

SECCIÓN QUINTA

Núm. 8459

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA

ÁREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS,
ENERGÍA Y VIVIENDA

Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 4 de noviembre de 2024, en expediente 33725/24, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

Primero. — Aprobar con carácter definitivo la modificación aislada 221 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, con el objeto de modificar puntualmente la regulación de la posibilidad de implantación de viviendas en planta baja, conforme al proyecto de mayo de 2024 redactado por los departamentos de Planificación y Diseño Urbano y Ordenación y Gestión Urbanística, y con base en el informe de 2 de julio de 2024 del departamento de Ordenación y Gestión Urbanística.

Segundo. — 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, el presente acuerdo junto con la nueva redacción de los artículos 2.3.21, 2.3.22 y 2.3.23 de las normas urbanísticas del plan general serán objeto de publicación en la sección provincial correspondiente del *Boletín Oficial de Aragón*.

Tercero. — Comunicar el presente acuerdo al Consejo Provincial de Urbanismo para su conocimiento y efectos, adjuntando copia de los documentos integrantes de la modificación aislada núm. 221, 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.

Cuarto. — De conformidad con lo dispuesto en el artículo 78.3 del texto refundido de la Ley Urbanismo de Aragón, levantar la suspensión de licencias de parcelación, edificación y demolición decretada en el acuerdo de aprobación inicial.

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, y por delegación al consejero de Urbanismo y Equipamientos, para que adopte las resoluciones oportunas tendentes a la resolución del presente acuerdo.

Lo que se comunica para general conocimiento y efectos, advirtiéndose que la anterior resolución agota la vía administrativa y contra la misma podrá interponerse, previo recurso de reposición potestativo ante el órgano que la dictó en el plazo de un mes, 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 de la presente resolución, de conformidad con lo previsto los artículos 8 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, modificada por la disposición adicional cuarto 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 14 de noviembre de 2024. — El secretario general del Pleno, P.D. de fecha de 13 de septiembre de 2017: La letrada-jefa del Servicio, Vanesa Laguarda Soro.

**MODIFICACIÓN AISLADA NÚM. 221 DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA**

Expediente núm. 33725/2024.
Estado proyectado.

[...]

Capítulo 2.3

Régimen general de la edificación:

Condiciones de ventilación e iluminación

[...]

SECCIÓN TERCERA

Condiciones de los edificios o locales de vivienda

[...]

Artículo 2.3.21. — *Viviendas situadas en la planta baja de edificios de vivienda colectiva.*

1. Además de las condiciones de habitabilidad y superficie expresadas en los artículos anteriores de este capítulo y en el resto de normas vinculantes, las viviendas situadas total o parcialmente en la planta baja de los edificios de vivienda colectiva satisfarán las condiciones expresadas en este artículo.

2. Salvo que la normativa específica de la zona prevea otra cosa, las piezas lindantes directamente con la vía pública o con espacios libres de uso no privativo de los titulares de la vivienda tendrán su pavimento elevado al menos un metro sobre la rasante de la acera o sobre la del terreno definitivamente urbanizado inmediato a la fachada correspondiente, en cualquier punto de ésta. No regirá esta condición cuando entre la fachada y la vía pública u otros espacios de uso público o colectivo se interponga un espacio libre privativo cerrado cuya anchura sea igual o mayor de dos metros.

3. El acceso a las viviendas de planta baja se producirá, en principio, a través de los zaguanes generales del edificio o de terrenos privados que no sean de uso público.

No obstante, el Ayuntamiento podrá autorizar el acceso a las viviendas de planta baja por zaguanes comunes a dos o más de ellas, o directamente desde el exterior, cuando lo justifique el tipo de edificación y su entorno, y, en particular, cuando los accesos se abran a espacios de uso privado intermedios entre la calle y el edificio, y cuando éste se sitúe en calles o espacios libres públicos con una circulación moderada, donde predomine el uso residencial o sean frecuentes las viviendas unifamiliares.

Cuando el acceso se realice a través de zaguanes exclusivos para las viviendas de planta baja, éstos cumplirán las condiciones generales requeridas a esos espacios por la normativa vigente. Si se accede directamente al interior de la vivienda, será obligatorio interponer entre el exterior y sus piezas vivideras un vestíbulo que garantice su privacidad, con una superficie útil mínima de 2,25 metros cuadrados.

