

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ZARAGOZA
MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO

TR24/20

**MODIFICACIÓN ARTÍCULO 2.3.23 DE LAS NORMAS
URBANÍSTICAS RELATIVO A LA TRANSFORMACIÓN EN
VIVIENDAS DE LOCALES DE PLANTA BAJA EXISTENTES
Y SITUADOS EN ZONAS DONDE EL PLANEAMIENTO
ADMI TE EL USO**

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter INICIAL, por acuerdo plenario
de fecha 28 ENE. 2026
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad



 **Zaragoza**
AYUNTAMIENTO

Expediente 202505/2026

MODIFICACIÓN AISLADA TR24/¿? DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

MEMORIA EXPOSITIVA

I. INTRODUCCIÓN

El plan general de ordenación urbana vigente en Zaragoza se aprobó definitivamente el 13 de junio de 2001. Desde entonces, ha sufrido numerosas modificaciones puntuales, que en su mayoría han resuelto problemas específicos de determinados ámbitos urbanos o han recogido nuevos criterios de la Corporación. El tercer y último texto refundido aprobado, en octubre de 2024, recoge todas las modificaciones aprobadas definitivamente antes de esta fecha.

El 15 de abril de 2020, el coordinador general del Área de Urbanismo y Equipamientos solicitó a la Dirección de Servicios de Planificación y Diseño Urbano la redacción de un proyecto de modificación aislada del plan general de Zaragoza en el que se regulara, entre otras cosas, la posible transformación de locales de planta baja en viviendas. Dicho proyecto se aprobó definitivamente el 24 de febrero de 2021 (exp. 458429/2020). El documento aprobado contenía diversas condiciones relativas a la construcción de nuevas viviendas en planta baja o a la transformación en viviendas de locales comerciales, y estableciendo limitaciones en determinados supuestos que remitía a las vías que componen la malla básica de la ciudad y a las zonas saturadas, en ambos casos establecidas al margen de la ordenación urbanística y más o menos obsoletas en sus delimitaciones actuales.

En 2024, el Área de Urbanismo, Infraestructuras, Energía y Vivienda creyó conveniente modificar la normativa aprobada en 2021 para adaptarla a dicha situación, que podría prolongarse en el tiempo. Por ese motivo, se formuló una nueva modificación, la número 221 (exp. 33725/2024), que fue aprobada definitivamente el 14 de noviembre de 2024, que, en lugar de vincular la prohibición de viviendas en plantas bajas de edificios a una declaración de vía de malla básica o de zona saturada que ha podido quedar obsoleta, la vincule a las características reales del entorno específico, entendiendo que parece razonable acomodar la norma urbanística de modo que la aceptación o denegación de la autorización para transformar un local en vivienda no dependa de la declaración en sí, sino de la realidad de la zona en que se sitúa.

La modificación 221 no cuestionó la conveniencia de prohibir la transformación en viviendas de locales existentes en planta baja en ubicaciones en las que se den las condiciones propias de las denominadas "zonas saturadas", considerando que su prohibición se justifica en el artículo 1º de la Ordenanza Municipal de Distancias Mínimas y Zonas Saturadas, sino que permitió levantar esta prohibición en aquellas localizaciones en las que a pesar de estar declaradas como saturadas se verificaran las condiciones para la supresión fáctica de la declaración, de acuerdo al artículo 18 de la ordenanza municipal. De este modo, se limitó la incompatibilidad a los casos en que no sólo concurra la declaración, sino que persista su justificación material.

Así, en relación a las zonas saturadas, con la modificación 221 del plan general, el artículo 2.3.23 dejó de prohibir taxativamente la transformación en viviendas de locales de planta baja situados en zonas saturadas y la permite si, independientemente de la situación formal de la zona, concurren las circunstancias de hecho que motivarían su supresión o su reducción. Esta excepción se condiciona a que el servicio municipal competente en la gestión de las zonas saturadas informe que se verifican las condiciones fácticas para la supresión de una de ellas, de acuerdo con el artículo 18 de la ordenanza municipal de distancias mínimas y zonas saturadas. Se contempla además que el porcentaje de descenso del número de establecimientos señalados en dicho artículo (60%) podrá referirse a la zona en su conjunto o a una parte de ella que pudiera motivar la reducción de su ámbito.

El presente documento se redacta por técnicos del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación del Ayuntamiento de Zaragoza y letrados del Departamento de Ordenación y Gestión Urbanística.

II. CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

En fecha 14 de enero de 2025 el gerente del Área de Urbanismo y Equipamientos solicita a los departamentos de Planificación y Diseño Urbano y Ordenación y Gestión Urbanística que *“se inicie un procedimiento para modificar las determinaciones del plan general de ordenación urbana de Zaragoza con el objeto de suprimir la limitación contenida en el artículo 2.3.23 de las normas urbanísticas respecto de la imposibilidad de otorgar licencia para la transformación de locales de viviendas en las zonas saturadas”*. De acuerdo con esta solicitud, se entiende que se justifica por razones de oportunidad.

III. CONTENIDO Y DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN

Las normas urbanísticas del plan general de ordenación urbana de Zaragoza regulan en su artículo 2.3.23 las condiciones para la transformación en viviendas de locales de planta baja existentes y situados en zonas donde el planeamiento admite el uso. La modificación tiene como objeto modificar el artículo 2.3.23 de las normas urbanísticas del plan general en el sentido de eliminar la prohibición general de transformación en vivienda en zonas saturadas, para lo cual se suprime una parte del párrafo del apartado c).

En su redacción actual el apartado c) establece lo siguiente:

“c) No se verifique ninguno de los siguientes supuestos:

- Locales limítrofes con las vías donde el artículo 2.3.22 prohíbe nuevas viviendas en planta baja, con las excepciones que ahí se indican.*
- Ámbitos donde prohíban las nuevas viviendas en planta baja los planes especiales de ordenación de la actividad comercial a que se refieren los artículos 2.6.9,3 y 2.5.2 de estas normas, y locales susceptibles de uso comercial situados en los ejes comerciales principales y secundarios reconocidos por el Ayuntamiento. En defecto de dichos planes especiales y de un señalamiento formal de dichos ejes posterior a la aprobación de la modificación aislada número 221*

del plan general de ordenación urbana, se considerarán a estos efectos las siguientes vías:

- *Ejes principales: avenida de Madrid, Delicias, Marcelino Unceta, avenida de Navarra, Conde de Aranda, Pablo Gargallo, avenida de San José, avenida de Tenor Fleta, Miguel Servet, Compromiso de Caspe, Camino de las Torres, avenida de América, Coso, Don Jaime I, Alfonso I, San Miguel, paseo de Fernando el Católico, avenida de Goya y avenida de Cesáreo Alierta.*
- *Ejes secundarios: Tomás Bretón, Pedro María Ric, avenida de Santa Isabel, Cortes de Aragón, León XIII, García Sánchez, Doctor Iranzo, paseo de Tüeruel, Salvador Minguijón, avenida de María Zambrano, San Juan de la Peña, Francisco de Vitoria, avenida de César Augusto, Reina Fabiola, María Agustín, avenida de Cataluña, Duquesa de Villahermosa, paseo de las Damas, José María Lacarra, Ildefonso Manuel Gil, Salvador Allende, San Vicente Mártir, Don Pedro de Luna, Santander, Independencia, Méndez Núñez, Monasterio de Siresa, Pablo Iglesias, vía Universitat, San Ignacio de Loyola, San Vicente de Paúl, avenida de Valencia, Hernán Cortés, paseo de Calanda, Jerónimo Zurita, avenida de la Jota, paseo de Sagasta, paseo de Cuéllar, Corona de Aragón, Lasierra Purroy y Sobrarbe.*
- *Locales pertenecientes a edificios o conjuntos catalogados donde el propio catálogo o la comisión de patrimonio competente lo consideren inadecuado.*
- *Locales pertenecientes a edificios fuera de ordenación.*
- *Locales situados en plantas bajas que de acuerdo con el reglamento de dominio público hidráulico no puedan dedicarse al uso residencial por su riesgo de inundación.*
- *Locales cuya transformación deniegue motivadamente el Ayuntamiento por dedicarse otros locales del mismo edificio o de edificios próximos a actividades que considere incompatibles con el uso residencial en planta baja. En particular, se denegará la transformación cuando el local linde con discotecas, bares con música, pubs u otros locales dedicados a actividades especialmente molestas para las viviendas. Tampoco se admitirá la transformación en vivienda cuando el local se sitúe en las zonas saturadas delimitadas en aplicación de la ordenanza municipal de distancias mínimas y zonas saturadas, salvo que el servicio municipal competente informe, en la tramitación del procedimiento de obtención de licencia, que se verifican las condiciones fácticas para la supresión de la zona, de acuerdo con el artículo 18 de la ordenanza municipal de distancias mínimas y zonas saturadas.*
- *Salvo en proyectos que prevean la rehabilitación integral del edificio, locales donde esté en funcionamiento una actividad comercial, industrial, de oficinas o de estacionamiento de cinco o más vehículos, o lo haya estado en los 36 meses anteriores a la solicitud del cambio de uso.*
- *Otros locales donde concurren circunstancias semejantes."*

Tras la modificación la redacción de este apartado quedaría del siguiente modo (se reproduce de manera tachada la parte que se suprime):

"c) *No se verifique ninguno de los siguientes supuestos:*

- *Locales limítrofes con las vías donde el artículo 2.3.22 prohíbe nuevas viviendas en planta baja, con las excepciones que ahí se indican.*
- *Ámbitos donde prohíban las nuevas viviendas en planta baja los planes especiales de ordenación de la actividad comercial a que se refieren los artículos 2.6.9,3 y 2.5.2 de estas normas, y locales susceptibles de uso comercial situados en los ejes comerciales principales y secundarios reconocidos por el Ayuntamiento. En defecto de dichos planes especiales y de un señalamiento formal*

de dichos ejes posterior a la aprobación de la modificación aislada número 221 del plan general de ordenación urbana, se considerarán a estos efectos las siguientes vías:

- *Ejes principales: avenida de Madrid, Delicias, Marcelino Unceta, avenida de Navarra, Conde de Aranda, Pablo Gargallo, avenida de San José, avenida de Tenor Fleta, Miguel Servet, Compromiso de Caspe, Camino de las Torres, avenida de América, Coso, Don Jaime I, Alfonso I, San Miguel, paseo de Fernando el Católico, avenida de Goya y avenida de Cesáreo Alierta.*
- *Ejes secundarios: Tomás Bretón, Pedro María Ric, avenida de Santa Isabel, Cortes de Aragón, León XIII, García Sánchez, Doctor Iranzo, paseo de Teruel, Salvador Minguijón, avenida de María Zambrano, San Juan de la Peña, Francisco de Vitoria, avenida de César Augusto, Reina Fabiola, María Agustín, avenida de Cataluña, Duquesa de Villahermosa, paseo de las Damas, José María Lacarra, Ildelfonso Manuel Gil, Salvador Allende, San Vicente Mártir, Don Pedro de Luna, Santander, Independencia, Méndez Núñez, Monasterio de Siresa, Pablo Iglesias, vía Universitat, San Ignacio de Loyola, San Vicente de Paúl, avenida de Valencia, Hernán Cortés, paseo de Calanda, Jerónimo Zurita, avenida de la Jota, paseo de Sagasta, paseo de Cuéllar, Corona de Aragón, Lasierra Purroy y Sobrarbe.*
- *Locales pertenecientes a edificios o conjuntos catalogados donde el propio catálogo o la comisión de patrimonio competente lo consideren inadecuado.*
- *Locales pertenecientes a edificios fuera de ordenación.*
- *Locales situados en plantas bajas que de acuerdo con el reglamento de dominio público hidráulico no puedan dedicarse al uso residencial por su riesgo de inundación.*
- *Locales cuya transformación deniegue motivadamente el Ayuntamiento por dedicarse otros locales del mismo edificio o de edificios próximos a actividades que considere incompatibles con el uso residencial en planta baja. En particular, se denegará la transformación cuando el local linde con discotecas, bares con música, pubs u otros locales dedicados a actividades especialmente molestas para las viviendas. ~~Tampoco se admitirá la transformación en vivienda cuando el local se sitúe en las zonas saturadas delimitadas en aplicación de la ordenanza municipal de distancias mínimas y zonas saturadas, salvo que el servicio municipal competente informe, en la tramitación del procedimiento de obtención de licencia, que se verifican las condiciones fácticas para la supresión de la zona, de acuerdo con el artículo 18 de la ordenanza municipal de distancias mínimas y zonas saturadas.~~*
- *Salvo en proyectos que prevean la rehabilitación integral del edificio, locales donde esté en funcionamiento una actividad comercial, industrial, de oficinas o de estacionamiento de cinco o más vehículos, o lo haya estado en los 36 meses anteriores a la solicitud del cambio de uso.*
- *Otros locales donde concurren circunstancias semejantes."*

IV. EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL TERRITORIO

La memoria que antecede detalla suficientemente los efectos de la actuación propuesta sobre el territorio, consistentes esencialmente en una regulación corregida con respecto a su estado actual de los usos de vivienda en las plantas bajas de edificios residenciales.

