

TITULO SEGUNDO**REGIMEN DEL SUELO URBANO****CAPÍTULO 2.1****RÉGIMEN GENERAL****SECCIÓN PRIMERA: DERECHOS Y DEBERES DE EDIFICACIÓN, CONSERVACIÓN Y USO****ARTÍCULO 2.1.1. DEFINICIÓN**

1. De acuerdo con la legislación urbanística, en este plan general se clasifica como suelo urbano:

- a) El terreno ya transformado por contar con acceso rodado integrado en la malla urbana, así como con servicios de abastecimiento y evacuación de agua, y suministro de energía eléctrica, siempre que tengan características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
- b) Los terrenos incluidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en las dos terceras partes de su superficie edificable, cuando la parte edificada reúne o va a reunir en ejecución del plan los requisitos establecidos en el apartado anterior.
- c) Los terrenos que, por ejecución del planeamiento, hayan sido urbanizados de acuerdo con él.

2. Conforme a la legislación urbanística, el plan general distingue las dos categorías de suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado.

ARTÍCULO 2.1.2. DERECHO Y DEBER DE EDIFICAR. SOLARES

1. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano tienen el derecho y el deber de completar su urbanización para que adquieran la condición de solares, y de edificarlos en las condiciones y plazos que establezca el planeamiento.

2. Son solares las parcelas de suelo urbano aptas para la edificación que reúnen los siguientes requisitos:

- a) Acceso al terreno y hasta el linde que constituye su frente, con calzada pavimentada de material impermeable y encintado de aceras.
- b) Suministro de agua potable y desagüe mediante ramales de las redes generales de abastecimiento y saneamiento de la ciudad, alumbrado público y suministro de energía eléctrica.

En los casos previstos en estas normas, en atención a la dificultad de acceder a las redes generales se admite suministro de agua de otras fuentes, así como red independiente y adecuado tratamiento del vertido, siempre y cuando cuenten con los informes favorables de los organismos competentes

para la autorización de la captación o el vertido, y para la verificación de las condiciones sanitarias del servicio.

- c) Señalamiento de alineaciones y rasantes.

3. No podrá ser edificado ningún terreno incluido en el suelo urbano que no tenga la condición de solar, salvo que se trate de alguno de los dos supuestos siguientes:

- a) Cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante aval u otras garantías que se establezcan reglamentariamente.
- b) Cuando se trate de construcciones destinadas a fines industriales situadas en zonas en las que expresamente prevea el plan esta posibilidad, siempre que se cumpla lo establecido en el artículo 2.1.3 de estas normas urbanísticas.

ARTÍCULO 2.1.3. EJECUCIÓN DE CONSTRUCCIONES INDUSTRIALES PREVIAMENTE A LA URBANIZACIÓN

En terrenos calificados para usos industriales que estén incluidos en el suelo urbano consolidado y no tengan la condición de solar, o que formen parte de ámbitos del suelo urbano no consolidado con ordenación aprobada pendiente de ejecución, podrán autorizarse mediante licencia municipal, al amparo de lo dispuesto en el artículo 29.1 del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo de Aragón, o disposiciones que lo sustituyan, construcciones que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Los usos y las construcciones serán acordes con las normas contenidas en el planeamiento y en las demás disposiciones que sean de aplicación.
- b) Los terrenos tendrán linderos regulares, de modo que permitan la correcta integración de las construcciones en las manzanas industriales definidas por el plan de las que formen parte.
- c) Se dispondrán las medidas correctoras precisas para que la seguridad, salubridad y protección del medio ambiente queden suficientemente atendidas. Como garantía de este precepto, no se permitirá la ejecución de construcciones industriales sin un destino determinado, a cuyo fin se exigirá la obtención previa o simultánea de la licencia de actividad.
- d) Para atender las condiciones a que hace referencia el apartado anterior, el propietario deberá establecer por su cuenta los servicios urbanísticos que se necesiten para sustituir a los que no existan, incluyendo acceso rodado adecuado desde el viario público y solución del abastecimiento y del vertido, en condiciones sanitarias suficientes según la normativa municipal o sectorial que sea aplicable e incluyendo, si procede, la captación y la depuración. El mantenimiento de estas obras quedará bajo su responsabilidad.
- e) Mediante inscripción en el Registro de la Propiedad, el propietario deberá asumir la obligación de ceder suelo con destino a viario y dotaciones públicas, en la proporción que resulte pertinente en razón de la ejecución del planeamiento. Excepcionalmente, esta cesión podrá sustituirse por su equivalente en metálico, cuya valoración se justificará debidamente.

Cuando los terrenos pertenezcan al suelo urbano consolidado, el compromiso de cesión gratuita se referirá al suelo afectado por las alineaciones esta-

blecidas por el planeamiento, con un tope máximo del 15% de la superficie bruta de la finca sobre la que se solicite la autorización.

Cuando los terrenos estén incluidos en el suelo urbano no consolidado (zonas H), el compromiso de cesión gratuita se referirá al porcentaje que representen los sistemas viarios y de dotaciones públicas previstos por el planeamiento con respecto a la superficie bruta del sector en que los terrenos se incluyan. Cuando se ejecute el planeamiento, dicho compromiso se materializará mediante la participación en el correspondiente reparto de cargas y beneficios.

- f) Cuando dentro de la superficie bruta de los terrenos a los que se refiera la solicitud de autorización previa existan suelos destinados por la ordenación establecida por el planeamiento a viales públicos o zonas verdes, el propietario deberá asumir, mediante inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de permitir el paso y la instalación de redes y servicios en ellos durante el tiempo que transcurra hasta que efectivamente se incorporen al dominio y el uso públicos. También podrá optarse por su cesión gratuita al Ayuntamiento, contabilizándose en este caso dichos suelos como parte de los correspondientes al cumplimiento de las cesiones obligatorias.
- g) El propietario deberá asumir, mediante inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de costear en su momento las obras de urbanización. En el suelo urbano consolidado, esta obligación se referirá al importe que resulte de aplicar módulos de coste a las superficies de cesión obligatorias establecidas en los apartados precedentes; los módulos de coste se basarán en los que resulten de las obras de urbanización municipales.

En el suelo urbano no consolidado, dicha obligación incluirá la satisfacción, en la futura ejecución de la unidad, del porcentaje del importe real de las obras de urbanización que corresponda al propietario de acuerdo con el proyecto de reparcelación.

Las obras que efectivamente se ejecuten en cumplimiento de lo establecido en el apartado d) y que, a criterio del Ayuntamiento, puedan incorporarse a la urbanización definitiva, se contabilizarán en el cumplimiento de esta obligación.

- h) La autorización de construcciones según la presente norma, requerirá un expediente previo al de solicitud de licencia, en el que los interesados propondrán y justificarán las soluciones que se apliquen en cada caso para cumplir las condiciones que anteceden, y que, si obtuviere aprobación del órgano competente, servirá de base para la tramitación de aquélla.

ARTÍCULO 2.1.4. DERECHOS Y DEBERES DE USO, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN

1. Los propietarios tienen el derecho al uso, aprovechamiento y mantenimiento de las edificaciones y usos existentes en el momento de la aprobación de esta revisión del plan general, de acuerdo con las limitaciones establecidas por ella o por los planes que la desarrollen. En el caso de edificios calificados como fuera de ordenación o usos tolerados restringidos, además de las limitaciones específicas que se señalan en

estas normas se considerará que el derecho a su mantenimiento se extinguirá con la ejecución del plan; el derecho al mantenimiento de los usos no tolerados se considerará extinguido con la entrada en vigor del plan.

2. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico. Quedarán también sujetos al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónico, arqueológico y paleontológico, y sobre rehabilitación urbana.

