

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

ZARAGOZA

MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO

221

Zaragoza
AYUNTAMIENTO

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha **14 NOV. 2024**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad



Zaragoza
AYUNTAMIENTO

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter INICIAL, por acuerdo plenario
de fecha **25 JUL. 2024**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad



VIVIENDAS EN PLANTA BAJA



Zaragoza
AYUNTAMIENTO

EJEMPLAR PARA LA APROBACIÓN INICIAL
MAYO DE 2024

GERENCIA DE URBANISMO

DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN Y DISEÑO URBANO

MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO 221 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, con texto refundido aprobado el 6 de junio de 2008 (BOA 30/6/2008). Desde el año 2001, ha sido objeto de diversas modificaciones puntuales, en la mayoría de los casos para resolver problemas específicos de determinados ámbitos urbanos o recoger nuevos criterios de la Corporación.

El 15 de abril de 2020, el coordinador general del Área de Urbanismo y Equipamientos solicitó a la Dirección de Servicios de Planificación y Diseño Urbano la redacción de un proyecto de modificación aislada del plan general de Zaragoza en el que se regulara, entre otras cosas, la posible transformación de locales de planta baja en viviendas. Dicho proyecto se aprobó definitivamente el 24 de febrero de 2021 (exp. 458429/2020).

El documento aprobado contenía diversas condiciones relativas a la construcción de nuevas viviendas en planta baja o a la transformación en viviendas de locales comerciales, y en determinados supuestos se remitía a las vías que componen la malla básica de la ciudad y a las zonas saturadas, en ambos casos establecidas al margen de la ordenación urbanística y más o menos obsoletas en sus delimitaciones actuales. Pasados más de tres años, el Área de Urbanismo, Infraestructuras, Energía y Vivienda cree que debe modificarse la normativa aprobada en 2021 para adaptarla a dicha situación, que podría prolongarse en el tiempo. Por este motivo, se formula una nueva modificación de las normas del plan general que sólo afecta a tres artículos de los modificados entonces.

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

II. CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN 221

Las normas urbanísticas del plan general de ordenación urbana de Zaragoza regulan en su capítulo 2.3 las condiciones de ventilación e iluminación de los edificios. Tras la modificación 176, su sección tercera se dedica a las condiciones de los edificios o locales de vivienda, y la cuarta a la transformación en viviendas de locales situados en la planta baja de los edificios de vivienda colectiva. En la sección tercera, el artículo 2.3.21 regula las características intrínsecas de las viviendas situadas en la planta baja de edificios de vivienda colectiva, y el 2.3.22 las limitaciones de zona para la construcción de nuevas viviendas en planta baja. En la sección cuarta, el artículo 2.3.23 contiene las condiciones de posición para la transformación en viviendas de locales existentes.

El artículo 2.3.22 prohíbe la construcción de nuevos edificios que contengan viviendas en planta baja en las calles de la malla básica, según la relación incorporada al capítulo 2.4 de las normas. Por otra parte, la modificación 176 flexibilizó esta relación, de modo que la aprobación formal de una nueva por el Ayuntamiento por medio de una ordenanza de movilidad u otro instrumento análogo, supondría la sustitución de la indicada en el plan general. Aparte de este artículo, las normas del plan general sólo recurren al concepto de *mallla básica* en unos pocos supuestos muy específicos, relacionados con los accesos y el estacionamiento de vehículos, pero ni siquiera lo definen, porque deriva de la normativa de movilidad. Según el borrador de ordenanza de movilidad sostenible elaborado por la Oficina de Planificación y Diseño de la Movilidad y la Policía Local en febrero de 2024 la malla básica está compuesta por las «*vías estructurantes y distribuidoras*» de la ciudad, caracterizadas por una circulación intensa de vehículos, que pueden producir las molestias consiguientes en la cota en que se sitúan las calzadas. Aparte de que la relación contenida en el plan general no se ha actualizado desde hace 23 años, ni desde Movilidad se ha aprobado por medio alguno una nueva relación en ese plazo, hoy en día debe tenerse en cuenta la heterogeneidad de las vías susceptibles de configurar la malla; según el artículo 15 del borrador de ordenanza de movilidad sostenible, dichas vías pueden ser:

- De primer rango y primera categoría (*vías estructurantes*), que comprenden las circunvalaciones interiores de la ciudad (Z20 y Z30) y las vías de penetración.
- De primer rango y segunda categoría (*vías distribuidoras*), que son las de mayor capacidad dentro de cada distrito y las situadas estratégicamente en su interior.
- De primer rango y tercera categoría (*carreteras municipales*), que no discurren por el interior del suelo urbano ni conciernen a esta modificación del plan general.

En este estado de cosas y en el momento actual, parece razonable no imponer una prohibición total a todas las vías de malla básica determinadas por el plan general o documentos alternativos, sino establecer las condiciones en que podrían construirse viviendas en planta baja, teniendo en cuenta las características reales de las calles. En las de la malla básica pueden concurrir distintos tipos de situaciones, que a los efectos que nos ocupan exigen considerar el excesivo ruido de tráfico y la concurrencia con ejes comerciales y de circulación peatonal importantes.

Las limitaciones derivadas del ruido no son en sí mismas de naturaleza urbanística, y hay una normativa sectorial suficientemente amplia que permite controlarlo en el proyecto; por tanto, puede considerarse adecuado sustituir la prohibición general por la exigencia, acorde con dicha normativa, de un estudio en el que, de acuerdo con lo prescrito por el documento básico HR del Código Técnico de la Edificación, se evalúe la incidencia del ruido producido por el tráfico en las viviendas y se determinen los niveles de aislamiento y demás medidas correctoras procedentes para hacerlo compatible con los niveles de inmisión establecidos por la normativa sobre contaminación acústica. Complementariamente, se propone sustituir la remisión a la malla básica por otra a las calles que tengan calzadas con más de cuatro carriles de tráfico rodado, en las que, en el trámite de obtención de licencia, se requerirá la presentación de ese estudio como anejo al proyecto de construcción o reforma del inmueble.

Puede considerarse también que la superposición de actividad comercial y circulación de peatones no es tanto una cuestión propia de la malla básica, como de la estructura de ejes comerciales de la ciudad, que la propia modificación 176 del plan general contempló en su regulación de la promoción de nuevas viviendas en planta baja.

En relación con estos ejes, el plan general prohíbe desde 2021 la construcción de nuevos edificios residenciales que tengan viviendas en planta baja en vías que el Ayuntamiento considere ejes comerciales principales y secundarios. En el momento actual, estos conceptos se remiten al plan de comercio local de Zaragoza de 2009 y al estudio realizado en 2016 por la Federación de Empresarios de Comercio y Servicios de Zaragoza y Provincia (ECOS), en colaboración con el Ayuntamiento, de los que resultó el señalamiento de 19 ejes comerciales principales (aquellos que tenían más de 50 establecimientos comerciales minoristas) y 40 secundarios (los que tenían de 30 a 50 establecimientos minoristas).

De un modo aún más claro que en la malla básica, estos ejes participan de un cierto carácter coyuntural, que, como se decía en la modificación 176 de las zonas saturadas, podría recomendar un tratamiento distinto para las obras de nueva construcción, que en estas calles no son muy comunes, y para la transformación en viviendas de locales existentes. En relación con las primeras, podría considerar la diferencia entre la dedicación dominante residencial que se asocia a las características morfológicas del tejido urbano y la que tiene un carácter menos dependiente de estas características. En un momento de declive del comercio urbano, podría convenir, además, que la normativa fomentara, al menos, su conservación en esos puntos donde es más necesario.