Como consecuencia, se posibilita la construcción o instalación de viviendas en las plantas bajas de las zonas saturadas salvo que no se permita en cumplimiento del resto de condiciones que se establecen en las normas urbanísticas.

V. MODIFICACIÓN DE MENOR ENTIDAD

El contenido de la modificación TR24/20 tiene un alcance limitado y no afecta a la estructura general ni a las directrices que resultan del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio del plan general, conforme a las determinaciones del artículo 40 del texto refundido de la ley de urbanismo de Aragón.

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

VI. DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

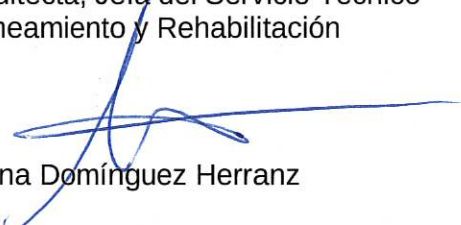
Para cumplir con su objeto, esta modificación de plan general sólo altera el contenido del artículo 2.3.23 de las normas urbanísticas del plan general que se ha indicado en la memoria, referido a las condiciones para la transformación en viviendas de locales en planta baja existentes y situados en zonas donde el planeamiento admite el uso.

Se reproduce a título informativo el artículo 2.3.23 de las normas urbanísticas sujeto a modificación, con la redacción actual resultante de la modificación 221 del plan general (contenida en el texto refundido el plan general aprobado definitivamente en octubre de 2024) y su estado proyectado.

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

Zaragoza, a 14 de enero de 2026

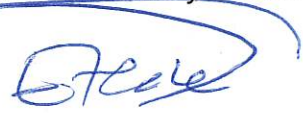
La Arquitecta, Jefa del Servicio Técnico
de Planeamiento y Rehabilitación


Susana Domínguez Herranz

La Arquitecta, Jefa de Unidad
de Planeamiento y Rehabilitación


Marta Delso Gil

La Letrada, jefe del Departamento
de Ordenación y Gestión Urbanística


Edurne Herce Urzáiz

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter INICIAL, por acuerdo plenario
de fecha **28 ENE. 2026**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad



MODIFICACIÓN NÚMERO TR24/09 DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

NORMAS URBANÍSTICAS

ESTADO ACTUAL

[...]

CAPITULO 2.3

RÉGIMEN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN

[...]

SECCIÓN CUARTA

TRANSFORMACIÓN EN VIVIENDAS DE LOCALES SITUADOS EN LA PLANTA BAJA DE EDIFICIOS DE VIVIENDA COLECTIVA

[...]

ARTÍCULO 2.3.23. TRANSFORMACIÓN EN VIVIENDAS DE LOCALES DE PLANTA BAJA EXISTENTES Y SITUADOS EN ZONAS DONDE EL PLANEAMIENTO ADMITE EL USO

La transformación en viviendas de locales situados en la planta baja de edificios de vivienda colectiva, o la ampliación con ellos de viviendas emplazadas en la planta inmediatamente superior, se admitirá cuando se verifiquen las siguientes condiciones:

- a) No haya limitaciones urbanísticas que impidan aumentar el número de viviendas del edificio, aumentar su superficie o construirlas en su planta baja, supuesto en el que deberá aplicarse lo dispuesto en el artículo 2.3.26 de estas normas.
- b) Las viviendas nuevas o ampliadas satisfagan las condiciones requeridas por los artículos 2.3.24 y 2.3.25 de estas normas, así como por el 2.3.21 en todo aquello que dichos artículos no modifiquen o maten expresamente.
- c) No se verifique ninguno de los siguientes supuestos:
 - Locales limítrofes con las vías donde el artículo 2.3.22 prohíbe nuevas viviendas en planta baja, con las excepciones que ahí se indican.
 - Ámbitos donde prohíban las nuevas viviendas en planta baja los planes especiales de ordenación de la actividad comercial a que se refieren los artículos 2.6.9,3 y 2.5.2 de estas normas, y locales susceptibles de uso comercial situados en los ejes comerciales principales y secundarios reconocidos por el Ayuntamiento. En defecto de dichos planes especiales y de un señalamiento formal de dichos ejes posterior a la aprobación de la modificación aislada número 221 del plan general de ordenación urbana, se considerarán a estos efectos las siguientes vías:
 - Ejes principales: avenida de Madrid, Delicias, Marcelino Unceta, avenida de Navarra, Conde de Aranda, Pablo Gargallo, avenida de San José, avenida de Tenor Fleta, Miguel Servet, Compromiso de Caspe, Camino de las Torres, avenida de América, Coso, Don Jaime I, Alfonso I, San Miguel, paseo de Fernando el Católico, avenida de Goya y avenida de Cesáreo Alierta.
 - Ejes secundarios: Tomás Bretón, Pedro María Ric, avenida de Santa Isabel, Cortes de Aragón, León XIII, García Sánchez, Doctor Iranzo, paseo de Teruel, Salvador Minguijón, avenida de María Zambrano, San Juan de la Peña, Francisco de Vitoria, avenida de César Augusto, Reina Fabiola, María Agustín, avenida de Cataluña, Duquesa de Villahermosa, paseo de las Damas, José María Lacarra, Ildelfonso Manuel Gil, Salvador Allende, San Vicente Mártir, Don Pedro de Luna, Santander, Independencia, Méndez Núñez, Monasterio de Siresa, Pablo Iglesias, vía Universitas, San Ignacio de Loyola, San Vicente de Paúl, avenida de Valencia, Hernán Cortés, paseo de Calanda, Jerónimo Zurita, avenida

de la Jota, paseo de Sagasta, paseo de Cuéllar, Corona de Aragón, Lasierra Purroy y Sobrarbe.

- Locales pertenecientes a edificios o conjuntos catalogados donde el propio catálogo o la comisión de patrimonio competente lo consideren inadecuado.
- Locales pertenecientes a edificios fuera de ordenación.
- Locales situados en plantas bajas que de acuerdo con el reglamento de dominio público hidráulico no puedan dedicarse al uso residencial por su riesgo de inundación.
- Locales cuya transformación deniegue motivadamente el Ayuntamiento por dedicarse otros locales del mismo edificio o de edificios próximos a actividades que considere incompatibles con el uso residencial en planta baja. En particular, se denegará la transformación cuando el local linde con discotecas, bares con música, pubs u otros locales dedicados a actividades especialmente molestas para las viviendas. Tampoco se admitirá la transformación en vivienda cuando el local se sitúe en las zonas saturadas delimitadas en aplicación de la ordenanza municipal de distancias mínimas y zonas saturadas, salvo que el servicio municipal competente informe, en la tramitación del procedimiento de obtención de licencia, que se verifican las condiciones fácticas para la supresión de la zona, de acuerdo con el artículo 18 de la ordenanza municipal de distancias mínimas y zonas saturadas.
- Salvo en proyectos que prevean la rehabilitación integral del edificio, locales donde esté en funcionamiento una actividad comercial, industrial, de oficinas o de estacionamiento de cinco o más vehículos, o lo haya estado en los 36 meses anteriores a la solicitud del cambio de uso.
- Otros locales donde concurren circunstancias semejantes.

MODIFICACIÓN NÚMERO TR24/09 DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

NORMAS URBANÍSTICAS

ESTADO PROYECTADO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter INICIAL, por acuerdo plenario
de fecha **28 ENE 2026**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO



Edo.: Luján Jiménez Abad

[...]

CAPITULO 2.3

RÉGIMEN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN

[...]

SECCIÓN CUARTA

TRANSFORMACIÓN EN VIVIENDAS DE LOCALES SITUADOS EN LA PLANTA BAJA DE EDIFICIOS DE VIVIENDA COLECTIVA

[...]