3. Los propietarios de cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles deberán mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística, satisfaciendo las condiciones expresadas en la ordenanza municipal reguladora del deber de conservación de la edificación e inspección técnica de edificios.

Constituirá el límite del deber de conservación de las edificaciones la declaración de su estado de ruina, salvo que el Ayuntamiento opte por alterar el estado físico del inmueble hasta eliminar la situación de ruina, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística.

ARTÍCULO 2.1.5. ÓRDENES DE EJECUCIÓN Y EJECUCIÓN SUBSIDIARIA

1. El Ayuntamiento exigirá el cumplimiento del deber de conservación, mediante órdenes de ejecución, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística y en estas normas.

2. Las órdenes de ejecución son los actos administrativos por los que se ordena, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones.

Las obras realizadas en cumplimiento de una orden de ejecución no precisarán la previa obtención de licencia, sin perjuicio del cumplimiento de lo dispuesto en la legislación urbanística en cuanto al deber de presentación del proyecto o de la documentación técnica procedente para que el Ayuntamiento pueda comprobar la adecuación de las obras a lo ordenado.

3. El órgano municipal que dicte la orden de ejecución concederá a los propietarios o a sus administradores un plazo para que procedan al cumplimiento de lo acordado, que estará en razón de la magnitud de las obras. El incumplimiento del plazo señalado motivará la opción por el Ayuntamiento entre la ejecución subsidiaria y la imposición de multas coercitivas, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que pudieran corresponder conforme a la legislación urbanística.

ARTÍCULO 2.1.6. ÓRDENES DE EJECUCIÓN PARA LA CONSERVACIÓN Y LA REFORMA DE EDIFICIOS POR MOTIVOS DE INTERÉS CULTURAL O TURÍSTICO

1. Conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, las órdenes de ejecución podrán dictarse para el cumplimiento de las normas sobre conservación y protección del patrimonio inmueble y del medio ambiente, así como por motivos de orden cultural, turístico y de ornato, y en particular, para la conservación y reforma de fachadas y espacios visibles desde la vía pública

2. Conforme a dicha legislación, las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se contuvieren en el límite del deber de conservación que les corresponde, y con cargo a fondos de la entidad ordenante cuando lo rebasare para obtener mejoras de interés general.

3. Con independencia de los supuestos contemplados en la legislación urbanística, las órdenes de ejecución serán también aplicables a la recuperación y reparación de los elementos arquitectónicos en mal estado de conservación, y al tratamiento de elementos inadecuados, como cubiertas, fachadas traseras y medianeras visibles desde el espacio público de modo permanente, así como a terrenos, solares y carteles.

4. Cuando la degradación o el interés de determinados entornos urbanos así lo aconseje, podrán establecerse áreas especiales de conservación, con el fin de promover actuaciones integrales de rehabilitación aplicando los regímenes de gestión establecidos en la legislación urbanística.

5. La concesión de subvenciones para los fines previstos en este artículo se atenderán a lo dispuesto en la legislación urbanística en vigor.

SECCIÓN SEGUNDA: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**ARTÍCULO 2.1.7. DEFINICIÓN**

1. Son los suelos que el plan general incluye expresamente en esta categoría por requerir la ejecución de la ordenación prevista procesos integrales de urbanización, renovación o reforma interior.
2. Su definición figura en los planos de calificación y regulación del suelo del plan y en las normas de las zonas.

ARTÍCULO 2.1.8. DESARROLLO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

1. Sin perjuicio de las facultades municipales para formular planes especiales o estudios de detalle no expresamente previstos en el plan general, previamente a las actuaciones en suelo urbano no consolidado será necesaria la aprobación de las figuras de desarrollo que el plan establece en los ámbitos correspondientes, con sujeción a los objetivos y condiciones que se establecen en estas normas, y con el contenido y finalidad fijados para estos instrumentos en la legislación urbanística.
2. A los efectos de aplicación de estas normas, las actuaciones previstas en el suelo urbano no consolidado podrán referirse a los siguientes tipos de intervención:
 - a) Urbanización: Operaciones sistemáticas de tratamiento y mejora de los espacios viarios, espacios libres o sistemas de infraestructuras.
 - b) Renovación: Operaciones de modificación de la regulación vigente del uso dominante o principal.
 - c) Reforma interior: Operaciones de modificación de la regulación vigente relativa a los volúmenes edificados.
 - d) Rehabilitación urbana: Operaciones de saneamiento y mejora de áreas del suelo urbano sin modificación sustancial de la regulación de usos, volúmenes ni suelos de sistemas.
 - e) Urbanización integral: Operaciones destinadas a implantar una nueva ordenación urbanística en ámbitos del suelo urbano vacantes o que deben ser objeto de remodelación íntegra.
3. En todo aquello que no sea discordante con la naturaleza específica del suelo urbano no consolidado, con las condiciones de entorno de los ámbitos de ordenación o con lo dispuesto en las fichas específicas del anejo IV de las normas urbanísticas, los planes especiales y demás instrumentos urbanísticos en esta categoría de suelo considerarán los criterios técnicos de delimitación, ordenación, regulación y desarrollo establecidos por el capítulo 7.2 de estas normas, sobre el régimen del suelo urbanizable delimitado.

ARTÍCULO 2.1.9. ÁMBITOS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

1. La delimitación de los ámbitos para el desarrollo de esta categoría de suelo es la que figura en los planos de calificación y regulación del suelo.

2. De acuerdo con la índole de las condiciones establecidas para su ordenación y urbanización, el suelo urbano no consolidado se organiza en las siguientes categorías o zonas:

- a) Áreas pendientes de ordenación mediante plan especial:
 - a.1. Áreas de nueva ordenación motivada por la renovación del uso (E).
 - a.2. Áreas de nueva ordenación en ámbitos vacantes u obsoletos (F).
- b) Áreas pendientes de gestión cuya ordenación detallada está contenida en el plan general:
 - b.1. Áreas residenciales de nueva ordenación en ámbitos vacantes u obsoletos (G).
 - b.2. Áreas de edificación destinada a usos productivos (H).
- c) Áreas con convenio urbanístico aprobado (AC).
- d) Áreas del suelo urbano no consolidado clasificado como no urbanizable por el planeamiento general anterior, en las que persistan parcelaciones urbanísticas irregulares (K).

3. El resumen de las características de desarrollo de las zonas del suelo urbano no consolidado se establece en el anejo IV. Las zonas E, F, G, H y AC se regulan en el título V de estas normas; la zona K se regula en el capítulo 6.2 del título VI.

4. Los cuadros y fichas de características de los ámbitos de desarrollo del suelo no consolidado forman parte de estas normas y sus determinaciones son vinculantes para su concreción en los instrumentos de desarrollo, salvo que expresamente se señale en ellas lo contrario.

5. El ámbito de ordenación propio del plan especial de reforma interior es el sector, definido conforme a las normas específicas de cada zona. Cada instrumento de ordenación de esa naturaleza podrá abarcar uno o varios sectores completos.

6. Conforme a la legislación urbanística vigente, en el suelo urbano no consolidado el aprovechamiento subjetivo correspondiente a cada propietario será el resultante de aplicar a la propiedad aportada el 90% del aprovechamiento medio del sector en que se incluya, sin perjuicio de lo establecido por el artículo 127.5 del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo Aragón, para los supuestos que contempla.

A los efectos previstos en el artículo 126 de dicha ley, en las zonas G, H y K del suelo urbano no consolidado, se considerará que cada unidad de ejecución establecida por el plan general corresponde a un sector.

ARTÍCULO 2.1.10. ÁREAS CON PLANEAMIENTO ANTERIOR RECOGIDAS POR EL PLAN

1. Además de las zonas enumeradas en el artículo precedente, tendrán la condición de suelo urbano no consolidado aquellos ámbitos incorporados a la zona PR del suelo urbano por contar con planeamiento de desarrollo aprobado o en tramitación antes de la entrada en vigor de la revisión del plan general, cuando queden pendientes de cumplimiento deberes de cesión o distribución de cargas y beneficios.

