salas de espectáculos.

3. Usos que contengan salas de espectáculos, conferencias, audiciones, y otras que supongan concentración de personas:

Los usos de carácter cultural, asociativo, espectáculos, salas de reunión, y en general los que contengan salas para espectadores deberán disponer de acceso y fachada a vías cuya anchura cumpla lo establecido por la **legislación reguladora de los espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos**.

En consecuencia, los edificios y locales que contengan este tipo de salas se construirán con fachadas y salida a vías públicas o espacios abiertos aptos para la circulación rodada, cuyo número y anchura mínima, medida normalmente en el punto medio de la fachada, serán los siguientes:

- Si el aforo no excede de 300 personas, fachada y salida a una vía pública o espacio abierto de 7 metros de ancho.
- Si el aforo excede de 300 personas, y no es superior a 700, fachada y salida a una vía pública o espacio abierto de 12,50 metros de ancho.
- Si el aforo excede de 700 personas y no es superior a 1.500, fachada y salida a dos vías públicas o espacios abiertos cuya anchura mínima sea de 7 metros, y la conjunta no sea inferior a 30 metros.
- Si el aforo excede de 1.500 personas, fachada y salida a dos o más vías públicas o espacios abiertos cuya anchura mínima sea de 12,50 metros, y la anchura conjunta, el resultado de sumar a 30 metros un metro más por cada 100 personas que el aforo exceda de 1.500 personas.

A los efectos regulados por la presente norma, se exceptúan de esta limitación las salas con aforo inferior a 100 personas que correspondan a usos culturales o asociativos de carácter cultural, sin perjuicio de lo que se derive de la aplicación **de la legislación reguladora de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos**.

4. Uso de servicios públicos:

Dada su diversidad funcional y su carácter de utilidad pública, se justificará en cada caso la adecuación de las necesidades de accesibilidad a las características del viario.

La localización y condiciones de implantación de puntos de venta de carburantes en la vía pública se regula mediante el plan especial redactado y aprobado a estos efectos.

**CAPÍTULO 2.7**

**CALIFICACIÓN DE LOS USOS**

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

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

**I. USOS LUCRATIVOS**

**I.A) Uso residencial:**

1. Uso de vivienda:
  - a) Unifamiliar.
  - b) Colectiva.
2. Uso de residencia comunitaria.
3. Uso hotelero:
  - a) Hostales y pensiones.
  - b) Hoteles.
  - c) Hoteles-apartamentos.

**I.B) Uso productivo:**

1. Uso agrario.
2. Uso industrial:
  - a) Industrias y almacenes en medio rural.

- b) Industrias en medio urbano.
- c) Almacenes y agencias de transporte.
- d) Talleres y artesanía.

**3. Uso comercial:**

- a) Establecimientos de un sólo sector.
- b) Establecimientos polivalentes.
- c) Complejos y recintos comerciales.
- d) Establecimientos especiales.
- e) Otras modalidades de uso comercial.

**4. Uso de oficinas:**

- a) Despachos profesionales en la vivienda.
- b) Oficinas en general.

**5. Usos terciarios recreativos:**

- a) Salas de esparcimiento.
- b) Establecimientos de hostelería.

**II. SISTEMAS DE DOTACIONES:**

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

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

II.B) Sistema de equipamientos:

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

II.C) Uso de servicios públicos:

9. Servicios públicos urbanos.
  - a) Mantenimiento y seguridad.
  - b) Ferias.
  - c) Cementerios.
  - d) Telecomunicaciones.
  - e) Servicios de transporte.
10. Servicios de infraestructura.
11. Administración pública.

- a) Estatal.
- b) Autonómica.
- c) Local.

12. Defensa y Seguridad del Estado.

**Artículo 2.7.2. Uso residencial**

Es el uso destinado al alojamiento permanente o temporal de personas. Comprende las siguientes clases:

1. Uso de vivienda.
2. Uso de residencia comunitaria.
3. Uso hotelero.

**Artículo 2.7.3. Uso residencial: vivienda**

Es el uso residencial destinado a la morada permanente de individuos y familias, con independencia de la clase de suelo en que se sitúe, de su tamaño y de su tipo, y con inclusión de las provisionales, desmontables y transportables.

En razón de su relación con la parcela, se consideran los siguientes tipos de vivienda:

- a) Vivienda unifamiliar: cuando la vivienda ocupa directamente una porción del suelo que le corresponde, en forma de edificación aislada, pareada o acorde con otros tipos de agrupación horizontal, siempre que se disponga un acceso exclusivo e independiente para cada vivienda.

Se considerará vivienda unifamiliar indistintamente si la porción de suelo que le corresponde constituye o puede constituir una finca registral independiente, o si está definida en forma de participación en una comunidad de propietarios.

En los casos en que edificios adscribibles a tipos arquitectónicos de vivienda unifamiliar se emplazaran sobre una finca común, aun cuando contaran con elementos comunes construidos bajo la rasante o en dotaciones anejas a las viviendas con acceso independiente, deberán satisfacer las condicio-

nes de parcela mínima establecidas por las normas específicas que le sean de aplicación, considerándose que la finca ocupada ha de tener, al menos, una superficie igual al resultado de multiplicar la parcela mínima correspondiente al tipo de vivienda unifamiliar que corresponda por el número de unidades que se proyecte.

Conforme se indica la regulación de la edificación en las diferentes zonas del suelo urbano, en los tipos de ordenación en manzana cerrada cada unidad de vivienda deberá satisfacer la longitud mínima de fachada a la vía pública, independientemente de que ocupe una parcela segregada o una porción indivisa de suelo.

En las propiedades indivisas, siempre que en conjunto se satisfagan las condiciones expresadas en los párrafos anteriores, se aceptará que físicamente se subdividan en una superficie configurada como elemento común de todas las viviendas unifamiliares agrupadas, y otra subdividida en porciones de uso privativo, aun cuando éstas sean inferiores a la parcela mínima establecida en virtud de la zona y el tipo de vivienda unifamiliar.

Se cumplirá, además, la condición de que a ninguna de las viviendas agrupadas le corresponda una superficie de suelo menor que la parcela mínima, considerándose incluida la porción que le asigne el título constitutivo como elemento de uso privativo, más la correspondiente a su porcentaje de participación en la parte de suelo constituida como elemento común de la finca.

La edificabilidad y la ocupación del conjunto de la agrupación serán las que correspondan a los índices establecidos en la zona, multiplicados por la superficie de la finca. Además, cada vivienda tendrá una superficie edificable y una superficie ocupable máximas consecuentes a la aplicación de los índices de edificabilidad y la ocupación de la zona sobre la superficie de suelo que le corresponda, definida conforme al párrafo anterior.

Las parcelas en las que se realicen estas agrupaciones se inscribirán como fincas indivisibles en el Registro de la Propiedad.

- b) Vivienda colectiva: cuando en la unidad parcelaria se edifican dos o más viviendas, agrupadas de modo que formen edificios con accesos, instalaciones y otros elementos comunes.

En razón del régimen jurídico de su promoción, se distingue:

- a) Vivienda protegida: la que ha sido promovida al amparo de algún régimen de protección oficial, en virtud del que se limita su precio en alquiler o venta.
- b) Vivienda libre: la que no se acoge a ningún régimen de protección, por lo que su precio es fijado libremente por el promotor.

#### **Artículo 2.7.4. Uso residencial: residencia comunitaria**

1. Uso residencial destinado a alojamiento estable de personas que no mantengan entre sí lazos asimilables a los familiares, con utilización de servicios e instalaciones comunes, y con un régimen de relación interna también comunal.

A título de ejemplo, se incluyen en este uso las residencias de niños, ancianos, estudiantes, las comunidades religiosas, y cualesquiera otras residencias de colectivos de este género.

Los usos asimilables a la residencia comunitaria que, por su naturaleza, sean también encuadrables en los equipamientos docente, sanitario, asistencial o religioso, podrán implantarse indistintamente en suelos pertenecientes al sistema de equipamientos así calificados o en suelos en los que se admitan usos lucrativos, en las condiciones establecidas por la regulación de la zona y grado correspondiente.

Se excluye expresamente de esta clase de uso la construcción de viviendas colectivas con servicios comunes.

2. Cuando en la regulación de usos de las zonas del suelo urbano contenida en estas normas se haga referencia conjunta al residencial comunitario y el hotelero, se entenderá, salvo que se indique lo contrario, que las superficies expresadas para los tres tipos definidos en el apartado 2º del artículo siguiente son también limitaciones para el uso residencial comunitario.

#### **Artículo 2.7.5. Uso residencial: hotelero**

1. Uso residencial destinado a alojamiento temporal y circunstancial de personas, con la utilización de servicios e instalaciones comunes pero sin régimen comunal de relación interna. Pertenecen a esta clase, por ejemplo, las casas de huéspedes, pensiones, fondas, hoteles, hostales, hoteles-apartamentos, u otras variedades contempladas por la legislación sectorial.

El uso hotelero comprende las siguientes modalidades:

- a) Hostales y pensiones.
- b) Hoteles.
- c) Hoteles-apartamentos.

La definición de estas modalidades de uso, según las características de los respectivos establecimientos, será la establecida en la legislación sectorial del estado o de la comunidad autónoma que sea aplicable.

2. Para la aplicación de estas normas urbanísticas, se establecen tres tipos de establecimientos hoteleros:

Tipo 1: hostales y pensiones hasta 200 m<sup>2</sup> construidos.

Tipo 2: hoteles hasta 500 m<sup>2</sup> construidos.

Tipo 3. hoteles de más de 500 m<sup>2</sup> construidos.

3. Los hoteles-apartamentos se asimilan, a efectos de regulación, a edificios destinados a vivienda colectiva. Las condiciones para su construcción en áreas de vivienda de distinta tipología se regulan en la normativa específica de las zonas.

#### **Artículo 2.7.6. Uso productivo**

Incluye todos los usos consistentes en la producción de bienes y servicios, exceptuados aquellos servicios que se detallan en las categorías de servicios públicos y de equipamientos. Comprende las siguientes clases:

- 1. Uso agrario.
- 2. Uso industrial.
- 3. Uso comercial.
- 4. Uso de oficinas
- 5. Usos terciarios recreativos.

#### **Artículo 2.7.7. Uso productivo: agrario**

Uso productivo correspondiente a las actividades relacionadas con la explotación de los recursos agrícolas, forestales, ganaderos y pecuarios, que por su naturaleza se vinculan al medio rural, cuando superen los niveles admitidos para las explotaciones familiares o domésticas por la normativa sectorial y no exijan transformación de productos.