Por último, la modificación 221 ajusta la regulación de las nuevas viviendas en planta baja situadas en zonas saturadas. En principio, la prohibición está suficientemente justificada por la propia definición de estas zonas según el artículo 1.º de su ordenanza específica, que motiva su delimitación *«en evitación de molestias derivadas del ejercicio de las mismas [las actividades reguladas en la ley aragonesa 11/2005, de 28 de diciembre] para el vecindario, así como de las consecuencias motivadas por la excesiva proximidad o concentración en el espacio de este tipo de usos, previniendo, de esta forma, efectos aditivos que suponen un deterioro apreciable de la calidad de vida o del medio ambiente»*; el artículo 15 define las zonas saturadas como aquellas *«en las que se produzcan graves molestias a la vecindad por la afluencia de público a los locales o actividades sujetas a aquella ley y a esta ordenanza, motivadas por la real o previsible saturación en el número de estos establecimientos se denominarán "zonas saturadas"»*. Si se dan estas circunstancias, es lógico que no se admita la ubicación de nuevas vi-

viendas en planta baja, con acceso, huecos exteriores y quizá paredes medianeras en el mismo nivel que las actividades que motivaron la declaración, y que, como indica la ordenanza, no sólo provocan afecciones en el interior de los locales donde se ejercen, sino en la vía pública próxima.

Conviene recordar aquí que la modificación 176 no prohibió con carácter general las nuevas viviendas de planta baja en las zonas saturadas, sino sólo la transformación en viviendas de locales existentes, al entender que la condición de zona saturada no es estructural sino coyuntural y que a lo largo de los años van desplazándose de unos lugares a otros de la ciudad.

Pero, por otro lado, en la respuesta a algunas alegaciones presentadas durante la información pública del proyecto de modificación 176, el jefe del Departamento de Planificación y Diseño Urbano ya advirtió que algunas de las zonas delimitadas por el Ayuntamiento, inalteradas desde el año 2005, habían perdido de hecho su vigencia, y que en 2020 calles como Cantín y Gamboa o Doctor Cerrada, entre otras, ya no presentaban particulares problemas de ruido y aglomeraciones en la vía pública.

Las asociaciones «Stop Ruidos» y «Cafés y Bares» han indicado recientemente que en zonas saturadas declaradas como Moncasi o Puerta del Carmen se ha reducido mucho la presencia de establecimientos de hostelería, e incluso hay casos, como Zumalacárregui, donde ya no hay ninguno.

Actualmente, el Ayuntamiento tramita la declaración de dos nuevas zonas saturadas, en el entorno de las plazas de los Sitios y de San Francisco, pero, al mismo tiempo, desde el Área de Urbanismo se ha manifestado que no hay intención de eliminar ninguna de las zonas declaradas antes de ahora. En este estado de cosas, parece razonable acomodar la norma urbanística de modo que la aceptación o denegación de la autorización para transformar un local en vivienda no dependa de la declaración en sí, sino de la realidad de la zona en que se sitúa.

El artículo 18 de la ordenanza municipal de distancias mínimas y zonas saturadas para actividades reguladas en la ley 11/2005, de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos de la Comunidad Autónoma de Aragón determina lo siguiente acerca de la supresión de zonas saturadas declaradas:

Con arreglo al mismo procedimiento establecido para su declaración, podrá acordarse la supresión del régimen de prohibición, limitaciones o restricciones que conlleva la declaración de zona saturada, cuando se haya reducido el número de los establecimientos existentes en la misma en un porcentaje superior al 60% respecto del momento de dicha declaración, por entender que la simple aplicación de las distancias mínimas pueden garantizar una situación similar a la del resto de la ciudad.

Puede considerarse, por tanto, que una zona saturada ha perdido vigencia a los efectos que interesan para analizar la viabilidad de la transformación de un local en vivienda cuando el número de establecimientos se haya reducido al menos en un 60% con respecto a los existentes cuando se declaró.

A la vista de esta regulación, y teniendo en cuenta la probable persistencia de zonas saturadas declaradas donde ya no se verifican las condiciones de concentración de establecimientos hosteleros y de aglomeración de gente en la calle que se estiman contrarias a unas condiciones de habitabilidad aceptables en viviendas situadas en planta baja, se entiende conveniente modificar el artículo 2.3.23 de las normas del plan general para limitar la incompatibilidad a los casos en que no sólo concurra la declaración, sino que persista su justificación material.

III. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN 221

Como se ha dicho en el apartado anterior, este instrumento modifica el artículo 2.3.22 de las normas urbanísticas, suprimiendo la referencia a las vías de la malla básica del plan general como causa general de prohibición de viviendas en la planta baja de edificios de vivienda colectiva de nueva construcción. En su lugar, en el artículo 2.3.21, sobre condiciones intrínsecas de las viviendas en planta baja en edificios de vivienda colectiva (nuevos o no), se incluye un apartado que requiere que, 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 ruido diurno y nocturno en su interior satisfarán las condiciones impuestas por la normativa sobre contaminación acústica. De este modo, quedará garantizado que la mayor proximidad al tráfico rodado, cuando éste alcanza cierta intensidad, no supone peores condiciones de habitabilidad en la vivienda.

El mismo artículo 2.3.22 incluye en su apartado (c) un listado de avenidas, paseos, calles o plazas en las que no se admiten nuevos edificios de vivienda colectiva que tengan viviendas en planta baja ni, por remisión a él del artículo 2.3.23, la transformación de locales comerciales en viviendas. El listado incluye todos los ejes comerciales principales y secundarios contemplados por el plan de comercio local y los estudios de ECOS y el Ayuntamiento, más otras calles que continúan dichos ejes, son estructurales en sus barrios, se dedican en parte significativa a la circulación de paso u otras razones parecidas.

La modificación 221 propone una distinta regulación en ambos casos. En las nuevas construcciones (artículo 2.3.22), se propone limitar la prohibición a aquellas vías que, independientemente de su actual actividad comercial, tienen características morfológicas o tipológicas decididamente impropias para el uso residencial. Se ha considerado que éste es el caso de ciertas calles estructurales del centro histórico que siempre han tenido una función terciaria importante (Alfonso I, Don Jaime I, San Vicente de Paúl, Manifestación/Espoz y Mina/Mayor, Coso, César Augusto, Conde de Aranda, Independencia), del cogollo del Tubo (Mártires, Cinegio, Cuatro de Agosto, Estébanes, Libertad), de muchas plazas del centro donde tiende a acumularse la actividad comercial, hostelera y de servicios (César Augusto/Pilar/Seo, San Bruno, Justicia, Magdalena, Ariño, Santa Cruz, San Felipe, San Pedro Nolasco, Sas, Sinués, Salamero, Carmen, Santa Engracia, Sitios, Portillo) y del eje primordial del ensanche formado por Constitución, Gran Vía, la plaza de San Francisco y Fernando el Católico. Todas estas vías estaban ya recogidas en el listado del artículo aprobado en 2021, si bien algunas de ellas (Don Jaime, César Augusto, Coso, Conde de Aranda, Independencia, Constitución, Gran Vía y Fernando el Católico) no aparecían en este apartado por estar incluidas entre las vías de malla básica.

Aparte de éstas vías, la modificación 176 incluyó en este apartado otras calles, avenidas, paseos y plazas que, más que estructuralmente incompatibles con la función residencial en planta baja, son inadecuadas, en distinto grado, en razón de su actual actividad comercial o del tipo de edificios existentes, y por eso es mejor limitar las nuevas viviendas sólo cuando vayan a situarse en estos últimos. En consecuencia, se extraen del artículo 2.3.22, sobre edificación de nueva planta, y se incorporan a un listado semejante, aunque no igual, en el 2.3.23, sobre transformación en viviendas de lo-

cales de planta baja. En éste, se condiciona la actuación a que no esté prohibida por planes especiales de ordenación de la actividad comercial y no se sitúen en los ejes comerciales principales y secundarios reconocidos por el Ayuntamiento, siempre y cuando se trate de locales susceptibles de uso comercial. En defecto de dichos planes especiales y de un nuevo señalamiento formal de tales ejes, se considerarán a estos efectos las vías consideradas como ejes comerciales principales y secundarios en el plan de comercio local y el estudio de ECOS y el Ayuntamiento de 2016, que se detallan. Como se decía en la memoria de la modificación 176, con esta norma se trata de preservar la disponibilidad de los locales existentes, de evitar que comiencen a entremezclarse viviendas con los comercios y los dispersen, y de no fomentar que los actuales locales vean elevado su precio por la posibilidad de dedicarse a usos residenciales.