2. Las obligaciones de cesión aplicables serán las que se deriven de los respectivos planeamientos recogidos y de los instrumentos de gestión correspondientes, según resulte de su situación administrativa y de la legislación urbanística aplicable.

3. En el capítulo 3.3 y en el anejo III de estas normas urbanísticas, se enumeran los ámbitos de planeamiento recogido (PR) y se detalla su régimen urbanístico.

ARTÍCULO 2.1.11. ÁREAS DE REFORMA INTERIOR NO PREVISTAS EXPRESAMENTE POR EL PLAN

En las áreas de reforma interior que pudieran delimitarse en zonas del suelo urbano calificado como consolidado por esta revisión, con el fin de realizar operaciones de renovación y de reforma no expresamente previstas por dicho instrumento, que el Ayuntamiento impulse de oficio por razón de interés público, el aprovechamiento subjetivo será igual al aprovechamiento objetivo determinado en su ámbito por el plan general siempre que no se eleve este último por no implicar la actuación aumento del valor del suelo. Si aumentan el aprovechamiento objetivo o la densidad residencial, se aplicará lo dispuesto en la legislación urbanística para nuevas áreas de reforma interior en esta situación.

ARTÍCULO 2.1.12. DEBERES DE CESIÓN

1. Los propietarios de terrenos incluidos en esta categoría de suelo deberán ceder obligatoria y gratuitamente al municipio:

- a) Los terrenos destinados a las dotaciones locales, como viales, espacios libres, zonas verdes y suelos destinados a albergar equipamientos y servicios públicos de carácter local.
- b) Los terrenos necesarios para la ejecución de los sistemas generales que estén incluidos en la unidad de ejecución o adscritos a ella por el plan.
- c) El suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento del sector, de forma gratuita y libre de cargas urbanizadoras, cuando no se trate de áreas donde estas normas determinen una cesión menor de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística.

2. Cuando el aprovechamiento subjetivo correspondiente a los propietarios sea inferior al aprovechamiento objetivo establecido en el planeamiento, la cesión se referirá además a los suelos en que deba situarse la diferencia entre el aprovechamiento objetivo y el subjetivo, diferencia que corresponde a la Administración conforme al artículo 129 del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo de Aragón.

ARTÍCULO 2.1.13. CESIÓN DE SUELO DE SISTEMAS GENERALES

1. A los efectos establecidos en el apartado b) del artículo anterior, forman parte de los ámbitos de desarrollo que el plan establece y de los que posteriormente se delimiten para la aplicación de los sistemas de ejecución, los suelos de sistema general urbano que se indican en los cuadros de características.

2. Las vías colectoras incluidas en las franjas de reserva de los sistemas generales con funciones locales de acceso y servicio a las áreas edificadas se consideran a todos los efectos como dotaciones locales, formando parte de los deberes de urbaniza-

ción y contabilizando el suelo como superficie de base para la aplicación de edificabilidad.

3. Cuando se incluyan o adscriban a los sectores suelos para completar sistemas generales ya existentes, se entenderá incluida o adscrita la superficie real de las fincas hasta el linde de los terrenos ya obtenidos por la Administración, o que tengan atribuida legalmente la titularidad pública.

4. En los demás casos, los límites de los sistemas generales asignados al ámbito podrán ajustarse y precisarse razonadamente en el instrumento de desarrollo para su adaptación a límites físicos, lindes de propiedad próximos u otras circunstancias que así lo aconsejen a criterio del Ayuntamiento.

ARTÍCULO 2.1.14. CESIÓN DEL SUELO CORRESPONDIENTE AL 10% DEL APROVECHAMIENTO DEL ÁMBITO

1. De acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística, en las operaciones de urbanización integral el aprovechamiento correspondiente a los propietarios será el 90% del aprovechamiento medio del sector. Para determinar el aprovechamiento subjetivo se aplicará este porcentaje:

- a) en todas las áreas comprendidas en las zonas E, F, G y K;
- b) en las unidades de ejecución comprendidas en zonas PR en las que no se haya aprobado definitivamente el instrumento de gestión;
- c) en las zonas AC, salvo que el convenio aprobado asignara a los propietarios un porcentaje inferior al 90% del aprovechamiento medio del sector.
- d) en las zonas H2 objeto de plan especial para la implantación de usos de los grupos 3 y 4, en los términos establecidos en el artículo 5.4.1.5 de estas normas

2. En los ámbitos de desarrollo en que existan terrenos de patrimonios públicos del suelo o resulten cesiones de suelo con destino a ellos, los instrumentos de desarrollo redactados por los particulares o por la Administración proyectarán la ordenación atendiendo al buen cumplimiento de los destinos y fines específicos que tienen legalmente establecidos dichos patrimonios de suelo.

3. A tal fin, cuando el desarrollo del ámbito al que pertenezcan los terrenos incluya el uso de vivienda será exigible que los aprovechamientos cedidos a la Administración puedan destinarse a la construcción de viviendas protegidas, en la cuantía que resulte de aplicar a dicho aprovechamiento los coeficientes de homogeneización establecidos en estas normas. Las parcelas edificables que se cedan para materializar el aprovechamiento de la Administración deberán ser adecuadas a dicha cuantía.

A los efectos señalados en el párrafo anterior, en las zonas de suelo urbano no consolidado calificadas como PR se considerará que tanto a las viviendas libres como a las sujetas a regímenes de protección pública y al resto de los usos compatibles con la residencia les corresponde un coeficiente de homogeneización igual a la unidad, salvo que en los propios planes recogidos se determinen coeficientes diferentes.

4. En las zonas en que se incluya el uso residencial y se establezcan limitaciones de densidad, el número de viviendas correspondiente al aprovechamiento de cesión al municipio será proporcional a la edificabilidad real que le corresponda.

ARTÍCULO 2.1.15. DEBER DE DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE LOS BENEFICIOS Y LAS CARGAS

1. Los propietarios deben proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, antes de iniciar su ejecución material.

Para la ejecución del plan general y de los planes que lo desarrollen, el Ayuntamiento acordará, de oficio o a instancia de parte interesada, la delimitación de unidades de ejecución, que también podrán establecerse en los instrumentos de desarrollo, en concordancia con lo regulado sobre los instrumentos de ejecución del plan.

En suelo urbano, las unidades de ejecución podrán ser discontinuas.

2. El procedimiento de delimitación de las unidades de ejecución se ajustará a lo previsto en la legislación urbanística.

Con independencia de la documentación exigida por la legislación en vigor, los proyectos de delimitación de unidades de ejecución incluirán los siguientes documentos:

- a) Memoria, donde se expondrán las condiciones urbanísticas determinadas por el planeamiento en ejecución, se expresarán los costes de urbanización imputables a los propietarios comprendidos en la delimitación y, en su caso, los que correspondan a la Administración, y se propondrá el sistema de actuación, cuando éste no estuviera fijado en el planeamiento que se ejecute. Se incluirán como anejos una relación de propietarios de terrenos incluidos en el ámbito, con su nombre, apellidos y dirección, y certificados del Registro de la Propiedad en los que se describan las fincas originales y se acredite su titularidad y cargas.
- b) Planos de delimitación de la unidad dibujados sobre el parcelario actual, a escala mínima 1/1.000.
- c) Planos de información tomados del plan a cuya ejecución propenda la delimitación.

3. La aprobación definitiva de la delimitación de la unidad de ejecución correspondiente determina por sí sola la suspensión de las licencias de parcelación y edificación en su ámbito, sin que puedan concederse nuevas licencias hasta que sea definitivo en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

ARTÍCULO 2.1.16. DEBERES DE URBANIZACIÓN

1. Los propietarios deberán costear la urbanización y ejecutar las obras cuando así les corresponda en virtud de la legislación y el planeamiento.