En cualquier caso, las viviendas situadas en planta baja satisfarán todas las condiciones de accesibilidad y evacuación exigidas con carácter general, situando las escaleras y rampas que las comuniquen con el exterior, directamente o a través de un zaguán, en el interior de la parcela y sin invadir el espacio público.

4. En las fachadas de las viviendas lindantes con espacios de dominio o uso público no se abrirán huecos de vistas cuyo borde inferior diste menos de 1,80 metros del pavimento exterior, sin perjuicio de la altura mínima de protección exigida por la normativa técnica de la edificación. Si un hueco se prolonga por debajo de esta cota, deberá cerrarse con un paño fijo traslúcido pero impermeable a la vista, salvo que ante él haya un antepecho que no sea transparente e impida ver el interior de la vivienda hasta una altura de 1,80 metros; dicho antepecho podrá estar incluido en el espesor del muro en el que se abra el hueco o en una terraza antepuesta a él.

Las hojas, persianas y elementos de protección de las puertas y ventanas abiertas sobre espacios de dominio o uso público no podrán sobresalir de las fachadas ni abrir hacia fuera.

No se admitirá la colocación de toldos, jardineras u otros elementos proyectados sobre espacios de uso público.

5. Cuando las habitaciones vivideras de las viviendas de planta baja dispongan de vanos abiertos en fachadas que recaigan a vías cuya calzada comprenda cinco o más carriles, la autorización estará condicionada a la presentación de un estudio específico que acredite que los niveles de inmisión del ruido producido por el tráfico satisfacen las condiciones impuestas por la normativa sobre contaminación acústica.

6. No se admitirán las salidas de aire acondicionado, refrigeración ni extracción situadas a una altura inferior a 2,30 metros sobre el nivel de la acera.

7. En las partes de las viviendas de planta baja en que no haya construidas plantas inferiores y en los tramos de su contorno donde la cota del terreno exterior supere la del pavimento interior, se asegurará su aislamiento térmico, impermeabilización y drenaje por medio de las disposiciones constructivas que sean adecuadas.

Artículo 2.3.22. — Limitaciones de zona para la construcción de nuevas viviendas en planta baja.

No se admitirá la construcción de nuevas viviendas en la planta baja de edificios de vivienda colectiva cuando se sitúen en los siguientes lugares:

a) Zonas donde no lo permita la normativa específica.

a) Ámbitos donde lo prohíban los planes especiales de ordenación de la actividad comercial a que se refieren los artículos 2.6.9,3 y 2.5.1-b de estas normas, y, en defecto de éstos, en los ámbitos a que se refieran, cuando las viviendas hubieran de limitar con las siguientes avenidas, paseos, calles o plazas: Alfonso I, plaza de Ariño, plaza del Carmen, avenida de César Augusto, plaza de César Augusto, Cinegio, Conde de Aranda, paseo de la Constitución, Coso, Cuatro de Agosto, Don Jaime I, Espoz y Mina, paseo de Fernando el Católico, Gran Vía, plaza de San Francisco, Independencia, plaza del Justicia, Libertad, plaza de la Magdalena, Manifestación, Mártires, Mayor, plaza del Pilar, plaza de Salamero, plaza de San Bruno, plaza de San Felipe, plaza de San Miguel, plaza de San Pedro Nolasco, San Vicente de Paúl, plaza de Santa Cruz, plaza de Santa Engracia, plaza de Santiago Sas, plaza de la Seo, plaza de Sinués Urbiola y plaza de los Sitios.

En desarrollo del plan general y mediante el procedimiento de tramitación de los planes especiales, el Ayuntamiento podrá aprobar catálogos de calles en las que se prohíbe la construcción de nuevas viviendas en la planta baja o modificar los aprobados.

[...]

SECCIÓN CUARTA

Transformación en viviendas de locales situados en la planta baja de edificios de vivienda colectiva

Artículo 2.3.23. — Transformación en viviendas de locales de planta baja existentes y situados en zonas donde el planeamiento admite el uso.

