

# MODIFICACIÓN **NORMAS**

## REDACCIÓN ACTUAL

### **Artículo 2.5.4. Modificaciones de las fachadas**

1. Podrá procederse a la modificación de las características de las fachadas de edificios no catalogados, de acuerdo con proyectos de edificación que garanticen la coherencia del conjunto arquitectónico que resulte, así como de su relación con los colindantes.
2. Las modificaciones de fachada por encima de la planta baja, se efectuarán con arreglo a un proyecto aprobado que contemple la operación con carácter unitario para toda la fachada.
3. Los cerramientos o acristalamientos de terrazas y galerías, cuando estén permitidos por las normas aplicables y no produzcan la superación de la superficie edificable, sólo podrán realizarse con elementos verticales que no sobresalgan de los planos envolventes de la fachada, y siempre con proyecto previo que contemple el conjunto de la fachada, aun cuando ello no implique necesariamente que tengan que ejecutarse de una sola vez todos los cerramientos de las terrazas que contemple.

La aprobación de los proyectos promovidos por propietarios individuales en edificios en régimen de propiedad horizontal requerirá conformidad de la comunidad de propietarios, de acuerdo con las reglas contenidas en la legislación sobre la propiedad horizontal.

En edificios donde se hubieren realizado cerramientos desordenados de terrazas y galerías aparentes desde la vía pública, el Ayuntamiento podrá requerir su adecuación para ajustarlas a un proyecto conjunto con diseño unitario.



# MODIFICACIÓN **NORMAS**

## REDACCIÓN MODIFICADA

### Artículo 2.5.4. Modificaciones de las fachadas

1. Las fachadas de los edificios no catalogados podrán ser modificadas por encima de la planta baja de acuerdo con proyectos de edificación redactados por técnicos competentes, referidos al conjunto de las fachadas afectadas, que garanticen la coherencia del conjunto arquitectónico que resulte, así como la de su relación con los edificios colindantes.
2. En edificios residenciales en régimen de propiedad horizontal, el proyecto de modificación de fachadas deberá haber obtenido la conformidad de la comunidad de propietarios, de acuerdo con las reglas contenidas en la legislación específica.
3. El proyecto de modificación de fachadas podrá contemplar los cerramientos o acristalamientos de terrazas y balcones, siempre que los nuevos espacios cerrados satisfagan, en cuanto tales, todas las condiciones exigidas por la normativa aplicable, tales como superficie de vuelo cerrado en relación con la fachada, características exigidas a los huecos a efectos de iluminación y ventilación de las piezas en que se abran, distancias, luces y vistas, etc. En relación con las limitaciones de superficie edificable, se estará a lo regulado en los apartados 5º y 6º de este artículo.

En la zona B del suelo urbano consolidado, el cierre de terrazas o balcones sólo será admisible si se satisfacen las condiciones establecidas por las normas de ornato vigentes en el grado correspondiente. En esta zona, los proyectos de modificación de fachadas deberán obtener el informe favorable del órgano competente en materia de protección del patrimonio cultural, que condicionará tanto la solución de conjunto propuesta como su posible división en sectores o fases de obra.

Los nuevos cerramientos amparados en los proyectos regulados en este artículo solamente se admitirán en planos verticales que no sobresalgan de los planos envolventes de la fachada original. En ningún caso se autorizará por este procedimiento el cierre de superficies abiertas que no estuvieran cubiertas en el proyecto original, tales como terrazas de áticos o balcones descubiertos.

4. Cuando el edificio cuente con cerramientos añadidos al proyecto original por propietarios individuales, el proyecto preverá su supresión, sustitución o armonización con la fachada reformada que contemple.

Cuando en el edificio a que se refiera un proyecto de modificación de fachadas se hubieran cerrado con anterioridad espacios abiertos a fachadas exteriores o interiores del proyecto original, dicho proyecto deberá referirse a las fachadas completas donde se sitúen, proponiendo el tratamiento de dichos cerramientos en los términos expuestos en el párrafo anterior. En el caso de las fachadas exteriores y visibles desde la vía pública se considerará fachada completa a estos efectos el plano de fachada o sucesión de planos de fachada que la compongan siempre que se sucedan sin interrupción por otros edificios.

En caso de preverse el cierre de terrazas o vuelos abiertos protegidos en el proyecto original por barandillas o antepechos que no fueran de fábrica similar al resto de las fachadas, el proyecto de reforma contemplará su sustitución o integración en las galerías y miradores propuestos con la adecuación constructiva y arquitectónica que se exigiría en una obra nueva.

5. Cuando el edificio sobre el que se promueve un proyecto de modificación de fachadas que prevea el cierre de espacios abiertos hubiera agotado la superficie edificable que el planeamiento vigente atribuye al solar, la nueva superficie cerrada no podrá superar el 6% de la superficie construida en cada planta en el proyecto autorizado en su momento.

Este porcentaje limitará la totalidad de vuelos y terrazas, interiores o exteriores, cerradas con posterioridad a la licencia original del edificio a partir de proyectos aprobados de modificación de fachadas o por la vía de hecho, cuando impliquen superación de la edificabilidad del solar, aunque los cierres se hubieran consumado en fases anteriores.

Excepcionalmente y por razones justificadas, tales como la integración de cerramientos preexistentes susceptibles de mantenerse, el porcentaje del 6% podrá superarse en plantas concretas, siempre que la totalidad de los cerramientos añadidos al proyecto original del edificio que impliquen exceso de edificabilidad no incluya una superficie superior al 6% de la construida en el conjunto de las plantas alzadas susceptibles de ampliarse con nuevos cerramientos de acuerdo con este artículo.

6. Cuando la ejecución del proyecto de reforma de fachadas implique sobrepasar la superficie edificable atribuida al solar por el planeamiento, su aprobación requerirá la obtención por los interesados de la habilitación necesaria para la materialización de dicho exceso por el procedimiento previsto en el artículo 1.2.5,3, de las normas del plan general. En el caso que no vayan a ejecutarse en un primer momento todos los cerramientos previstos por el proyecto, los abonos correspondientes deberán realizarse por el promotor o promotores de cada fase de acuerdo con el incremento de superficie edificable que en ella se hubiera de materializar.

En el caso de edificios anteriores a la revisión del plan general que, sin estar fuera de ordenación, superen la edificabilidad atribuida por éste al solar que

ocupen, la compensación determinada conforme al artículo 1.2.5 de las normas se calculará sobre el incremento que suponga el proyecto de nuevos cerramientos con respecto a la superficie edificable autorizada en su momento.

7. En patios interiores y fachadas no visibles desde la vía pública se admitirá el cierre individualizado de espacios abiertos en la construcción original, siempre en ejecución del proyecto de conjunto aprobado antes o simultáneamente a la autorización del primer cerramiento que lo desarrolle.

En las fachadas visibles desde la vía pública, la ejecución deberá ser conjunta o por los sectores o fases en que el proyecto divida cada fachada, de forma que quede garantizada la coherencia arquitectónica del conjunto en todo momento; en este caso, el proyecto deberá completar la división de la fachada en sectores de ejecución con un programa que especifique el orden en que éstos han de realizarse. A estos efectos, no se considerará admisible el cierre individualizado de vuelos abiertos integrados en series verticales o composiciones rítmicas horizontales.

8. En edificios donde se hubieren realizado cerramientos desordenados de terrazas y galerías aparentes desde la vía pública, el Ayuntamiento podrá requerir de la propiedad su adecuación para ajustarlas a un proyecto conjunto con diseño unitario.

9. Cuando impliquen superación del límite de superficie edificable establecido por el planeamiento, los apartados anteriores sólo serán de aplicación en edificios de vivienda colectiva cuyo final de obra se hubiera certificado al menos cinco años antes de la fecha de presentación del proyecto de nuevos cerramientos en fachada.

**Zaragoza, a 8 de octubre de 2008.**

El arquitecto jefe del Servicio Técnico  
de Planeamiento y Rehabilitación,

Ramón Betrán Abadía.