Los gastos de urbanización comprenderán todos los conceptos necesarios para realizar las conexiones de servicios e infraestructuras a las redes generales de la ciudad, o a los puntos de suministro y desagüe.

2. La determinación de los conceptos y costes de urbanización que interesen al área de actuación, se establecerá en los instrumentos que desarrollen el plan general y se

harán constar en las delimitaciones de las unidades de ejecución, especificando las obras y costos atribuibles a los propietarios, y, en su caso, los correspondientes a la Administración.

3. Los propietarios deberán conservar la urbanización ejecutada, hasta la conclusión del período de garantía subsiguiente a la recepción de las obras por parte de la Administración actuante, de conformidad con la legislación sobre contratos de las administraciones públicas.

A partir de la conclusión del período de garantía, la urbanización será de conservación y mantenimiento municipal, salvo que se hubiera determinado la constitución de una entidad de conservación en el plan ejecutado o en un convenio de gestión, o así resulte de disposiciones legales vigentes; en tal caso, serán los propietarios de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, integrados en ella, quienes queden obligados a la conservación y el mantenimiento de la urbanización.

Así mismo, los propietarios estarán obligados a mantener y conservar las zonas o espacios libres que no hayan de ser cedidos a la Administración, con independencia de su uso.

4. Los instrumentos que desarrollen el plan general en suelo urbano deberán establecer previsiones expresas sobre la conservación de la urbanización, pudiendo el Ayuntamiento imponer la constitución de entidades de conservación. Dichas previsiones se reflejarán en el documento de compromisos a contraer entre el promotor y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios de solares, que debe acompañar a los planes especiales de iniciativa particular; alternatively, los mismos compromisos, con idéntico alcance, podrán contenerse en un posterior proyecto de gestión.

5. En las áreas de planeamiento recogido, cuando precisen desarrollo en planeamiento detallado o estén sujetas a prescripciones de modificación, se incorporarán las mismas previsiones a que se refiere el apartado anterior, siempre que no estuvieren contenidas en el planeamiento que recoge el plan general.

ARTÍCULO 2.1.17. PRIORIDADES Y PLAZOS PARA EL DESARROLLO, LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

1. Los propietarios de terrenos calificados por el plan general como suelo urbano no consolidado, cuando el área en que se incluyan esté pendiente de plan especial, deberán presentar a trámite dicho instrumento en el plazo máximo de 4 años, salvo que en estas normas o en las fichas anejas se indique un plazo diferente. En el plan especial se determinarán los plazos para la gestión, la ejecución de la urbanización y la solicitud de las licencias de edificación.

2. En las áreas del suelo urbano no consolidado en las que el plan general incluya la ordenación de detalle, de modo que su desarrollo quede pendiente directamente de la aprobación del proyecto de reparcelación, este instrumento habrá de presentarse a trámite en el plazo máximo de 2 años, salvo que en estas normas o en las fichas anejas se indique un plazo diferente. El proyecto de urbanización deberá presentarse a trámite dentro de los 6 meses siguientes a la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación; en el acto de aprobación del proyecto de urbanización se determinará el plazo máximo para la ejecución de las obras que comprenda. En el plazo de un año

contado desde que las parcelas merezcan la calificación de solar, deberán solicitarse las licencias para la edificación de los solares ordenados por el plan y resultantes de la gestión, realizándose posteriormente las obras en los plazos indicados en las correspondientes licencias.

3. Cuando los planes se refieran a la construcción de viviendas acogidas a regímenes de protección pública, los plazos deberán establecerse justificando su concordancia con los periodos de vigencia de los planes y programas sectoriales de suelo y vivienda a los que se prevea acogerlas.

ARTÍCULO 2.1.18. EJECUCIÓN DIRECTA DE LOS SISTEMAS GENERALES

La Administración podrá ejecutar directamente, en todo caso, los sistemas generales o algunos de sus elementos, obteniendo el suelo mediante expropiación forzosa o mediante ocupación directa en la forma prevista en la legislación urbanística.

SECCIÓN TERCERA: SUELO URBANO CONSOLIDADO

ARTÍCULO 2.1.19. DEFINICIÓN Y RÉGIMEN APLICABLE

1. Tendrá la condición de suelo urbano consolidado todo aquel suelo clasificado como urbano que el plan general no incluya expresamente en la categoría de no consolidado.
2. Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado estarán sujetos al régimen común establecido en la sección primera de este capítulo, y a las obligaciones establecidas por la legislación urbanística.
3. Cuando la aplicación de las normas urbanísticas pueda producir distintos aprovechamientos al variar la estructura parcelaria, y con independencia del estado de la propiedad en el momento en que se produzca su aplicación, se considerará para determinarlos la estructura catastral existente en el momento de la publicación de la aprobación inicial de la presente revisión del plan general [27 de mayo de 1999].
4. De conformidad con la legislación urbanística, el Ayuntamiento podrá exigir a los propietarios la normalización de sus fincas, con el fin de adecuar su configuración a las condiciones establecidas por estas normas para las parcelas o las edificaciones.
5. Así mismo, podrán establecerse servidumbres para mejorar las condiciones de la ordenación existente en relación con los fines y objetivos perseguidos por el plan, o bien suprimirse servidumbres existentes cuando sean contrarias a dichos fines o a las disposiciones del plan. Para establecer o suprimir servidumbres, podrán redactarse planes especiales, que se ejecutarán, si no hubiere acuerdo voluntario, conforme al artículo 198 del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo de Aragón, o disposiciones que lo sustituyan.
6. Se cederán gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos afectados por alineaciones en proporción no superior al 15% de la superficie bruta de cada finca.

En las zonas en las que la edificabilidad se determina mediante un índice relativo a la superficie del solar, el porcentaje señalado en el párrafo anterior no incluye el suelo correspondiente a los chaflanes de esquina cuya cesión deba acompañar a la licencia por aplicación de las determinaciones establecidas en estas normas, puesto que no se detrae de la superficie de la parcela neta a efecto del cálculo de la superficie edificable.

7. Mientras no estén ejecutados los proyectos de obras ordinarias o las actuaciones asistemáticas necesarias para la materialización de las nuevas alineaciones que afecten a una finca, sus propietarios podrán solicitar licencia para la edificación de nueva planta de acuerdo con las alineaciones previstas en el planeamiento, siempre que efectúen por anticipado la cesión de la superficie total del suelo afectado de su propiedad, y completen la urbanización en lo necesario para que la finca con sus nuevas alineaciones tenga la condición de solar.

En las fincas que no efectúen cesiones anticipadas, se aplicarán las condiciones de los edificios y usos fuera de ordenación; no podrá edificarse de nueva planta hasta que el Ayuntamiento ejecute las obras necesarias para materializar la nueva línea o rasante; los suelos que excedan del límite legal del 15% se obtendrán mediante ex-

propiación forzosa u ocupación directa, adjudicando aprovechamientos por el importe que corresponda.

ARTÍCULO 2.1.20. ZONAS DE REGULACIÓN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

A efectos de su regulación urbanística, el suelo urbano consolidado se califica en las zonas siguientes:

- A. Grupo integrado por áreas del suelo urbano distribuidas por todo el término municipal en las que no concurren características tipológicas o morfológicas singulares, que el plan ordena directamente mediante normas tendentes a reproducir, en sus aspectos generales, las estructuras urbanas y los tipos de edificación existentes. Según el tipo de edificación predominante, el grupo A se divide en las siguientes zonas:
 - A1. Edificación entre medianeras agrupada en manzanas cerradas de distintos tipos, correspondientes a los grados que se detallan a continuación:
 - Grado 1: manzanas en tramas de ensanche con ordenación gráfica del fondo edificable.
 - Grado 2: manzanas en tramas de ensanche en que el patio de manzana se forma por agregación de espacios libres de las parcelas, ordenados por normas abstractas de ocupación y fondo.
 - Grado 3: manzanas en barrios periféricos derivadas de parcelaciones regulares, con regulación análoga al grado 2 pero menor intensidad.
 - Grado 4: núcleos históricos de barrios rurales, ocupados preferentemente con vivienda familiar, en coexistencia con la colectiva; responden también a la técnica de regulación empleada en el grado 2.
 - A2. Edificación en ordenación abierta semiintensiva con bloques de vivienda colectiva.
 - A3. Edificación en ordenación abierta extensiva con viviendas unifamiliares o colectivas en coexistencia.
 - A4. Edificación en ordenación abierta extensiva con viviendas unifamiliares exclusivamente.
 - A6. Edificación destinada a usos productivos.
- B. Conjuntos urbanos caracterizados: Ciudad histórica.
- C. Conjuntos urbanos caracterizados contemporáneos.
- D. Zona de edificación residencial en agrupaciones de densidad media, correspondiente a la antigua zona intensiva suburbana en el área de referencia 37.

ARTÍCULO 2.1.21. PLAZOS PARA LA EDIFICACIÓN

1. En la zona B de las definidas por el plan general, los propietarios de solares y de construcciones en ruina o inadecuadas deberán acometer la edificación o cesar en su uso inadecuado dentro de un plazo de 2 años.
2. En el resto del suelo urbano consolidado, el plazo para edificar será de 4 años.

ARTÍCULO 2.1.22. APERTURA DE CALLES Y ESPACIOS LIBRES, Y CALIFICACIÓN DE NUEVOS SUELOS DE EQUIPAMIENTO, EN EL SUELO URBANO CONSOLIDADO

1. En el suelo urbano consolidado, los particulares no podrán promover la apertura de nuevos viales o espacios libres, públicos o privados, que no estén previstos por el planeamiento general, cuando con ello se propicie un incremento de la superficie edificable o del número de viviendas sobre las que deriven de la aplicación directa de las normas del plan general al parcelario existente.
2. La apertura de un vial o espacio libre público no previsto por el planeamiento general sólo será admisible mediante instrumentos de planeamiento de iniciativa municipal en los que quede acreditada la funcionalidad del nuevo elemento urbano y la mejora del espacio público resultante.
3. En aplicación de los planes integrales que tramite el Ayuntamiento de Zaragoza, así como dentro de las áreas con déficits pronunciados de espacios libres o equipamientos que se detallan en el anejo I de estas normas, mediante planes especiales de iniciativa municipal que se considerarán a todos los efectos desarrollo de las previsiones del plan general, podrán realizarse operaciones de reordenación destinadas a implantar o ampliar los sistemas viarios y la dotación de espacios libres públicos y equipamientos pertenecientes al sistema local, siempre que el plan especial no suponga incrementos del aprovechamiento urbanístico en el conjunto del ámbito ordenado y que no implique la necesidad de delimitar unidades de ejecución para la realización de procesos integrales de renovación o de reforma interior.
4. En los ámbitos del suelo urbano consolidado señalados en los planos de calificación y regulación del suelo, el Ayuntamiento ejercerá los derechos de tanteo y retracto con el fin de obtener suelos donde pueda promover la apertura de nuevos viales, la creación de espacios libres o la construcción de edificios de equipamiento público o vivienda pública. Dicho derecho se ejercerá en los términos establecidos por la ley de urbanismo de Aragón.

CAPÍTULO 2.2**RÉGIMEN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN: CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO****ARTÍCULO 2.2.1. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.**

1. Las condiciones de aprovechamiento, a las que se refiere el presente capítulo, regulan las características geométricas de los edificios y sus relaciones con el terreno en que se asientan, con otros edificios, con los viales y otros espacios libres, públicos o privados, y, en general, con su entorno. Se clasifican en:

- a) Condiciones de las parcelas.
- b) Condiciones de posición de la edificación.
- c) Condiciones de volumen.

2. El aprovechamiento urbanístico de un terreno será el resultante de la aplicación conjunta de todas las limitaciones concurrentes en cada zona y grado, entre las que el índice de edificabilidad, cuando se determine expresamente, es una más, que sólo podrá generar superficie edificable en la medida en que ésta sea compatible con el cumplimiento del resto de las determinaciones.

3. Las condiciones delimitadoras del aprovechamiento urbanístico objetivo serán iguales para todas las parcelas incluidas en cada zona y grado, en los términos en que se describen en las normas específicas de las zonas.

4. Las condiciones generales de aprovechamiento que se definen en este capítulo son aplicables a todas las obras de nueva edificación, de rehabilitación de edificios existentes y, en general, a cuantas supongan alteración de los parámetros regulados en este capítulo, salvo que expresamente se establezca lo contrario en las normas.

5. En ningún caso los instrumentos de desarrollo del plan podrán establecer cambios en la definición de las condiciones generales de aprovechamiento urbanístico a que se refiere este capítulo, ni en los parámetros que las definen en sus propias normas.

6. Las construcciones que hayan obtenido licencia municipal de acuerdo con planes aprobados con anterioridad al presente plan general revisado no se considerarán fuera de ordenación por causa de las modificaciones en las definiciones generales de los parámetros de aprovechamiento que se contienen en este capítulo.

SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DE LAS PARCELAS**ARTÍCULO 2.2.2. CONDICIONES DE LAS PARCELAS Y DE SUS LINDEROS**

1. Son las que regulan las características geométricas que deben reunir las parcelas para poder ser edificadas. Vienen especificadas en las normas particulares establecidas por este plan general o por los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen para la zona en que se sitúe la parcela.

2. Las condiciones de parcela sólo se aplicarán a las obras de nueva edificación, sin perjuicio de las excepciones establecidas en las condiciones particulares de cada zona.

3. En desarrollo del plan general, el Ayuntamiento considerará como dimensiones de las parcelas y los terrenos comprendidos en el término municipal las que se les atribuya en la cartografía catastral; esta remisión no podrá utilizarse para dividir una finca registral, legalizando parcelaciones no amparadas en licencia o declaración de inexigencia. En caso de discordancia de las dimensiones reales con las bases cartográficas, los interesados podrán instar la corrección de éstas ante los servicios y órganos a los que compete su formación y mantenimiento.

Todos los instrumentos de planeamiento y gestión, así como los proyectos que se presenten a trámite para la obtención de licencias urbanísticas, deberán venir referidos a la cartografía municipal.

4. Para la aplicación de las condiciones de parcela se definen los siguientes conceptos:

- a) Parcela: A los efectos de la aplicación de estas normas, es toda porción continua de suelo que constituye una unidad física y predial.

Las parcelas serán soporte de usos, de instalaciones y de edificios en función de la clasificación y la calificación del suelo establecidas por este plan general y por sus instrumentos de desarrollo, y servirán como referencia a los índices de densidad y aprovechamiento, así como para asegurar el respeto a las unidades mínimas de construcción.

Las parcelas serán en todo caso identificables en el terreno por la Administración, mediante sus linderos, superficie, nombre de calle a la que den frente y número de orden, u otros códigos administrativos. El Ayuntamiento podrá exigir el amojonamiento de sus lindes en el terreno cuando lo hagan necesario motivos urbanísticos.

- b) Linderos: son las líneas perimetrales que delimitan las parcelas y terrenos separándolas de sus colindantes.

Lindero frontal: es el lindero que delimita la parcela con respecto a la vía o el espacio libre al que dé frente o desde el que tenga acceso permanente. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio público, tendrán la consideración de linderos frontales todos ellos, aunque se entienda como frente de la parcela solamente aquél en que se sitúe su acceso.

Lindero posterior: es el lindero opuesto al frontal.

Linderos laterales: son los linderos de la parcela distintos del frontal y del posterior.

- c) Líneas de cerramiento: son las que señalan la posición en que deben colocarse los elementos de cerramiento o vallado de una parcela.
- d) Superficie de la parcela: es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la parcela.
- e) Superficie neta de parcela: es la superficie que resulta de detracer de la superficie total o bruta de una parcela los suelos destinados a viales u otras cesiones obligatorias que le afecten.

ARTÍCULO 2.2.3. PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE

Se entiende por parcela mínima edificable la que establece el planeamiento, según las zonas y tipos de ordenación, mediante límites a su forma y dimensiones, fuera de los cuales no se permite su edificación como parcela independiente.

ARTÍCULO 2.2.4. PARCELA INDIVISIBLE

1. No podrá realizarse parcelación urbanística alguna que dé lugar a lotes de superficie o dimensiones inferiores a la parcela mínima edificable determinada en el planeamiento, salvo que dichos lotes sean agrupados simultáneamente con otros terrenos colindantes para constituir una finca nueva.
2. Son indivisibles las parcelas edificables según una determinada relación entre superficie de suelo y superficie edificable, cuando ya se haya edificado la superficie construida correspondiente a toda la superficie de suelo.
3. Son indivisibles aquellas parcelas en las que, aun no habiéndose agotado toda la superficie edificable, se haya construido una superficie tal que la parcela necesaria para mantener la relación entre suelo y techo establecida por el planeamiento no permita un resto igual o superior a la parcela mínima edificable, con las salvedades indicadas en el apartado 1.º de este artículo.
4. En las zonas en que se establezca regulación del fondo mínimo, no podrán efectuarse segregaciones o divisiones tales que a alguna de las fincas resultantes le sea de aplicación dicha normativa.

ARTÍCULO 2.2.5. ALINEACIONES DE PARCELA

1. Las alineaciones de parcela son las líneas que separan los viales u otros suelos de uso y dominio público y carácter demanial, de las parcelas de dominio privado o de dominio público de carácter patrimonial. Cuando las parcelas lindan con el viario, también se denominan alineaciones de vial.
2. Se denominan «alineaciones oficiales» las establecidas por el planeamiento en vigor, ya reproduzca las existentes de hecho o las modifique expresamente.
3. Son «alineaciones no oficiales» las existentes de hecho que el planeamiento no mantiene, así como las previstas en planos o normas no vigentes.

ARTÍCULO 2.2.6. CHAFLANES

1. Dentro de las zonas de edificación en manzana cerrada definidas por el plan general y por sus instrumentos de desarrollo (A1, G remitidas a A1 y equivalentes), salvo en la zona B, en los ángulos formados por las alineaciones de las parcelas con las calles, las fachadas de los edificios y los cerramientos de las fincas formarán chaflanes.
2. Salvo que en las ordenanzas o en las normas específicas de la zona se establezca otra cosa, los chaflanes satisfarán las siguientes condiciones:

- a) La línea del chaflán formará con las alineaciones de vial concurrentes un triángulo, cuyos catetos, correspondientes a dichas alineaciones, tendrán la longitud que se señala en la tabla adjunta según los anchos de calle, y cuya hipotenusa será perpendicular a la bisectriz del ángulo que formen las alineaciones.
- b) Cuando las alineaciones de vial formen un ángulo menor de 90°, la superficie delimitada y cedida al Ayuntamiento en concepto de chaflán será tal que queden incluidos en ella, simultáneamente, los dos contornos que se definen a continuación:
 - el chaflán triangular trazado conforme a la regla general definida en la letra a) de este apartado.
 - un triángulo mixtilíneo definido por las dos alineaciones de vial concurrentes y un segmento de circunferencia tangente a ellas, trazado de acuerdo con el siguiente procedimiento:
 - se traza una circunferencia tangente a los bordillos de las aceras, de 8 m de radio cuando las dos calles concurrentes tengan más de 20 m de anchura, o de 5 m de radio en otro caso;
 - en el punto de tangencia de esta circunferencia con el bordillo de la acera más ancha, se traza una perpendicular a la alineación;
 - por el punto de intersección de esta perpendicular con la alineación de fachada correspondiente a la acera más ancha, se traza una circunferencia tangente a las dos alineaciones concurrentes.
- c) Los casos singulares que no queden adecuadamente resueltos por la aplicación directa de estas normas, se podrán resolver mediante estudios de detalle que contengan soluciones alternativas.
- d) Cuando el edificio en el que deba trazarse el chaflán dé frente a una arteria con la que medie una vía colectora, se tomará como ancho para la aplicación de la tabla anterior el de ésta, medido hasta el eje de la separación con la calzada principal.
- e) En los planes parciales o especiales, y estudios de detalle que se redacten, los chaflanes vendrán expresamente definidos en los planos de ordenación.

TRAZADO DE CHAFLANES		
Calle de mayor ancho	Calle de menor ancho	Lado del triángulo
Más de 40 m	Más de 30 m	9'50 m
	De más de 20 a 30 m	8'00 m
	20 m o menos	7'00 m
De más de 30 a 40 m	Más de 20 m	8'00 m
	De más de 12 a 20 m	7'00 m
	12 m o menos	5'00 m
De más de 20 a 30 m	Más de 20 m	7'00 m
	20 m o menos	5'00 m
De más de 12 a 20 m	Más de 12 m	5'00 m
	12 m o menos	4'00 m
De más de 10 a 12 m	Más de 10 m	4'00 m
	10 m o menos	3'50 m
Menos de 10 m		3'50 m

3. No será exigible el trazado de chaflán en los encuentros de fachadas cuyos planos formen ángulos mayores o iguales de 135 grados.

4. Podrán eximirse de chaflán los inmuebles situados en la confluencia de dos calles de las que al menos una esté destinada expresamente al uso exclusivo de viandantes, por calificarla de peatonal el planeamiento urbanístico, tener una anchura manifiestamente insuficiente para el paso de vehículos u otras razones análogas. En la decisión se tendrá en cuenta la coherencia morfológica con el entorno, y no se concederá la exención de chaflán, en particular, cuando lo tenga el edificio de la esquina enfrentada al otro lado de la calle, aunque sus dimensiones podrán ajustarse para hacerlos simétricos.

5. La superficie triangular definida por el chaflán y las prolongaciones de las alineaciones de las calles será de cesión gratuita y obligatoria para su incorporación a la vía pública, no pudiendo ser ocupada por la construcción bajo la rasante.

Sobre la superficie afectada por el chaflán se permiten vuelos y aleros, cuyo saliente no excederá del permitido en la calle de mayor ancho, ni su proyección distará del bordillo menos de 50 cm.

6. Siempre que el chaflán sea de nuevo trazado, la superficie triangular limitada por él y por las alineaciones de vial se considerará como parte de la superficie neta de la parcela para el cálculo de la superficie edificable sobre la finca, cuando ésta se determine por aplicación de un índice de edificabilidad. La superficie afectada por el chaflán no será computable como espacio libre de edificación de la parcela, por lo que la ocupación máxima en cada planta, incluidas las de sótano, deberá determinarse sin su consideración.

Cuando ya existiere el chaflán como parte de la vía pública, su superficie se considerará a todos los efectos ajena a la parcela neta, sin que pueda considerarse en el cálculo de la ocupación ni de la superficie edificable.

7. En el ámbito de la «Ciudad histórica», se aplicarán las alineaciones definidas en los planos de ordenación.

En los barrios afectados por las ordenanzas especiales del cuadrante nordeste del término municipal, los chaflanes se atenderán a las condiciones específicas que en ellas se determinan.

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES**ARTÍCULO 2.2.7 DEFINICIÓN DE LAS CONDICIONES DE POSICIÓN**

1. Son las que regulan las características geométricas de los edificios en cuanto a su posición o emplazamiento en relación con la propia parcela, con los viales y espacios libres, y con otros edificios.

Las diversas formas de establecer estas relaciones de posición entre edificios, parcelas y viales dan lugar a diversos tipos de ordenación y de edificación, cuya regulación se refiere en estas normas a zonas homogéneas.

Los artículos siguientes establecen las definiciones y reglas generales a las que se remitirá la regulación detallada contenida en las normas de zona de este plan general y de los planes de segundo grado que lo desarrollen.

2. Las condiciones recogidas en esta sección se aplicarán a las obras de nueva edificación, así como a todas aquellas obras de otro tipo que impliquen modificación de los parámetros de posición.

ARTÍCULO 2.2.8. RASANTES DE VIAL Y DEL TERRENO

1. Rasante de vial: es la cota que determina la elevación de un punto situado en la superficie del vial con respecto al plano de referencia de la base cartográfica.

Dado que los viales constituyen en muchos casos superficies complejas, la definición de rasantes suele referirse a puntos situados sobre líneas previamente definidas en planta, tales como el eje de la calzada o la acera, mediante el establecimiento de perfiles.

2. Perfil longitudinal de un vial: es la línea, desarrollada en un plano, que representa la altitud de sus puntos, según su posición en la línea tomada en planta como característica de su trazado en longitud (el eje, una alineación, etc.), respecto a una referencia dada.

3. Perfil transversal de un vial: es la línea, desarrollada en un plano, que representa la altitud de sus puntos, según su posición en una línea tomada en planta, perpendicular a la utilizada para definir el perfil longitudinal. La inclinación de la superficie del vial respecto a la horizontal en cada punto, queda definida por las tangentes a las líneas de los perfiles.

4. Rasantes de acera de un vial: son las rasantes definidas por el perfil longitudinal del vial, referido en planta al borde de la acera correspondiente a la alineación.

5. Las rasantes de viales podrán definirse por cualquiera de los procedimientos habituales de la cartografía y la ingeniería civil: como cotas de altitud representadas en planos de planta, como coordenadas de puntos, por levantamiento de perfiles, etc., o bien por aplicación de las existentes de hecho, cuando así lo señale el planeamiento.

6. Rasante de terreno: es la cota que determina la elevación de un punto situado en la superficie de un terreno con respecto al plano de referencia de la base cartográfica.

Dado que los terrenos constituyen en muchos casos superficies complejas, la definición de sus rasantes suele referirse a líneas definidas previamente sobre aquellas (por ejemplo, líneas de fachada), viniendo definidas en tal caso las rasantes por el

perfil longitudinal a lo largo de dicha línea, o por perfiles transversales, con definición análoga a la establecida para los perfiles transversales de los viales.

7. Rasante natural de un terreno: es la que presenta éste sin ninguna transformación por obras de explanación, desmonte, terraplenado, relleno, vertido o intervenciones análogas.

ARTÍCULO 2.2.9. NORMAS SOBRE LAS RASANTES

1. A efectos de la aplicación de las normas sobre edificabilidad y uso se tomarán como rasantes de vial o acera:

- a) Las indicadas en los planos de calificación y regulación del suelo.
- b) Las existentes en calles efectivamente urbanizadas concordantes con las previsiones del plan.
- c) Las correspondientes a los viales para los que se asegure la urbanización previa o simultánea a la edificación con arreglo a proyectos aprobados.
- d) Las señaladas en la preceptiva acta de alineaciones y rasantes.

2. A efectos de las obras de urbanización, se tomarán como rasantes:

- a) Las previstas en el planeamiento recogido por el plan general o en los instrumentos que lo desarrollen.
- b) Las que se establezcan en los instrumentos de planeamiento que desarrollen el plan general.

3. En todo caso podrán completarse o detallarse las rasantes mediante estudios de detalle y proyectos de urbanización o de obras ordinarias.

4. Por su posición con respecto a las rasantes de la acera, o, cuando así se establezca, con respecto a la rasante natural o artificial del terreno, las plantas que componen el edificio se denominan sótanos, semisótanos, plantas bajas o plantas alzadas, de acuerdo con las definiciones que se establecen en estas normas.

ARTÍCULO 2.2.10. ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN

1. Se denominan «alineaciones de la edificación» o «de fachada» las proyecciones horizontales de las líneas correspondientes a las intersecciones de los planos de fachada exterior o interior de los edificios con el terreno, pudiendo coincidir o no con las alineaciones de vial o con los linderos de la parcela.

2. Las alineaciones de la edificación tienen carácter de límites de posición de obligado cumplimiento cuando así se señale expresamente por el planeamiento.

3. Las alineaciones de la edificación podrán ser exteriores o interiores, según se refieran a la posición de las fachadas del edificio con respecto a la calle o a espacios libres exteriores a él, o con respecto a patios y espacios libres interiores en tipos de manzana cerrada.

4. Las alineaciones exteriores de la edificación que resulten de la aplicación del presente plan podrán ser excedidas mediante cuerpos salientes y vuelos sobre la vía pública, en las condiciones que se establecen en las normas urbanísticas.

5. Según la posición de las alineaciones exteriores de los edificios con respecto a las alineaciones aplicables, se denominan:

- «Fuera de línea», cuando la alineación de vial queda interior respecto a la línea de fachada, cortando la edificación.
- «En línea», si la línea de fachada coincide con la alineación de vial.
- «Retranqueado», si la alineación de vial es exterior a la línea de fachada.

ARTÍCULO 2.2.11. RETRANQUEOS

1. Son las distancias que separan las alineaciones exteriores de los edificios de las alineaciones o los linderos de la parcela en que se sitúan, cuando no coinciden y aquéllas son interiores a éstos. Se medirán sobre líneas perpendiculares a las alineaciones y linderos de la parcela.

2. Será obligatoria la disposición de retranqueos en las zonas y tipos de ordenación en que así se establezca en estas normas, que podrán determinar para ellos valores obligatorios, máximos y mínimos.

3. En los límites de autopistas, autovías, carreteras y ferrocarriles, las edificaciones deberán satisfacer las dimensiones mínimas de retranqueo con respecto a la alineación de vial que se señalan en cada zona, además de las distancias que determine la legislación sectorial, que tendrán la misma condición que el retranqueo a efectos de limitación del aprovechamiento urbanístico objetivo.

4. Los retranqueos exigidos por las normas vincularán al edificio en toda su altura sobre rasante, no pudiendo reducirse mediante vuelos o salientes, ni ocuparse por semi-sótanos o sótanos que sobresalgan sobre la superficie del terreno, salvo que expresamente se admita otra cosa en la normativa específica de la zona y el grado.

En las zonas A1, B, C y D del suelo urbano consolidado, se admitirán vuelos sobre las fachadas principales retranqueadas con respecto a la vía pública cuando se inserten en frentes de manzana donde ya existan otras construcciones que dispongan de ellos. El vuelo máximo será el correspondiente a la anchura de calle, sin inclusión de las bandas de retranqueo. Se aplicarán las condiciones generales de cómputo de ocupación y de edificabilidad.

En las bandas de retranqueo sujetas a servidumbre de uso público, el Ayuntamiento podrá exigir la retirada de cuantos centros de transformación, armarios de instalaciones y demás elementos técnicos las invadan y sobresalgan de la rasante del terreno.

En suelo que no esté sujeto a uso público, estos elementos deberán satisfacer las condiciones de posición de la zona en que se sitúen o, si sus dimensiones lo permiten, integrarse en el cerramiento de las parcelas. Cuando se trate de locales técnicos provistos de un espacio interior accesible, sólo podrá afectarse a las bandas obligatorias de retranqueo o a los espacios libres establecidos por el planeamiento en los siguientes casos:

- a) En zonas industriales donde el planeamiento lo permita y con las condiciones que éste establezca.