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

IV. EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL TERRITORIO

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

Como única consecuencia, las limitaciones que actualmente prohíben en determinados supuestos la construcción o instalación de viviendas en las plantas bajas se aplicarán con arreglo al estado actual de las zonas saturadas y las calles de malla básica, sin cambios sustanciales en los resultados.

V. MODIFICACIÓN DE MENOR ENTIDAD

El contenido de la modificación 221 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.

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

VI. DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN 221

Para cumplir con su objeto, esta modificación del plan general sólo altera el contenido de los tres artículos de las normas urbanísticas del plan general que se han indicado en la memoria, referidos al uso de vivienda en planta baja (2.3.21, 2.3.22 y 2.3.23).

Se reproducen a título informativo los artículos o apartados de las normas sujetos a alteración, con la redacción resultante de la modificación 176 del plan general (contenida en el texto refundido aprobado inicialmente por el Ayuntamiento el 27 de marzo de 2024) y su estado proyectado. En la reproducción del estado actual se resaltan en letra negrita los párrafos en que se produce alguna modificación; en la redacción proyectada, se resaltan en negrita y cursiva sólo 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 22 de mayo de 2024

El arquitecto director de servicios
de Planificación y Diseño Urbano,

Ramón Betrán Abadía.

La letrada jefe del Servicio de
Ordenación y Gestión Urbanística,



Edurne Herce Urzáiz.

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter INICIAL, por acuerdo plenario
de fecha 25 JUL. 2024
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha 4 NOV. 2024
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad



MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO 176 DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

NORMAS URBANÍSTICAS



ESTADO ACTUAL

[...]

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 1 m 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 2 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 m².

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

6. 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.
- b) Cuando las viviendas hubieran de limitar con vías de la malla básica de la ciudad, según la relación incorporada al capítulo 2.4 de estas normas.
- c) En la zona B del plan general, si las viviendas hubieran de limitar con las siguientes avenidas, paseos, calles o plazas: Alfonso I, Josefa Amar y Borbón, plaza de Ariño, Azoque, Blasón Aragonés, Juan Bruil, Cádiz, Antonio Candalija, Canfranc, plaza del Carmen, Casa Jiménez, plaza de César Augusto, Cinco de Marzo, Cienegio, Joaquín Costa, Cuatro de Agosto, Echegaray y Caballero, Espoz y Mina, Estébanes, plaza de José María Forqué, Marceliano Isábal, plaza del Justicia, Libertad, Madre Rafols, plaza de la Magdalena, Manifestación, Mártires, Mayor, Méndez Núñez, Mina, José Pellicer de Ossau, Isaac Peral, Ramón Pignatelli desde Madre Rafols a plaza del Portillo, plaza del Pilar, Pino, plaza del Portillo, Ramón y Cajal, plaza de Salamero, plaza de San Bruno, plaza de San Felipe, San Jorge, San Miguel, plaza de San Miguel, plaza de San Pedro Nolasco, San Vicente de Paúl, Felipe Sanclemente, plaza de Santa Cruz, plaza de Santa Engracia, plaza de Santiago Sas, plaza de la Seo, Agustina Simón, plaza de Sinués Urbiola, plaza de los Sitios, Sobrarbe, Teniente Coronel Valenzuela, Torre Nueva, Antonio Valcarres, Verónica y Jerónimo Zurita.
- d) 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: Arquitecto Yarza, Vicente Berdusán, Calanda, plaza de las Canteras, Ciudad de Soria, Compromiso de Caspe, Cortes de Aragón, Damas, Delicias, Doce de Octubre, Doctor Cerra-

