

SECCIÓN QUINTA

Núm. 4178

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 28 de mayo de 2026, en expediente 2505/2026, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Primero. — Aprobar con carácter definitivo la modificación aislada TR24/020 del texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, de menor entidad, redactada de oficio por los Departamentos de Planificación y Diseño Urbano, y de Ordenación y Gestión Urbanística, con el objeto de suprimir del artículo 2.3.23 de sus Normas Urbanísticas, la imposibilidad de otorgar licencia para la transformación de locales en viviendas en las zonas saturadas, conforme al proyecto de enero de 2026, y el informe del Departamento de Ordenación y Gestión Urbanística de fecha 14 de enero de 2026, obrantes en el expediente. (Expte 2505/2026)

Segundo. — Comunicar el presente acuerdo al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, para su conocimiento y efectos, adjuntando copia de los documentos integrantes de la modificación aislada TR24/020 del texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, de menor entidad, 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, y de los artículos 57.6, 85.2 y 85.3 del Decreto-legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Tercero. — Someter a publicación el presente acuerdo de aprobación definitiva de la modificación del artículo 2.3.23, junto con el texto íntegro del precepto modificado, en la sección provincial correspondiente del *Boletín Oficial de Aragón*, de acuerdo con lo previsto en la disposición adicional quinta del Decreto-legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

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

Quinto. — Inscribir en el libro de registro de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, el presente acuerdo de aprobación definitiva de la modificación aislada TR24/020 del texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, de conformidad con lo dispuesto en 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 lo previsto en las disposiciones derogatorias del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Sexto. — Dar traslado del presente acuerdo a los Servicios del Área de Urbanismo, para su conocimiento y efectos oportunos.

Séptimo. — Facultar al consejero de Urbanismo, Infraestructuras, Energía y Vivienda para que adopte las resoluciones oportunas tendentes a la ejecución 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 4ª 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 ejercitarse, en su caso, cualquier otro recurso que se estime procedente.

I. C. de Zaragoza, a 11 de junio de 2026. — El secretario general del Pleno, P.D. de fecha 13 de septiembre de 2017: La letrada-jefa del Servicio, Vanesa Laguarda Soro.

[...]

CAPITULO 2.3
RÉGIMEN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN

[...]

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 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 2.5.2 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 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.



BOPN

—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.

—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.