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

a) No haya limitaciones urbanísticas que impidan aumentar el número de viviendas del edificio, aumentar su superficie o construirlas en su planta baja, supuesto en el que deberá aplicarse lo dispuesto en el artículo 2.3.26 de estas normas.

b) Las viviendas nuevas o ampliadas satisfagan las condiciones requeridas por los artículos 2.3.24 y 2.3.25 de estas normas, así como por el 2.3.21 en todo aquello que dichos artículos no modifiquen o maten expresamente.

c) No se verifique ninguno de los siguientes supuestos:

—Locales limítrofes con las vías donde el artículo 2.3.22 prohíbe nuevas viviendas en planta baja, con las excepciones que ahí se indican.

—Ámbitos donde prohíban las nuevas viviendas en planta baja los planes especiales de ordenación de la actividad comercial a que se refieren los artículos 2.6.9,3 y 2.5.1-b de estas normas, y locales susceptibles de uso comercial situados en los ejes comerciales principales y secundarios reconocidos por el Ayuntamiento. En de-

fecto de dichos planes especiales y de un señalamiento formal de dichos ejes posterior a la aprobación de la modificación aislada número 221 del plan general de ordenación urbana, se considerarán a estos efectos las siguientes vías:

- Ejes principales: avenida de Madrid, Delicias, Marcelino Unceta, avenida de Navarra, Conde de Aranda, Pablo Gargallo, avenida de San José, avenida de Tenor Fleta, Miguel Servet, Compromiso de Caspe, Camino de las Torres, avenida de América, Coso, Don Jaime I, Alfonso I, San Miguel, paseo de Fernando el Católico, avenida de Goya y avenida de Cesáreo Alierta.

- Ejes secundarios: Tomás Bretón, Pedro María Ric, avenida de Santa Isabel, Cortes de Aragón, León XIII, García Sánchez, Doctor Iranzo, paseo de Teruel, Salvador Minguijón, avenida de María Zambrano, San Juan de la Peña, Francisco de Vitoria, avenida de César Augusto, Reina Fabiola, María Agustín, avenida de Cataluña, Duquesa de Villahermosa, paseo de las Damas, José María Lacarra, Ildefonso Manuel Gil, Salvador Allende, San Vicente Mártir, Don Pedro de Luna, Santander, Independencia, Méndez Núñez, Monasterio de Siresa, Pablo Iglesias, vía Universitat, San Ignacio de Loyola, San Vicente de Paúl, avenida de Valencia, Hernán Cortés, paseo de Calanda, Jerónimo Zurita, avenida de la Jota, paseo de Sagasta, paseo de Cuéllar, Corona de Aragón, Lasierra Purroy y Sobrarbe.

- Locales pertenecientes a edificios o conjuntos catalogados donde el propio catálogo o la comisión de patrimonio competente lo consideren inadecuado.

- Locales pertenecientes a edificios fuera de ordenación.

- Locales situados en plantas bajas que de acuerdo con el reglamento de dominio público hidráulico no puedan dedicarse al uso residencial por su riesgo de inundación.

- Locales cuya transformación deniegue motivadamente el Ayuntamiento por dedicarse otros locales del mismo edificio o de edificios próximos a actividades que considere incompatibles con el uso residencial en planta baja. En particular, se denegará la transformación cuando el local linde con discotecas, bares con música, pubs u otros locales dedicados a actividades especialmente molestas para las viviendas. Tampoco se admitirá la transformación en vivienda cuando el local se sitúe en las zonas saturadas delimitadas en aplicación de la ordenanza municipal de distancias mínimas y zonas saturadas, salvo que el servicio municipal competente informe, en la tramitación del procedimiento de obtención de licencia, que se verifican las condiciones fácticas para la supresión de la zona, de acuerdo con el artículo 18 de la ordenanza municipal de distancias mínimas y zonas saturadas.

- Salvo en proyectos que prevean la rehabilitación integral del edificio, locales donde esté en funcionamiento una actividad comercial, industrial, de oficinas o de estacionamiento de cinco o más vehículos, o lo haya estado en los treinta y seis meses anteriores a la solicitud del cambio de uso.

- Otros locales donde concurren circunstancias semejantes.