
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

ZARAGOZA

MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO

189

**REGULACIÓN DE LOS ESPACIOS ABIERTOS
PORTICADOS Y OTRAS NORMAS URBANÍSTICAS**



GERENCIA DE URBANISMO
DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN Y DISEÑO URBANO
DEPARTAMENTO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA

JULIO DE 2021

**MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO 189 DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA**

MEMORIA JUSTIFICATIVA

I. INTRODUCCIÓN

El plan general de ordenación urbana vigente en Zaragoza se aprobó definitivamente el 13 de junio de 2001, y hoy se aplica de acuerdo con el texto refundido aprobado el 6 de junio de 2008 (BOA 30/6/2008). Desde el año 2001, ha sido objeto de diversas modificaciones aisladas, en la mayoría de los casos tendentes a resolver problemas específicos de determinados ámbitos urbanos o a recoger nuevos criterios de la Corporación.

Una de estas modificaciones fue la 154, cuyo fin principal era mejorar la redacción de las normas urbanísticas en relación con el tratamiento del espacio público y la escena urbana, el patrimonio cultural y la infraestructura verde. Aprobada en abril de 2019 por unanimidad y sin alegaciones, la Asociación Provincial de Promotores Constructores de Zaragoza interpuso contra parte de su contenido un recurso contencioso administrativo actualmente archivado provisionalmente.

La modificación aislada 189 responde a lo expresado por el Ayuntamiento de Zaragoza y la citada asociación cuando solicitaron la suspensión del procedimiento contencioso que se decretó en octubre de 2019, cuyo objeto era alcanzar un acuerdo extrajudicial del que resultara una nueva modificación del plan general, relativa a la regulación urbanística de algunas cuestiones contempladas por la anterior modificación 154.

Como consecuencia de ese acto, el coordinador general de Urbanismo y Sostenibilidad ordenó al Departamento de Planificación y Diseño Urbano la redacción de una modificación del plan general en la que se contuvieran las modificaciones precisas para alcanzar dicho acuerdo, procurando en todo caso mantener el espíritu de la modificación 154 y sin renunciar a los propósitos que la guiaron.

Han redactado el proyecto que se eleva a aprobación inicial Ramón Betrán Abadía, arquitecto y jefe del Departamento de Planificación y Diseño Urbano, y Edurne Herce Urzáiz, licenciada en derecho y jefe del Departamento de Ordenación y Gestión Urbanística.

II. ANTECEDENTES DE LA ACTUACIÓN

En el pleno municipal de 30 de abril de 2019 se aprobó por unanimidad la modificación aislada número 154 del plan general de ordenación urbana de Zaragoza (BOA 22/5/2019), que, según expresaba el apartado II de su memoria justificativa, modificaba 101 artículos de sus normas urbanísticas para establecer una regulación más desarrollada y adecuada en relación con los siguientes fines:

- a) Mejorar la calidad del espacio público de Zaragoza y hacer más atractiva su utilización. Se entiende a estos efectos por espacio público el conjunto de elementos que definen tanto los sistemas viario y de espacios libres y zonas verdes de dominio y uso público, como los espacios libres privados destinados a la circulación, la estancia, el recreo y otras actividades análogas, que están sujetos a uso público permanente o temporal, constituyendo de hecho una extensión del dominio público urbano.
- b) Dar coherencia ambiental al espacio urbano y rural, y contribuir a su articulación, creando escenas transversales características con escala de ciudad, en buena parte integradas en la red de itinerarios para viandantes, y escenas con la escala local de los barrios, donde habrá de procurarse una uniformidad interna que los haga reconocibles y fomente la identificación de sus habitantes.
- c) Muy en particular, mejorar las condiciones ambientales de la ciudad histórica, dándole la dignidad que merece y fomentando su comprensión, la integración visual de todos sus componentes, y la preservación de su valor histórico y arquitectónico.
- d) Mejorar, además, las características ambientales de toda la ciudad, procurando que su edificación no se degrade por causa de reformas descoordinadas e incoherentes.
- e) Mejorar las condiciones de protección de los edificios, conjuntos, locales, espacios públicos, cementerios y demás elementos catalogados por su interés histórico o artístico.
- f) Fomentar el uso del espacio público por los viandantes, estimulando los recorridos a pie y con ellos el disfrute, las relaciones sociales y el comercio en la ciudad consolidada.

Aunque no presentó ninguna alegación en el período de información pública de la modificación 154, la Asociación Provincial de Promotores Constructores de Zaragoza interpuso en julio de 2019 un recurso contencioso administrativo contra el acuerdo de aprobación definitiva del documento (procedimiento ordinario número 334/19, Sala de lo Contencioso Administrativo, sección primera, del Tribunal Superior de Justicia de Aragón).

Tras conversaciones con representantes municipales, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19.4 de la ley de enjuiciamiento civil y con el fin de posibilitar una solución extrajudicial del litigio, el Ayuntamiento y la Asociación de Promotores Constructores instaron la suspensión del correspondiente procedimiento durante 60 días, resuelta el 11 de octubre del mismo año.

Transcurrido el plazo sin que las partes hicieran manifestación alguna, la Sala decretó el archivo provisional de los autos el 5 de febrero de 2020, conforme a lo dispuesto por el artículo 179.2 de la ley de enjuiciamiento civil.

III. CONVENIENCIA, EXPOSICIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

Como se ha dicho, la modificación 189 del plan general tiene por objeto facilitar un acuerdo extrajudicial que ponga fin al procedimiento contencioso administrativo interpuesto por la Asociación Provincial de Promotores Constructores de Zaragoza contra el acuerdo de aprobación definitiva de la modificación aislada 154 del plan general de ordenación urbana.

Al mismo tiempo, el Ayuntamiento pretende perfeccionar la redacción de algunos aspectos puntuales, de acuerdo con la experiencia de los últimos dos años de aplicación.

De todas las discrepancias manifestadas por la Asociación Provincial de Promotores Constructores en su demanda de 2019, algunas se han visto superadas por el mero paso del tiempo y conversaciones previas a esta modificación, que han eliminado dudas iniciales, o se han resuelto en modificaciones anteriores del plan general. Así por ejemplo, en la número 176 se aclaró la incidencia del arbolado existente sobre los vuelos de los nuevos edificios y se corrigió la regulación del cierre de solares sin edificar y terrenos sin urbanizar, ya que en la modificación 154, por error, se había hecho extensiva a todo el término municipal una regulación pensada para el centro histórico.

En las restantes, se ha intentado llegar a una redacción que evite la desavenencia sin dejar de ser adecuada para el interés público, y siempre sin vulnerar los principios básicos de la revisión del plan general de 2001 y de las anteriores modificaciones aisladas, y en particular de la 154. De ahí resulta la posibilidad de evitar el contencioso corrigiendo sólo la redacción de cinco de los 101 artículos afectados por esta última modificación. Dentro de ellos, apenas se ven modificados 11 apartados, uno de ellos no directamente solicitado en la demanda, aunque relacionado con ella.

En lo que sigue, se exponen las modificaciones propuestas en los siguientes artículos:

- Artículo 2.2.27, apartados 1.º a 6.º.
- Artículo 2.2.33, apartado 6.º.
- Artículo 2.5.12-e, apartados 1.º y 3.º.
- Artículo 7.2.6, apartado 3.º.
- Artículo 7.2.10, apartado 5.º.

Artículo 2.2.27: Espacios abiertos porticados

Las plantas bajas diáfanas, que comenzaron a utilizarse significativamente en edificios residenciales a partir de los años 1960, suponen prescindir en el nivel de la calle de más construcciones cerradas que los accesos hacia las plantas altas, apoyando éstas sobre pilares exentos, y concentrar todo el derecho edificable en usos de vivienda. En ciertas circunstancias, el planeamiento zaragozano ha permitido que los edificios con planta baja diáfana pudieran elevar una planta más que los demás.

En la modificación 154 se consideró que esta solución empobrece el ambiente urbano e impide la implantación de actividades complementarias de la vivienda que resultan vitales para el buen funcionamiento de las zonas urbanas una vez consolidadas. Por el contrario, se entendió oportuno fomentar la mezcla de actividades, aproximando en lo posible viviendas, comercio, oficinas y otros usos, para dar mayor vitalidad al espacio urbano y acortar las distancias entre la residencia y sus usos complementarios.

Esta regulación no era ninguna novedad, puesto que el artículo 7.2.8,2, de las normas de la revisión del plan general aprobado en 2001 ya había determinado lo siguiente en relación con el nuevo planeamiento de desarrollo:

La ordenación procurará la máxima integración de los usos, evitando en lo posible zonificaciones radicales que asignen a cada parcela actividades exclusivas.

Siempre que sea posible, y con el establecimiento de las debidas condiciones de ubicación, superficie y compatibilidad, se integrarán en las mismas parcelas los usos residenciales y de oficinas con los comerciales y asistenciales, definiendo distribuciones de actividades que no sólo contemplen la dimensión horizontal del espacio, sino también la vertical.

En general, se evitará destinar parcelas independientes a actividades comerciales, integrándolas, en cambio, en las plantas bajas de los edificios residenciales para formar un zócalo con acceso directo desde las calles, a fin de garantizar la máxima vitalidad funcional del viario público.

La regulación aprobada dentro de la modificación 154 del plan general concretaba esta norma indeterminada, sin alterar su espíritu y acogiendo en su caso al *ius variandi* que ampara las modificaciones del contenido del planeamiento, dentro del cumplimiento de las normas legales y reglamentarias generales.

En el artículo 2.2.27, reformado en 2019, se limitaba la posibilidad de las plantas bajas diáfanas a situaciones consolidadas y totalmente justificadas, determinándose que en nuevos desarrollos urbanísticos sólo podrían preverse en situaciones excepcionales (edificios no alineados con la calle en áreas de edificación abierta, con el tratamiento adecuado de la arquitectura y de los espacios intermedios entre el edificio y la calle). En planes anteriores a la modificación del plan general, se admitirían sólo cuando ya el planeamiento las hubiera previsto, se tratara de zonas de edificación en ordenación abierta y el edificio se acogiera de hecho a este tipo (es decir, que no se alineara con la vía pública, como en la ordenación en manzana cerrada), y que en el sector ya se hubiera concedido una licencia, al menos, para un edificio con planta baja diáfana.

Además, la modificación 154 añadió a este artículo un apartado 5.º, que regula un procedimiento para que, cuando la propiedad lo inste, puedan completarse edificios residenciales existentes carentes de planta baja o desvinculados de la vía pública con nuevas construcciones de uso comercial o de servicios que den a las calles mayor riqueza funcional y atractivo. Así, en edificios de vivienda colectiva con planta baja diáfana o separados de la calle por espacios privados sin arbolado, se permite construir o ampliar la construcción en la planta baja, aun sobrepasando la superficie máxima edificable determinada por el planeamiento. En este caso, los nuevos cuerpos deberán alinearse con la calle, tener sólo la superficie mínima requerida para ese fin, dedicarse a usos comerciales, de servicios o instalaciones generales del edificio, y tener escaparates, ventanas o puertas en la mitad de la longitud de sus fachadas. El aumento de la edificabilidad sobre el máximo admitido se canalizará mediante un plan especial y conllevará la obligación de abonar al Ayuntamiento el valor del exceso, ya en metálico, ya en cesión de parte de la superficie:

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:

- a) «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.
- b) «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. En edificios terciarios y de vivienda colectiva situados en zonas de ordenación abierta, planes urbanísticos anteriores admitían que las plantas bajas diáfanas no se consideraran en el cálculo de la edificabilidad ni en el número máximo de plantas cuando se cumplieran las siguientes condiciones:

- aun contando con la altura de la planta baja diáfana, el edificio no superaría la altura máxima de cornisa en metros;
 - la altura mínima de las plantas bajas diáfanas sería de 2'50 m;
 - en la planta baja diáfana, la superficie construida cerrada no rebasaría el 10% de la superficie de la planta inmediata superior; en este porcentaje no se incluirían las superficies ocupadas por elementos estructurales o chimeneas de calefacción o ventilación que su funcionamiento requiriera.
- c) Otros espacios abiertos porticados que no gozan de las características de los definidos en las dos letras anteriores.
2. En las zonas de edificación en ordenación abierta cuyo planeamiento de desarrollo lo admita, los proyectos de edificación podrán disponer en la planta baja espacios abiertos porticados en las condiciones expresadas en los planes correspondientes, ajustadas a lo indicado en este artículo y en el 2.2.19.
3. El nuevo planeamiento de desarrollo no admitirá las plantas bajas diáfanas, solución que se ha demostrado inadecuada en relación con la mejor integración de los usos en el tejido edificado y la importancia de las plantas bajas para la percepción y el disfrute del ambiente viario. Con carácter excepcional y motivado, podrá admitirse esta solución 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 eviten estos inconvenientes, a juicio del Ayuntamiento.
4. 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 hubieran admitido explícitamente las plantas bajas diáfanas, la construcción de éstas exigirá el cumplimiento simultáneo de las siguientes condiciones:
- a) Que no se trate de una zona de edificación en manzana cerrada.
 - b) Que el edificio proyectado no esté alineado con la vía pública.
 - c) Que en el sector de que se trate se haya concedido al menos una licencia para un edificio provisto de planta baja diáfana.
5. En edificios terminados antes de la aprobación inicial de la modificación 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.
 - d) Al menos la mitad de la longitud de fachada hacia la calle corresponderá a escaparates, ventanales o puertas de acceso a locales.
 - 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.

En conclusión, se entiende que la norma, tal cual se redactó y en sus términos generales, desarrollaba el artículo 7.2.8,2 de las normas de 2001 y era acorde con una valoración de los efectos de la ordenación urbanística a medio y largo plazo.

En todo caso, es razonable atender las consideraciones hechas por la Asociación Provincial de Promotores Constructores de Zaragoza en cuanto a sus efectos sobre el desarrollo de los planes aprobados antes de 2019 y, en particular, sobre proyectos en curso, evitando situaciones traumáticas. Con este objeto, en la modificación aislada 189 se acomoda más la redacción a la de 2001, estableciendo explícitamente que, cuando se admitan espacios abiertos porticados, será con las condiciones de aprovechamiento que se determinan en los planes general y de desarrollo que estén vigentes, y se especifican de forma detallada las condiciones en las que, en determinados supuestos, podrían autorizarse. En esta última cuestión, se ha creído lógico dar a la edificación en zonas que ya tienen plan una flexibilidad equivalente a la prevista para los planes nuevos, determinando, por ejemplo, que sólo se podrán autorizar en edificios que no estén en zonas de manzana cerrada, o constituyan de hecho manzanas de este tipo, en situaciones donde el Ayuntamiento las entienda adecuadas y con un estudio de detalle previo.

Con respecto a los planes nuevos, se mantiene prácticamente igual la regulación anterior, aunque dándole un carácter más propio de unas normas urbanísticas, y remitiendo los criterios justificativos de su propio contenido a la memoria de la modificación 154. Sí se advierte expresamente que, como es natural, las modificaciones puntuales de los planes que no afecten al planeamiento general de su ordenación no requerirán adaptación a la nueva normativa de plantas bajas diáfanas.

Aunque la demanda de la Asociación de Promotores Constructores no se refirió expresamente al apartado 5.º del artículo (6.º en la redacción ahora propuesta), se cree conveniente añadir el estacionamiento de vehículos a los usos admitidos en las nuevas construcciones en plantas bajas diáfanas existentes, siempre que se trate de edificios que tengan menos plazas de las exigidas por el plan general o se verifique un déficit de plazas en su entorno próximo o en el área de referencia donde se sitúen. En este caso, la planta baja debería tener una fachada decorosa, pero no debería satisfacer la longitud mínima de vanos abiertos a la calle requerida en la letra (c).

Con estas correcciones, la redacción del artículo 2.2.27 queda del siguiente modo:

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:

- a) «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.
- b) «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.

- c) 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 m;
 - 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 éstas 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 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 sólo 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.

Artículo 2.2.33: Condiciones de los vuelos sobre la vía pública

En la modificación 154 del plan general se completó la regulación urbanística de los vuelos sobre la vía pública, determinando una separación mínima a los linderos laterales que evitara tanto vistas oblicuas invasivas como contigüidades estridentes de elementos situados a distintas alturas, con distintas profundidades y soluciones constructivas diferentes.

Con este propósito, la modificación 154 añadió a la regulación anterior, en el artículo 2.2.33,6 de las normas, una separación mínima entre los vuelos de un edificio y los linderos laterales de su parcela de 0'50 m, indicando que, mediante estudio de detalle o proyecto básico conjunto, podrían establecerse vuelos continuos en edificios adyacentes, siempre que su posición, profundidad y condiciones formales fueran idénticas a ambos lados del lindero:

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 m en vuelos cerrados ni a 0'50 m 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.

El artículo 548 del código de derecho foral de Aragón determina que no prescribe la acción para exigir la sucesión de voladizos situados a menos de 2 m de una fachada en vistas rectas o de 60 cm en vistas de costado u oblicuas; se trata de las mismas distancias a que se refiere el Código Civil en sus artículos 582 y 583, cuando establece que no se pueden tener vistas de costado u oblicuas sobre la propiedad del vecino si no hay al menos 60 cm de distancia, medida desde la línea de separación de las propiedades. Por esta razón y por motivos estéticos, las normas urbanísticas de los planes generales de Madrid (art. 6.6.19) y Valencia (art. 5.49) establecen que los vuelos se separarán de las fincas contiguas al menos en una longitud igual a su saliente y no inferior a 60 cm; en Madrid se añade que los miradores y galerías se separarán al menos 3 m de los linderos laterales. Es parecida la condición fijada por los planes generales de Valladolid en el artículo 403 de sus normas (distancia no menor del saliente del balcón o cuerpo volado, y de 60 cm si está abierto lateralmente), de Vitoria en el 50.01.57 (distancia no menor de 1 m de la medianera o lindero lateral en vuelos cerrados, o de 60 cm en los abiertos) o de Bilbao en el 7.48 (distancia mínima del frente de fachada de 80 cm en miradores y de 40 cm en balcones). La modificación 154 previó distancias de 1 m en vuelos cerrados y de 50 cm en abiertos, que están dentro del mismo orden de valores que en los demás planes citados.

Como consecuencia de estas consideraciones y para lograr la mayor coherencia de las normas con la legislación civil, la modificación 176 del plan general modificó el apartado 6.º del artículo 2.2.33, elevando la distancia a linderos de los vuelos abiertos a 60 cm:

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 m en vuelos cerrados ni a 0'60 m 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.

Por otra parte, se observa que puede darse el caso de nuevos edificios contiguos a otros que, por las circunstancias que sean, dispongan de vuelos adosados al lindero mutuo. En este caso, equivalente, por ejemplo, a la supresión de retranqueos laterales cuando los edificios colindantes no los tengan, carecería de sentido tramitar un estudio de detalle para que el Ayuntamiento valorara la conveniencia de la supresión de la separación, y tampoco lo tendría exigir un proyecto básico conjunto, puesto que uno de los dos edificios ya está construido. Por esta razón, para suprimir la separación bastaría que el proyecto del nuevo edificio acreditara la coordinación de sus vuelos con los del existente en cuanto a posición, profundidad y características formales:

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 m en vuelos cerrados ni a 0'60 m 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.*

Artículo 2.5.12-e: Espacios libres privados y solares sin edificar

En su redacción actual, los apartados 1.º y 3.º del artículo 2.5.12-e de las normas, introduciendo en la modificación 154 del plan general, prescriben lo siguiente:

1. Los propietarios de 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. No podrán emprenderse reformas de los espacios libres privados visibles desde la vía pública que supongan disminución o pérdida de calidad de la vegetación existente, salvo lo dispuesto en el artículo 8.2.1-m de estas normas y en la ordenanza municipal de protección del arbolado urbano.

En los espacios libres ajardinados de propiedad privada lindantes 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 éstas, sobre los inmuebles próximos o sobre el alumbrado y los tendidos aéreos.

La Asociación Provincial de Constructores Promotores manifiesta, en primer lugar, la dificultad de aplicar el apartado 3.º del artículo a solares sin edificar, en los que esa protección podría impedir construir en algunas ocasiones. Hay que hacer notar que el apartado se refiere específicamente a los espacios libres privados, concepto urbanísticamente claro que no puede confundirse con los solares sin edificar, por lo que no se produce el riesgo expresado, que además sería contrario al deber legal de edificar. No obstante, para evitar cualquier interpretación inadecuada, se opta por especificar en el primer apartado, sobre limpieza de los espacios libres privados, que se refiere a éstos y a los solares sin edificar, lo que deja fuera de toda duda que el apartado 3.º se refiere a los primeros, pero no a los segundos.

Aparte de esta objeción, la Asociación pide que se suprima el primer párrafo del apartado 3.º del artículo, reduciéndose la protección del arbolado a las zonas verdes y los espacios libres públicos. En relación con esto, debe advertirse que el artículo 9 de la ordenanza municipal de protección del arbolado urbano («Obras en las zonas verdes») determina que en toda zona verde pública o privada que afecte al arbolado deberá prever el mantenimiento del número de árboles existentes, si es posible:

La reforma de una zona verde, pública o privada, que prevea remover o suprimir arbolado, deberá prever en el proyecto el mantenimiento del mismo número y especies existentes en el ámbito territorial de la reforma siempre que sea posible.

Las obras en las zonas verdes y espacios libres se harán de manera que afecten lo menos posible a las plantaciones. Los proyectos deberán concretar las medidas de protección de los elementos vegetales durante la ejecución de las mismas, y en su caso la reposición del arbolado que hubiera sido eliminado.

Cuando la redacción del proyecto no corresponda al Servicio de Parques y Jardines, deberá ser informado por este Servicio antes de su aprobación por el órgano competente.

Si se trata de obras de infraestructura ajenas a la zona verde, o equipamientos que se incluyan en la misma, el proyecto deberá contener un Documento Técnico de Protección del Arbolado con las especificaciones contenidas en esta Ordenanza.

El artículo 11 de la misma ordenanza («Obras en fincas privadas») determina lo siguiente:

Los proyectos de obras en fincas privadas, sean de edificación o de urbanización, deberán contener asimismo un Documento Técnico de Protección del Arbolado cuando en el interior de la finca existan especies arbóreas, cuya tala no se autorizará si no se justifica suficientemente la imposibilidad de mantenerlos en el mismo lugar o trasplantados. Deberá contemplarse la reposición del arbolado eliminado en el interior de la propia finca, siempre que sea técnicamente posible.

Si como resultado de una obra realizada en una finca privada resultare afectado un árbol situado en la vía pública o en una finca municipal, el Servicio de Parques y Jardines efectuará la valoración de los daños en la forma prevista en esta Ordenanza, pasando el cargo al propietario. Si el árbol debiera suprimirse se procederá a su apeo con medios municipales y se devengará la tasa prevista en las Ordenanzas Fiscales.

Así pues, la norma del plan general resulta consonante con la ordenanza de arbolado, e incluso se limita a referirse al arbolado visible desde la vía pública.

En todo caso, para evitar cualquier interpretación errónea y conflictos innecesarios, se propone una nueva redacción ajustada más literalmente a la ordenanza de protección del arbolado y la remisión a su contenido de las actuaciones en los espacios libres públicos y privados. Se modifica también el segundo párrafo del apartado 3.º, anteponiéndole la expresión «en particular» para significar la relación de lo dispuesto en él con la prescripción general contenida en el párrafo anterior.

En consecuencia, los apartados 1.º y 3.º del artículo quedan redactados del siguiente modo:

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 lindan 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 éstas, sobre los inmuebles próximos o sobre el alumbrado y los tendidos aéreos.

Artículos 7.2.6 y 7.2.10: Regulación de la edificación en planes parciales

El artículo 7.2.6 del plan general vigente, referido a las condiciones de la ordenación en los planes parciales que se tramiten en el futuro, enumera en el tercer párrafo de su apartado 3.º una serie de medidas tendentes a aumentar el llamado «frente activo» de las manzanas privadas, precedido por la expresión «siempre que sea posible», lo que significa que no es una imposición inflexible y que se sujetará a principios de racionalidad, coherencia o proporción:

Siempre que sea posible, los planes aumentarán el «frente activo» de las manzanas privadas y públicas, exigiendo que los zaguanes de los edificios residenciales recaigan directamente a la calle y no a patios privativos comunitarios, situando los 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 tra-

mos de calle limitados por vallas, superponiendo en altura distintos usos de equipamiento o vivienda pública de alquiler, etc.

Se propone ahora una pequeña modificación que aclare, por un lado, que, como se dice en el artículo 7.2.10,5, no se requiere que los zaguanes de edificios de vivienda tengan entrada sólo desde la vía pública, y que pueden tener ésta y otra más desde espacios privados de la manzana; por otro lado, se suprime el artículo «los» antepuesto a «locales comerciales», ya que no se trata de que absolutamente todos los locales o usos comerciales se sitúen en las plantas bajas; por último, se aclara que no todas las medidas son obligatorias para los planes parciales, ya que podrá haber equipamientos, por ejemplo, en los que sea mejor separar la edificación de la calle que alinearla. En cualquier caso, el artículo da pie para que, en cada plan que se tramite y haciendo uso de los criterios generales que establece y de la facultad discrecional del Ayuntamiento en el trámite de aprobación, se requiera el cumplimiento de esta norma de acuerdo con las circunstancias concretas que concurran:

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 sólo 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.

Se relaciona con este artículo el 7.2.10,5, sobre regulación de la edificación por los planes parciales; como el anterior, la modificación 154 del plan general lo situó en el título VII de las normas («Régimen del suelo urbanizable»), ya que vincula a los planes que se tramiten en el futuro, pero no a la edificación en parcelas ordenadas por planes ya aprobados:

Los planes parciales evitarán disponer manzanas de vivienda cuyos espacios libres colectivos, por su excesivo tamaño u otras razones, puedan competir con los equipamientos deportivos y las zonas verdes públicas en detrimento de éstos.

En manzanas provistas de espacios libres colectivos interiores, las normas urbanísticas requerirán que los zaguanes de las viviendas alineadas con las calles perimetrales, directamente o mediante una banda de retranqueo, sean accesibles desde ellas. 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.

Preocupa a la Asociación de Promotores Constructores que este artículo pudiera impedir la disposición de zonas verdes o instalaciones colectivas privativas de las manzanas de vivienda colectiva, cuando lo que se pretende es que, de disponerse dichas zonas, que en absoluto se prohíben, tengan unas características propias de su naturaleza, y no produzcan una especie de fragmentación del sector en unidades cerradas autistas que dejen sin objeto las dotaciones públicas y menoscaben su importante función social, ni supongan un excesivo consumo de suelo. Se propone ahora aclarar estos extremos, suprimiendo posibles incertidumbres, al hablar de efectiva competencia y no de una posibilidad más o menos abierta, y haciendo referencia al consumo insostenible de suelo, proscrito tanto por la legislación estatal del suelo como por la urbanística de la Comunidad Autónoma.

En el segundo párrafo del apartado, se aclara que la exigencia de zaguanes accesibles directamente desde las calles opera, como es natural, sobre edificios residenciales y no sobre las viviendas que lo componen, que, como tales, no tienen zaguanes. Se admite también, porque es razonable y en todo caso en la tramitación de los planes se habría tenido en

cuenta, que no se establezca esa comunicación cuando la imposibiliten los usos ordenados por el plan en la planta baja, las rasantes o las alineaciones de las calles (por ejemplo, cuando una parcela sea muy accidentada o sólo linde con calles en parte de sus lados, y haya zaguanes a los que deba llegarse por su interior).

Con todo esto, la redacción del apartado 5.º del artículo 7.2.10 queda como sigue:

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 éstos 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.

IV. EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL TERRITORIO

Como indicaba su memoria justificativa, la modificación aislada 154 no contenía determinaciones que supusieran variación de los aprovechamientos ya reconocidos por el plan general, ampliación del suelo urbano o urbanizable, o cambios de calificación del suelo. Su propósito se reducía a mejorar la escena urbana, dar mayor eficacia a la protección de los inmuebles catalogados, perfeccionar el tratamiento paisajístico y funcional del suelo no urbanizable, y facilitar que los nuevos desarrollos urbanísticos tengan una mayor integración funcional y se adecuen mejor a las necesidades de la vida urbana. Por este motivo, se entendió que la modificación no produciría efectos desfavorables sobre el territorio urbano ni rústico.

Como la modificación aislada 189 que se tramita no hace sino reformar cinco artículos de los 101 alterados por la modificación 154, y todo lo dicho entonces puede repetirse ahora, se entiende con mayor motivo que no afecta a la estructura urbanística de la ciudad, no altera su modelo de ocupación del suelo y evolución urbanística, y no produce efectos desfavorables sobre el territorio municipal.

V. MODIFICACIÓN DE MENOR ENTIDAD

Como se deduce del apartado anterior de esta memoria, el contenido de la modificación 189 no distorsiona en absoluto la estructura general del plan general vigente ni las directrices de su modelo de evolución urbana y ocupación del territorio, tal como las define el artículo 40 del decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprobó el texto refundido de la ley de urbanismo de Aragón.

Por las mismas razones que se expusieron en la memoria de la modificación 154 del plan general, y de acuerdo con el artículo 85.3 del citado texto refundido, la modificación aislada 189 puede considerarse de menor entidad, máxime considerando que sólo afecta a un 4'95% de los artículos afectados por aquélla, y además, no en todos sus apartados.

En consecuencia, procede aplicar lo previsto en el texto refundido para las modificaciones de menor entidad y atribuir la competencia para su aprobación definitiva al Ayuntamiento de Zaragoza, que obtuvo la homologación por decreto del Gobierno de Aragón de 22 de octubre de 2013.

VI. DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN 189

Para cumplir con su objeto, esta modificación aislada del plan general sólo altera el contenido de los artículos 2.2.27, 2.2.33, 2.5.12-e, 7.2.6 y 7.2.10 de las normas urbanísticas del plan general, tal y como se ha indicado en el apartado III de esta memoria.

Se reproduce a título informativo el contenido de los apartados modificados en estos artículos, en el estado vigente en julio de 2021, y el contenido que ahora se proyecta. En la redacción actual, se resaltan en color verde los párrafos que sufren alguna modificación; en la proyectada, se resaltan en color verde, cursiva y negrita solamente las palabras modificadas.

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 2 de julio de 2021

El arquitecto jefe del Departamento de
Planificación y Diseño Urbano,

La letrada jefe del Departamento de
Ordenación y Gestión Urbanística,

Ramón Betrán Abadía.

Eduarne Herce Urzáiz.

**MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO 189 DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA**

NORMAS URBANÍSTICAS

ESTADO ACTUAL

[...]

TÍTULO SEGUNDO. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

[...]

CAPÍTULO 2.2. RÉGIMEN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN: CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

[...]

SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES DE VOLUMEN

[...]

Artículo 2.2.27. 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:

- g) «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.
- h) «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. En edificios terciarios y de vivienda colectiva situados en zonas de ordenación abierta, planes urbanísticos anteriores admitían que las plantas bajas diáfanas no se consideraran en el cálculo de la edificabilidad ni en el número máximo de plantas cuando se cumplieran las siguientes condiciones:
 - aun contando con la altura de la planta baja diáfana, el edificio no superaría la altura máxima de cornisa en metros;
 - la altura mínima de las plantas bajas diáfanas sería de 2'50 m;
 - en la planta baja diáfana, la superficie construida cerrada no rebasaría el 10% de la superficie de la planta inmediata superior; en este porcentaje no se incluirían las superficies ocupadas por elementos estructurales o chimeneas de calefacción o ventilación que su funcionamiento requiriera.
- i) Otros espacios abiertos porticados que no gozan de las características de los definidos en las dos letras anteriores.

2. En las zonas de edificación en ordenación abierta cuyo planeamiento de desarrollo lo admita, los proyectos de edificación podrán disponer en la planta baja espacios abiertos porticados en las condiciones expresadas en los planes correspondientes, ajustadas a lo indicado en este artículo y en el 2.2.19.

3. El nuevo planeamiento de desarrollo no admitirá las plantas bajas diáfanas, solución que se ha demostrado inadecuada en relación con la mejor integración de los usos en el tejido edificado y la importancia de las plantas bajas para la percepción y el disfrute del ambiente viario. Con carácter excepcional y motivado, podrá admitirse esta solución 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 eviten estos inconvenientes, a juicio del Ayuntamiento.

4. 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 hubieran admitido explícitamente las plantas bajas diáfanas, la construcción de éstas exigirá el cumplimiento simultáneo de las siguientes condiciones:

- a) Que no se trate de una zona de edificación en manzana cerrada.
- b) Que el edificio proyectado no esté alineado con la vía pública.
- c) Que en el sector de que se trate se haya concedido al menos una licencia para un edificio provisto de planta baja diáfana.

5. En edificios terminados antes de la aprobación inicial de la modificación 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 contruidos 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.
- c) 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.
- b) 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 contruidos será exclusivamente comercial o de equipamientos y servicios, y todos los locales que comprendan tendrán acceso directo por la calle.
- c) Al menos la mitad de la longitud de fachada hacia la calle corresponderá a escaparates, ventanales o puertas de acceso a locales.
- d) Los nuevos cuerpos contruidos 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.
- e) 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.
- f) 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.

[...]

Artículo 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 m en vuelos cerrados ni a 0'60 m 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.

[...]

CAPÍTULO 2.5. RÉGIMEN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN: CONDICIONES DE ORNATO

[...]

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE ORNATO EN LOS EDIFICIOS

[...]

Artículo 2.5.12-e. Espacios libres privados y solares sin edificar

1. Los propietarios de 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. No podrán emprenderse reformas de los espacios libres privados visibles desde la vía pública que supongan disminución o pérdida de calidad de la vegetación existente, salvo lo dispuesto en el artículo 8.2.1-m de estas normas y en la ordenanza municipal de protección del arbolado urbano.

En los espacios libres ajardinados de propiedad privada lindantes 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 éstas, 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

[...]

Artículo 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, exigiendo que los zaguanes de los edificios residenciales recaigan directamente a la calle y no a patios privativos comunitarios, situando los 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 o vivienda pública de alquiler, etc.

[...]

Artículo 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, puedan competir con los equipamientos deportivos y las zonas verdes públicas en detrimento de éstos.

En manzanas provistas de espacios libres colectivos interiores, las normas urbanísticas requerirán que los zaguanes de las viviendas alineadas con las calles perimetrales, directamente o mediante una banda de retranqueo, sean accesibles desde ellas. 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.

**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

[...]

Artículo 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 soporales 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 m;
- 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 éstas 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 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 contruidos 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 contruidos 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 escapes, 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 sólo 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.

[...]

Artículo 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 m en vuelos cerrados ni a 0'60 m 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

[...]

Artículo 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 éstas, 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

[...]

Artículo 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 *sólo 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.

[...]

Artículo 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 éstos *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.