#### **Artículo 2.7.8. Uso productivo: industrial**

Uso productivo correspondiente a las actividades de transformación de materias, conservación, almacenamiento, distribución y transporte de productos sin venta directa al público, talleres de mantenimiento, reparación y atención de bienes y equipos, actividades artesanas, y estaciones de servicio, lavado y reparación de automóviles. Se divide en:

- a) Industrias y almacenes en medio rural.

Comprende las actividades industriales y de almacenamiento vinculadas al medio rural en que se sitúan, tales como las actividades extractivas, las instalaciones industriales a pie de yacimiento, las actividades ganaderas de carácter industrial y las industrias agrarias que incluyan primeras transformaciones o comercialización de los productos de su entorno.

Comprende así mismo los usos industriales, vinculados o no al sector primario, en que por razones de interés público, por las características del proceso productivo o por las de los materiales utilizados, resulta exigido el emplazamiento en el medio rural, lejos del medio urbano, con las condiciones que resulten de aplicación en cada caso.

- b) Industrias en medio urbano.

Uso industrial dedicado a la obtención y la transformación de materias primas o a su preparación para posteriores transformaciones, incluido el envasado, el transporte y la distribución, cuyas características permiten su emplazamiento en zonas del medio urbano destinadas por el plan a estos usos productivos o donde se admiten como compatibles, según las condiciones establecidas en las normas específicas.

- c) Almacenes y agencias de transporte.

Uso industrial dedicado exclusivamente al almacenamiento, conservación y distribución de materias, productos o bienes para suministro a mayoristas, minoristas, fabricantes, instaladores, etc., aun cuando se incluyan actividades secundarias de transformación, envasado u otras análogas, excepto la venta directa al público, cuyas características

permiten su emplazamiento en zonas del medio urbano destinadas por el plan a estos usos productivos o donde se admiten como compatibles, según las condiciones establecidas en las normas específicas.

d) Talleres y artesanía.

Uso industrial dedicado al mantenimiento, reparación y atención a bienes y equipos, o a la práctica de artes y oficios cuya función requiere un emplazamiento en coexistencia con la población residente a la que sirven, sin que suponga incomodidad para la vivienda. Incluye los talleres de servicio a vehículos automóviles sin venta de carburantes. A efectos de compatibilidad y limitaciones se equiparan a las industrias en medio urbano.

#### **Artículo 2.7.9. Uso productivo: comercial**

1. Uso productivo correspondiente a todas aquellas actividades cuya finalidad sea poner a disposición de consumidores y usuarios, bienes y servicios susceptibles de tráfico comercial, en sedes fijas y con presencia de comprador, producto y mercancía.

Se entiende por sede fija la existencia de un establecimiento, un conjunto de ellos, puestos en mercados o lonjas, tanto a cielo abierto como en recintos cerrados, u otras instalaciones análogas.

Se entiende por establecimientos comerciales todos aquellos locales edificadas y las construcciones e instalaciones fijas permanentes, cubiertas o sin cubrir, exteriores o interiores a una edificación, exentas o no, con o sin escaparates, en los que se desarrolle profesionalmente una actividad comercial, ya sea de forma continua o en días en temporadas determinadas tales como naves, edificios, almacenes, tiendas, lonjas, cubiertos, paradas, quioscos, etc.

Se entiende por recintos comerciales todos aquellos espacios, abiertos o cerrados, en los que pueda convivir más de un establecimiento, utilizando para su funcionamiento espacios comunes, tales como centros comerciales, mercados municipales, galerías, mercados al aire libre, mercadillos, etc.

2. Los establecimientos comerciales se clasifican en:

A) Establecimientos destinados a un sólo sector:

- a) Establecimientos tradicionales: establecimientos comerciales que ofrecen una gama relativamente restringida de productos con técnicas de venta tradicional y suelen ocupar superficies reducidas.

- b) Establecimientos especializados: establecimientos comerciales de pequeña o mediana superficie, que ofrecen un surtido de productos más selecto.
- c) Autoservicios: establecimientos para la venta de productos de consumo cotidiano, sean alimenticios, de droguería y otros análogos, en los que el comprador selecciona directamente los productos sin intermediación del vendedor, que se limita a su control y cobro; pueden contener, no obstante, secciones atendidas de forma tradicional. Para ser incluido en esta categoría, la superficie de venta del establecimiento no sobrepasará los 120 metros cuadrados.
- d) Superservicios: establecimientos para la venta de productos de consumo cotidiano en régimen de autoservicio, aunque puedan contener secciones atendidas de forma tradicional. Para ser incluido en esta categoría, la superficie de venta del establecimiento deberá estar comprendida entre los 120 y los 399 metros cuadrados.
- e) Supermercados: establecimientos para la venta de productos de consumo cotidiano en régimen de autoservicio, aunque puedan contener secciones atendidas de forma tradicional. Se distinguirán los siguientes tipos de supermercados:
  - Supermercados A, de superficie comprendida entre 400 y 1.499 metros cuadrados.
  - Supermercados B o "maxi-supermercados", de superficie comprendida entre 1.500 y 2.499 metros cuadrados.
- f) Grandes superficies especializadas: establecimientos especializados en un sector determinado, con superficies de venta superiores a 2.000 metros cuadrados. Se consideran los siguientes tipos:
  - Equipamiento personal: establecimientos de venta de vestido, calzado y complementos.
  - Equipamiento de equipo del hogar: establecimientos de venta de productos para el hogar, tales como textil, menaje, saneamiento, carpintería, iluminación y complementos, excepto muebles.
  - Muebles: establecimientos de venta de mobiliario para hogar y oficinas, con superficie de venta y exposición.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA 2001 texto refundido 2007

- Bricolaje: establecimientos de venta de materiales y herramientas para la construcción y el equipamiento del hogar, incluido el mobiliario, siempre que la realización corresponda al comprador.