da, Doctor Iranzo, Don Pedro de Luna, José María Escrivá, Fray Julián Garcés, Pablo Gargallo, Jota, José María Lacarra, Mariano Lagasca, Lasierra Purroy, León XIII, Madre Vedruna, Salvador Minguijón, Monasterio de Siresa, Reina Fabiola, plaza de la Reina Sofía, Pedro María Ric, Leopoldo Romeo, plaza de San Francisco, San Ignacio de Loyola, San Juan de la Peña, plaza de San Sebastián, San Vicente Mártir, avenida de Santa Isabel, plaza de Albert Schweitzer, Sobrarbe, Marcelino Unceta, plaza de Utrillas y Francisco de Vitoria.

En todos los apartados reseñados, salvo el (a), se exceptuarán de esta prohibición las viviendas separadas de la vía indicada por un espacio libre cerrado de uso privado que tenga 2 m de anchura mínima.

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.
 - 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 particu-

lar, 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, y cuando se sitúe en las zonas saturadas delimitadas en aplicación de la ordenanza municipal de distancias mínimas y zonas saturadas.

- Salvo en proyectos que prevean la rehabilitación integral del edificio, locales donde esté en funcionamiento una actividad comercial, industrial, de oficinas o de estacionamiento de cinco o más vehículos, o lo haya estado en los 36 meses anteriores a la solicitud del cambio de uso.
- Otros locales donde concurren circunstancias semejantes.

MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO 176 DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

NORMAS URBANÍSTICAS



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 1 m 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 2 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 m².

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 m 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 m; 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 la 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 m 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.
- b) 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, Cienegio, **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.

[...]



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter INICIAL, por acuerdo plenario
de fecha **25 JUL. 2024**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha **4 NOV. 2024**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

[22]

Fdo.: Luis Jiménez Abad

SECCIÓN CUARTA

Fdo.: Luis Jiménez Abad

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 maticen 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 defecto de dichos planes especiales y de un señalamiento formal de dichos ejes posterior a la aprobación de la modificación aislada número 221 del plan general de ordenación urbana, se considerarán a estos efectos las siguientes vías:
 - Ejes principales: avenida de Madrid, Delicias, Marcelino Unceta, avenida de Navarra, Conde de Aranda, Pablo Gargallo, avenida de San José, avenida de Tenor Fleta, Miguel Servet, Compromiso de Caspe, Camino de las Torres, avenida de América, Coso, Don Jaime I, Alfonso I, San Miguel, paseo de Fernando el Católico, avenida de Goya y avenida de Cesáreo Alierta.
 - Ejes secundarios: Tomás Bretón, Pedro María Ric, avenida de Santa Isabel, Cortes de Aragón, León XIII, García Sánchez, Doctor Iranzo, paseo de Tírruel, Salvador Minguijón, avenida de María Zambrano, San Juan de la Peña, Francisco de Vitoria, avenida de César Augusto, Reina Fabiola, María Agustín, avenida de Cataluña, Duquesa de Villahermosa, paseo de las Damas, José María Lacarra, Ildefonso Manuel Gil, Salvador Allende, San Vicente Mártir, Don Pedro de Luna, Santander, Independencia, Méndez Núñez, Monasterio de Siresa, Pablo Iglesias, vía Universitat, San Ignacio de Loyola, San Vicente de Paúl, avenida de Valencia, Hernán Cortés, paseo de Calanda, Jerónimo Zurita, avenida de la Jota, paseo de Sagasta, paseo de Cuéllar, Corona de Aragón, Lasierra Purroy y Sobrarbe.

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

Zaragoza
AYUNTAMIENTO

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter INICIAL, por acuerdo plenario
de fecha **25 JUL. 2024**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA
SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO

Zaragoza
AYUNTAMIENTO

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha **4 NOV. 2024**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA
SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO