SECCIÓN QUINTA

Núm. 1228

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA

ÁREA DE ALCALDÍA

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 29 de julio de 2021, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Primero. — Rectificar el acuerdo de aprobación definitiva de la modificación aislada número 154 del Plan General de Ordenación Urbana relativa al tratamiento del espacio público y escena urbana, del patrimonio cultural y de la infraestructura verde, redactada de oficio (expedientes números 344.096/18, 409.320/19), dejando sin efecto parcialmente la citada modificación y sustituyendo la redacción de los artículos 2.2.27, 2.2.33, 2.5.12 e), 7.2.6 y 7.2.10 de las normas urbanísticas por la recogida en el documento denominado «Modificación aislada número 189», elaborado de oficio por los Departamentos de Planificación y Diseño Urbano y de Ordenación y Gestión Urbanística.

Todo ello con el fin de poner fin al recurso contencioso-administrativo interpuesto por la Asociación Provincial de Promotores Constructores de Zaragoza contra dicho acuerdo de aprobación definitiva (procedimiento ordinario número 334/19, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Primera, del Tribunal Superior de Justicia de Aragón).

Segundo. — La eficacia de este acuerdo queda condicionada a la aportación de escrito de conformidad de la Asociación Provincial de Constructores y Promotores de Zaragoza, para posterior remisión a la Asesoría Jurídica Municipal junto con la presente resolución, de forma que puedan comunicarse estas actuaciones a la sección primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón.

Tercero. — De acuerdo con lo dispuesto en la disposición adicional quinta del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Ley de Urbanismo de Aragón, una vez que se dé cumplimiento a lo indicado en el apartado anterior, el presente acuerdo será objeto de publicación en la sección provincial correspondiente del *Boletín Oficial de Aragón*, junto con la nueva redacción de los artículos citados de las normas urbanísticas del Plan General objeto de rectificación.

Cuarto. — Comunicar el presente acuerdo al Consejo Provincial de Urbanismo para su conocimiento y efectos, adjuntando copia de los documentos integrantes de la modificación aislada número 189, incluyendo el soporte digital del proyecto, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 3 y 154.2 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento autonómico de Planeamiento Urbanístico.

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

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

Lo que se comunica para general conocimiento y efectos, advirtiéndose que el presente acuerdo agota la vía administrativa y contra el mismo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de la publicación del presente acuerdo, de conformidad con lo previsto el artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre de 2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Publicas, y en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, modificada por la

disposición adicional cuarta de la Ley Orgánica 19/2003, de 23 de diciembre, de modificación de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar, en su caso, cualquier otro recurso que estime procedente.

I. C. de Zaragoza, a 1 de marzo de 2022. — El secretario general del Pleno, P.D. de fecha 13 de septiembre de 2017: La Jefatura del Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística, Vanesa Laguarta Soro.

ANEXO

Modificación aislada número 189
del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza

Normas urbanísticas

Estado proyectado

[…].

TÍTULO SEGUNDO

Régimen del suelo urbano

[…].

CAPÍTULO 2.2

Régimen general de la edificación: Condiciones de aprovechamiento

[…].

SECCIÓN TERCERA

Condiciones de volumen

[…].

Art. 2.2.27. *Espacios abiertos porticados en zonas de ordenación abierta.*

1. En zonas de ordenación abierta, se entiende por «espacio abierto porticado» una parte de la construcción comprendida en la planta baja de un edificio o en la baja y la inmediatamente superior, que se incluye en su volumen y se abre al exterior mediante pórticos en toda la longitud de las fachadas con las que limite.

Entre los espacios abiertos porticados, se distinguen los siguientes tipos:

j) «Porches», cuya profundidad con respecto a la fachada es limitada y que, en edificios alineados con la calle pueden asemejarse material o jurídicamente a los soportales definidos para la edificación en manzana cerrada.

k) «Plantas bajas diáfanas», que abarcan esa planta del edificio en cuanto no es preciso cerrar para albergar los accesos al resto de niveles u otras instalaciones necesarias.

l) Otros espacios abiertos porticados que no gozan de las características de los definidos en las dos letras anteriores.

2. En los edificios de vivienda colectiva y en edificios completos de uso terciario situados en zonas de ordenación abierta podrán disponerse los espacios abiertos porticados descritos en el apartado 1 de acuerdo con las condiciones establecidas por el planeamiento vigente y lo expresado en este artículo. No se considerarán a efectos del cómputo de edificabilidad, excepto en las piezas o porciones cerradas que pudieran incluir, y siempre que se abran a fachada en toda su longitud y, cuando se trate de edificios residenciales, constituyan elementos comunes del edificio y estén afectos al uso de todos los comuneros o tengan uso público. Sí se tendrán en cuenta para la verificación de la ocupación y de la altura.

3. Además de lo dispuesto en el apartado anterior, en edificios de vivienda colectiva y en edificios completos de uso terciario que se sitúen en zonas de ordenación abierta, las plantas bajas diáfanas (tipo b) no se considerarán en el cálculo del 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 rebasará el 10% de la superficie de la planta inmediata superior; en este porcentaje no se incluirán las superficies ocupadas por elementos estructurales o chimeneas de calefacción o ventilación que su funcionamiento requiera.

4. El nuevo planeamiento de desarrollo restringirá la construcción de plantas bajas diáfanas, en atención a la mejor integración de los usos en el tejido edificado y a la importancia de las plantas bajas para la percepción y el disfrute del ambiente viario. Motivadamente, podrán admitirse en edificios concretos de áreas de ordenación abierta cuando su alejamiento de la vía pública, el tratamiento de los espacios intermedios, las previsiones específicas de tratamiento arquitectónico y el resto de condiciones de ordenación establecidas por el plan permitan una adecuada integración del edificio en su entorno, a juicio del Ayuntamiento.

No se exigirá la adaptación de un plan de desarrollo a lo dispuesto en este artículo cuando sea objeto de modificación puntual que no afecte al planteamiento general de su ordenación.

5. En terrenos ordenados por planes parciales o especiales aprobados definitivamente antes de la aprobación inicial de la modificación 154 del Plan General (23 de diciembre de 2018) y que no hubieran prohibido las plantas bajas diáfanas, la construcción de estas exigirá el cumplimiento simultáneo de las siguientes condiciones:

a) Que no se trate de una zona de edificación en manzana cerrada.

b) Que la fachada del cuerpo edificado proyectado no esté alineada con la vía pública. No obstante, el Ayuntamiento podrá autorizar la construcción de plantas bajas diáfanas en vías de características singulares, por su baja intensidad de uso, tipología edificada del entorno, etc., o cuando el edificio proyectado se integre en una composición de mayor escala que conlleve la construcción de plantas bajas diáfanas y que ya se haya materializado al menos en una licencia urbanística; para ello, se tramitará antes de la licencia un estudio de detalle donde se justifique esa excepción y se detallen las características arquitectónicas de la planta baja.

c) Que se cumplan todas las condiciones y limitaciones contenidas en el plan de desarrollo y en este Plan General.

6. En edificios terminados antes de la aprobación inicial de la modificación número 154 del Plan General, situados en zonas de vivienda colectiva en ordenación abierta y provistos de planta baja porticada alineada con la vía pública o separada de ella por espacios privados sin arbolado, podrá admitirse la construcción o ampliación de la planta baja, aunque suponga sobrepasar la superficie máxima edificable determinada por el planeamiento, de acuerdo con las siguientes condiciones:

a) Los nuevos cuerpos construidos se alinearán con la vía pública y mantendrán una relación satisfactoria tanto con el espacio urbano como con la edificación. Podrá admitirse que entre la nueva fachada y la alineación de la calle quede una banda de dominio privado y uso público cuando fuera imprescindible para resolver el acceso a los locales.

b) Sobrepasada la edificabilidad de la parcela, no podrá añadirse más superficie edificable que la precisa para construir en planta baja un cuerpo cuyo fondo coincida con el de la edificación y cuyo frente cumpla la condición expresada en la letra anterior.

c) Exceptuadas las superficies precisas para resolver el acceso general a los edificios o albergar cuartos de instalaciones generales cuando estuviera justificado, el uso de los nuevos cuerpos construidos será exclusivamente comercial o de equipamientos y servicios, y todos los locales que comprendan tendrán acceso directo por la calle.

En los inmuebles con menos plazas de estacionamiento privado que las indicadas en el artículo 2.4.6 de estas normas, sin consideración de los coeficientes reductores establecidos por el artículo 2.4.8, y en los situados en las áreas de referencia con acentuadas carencias que se indican en su anejo II o en parcelas limítrofes de áreas colindantes, se admitirá también el uso como estacionamiento de vehículos.

d) Al menos la mitad de la longitud de fachada hacia la calle corresponderá a escaparates, ventanales o puertas de acceso a locales.

No se aplicará esta condición cuando, de acuerdo con lo previsto en la letra anterior, la nueva superficie cerrada se dedique a estacionamientos, caso en el que solo se exigirá que su fachada sea decorosa y adecuada a su entorno.

e) Los nuevos cuerpos construidos se ordenarán mediante un Plan especial, que el Ayuntamiento podrá aprobar, desestimar o sujetar a las condiciones que considere convenientes de acuerdo con su criterio discrecional. Dicho documento contendrá una memoria descriptiva y justificativa, una estimación económica y planos de información y definición arquitectónica de la nueva construcción.

f) El exceso de superficie edificada sobre la admitida por el planeamiento vigente será compensado conforme a lo previsto en el artículo 1.2.5 de estas normas. En el cálculo de dicha compensación económica se considerarán el valor del aumento de superficie edificada y el de las cesiones gratuitas de equipamientos, zonas verdes y aprovechamiento lucrativo que corresponderían a ese incremento de acuerdo con las reservas establecidas por la legislación urbanística para los planes parciales. El Ayuntamiento podrá aceptar o requerir la sustitución de la compensación económica por la cesión de parte de la construcción.

g) Cuando los espacios diáfanos de la planta baja hubieran estado destinados al estacionamiento de vehículos, se garantizará que después de la reforma el inmueble mantiene el número mínimo de plazas exigido por la normativa vigente o, si fuera menor, el disponible hasta ese momento más el requerido por los nuevos usos. Sobre estos valores, podrán operar los criterios de minoración establecidos en el artículo 2.4.10 de estas normas.