- Materiales para la construcción: establecimientos de venta de ladrillos, cerámicas, tuberías, utillaje eléctrico, fontanería, carpintería, escayolas y similares, así como herramientas y maquinaria ligera para la realización de obras por profesionales.

- Electrodomésticos: establecimientos de venta de aparatos eléctricos para el equipamiento del hogar.

- Imagen, sonido e informática: establecimientos de venta de aparatos audiovisuales, ordenadores, cámaras, óptica no personal y todo tipo de accesorios para ellos.

- Deporte y ocio: establecimientos de venta de equipamiento para la práctica del ejercicio físico, libros, discos y videos.

- Juguetes: establecimientos de venta de objetos para el entretenimiento infantil.

- Automóviles: establecimientos de venta de vehículos para el transporte de personas y mercancías, así como para la realización de labores agrícolas y obras públicas.

- Otros especialistas: establecimientos de venta especializada en un sector diferente.

### B) Establecimientos comerciales polivalentes:

- a) Hipermercados: establecimientos de gran superficie en régimen casi total de autoservicio, que normalmente se sitúan en la periferia de la ciudad. La superficie de venta se distribuye entre la oferta de mercancías de consumo cotidiano y otros sectores (textil, menaje del hogar, bricolaje, electrodomésticos, etc.) Se distinguirán los siguientes tipos de hipermercados:

- Hipermercados A, de superficie de venta comprendida entre 2.500 y 5.000 metros cuadrados.

- Hipermercados B, de superficie de venta superior a 5.000 metros cuadrados.

- b) Almacenes populares: establecimientos polivalentes de venta por secciones en régimen de autoselección y venta tradicional con cajas de cobro independientes en la salida. Su superficie de venta es inferior a 10.000 metros cuadrados.

- c) Grandes almacenes: establecimientos comerciales polivalentes con superficie de venta igual o superior a 10.000 metros cuadrados, que ofrece una amplia gama comercial, organizada en venta por secciones. El alcance de mercado y clientela es de ámbito regional.

### C) Complejos y recintos comerciales:

- a) Mercados municipales: conjuntos de establecimientos minoristas, fundamentalmente de alimentación, agrupados en un edificio y que están sujetos a la gestión de su funcionamiento, controlada por el Ayuntamiento o por una entidad concesionaria.

- b) Mercados mayoristas: conjuntos de establecimientos en un edificio o recinto exclusivo para contratación al por mayor de productos frescos de alimentación.

- c) Galerías y pasajes comerciales: conjuntos de establecimientos minoristas independientes que comparten un espacio común de circulación y determinados servicios. Las galerías pueden estar anejas a grandes establecimientos polivalentes o, por el contrario, constituir por sí mismas el equipamiento comercial.

- d) Galerías y centros privados de alimentación: conjuntos de establecimientos minoristas distintos de los mercados municipales, cuya oferta es mayoritariamente alimentaria, que comparten un espacio común de circulación y determinados servicios.

- e) Centros comerciales: conjuntos de establecimientos minoristas integrados en un edificio concebido, localizado y gestionado como unidad, cuya localización, dimensión y el tipo de tiendas que contiene depende del área a la que sirve; pueden incluir también actividades recreativas. Es común distinguir entre centros comerciales con y sin lo que en el argot del sector se conoce como "locomotora" y el actual plan general de equipamiento comercial llama "elemento específico de atracción" (establecimiento polivalente de

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA 2001 texto refundido 2007

gran superficie integrado junto a un conjunto de pequeños establecimientos, a los que beneficia con su mayor capacidad de atracción de clientela).

- f) Parques comerciales: centros comerciales organizados en polígonos urbanizados, con edificios independientes contiguos entre sí que comparten estacionamiento y determinados servicios comunes; pueden incluir también actividades recreativas.

### D) Establecimientos especiales y de promoción:

- a) Venta directa de fábrica: venta realizada directamente por el fabricante al consumidor, sin que existan estructuras intermedias de distribución. La venta se realiza en espacios habilitados y diferenciados de la propia fábrica.
- b) Establecimientos de venta de saldos y ocasión: comercio dedicado a la venta de artículos a un precio inferior al común de mercado. Esta oferta se debe a diversas causas: compra en grandes cantidades, liquidaciones, artículos defectuosos u obsoletos, de segunda mano, restos de existencias, etc.
- c) Establecimientos mayoristas en régimen de autoservicio (cash&carry): sus principales clientes son los minoristas de alimentación y las empresas de hostelería. Suelen ser de alimentación, especializados (droguería, por ejemplo) o generalistas. Cuando el establecimiento mayorista esté autorizado para la venta al por menor y tenga más de un 25 por ciento de venta al detalle, la superficie de venta detallista ha de estar perfectamente delimitada de la mayorista.
- d) Establecimientos de descuento duro ("Hard Discounts" o "Discounts"): establecimientos comerciales con venta en régimen de autoservicio y con práctica comercial de venta de la mercancía con márgenes de beneficio muy reducidos, en grandes lotes y con muy reducido servicio al cliente.
- e) Tiendas de conveniencia: establecimientos con una extensión útil no superior a 500 metros cuadrados, abiertos al público no menos de 18 horas diarias y que distribuyen equilibradamente su oferta entre libros, periódicos y revistas, artículos de alimentación, discos y cintas de música o vídeo, juguetes, regalos y artículos varios.

3. Además de estos tipos de establecimientos, se consideran modalidades de uso comercial los siguientes tipos de equipamiento comercial sobre espacios públicos:

- a) Los mercados al aire libre o mercadillos: centros de agrupación de comerciantes tradicionales en espacios públicos abiertos habilitados a tal efecto por el Ayuntamiento. Son mercados no diarios, siendo la semanal su periodicidad más común.
- b) Zonas de comercio ambulante: modalidad de venta realizada en calles o plazas previa autorización expresa del Ayuntamiento en aplicación de lo establecido por la normativa municipal en cuanto a licencias, periodicidad y desarrollo de la actividad.
- c) Zonas de actuación y polaridad comercial: polígonos urbanísticos de iniciativa y gestión pública o mediante concesión, cuya dimensión permite la localización de establecimientos polivalentes y de áreas de comercio integrado.
- d) Zonas comerciales en islas de peatones o de circulación restringida: áreas localizadas en el centro urbano tradicional, dentro de un perímetro delimitado en cuyo interior existe prioridad o exclusividad de circulación para los viandantes. Dentro de esta delimitación existe una concentración suficiente de establecimientos de diversos sectores, que garantiza la sinergia comercial y la mayor atracción de compradores.
- e) Centros urbanos comerciales: áreas urbanas ubicadas en el centro antiguo y en los barrios, con una importante actividad comercial, vías públicas utilizadas en parte como pasillos comerciales (lo que suele motivar medidas de restricción de tráfico rodado), y con gestión conjunta, en la que intervienen los comerciantes, para velar por el desarrollo, sinergia comercial, conservación del área, y atracción de compradores. Contribuyen a desarrollar acciones de rehabilitación del espacio urbano en que se encuentran, campañas de publicidad, promoción o mejora de servicios comunes tales como alumbrado, estacionamiento, acceso de transporte, logística, compras centralizadas, seguridad y otros.

4. A los efectos de la regulación urbanística, se asimilan al uso comercial la prestación de servicios privados al público, como peluquerías, salas de belleza u otros servicios higiénicos, así como las enseñanzas no regladas.

5. Conforme al plan general para el equipamiento comercial de Aragón, cuando el plan general de ordenación urbana de Zaragoza utiliza el concepto "superficie de venta", se refiere a la superficie total de los lugares en los que se venden o exponen las mercancías, o se realizan actividades comerciales con carácter habitual y permanente, o bien se destinan a tal fin de forma eventual, a los cuales puede acceder la clientela para realizar sus compras. Incluye entre otros:

- escaparates internos;
- espacios destinados a la presentación de mercancías;
- superficies de preparación, almacenamiento, reparación, o elaboración de mercancías visibles por el público aunque no sean accesibles;
- espacios de venta exteriores;
- escaleras, pasillos de tránsito y cualquier otro espacio ornamental o de circulación de los compradores potenciales de ese establecimiento comercial, comprendido en la superficie interior construida;
- en el supuesto de que en ella se presten servicios o sirva de escaparate, se considerará superficie de venta también la zona de cajas y la zona entre éstas y la salida.

#### **Artículo 2.7.10. Uso productivo: oficinas**

Uso productivo correspondiente a actividades administrativas, empresariales, técnicas, monetarias y burocráticas propias del sector terciario, excepto las incluidas en los usos de equipamiento y servicios públicos.

A título de ejemplo, se incluyen en este uso las sedes y oficinas bancarias, de compañías de seguros, gestorías, agencias, administración de empresas, estudios, consultas y despachos profesionales, etc.

Los despachos profesionales que no formen parte de la vivienda del titular se considerarán incluidos dentro del uso de oficinas.

#### **Artículo 2.7.11. Usos terciarios recreativos**

##### **1. Salas de esparcimiento:**

Uso productivo con acceso al público donde se realizan actividades de esparcimiento y relación social a las que no cabe, razonablemente, atribuir valores culturales. Se incluye la exhibición de espectáculos que, por carecer de estos valores, no son admitidos en el uso denominado «equipamiento de espectáculos».

Comprende los casinos de juego, salas de bingo, salones recreativos, de baile, discotecas, salas de fiesta, peep-show y salas de espectáculos sicalípticos. No se incluyen las

salas de exposiciones, audiciones y conferencias, los teatros y los cinematógrafos, que forman parte de los equipamientos culturales y de espectáculos.

##### **2. Establecimientos de hostelería:**

Comprende los establecimientos públicos destinados al consumo de comidas y bebidas, tales como restaurantes, cafeterías, bares y similares. Se considerarán incluidos aquellos establecimientos usualmente denominados «cibercafés» o «ciberbares» que, como una especialidad de los llamados «cibercentros», se asimilan a cafeterías y bares en virtud de su horario de apertura (prolongado más allá del horario comercial) o de las propias características de los locales.