ARTÍCULO 2.3.23. TRANSFORMACIÓN EN VIVIENDAS DE LOCALES DE PLANTA BAJA EXISTENTES Y SITUADOS EN ZONAS DONDE EL PLANEAMIENTO ADMITE EL USO

La transformación en viviendas de locales situados en la planta baja de edificios de vivienda colectiva, o la ampliación con ellos de viviendas emplazadas en la planta inmediatamente superior, se admitirá cuando se verifiquen las siguientes condiciones:

- a) No haya limitaciones urbanísticas que impidan aumentar el número de viviendas del edificio, aumentar su superficie o construirlas en su planta baja, supuesto en el que deberá aplicarse lo dispuesto en el artículo 2.3.26 de estas normas.
- b) Las viviendas nuevas o ampliadas satisfagan las condiciones requeridas por los artículos 2.3.24 y 2.3.25 de estas normas, así como por el 2.3.21 en todo aquello que dichos artículos no modifiquen o maten expresamente.
- c) No se verifique ninguno de los siguientes supuestos:
 - Locales limítrofes con las vías donde el artículo 2.3.22 prohíbe nuevas viviendas en planta baja, con las excepciones que ahí se indican.
 - Ámbitos donde prohíban las nuevas viviendas en planta baja los planes especiales de ordenación de la actividad comercial a que se refieren los artículos 2.6.9,3 y 2.5.2 de estas normas, y locales susceptibles de uso comercial situados en los ejes comerciales principales y secundarios reconocidos por el Ayuntamiento. En defecto de dichos planes especiales y de un señalamiento formal de dichos ejes posterior a la aprobación de la modificación aislada número 221 del plan general de ordenación urbana, se considerarán a estos efectos las siguientes vías:
 - Ejes principales: avenida de Madrid, Delicias, Marcelino Unceta, avenida de Navarra, Conde de Aranda, Pablo Gargallo, avenida de San José, avenida de Tenor Fleta, Miguel Servet, Compromiso de Caspe, Camino de las Torres, avenida de América, Coso, Don Jaime I, Alfonso I, San Miguel, paseo de Fernando el Católico, avenida de Goya y avenida de Cesáreo Alierta.
 - Ejes secundarios: Tomás Bretón, Pedro María Ric, avenida de Santa Isabel, Cortes de Aragón, León XIII, García Sánchez, Doctor Iranzo, paseo de Teruel, Salvador Minguijón, avenida de María Zambrano, San Juan de la Peña, Francisco de Vitoria, avenida de César Augusto, Reina Fabiola, María Agustín, avenida de Cataluña, Duquesa de Villahermosa, paseo de las Damas, José María Lacarra, Ildefonso Manuel Gil, Salvador Allende, San Vicente Mártir, Don Pedro de Luna, Santander, Independencia, Méndez Núñez, Monasterio de Siresa, Pablo Iglesias, vía Universitat, San Ignacio de Loyola, San Vicente de Paúl, avenida de Valencia, Hernán Cortés, paseo de Calanda, Jerónimo Zurita, avenida de la Jota, paseo de Sagasta, paseo de Cuéllar, Corona de Aragón, Lasiera Purroy y Sobrarbe.

- Locales pertenecientes a edificios o conjuntos catalogados donde el propio catálogo o la comisión de patrimonio competente lo consideren inadecuado.
- Locales pertenecientes a edificios fuera de ordenación.
- Locales situados en plantas bajas que de acuerdo con el reglamento de dominio público hidráulico no puedan dedicarse al uso residencial por su riesgo de inundación.
- Locales cuya transformación deniegue motivadamente el Ayuntamiento por dedicarse otros locales del mismo edificio o de edificios próximos a actividades que considere incompatibles con el uso residencial en planta baja. En particular, se denegará la transformación cuando el local linde con discotecas, bares con música, pubs u otros locales dedicados a actividades especialmente molestas para las viviendas.
- Salvo en proyectos que prevean la rehabilitación integral del edificio, locales donde esté en funcionamiento una actividad comercial, industrial, de oficinas o de estacionamiento de cinco o más vehículos, o lo haya estado en los 36 meses anteriores a la solicitud del cambio de uso.
- Otros locales donde concurren circunstancias semejantes.

AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
 El presente PROYECTO ha sido aprobado
 con carácter INICIAL, por acuerdo plenario
 de fecha: **28 ENE. 2026**
 EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