[...].

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

[...].

6. Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación civil sobre vistas oblicuas y luces rectas en los predios colindantes, los vuelos se separarán de los linderos laterales de la parcela una distancia no inferior a la mitad del vuelo máximo permitido según el ancho de calle; además, esa distancia no será inferior a 1 metro en vuelos cerrados ni a 0,60 metros en vuelos abiertos. Mediante estudio de detalle o proyecto básico conjunto, podrán establecerse vuelos continuos en edificios adyacentes, siempre que su posición, profundidad y condiciones formales sean idénticas a ambos lados del lindero mutuo. Sin necesidad del estudio de detalle, el proyecto podrá suprimir también el retranqueo lateral de todos o algunos de sus vuelos cuando sean continuación de otros ya existentes en un edificio adyacente, con los que armonizarán sus condiciones formales, de posición y de profundidad.

[...].

CAPÍTULO 2.5

Régimen general de la edificación: Condiciones de ornato

[…].

SECCIÓN SEGUNDA

Condiciones de ornato en los edificios

[…].

Art. 2.5.12-e. *Espacios libres privados y solares sin edificar.*

1. Los propietarios de solares sin edificar y espacios libres que no estén dedicados a un uso público o colectivo deberán mantenerlos limpios y debidamente cerrados. Siempre que se satisfaga el resto de normas vigentes, se admiten todas las actividades relacionadas con el mantenimiento, limpieza, mejora y protección de los solares y espacios libres privados.

En el suelo urbano serán preceptivos la limpieza periódica que evite la pervivencia de basuras y desperdicios; el drenaje del suelo para evitar las aguas estancadas en el propio terreno o la penetración de humedades en los vecinos, y la fumigación y el exterminio de animales que pudieran causar infecciones sanitarias.

[...].

3. Los propietarios de los espacios libres privados de uso público o privado son responsables del buen estado y conservación del arbolado que exista en ellos. Las reformas que supongan remoción o supresión de ejemplares arbóreos se sujetarán a las condiciones expresadas por la ordenanza municipal de protección del arbolado urbano.

En particular, cuando los espacios libres ajardinados de propiedad privada linden con zonas públicas, las especies vegetales deberán mantenerse en perfecto estado sanitario, de poda y de formación, de modo que no generen riesgos ni afecciones sobre los usuarios de las zonas públicas, sobre el arbolado, la señalización o el mobiliario de estas, sobre los inmuebles próximos o sobre el alumbrado y los tendidos aéreos.

[…].

TÍTULO SÉPTIMO

RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

[…].

CAPÍTULO 7.2.

RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.

[…].

SECCIÓN TERCERA

CONDICIONES DE VOLUMEN

[…].

Art. 7.2.6. *Condiciones materiales de la ordenación.*

[...].

3. La ordenación del sector procurará la mayor mezcla de los usos, lucrativos o no, evitando discontinuidades, vacíos y zonificaciones radicales.

Las zonas verdes y equipamientos de tamaño moderado se integrarán con las construcciones de vivienda en las zonas centrales y próximas a otras zonas urbanas, prefiriéndose para los grandes parques y las parcelas más extensas de equipamiento localizaciones periféricas que no interrumpan la trama viaria y la continuidad del tejido residencial.

Siempre que sea posible, los planes aumentarán el «frente activo» de las manzanas privadas y públicas, estableciendo medidas tales como que los zaguanes de los edificios residenciales tengan acceso directo desde la calle y no solo desde patios privativos comunitarios, situando locales comerciales en las plantas bajas, alineando con la calle los edificios de equipamiento, bordeando con edificios de otros usos parte del contorno de los equipamientos que necesitan más espacio libre propio y evitando así largos tramos de calle limitados por vallas, superponiendo en altura distintos usos de equipamiento y vivienda pública de alquiler, etc.

[...].

Art. 7.2.10. *Regulación de la edificación.*

[...].

5. Los planes parciales evitarán disponer manzanas de vivienda cuyos espacios libres colectivos, por su excesivo tamaño u otras razones justificadas, compitan con los equipamientos deportivos y las zonas verdes públicas en detrimento de estos y supongan un consumo superfluo de suelo.

En manzanas provistas de espacios libres colectivos interiores, las normas urbanísticas requerirán que los zaguanes de los edificios de vivienda alineados con las calles perimetrales, directamente o mediando una banda de retranqueo, sean accesibles desde ellas, salvo que lo imposibiliten las rasantes o alineaciones señaladas, los usos dispuestos por el planeamiento en la planta baja o razones objetivas análogas. Podrán contar, no obstante, con salida suplementaria al espacio central.

Siempre que sea posible, el Plan parcial exigirá que al menos la mitad de la superficie de estos espacios libres carezca de construcciones enterradas, para permitir la plantación de árboles de porte, y no se pavimente o disponga de pavimentos permeables que posibiliten la infiltración de agua en el terreno.