#### **Artículo 2.7.12. Usos de zonas verdes y espacios libres**

##### **1. Zonas verdes:**

Usos vinculados a parques urbanos públicos, plazas y paseos, ocupados por plantaciones de arbolado y jardinería, destinados al recreo, esparcimiento y reposo de la población, y también a la protección y el aislamiento de vías y edificaciones, que se dirige a la mejora de las características higiénicas, ambientales y de ornato de la ciudad. Se permitirán los usos deportivos y recreativos compatibles con su carácter, en las condiciones indicadas en la legislación urbanística y en el título octavo de estas normas.

##### **2. Espacios libres recreativos:**

Usos de espacios libres, predominantemente ocupados por plantaciones de arbolado y jardinería, dedicados al recreo, esparcimiento y reposo de la población, con implantación complementaria de instalaciones y edificios destinados a actividades culturales, deportivas y de espectáculos en las condiciones indicadas en la legislación urbanística y en el título octavo de estas normas.

#### **Artículo 2.7.13. Uso de equipamientos**

Uso destinado a las actividades que atienden las necesidades sociales de cultura, asistencia, bienestar y vida de relación de los habitantes de la ciudad, en forma pública, privada o colectiva. Comprende:

##### **1. Uso deportivo:**

Usos dedicados a la práctica, enseñanza o exhibición de especialidades deportivas o ejercicios de cultura física. Cuando conlleve asistencia de espectadores deberá cumplir el conjunto de normas propias del uso deportivo y del uso espectáculos.

A título de ejemplo, se incluyen en este uso las instalaciones deportivas al aire libre y las cubiertas, los gimnasios, instalaciones polideportivas, frontones, piscinas, etc.

No se incluyen las actividades ligadas física y funcionalmente a otros usos, tales como los docentes, sanitarios, etc.

#### 2. Enseñanza:

Uso de equipamiento colectivo, público o privado, destinado a la formación y a la enseñanza en sus distintos grados o especialidades, incluyendo las actividades complementarias de investigación, custodia, administración, dirección y análogas, y las de servicio directo, tales como comedores, cafeterías, instalaciones deportivas, residencias universitarias anejas, etc. Las residencias de estudiantes deberán cumplir las normas propias del uso de residencia comunitaria.

A título de ejemplo, se incluyen en este uso los centros de formación preescolar, primaria, secundaria, profesional y universitaria (facultades, escuelas técnicas y universitarias), las guarderías, los centros de educación especial, educación de adultos, talleres ocupacionales, conservatorios, escuelas de artes y oficios, centros de investigación científica y técnica vinculados a la docencia, etc.

#### 3. Sanidad y salud:

Uso de equipamiento colectivo, público o privado, destinado a prestación de servicios médicos o quirúrgicos, con o sin internamiento hospitalario de las personas, y a las tareas de investigación, prevención, orientación, información, administración y otras consecuentes con dicha prestación. Se asimilan a este uso las clínicas veterinarias.

A título de ejemplo, se incluyen en este uso los hospitales, clínicas, residencias de enfermos, ambulatorios, dispensarios, centros de salud de atención primaria y preventiva, oficinas del INSALUD, consultas médicas colectivas en edificio completo, casas de socorro, consultorios, psiquiátricos, laboratorios de análisis clínicos, centros de radiología, servicios de ambulancias y transporte sanitario, bancos de sangre, centros de hemodiálisis y, en general, todo tipo de centros de asistencia sanitaria.

No se incluyen los servicios que se presten en despachos profesionales, fuera de los centros médicos.

#### 4. Asistencia y bienestar social:

Uso de equipamiento colectivo, público o privado, dedicado a la asistencia no médica o quirúrgica de personas, con o sin internamiento, y a las tareas de investigación, prevención, orientación, información, administración y otras consecuentes con dicha prestación. Cuando comprenda el alojamiento, deberá cumplir el conjunto de normas propias del uso asistencial y del de residencia comunitaria.

A título de ejemplo, se incluyen en este uso los centros para la prestación de servicios o ayudas relacionados con la asistencia geriátrica, la de enfermos crónicos o minusválidos físicos y psíquicos, el tratamiento de toxicómanos, la atemperación de la pobreza extrema y de la desprotección jurídica, los albergues de beneficencia, los centros de protección de menores, o los pisos tutelados y protegidos, siempre que no se produzca fragmentación de la propiedad, que la gestión sea unitaria, que existan espacios comunes con el fin de favorecer la relación social, la comunicación, la información y el ocio, y que se atengan a la normativa sectorial que les sea de aplicación.

#### 5. Cultural:

Uso de equipamiento colectivo, público o privado, dedicado a la producción, conservación y difusión de bienes culturales no comprendidos en el uso de enseñanza.

A título de ejemplo, se incluyen en este uso los archivos, museos, salas de exposición, bibliotecas, parques zoológicos y botánicos, casas de cultura, palacios de congresos, etc.

Se asimilan a este uso los dedicados a actividades culturales o de relación a través de la pertenencia a un grupo o sociedad, así como los locales para espectáculos integrados en edificios de equipamiento cultural.

#### 6. Religioso:

Uso de equipamiento destinado a practicar en comunidad cultos religiosos y a las actividades directamente relacionadas con éstos. Cuando comprenda el alojamiento, a la manera de los conventos y las comunidades religiosas, deberá cumplir el conjunto de normas propias del uso de residencia comunitaria.

#### 7. Espectáculos:

Uso de equipamiento consistente en la exhibición de películas, representaciones, actuaciones o competiciones celebradas ante auditorios físicamente presentes en el mismo recinto.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA 2001 texto refundido 2007

Comprende los cinematógrafos, filмотecas, teatros, salas de concierto, corridas de toros, actividades deportivas con presencia de espectadores y otras afines, siempre que atañan a empresas cuyo desempeño merezca la tutela pública, expresada en forma de políticas de fomento directo o indirecto de su ejercicio.

### Artículo 2.7.14. Uso de servicios públicos

Lo constituyen los servicios que presta a los ciudadanos la Administración pública, directamente o a través de intermediarios, en relación con la conservación general del espacio urbano, la salvaguarda de las personas y bienes, el suministro de servicios que de ella dependan, etc.; incluye también actividades privadas, como los medios de telecomunicación asimilables a este concepto de servicios públicos y los servicios de infraestructura y suministro básico de la ciudad. Comprende:

#### 1. Servicios públicos urbanos:

- a) Usos destinados al mantenimiento y seguridad de la ciudad: limpieza y policía, prevención y extinción de incendios, protección civil, vialidad, alumbrado, señalización, etc.
- b) Ferias y otras infraestructuras especializadas para certámenes de carácter industrial o comercial en general, o de sectores económicos y productivos.
- c) Cementerios, destinados a la sepultura o cremación de cadáveres de personas y animales, así como a las actividades funerarias.
- d) Servicios relacionados con las telecomunicaciones por distintos medios.
- e) Usos ligados al transporte, como los de estancia, mantenimiento y aprovisionamiento de automóviles de titularidad de la administración o prestados mediante concesiones.

#### 2. Servicios de infraestructura:

Uso de servicios destinado a las necesidades de abastecimiento, saneamiento, comunicaciones, transporte colectivo y otras análogas de la ciudad.

- a) Producción, almacenamiento y distribución de agua, energía y alumbrado público.

- b) Saneamiento, tratamiento y evacuación de residuos sólidos y líquidos, u otras infraestructuras de control y protección del tráfico, de las redes y del medio ambiente.
- c) Infraestructuras de la telecomunicación.
- d) Estaciones de venta de carburantes.

#### 3. Administración pública:

Uso de servicios destinado a las actividades propias de la Administración pública en sus tres niveles:

- a) Administración general del Estado.
- b) Administración de la Comunidad Autónoma.
- c) Administración Local.

Las entidades de derecho público con personalidad jurídica propia vinculadas o dependientes de cualquiera de las administraciones públicas también tendrán a estos efectos la consideración de administración pública.

#### 4. Defensa y seguridad del Estado:

Uso de servicios destinado a las fuerzas armadas y cuerpos de seguridad del Estado. Se incluyen en este grupo los centros penitenciarios.

**SECCIÓN SEGUNDA: CLASIFICACIÓN DE LOS USOS RESPECTO AL CUMPLIMIENTO DE LAS LIMITACIONES**

**Artículo 2.7.15. Usos permitidos por el plan**

Son los que se ajustan a los usos dominantes y compatibles, y a las condiciones de implantación establecidas por el plan general o por los planes parciales o especiales que lo desarrollen, por lo que se permite expresamente su implantación.

Son también usos permitidos:

- Los existentes con anterioridad a la entrada en vigor de estas normas que cumplan las condiciones de la definición anterior.
- En suelo urbano, los usos de carácter provisional que, por no dificultar la ejecución del planeamiento, se autoricen al amparo del artículo 16.4 de la ley 5/1999, urbanística de Aragón o norma que lo modifique o sustituya.

**Artículo 2.7.16. Usos disconformes con el plan**

1. Son usos disconformes con el planeamiento los que no se ajustan a los usos dominantes y compatibles, o al conjunto de las limitaciones para su implantación establecidas por el plan general o por los planes parciales y especiales que lo desarrollen.

2. Se prohíbe expresamente la implantación de nuevos usos disconformes con el plan a partir de su entrada en vigor.

Se considerarán también usos disconformes prohibidos los que así vengan calificados por otras disposiciones estatales, autonómicas o locales en materia de seguridad, salubridad, molestias o peligro.

3. Los usos disconformes con el plan correspondientes a implantaciones previas a su vigencia podrán ser:

- a) Usos tolerados, cuando reúnan las condiciones expresadas en el artículo 2.7.17.
- b) Usos tolerados con restricciones, cuando reúnan las condiciones expresadas en el artículo 2.7.18; esta categoría se caracteriza por un grado de incompatibilidad con el planeamiento que aconseja no admitir su futura am-

pliación, modificación o reforma, pero no reclama el cese de la actividad por efecto de la aprobación del plan.

- c) Usos no tolerados, cuando reúnan las condiciones expresadas en el artículo 2.7.19. Los usos disconformes no tolerados tendrán la condición de usos prohibidos.

**Artículo 2.7.17. Usos tolerados**

1. Son los usos existentes que no puedan clasificarse como usos permitidos por no cumplir todas las condiciones exigidas para ello por el plan, pero cuya permanencia pueda consentirse siempre que se satisfagan simultáneamente las siguientes condiciones:

- No estar incluidos en alguna de las circunstancias que motivarían su calificación como usos no tolerados, de acuerdo con el artículo 2.7.19.
- Cumplir todas las condiciones que establezca la normativa sectorial vigente en materia de medio ambiente, seguridad, salubridad o tranquilidad para el ejercicio de la actividad o actividades comprendidas en el uso de que se trate, tanto por sí mismas como por su relación con el entorno.
- Estar incluidos entre los usos compatibles de la zona de que se trate.
- Cuando se trate de usos industriales o de almacenamiento, que no esté prohibida en la zona la situación del uso en el local o edificio, de acuerdo con la clasificación establecida en el artículo 2.6.5 de estas normas.

2. Los usos tolerados deberán establecer las medidas correctoras que en cada caso señale el Ayuntamiento para ajustar o aproximar sus condiciones a las de los usos permitidos.

3. Los usos existentes que no cumplan todas las condiciones expresadas en el apartado primero, podrán alcanzar la condición de tolerados mediante el establecimiento de las restricciones, las reformas o las medidas correctoras que en cada caso señale el Ayuntamiento.

4. La condición de uso tolerado permitirá las obras de ampliación, modificación y reforma, cuando éstas se ajusten a los límites de aprovechamiento de la zona, y no comporten mayores diferencias respecto a las limitaciones del uso como permitido que las existentes antes de las obras. La autorización de éstas podrá supeditarse a la adopción de las medidas correctoras que señale el Ayuntamiento.

5. La supresión de la actividad de un uso tolerado comportará su extinción como tal, no pudiendo implantarse de nuevo ni ser sustituido si no es por un uso permitido.

A efectos de este artículo, se entenderá en cualquier caso que se produce la supresión de la actividad, como criterio no excluyente, cuando se interrumpa su ejercicio por un plazo superior a doce meses. Se entenderá que el período de interrupción comienza en la fecha de la baja en el impuesto de actividades económicas, salvo que constara el cese de hecho en el ejercicio de la actividad en una fecha anterior.

Aun cuando se suspenda el ejercicio de una actividad encuadrada dentro de un uso tolerado durante un plazo inferior al expresado en el párrafo precedente, no se permitirá en ningún caso su sustitución por otra diferente no permitida.

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

7. En la aplicación de este artículo, tendrán la consideración de usos tolerados los despachos profesionales emplazados en edificios de viviendas en situación a) por encima de la planta primera, con independencia de que su ejercicio se efectúe por persona física o jurídica, y siempre que el día de la entrada en vigor del presente plan general revisado dichos profesionales estuvieran dados de alta en el Impuesto de Actividades Económicas.

#### **Artículo 2.7.18. Usos tolerados restringidos**

1. Se incluirán en este concepto todos los usos existentes con anterioridad a la entrada en vigor del plan que, sin cumplir todas las condiciones expresadas en el artículo anterior para los usos tolerados, no estén incluidos en alguna de las circunstancias que motivarían su calificación como usos no tolerados, de acuerdo con el artículo siguiente.

2. Los usos tolerados restringidos deberán establecer las medidas correctoras que en cada caso señale el Ayuntamiento para ajustar o aproximar sus condiciones a las de los usos permitidos o los tolerados no restringidos.

3. La condición de uso tolerado restringido implica la prohibición de realizar en el local, edificio o instalación que lo albergue obras de ampliación, modificación, modernización y cualesquiera otras que motivaran incremento del valor de expropiación, pero no impide las pequeñas reparaciones exigidas por la higiene, el ornato y la normal continuidad en el

ejercicio de la actividad, ni el establecimiento de las medidas correctoras a que se refiere esta norma.

Los usos tolerados restringidos podrán mantener su actividad, en las condiciones establecidas en estas normas, hasta su regularización, expropiación o extinción, quedando obligados a la adopción de medidas correctoras sobre los efectos derivados de la actividad, según la normativa aplicable a ésta, hasta la extinción definitiva del uso.

4. La supresión de la actividad de un uso tolerado restringido comportará su extinción como tal, no pudiendo implantarse de nuevo ni ser sustituido si no es por un uso permitido. A estos efectos, se entenderá que se produce la supresión de la actividad en los mismos supuestos y con las mismas consecuencias señalados en el apartado 5 del artículo 2.7.17 para los usos tolerados no restringidos.

5. En edificios existentes, legalmente autorizados conforme a planes anteriores, cuya conformación arquitectónica sea inseparable de los usos no permitidos que en ellos existan o hubieren existido, sin posibilidad de sustitución por otros usos permitidos, el Ayuntamiento podrá autorizar motivadamente su sustitución por otros tolerados, aun superado el plazo de doce meses a que hacía referencia el apartado 5 del artículo 2.7.17.

#### **Artículo 2.7.19. Usos no tolerados**

1. Se incluirán en este concepto todos los usos existentes con anterioridad a la entrada en vigor del plan que se encuentren en alguna de las situaciones siguientes:

- a) Incumplir las condiciones necesarias para el ejercicio de la actividad que, por razones de seguridad o salubridad, establezcan las normas vigentes que les sean de aplicación, tanto por sí mismos como por su relación con el entorno.
- b) Haber sido expresamente calificados como usos no tolerados por el planeamiento general o de desarrollo.

2. Los usos no tolerados no podrán seguir ejerciéndose desde el momento en que entre en vigor el plan o la norma que motive dicha calificación, salvo que se adopten las pertinentes medidas correctoras.

3. La consideración de un uso como no tolerado no impedirá su regularización mediante el establecimiento de medidas correctoras o restricciones en el uso que hagan posible su consideración como permitido o tolerado, con o sin restricción.