- b) En supuestos distintos en que el Ayuntamiento juzgue imposible otra localización y así lo razone en el trámite de autorización. En este caso, deberá tramitarse un estudio de detalle que modifique el área de movimiento o superficie susceptible de edificación para incluir el suelo ocupado por el local, sin aumentar los índices máximos de edificabilidad ni de ocupación establecidos por el plan.

Los paramentos de los locales de instalaciones exentos tendrán acabados análogos a las fachadas del resto de la edificación de la parcela. Todos los componentes visibles desde la vía pública en locales exentos, enterrados o integrados en la edificación o el cerramiento de la parcela serán armónicos con los elementos construidos en ésta.

Cuando los locales de instalaciones técnicas que deban disponer de acceso independiente del general de la edificación se alineen con la vía pública y su función se limite a la propia de la infraestructura, sus puertas podrán abatirse sobre la acera siempre que no haya una norma que exija lo contrario, puedan fijarse a la fachada una vez abiertas y en el trámite de autorización no se exija otra cosa motivadamente.

Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a los retranqueos, salvo mayores limitaciones establecidas por otras condiciones o por las normas de la zona correspondiente.

5. Cuando las normas de una zona determinen valores diferentes para los retranqueos con respecto a los linderos laterales y posterior, y la forma peculiar de una parcela dificulte determinar el carácter, lateral o posterior, de determinados linderos, se aplicarán aquellos valores del retranqueo que impliquen mayor distancia de la construcción a los edificios de las parcelas vecinas, y mayor tamaño y mejor adecuación del espacio libre de la parcela que resulte.

6. Según la posición de las líneas de fachada de un edificio con respecto a los linderos con otras parcelas, éste se denomina:

- «Exento» o «aislado», cuando ninguna de sus líneas de fachada coincida con lindero común con otra parcela, presentando retranqueos a todos ellos.
- «Medianero», cuando una línea de fachada coincide con la de un edificio situado en una parcela colindante, sobre el lindero común que las separa. Sobre el lindero común puede existir una sola pared, común para los dos edificios colindantes, a la que se conoce como pared o muro medianero, o bien el plano de junta de dos paredes adyacentes, denominadas paredes contiguas, cada una de las cuales pertenece a un edificio.
- «Entre medianeras», cuando el edificio es medianero con otros edificios o parcelas en dos linderos laterales.

7. Según la disposición de las fachadas con respecto a las alineaciones de vial, los edificios pueden adoptar las disposiciones siguientes:

- «Manzana cerrada», cuando un edificio o un grupo de edificios medianeros entre sí, ocupan forzosamente el perímetro de la manzana, alineando sus fachadas con los viales públicos, desde los que se accede a los zaguanes (excepcionalmente, mediando retranqueos regulados en la normativa específica) y dejando un patio o espacio libre en el centro (salvo manzanas formadas por

una alineación simple de parcelas). En las normas de zona correspondientes se establece la regulación de la edificación mediante limitaciones de altura y fondo, e índices de ocupación y edificabilidad.

- «Edificación abierta», cuando los edificios pueden situarse libremente sobre la superficie de la manzana o parcela, sin obligación de alinear sus fachadas con los viales. En las normas de zona correspondientes se establece la regulación de la edificación mediante limitaciones de altura, distancias entre edificios, retranqueos a linderos, e índices de ocupación y edificabilidad.

8. Según la disposición mutua de los edificios que lo integran, una agrupación de edificios se denomina:

- «En hilera» o «en fila», cuando se trata de una sucesión de edificios medianeros entre sí con respecto a los linderos mutuos, y exentos con respecto a parcelas o edificios colindantes exteriores a la agrupación. Los edificios incluidos en agrupaciones en hilera se adosan entre sí, pero mantendrán los retranqueos establecidos para edificaciones aisladas con respecto a parcelas y edificios ajenos a la hilera.
- «Pareados» o «gemelos», cuando se trata de una agrupación formada por dos edificios medianeros entre sí a través del lindero común, y exentos con respecto a los demás linderos. Equivale a una hilera integrada por sólo dos inmuebles.
- «Doblemente pareados» o «trebolados», cuando se trata de una agrupación formada por cuatro edificios medianeros entre sí a través de dos linderos comunes, uno lateral y otro posterior, y exentos con respecto a los demás linderos. Se considerarán también pertenecientes a este tipo las agrupaciones de tres edificios por sus linderos laterales y posteriores cuando la volumetría conjunta y su relación con la distribución parcelaria sean análogas a las correspondientes al caso general.

ARTÍCULO 2.2.12. SEPARACIONES ENTRE EDIFICIOS

1. Es la distancia mínima que existe entre dos edificios. Es de aplicación obligatoria en las zonas y tipos de ordenación en que así se establece en las normas, pudiendo referirse a edificios dentro de la misma parcela, o de distintas parcelas.
2. En las zonas en que se establezcan condiciones de separación mínima entre edificios, ésta deberá satisfacerse en todas y cada una de sus plantas, considerando los planos exteriores que los envuelven, aun en el caso de que correspondan a elementos volados. A estos efectos, no se considerarán elementos volados los aleros de los edificios.
3. Cuando así se establezca en las normas de zona, se admitirán disposiciones escalonadas, de modo que cada planta se retranquee con respecto a la inferior para aumentar su separación con respecto a edificios confrontantes en proporción a la elevación de su altura. En este caso, el sólido capaz de todos los cuerpos que compongan el edificio, volados o no, no podrá sobrepasar el plano o los planos inclinados virtuales definidos por la relación entre la altura y la distancia mínima con respecto a edificios enfrentados.

4. A efectos de la aplicación de las normas de separación entre edificios en las zonas en que se establezcan, se considerarán siempre edificios diferentes aquellos que, aun estando unidos en las plantas de sótano, semisótano o baja, constituyan cuerpos independientes sobre la cota de techo de la planta baja.

ARTÍCULO 2.2.13. ÁREAS DE MOVIMIENTO

1. Las condiciones de posición de un edificio, en todo o en parte, podrán definirse en este plan o en sus instrumentos de desarrollo mediante la representación gráfica de las áreas de movimiento de sus plantas, formadas por un perímetro cerrado dentro del cual los edificios que más adelante se proyecten deberán inscribirse por completo, cumpliendo, además, cuantas condiciones de posición y volumen les corresponda en función de la zona y grado en que se sitúen.
2. Las líneas que definen el área de movimiento constituirán límites máximos para la posición de las envolventes de los edificios, salvo que se indique expresamente su condición de alineaciones obligatorias, que también podrá derivarse de las normas genéricas de posición vigentes para la zona y grado.
3. Del perímetro de un área de movimiento solamente podrán sobresalir, de acuerdo con la regulación establecida por las ordenanzas específicas, los aleros y los vuelos sobre la vía pública, en el caso en que la fachada del edificio se alinee con ella.

SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES DE VOLUMEN**ARTÍCULO 2.2.14. DEFINICIÓN DE LAS CONDICIONES DE VOLUMEN**

1. Son las que, con independencia de las condiciones de posición, regulan las dimensiones lineales, superficiales y volumétricas de los edificios, por sí mismos o en relación con la superficie de la parcela o el suelo en que se sitúan, o con los viales contiguos. A efectos de su aplicación en las normas de las zonas y en el planeamiento de desarrollo, se establecen los conceptos a que se refieren los artículos siguientes.

2. Las condiciones contenidas en esta sección se aplicarán a las obras de nueva edificación, así como a todas aquellas obras de otro tipo que impliquen modificación de los parámetros de volumen.

3. Para la adecuación de los edificios existentes antes de la entrada en vigor de este plan a las normas vigentes en materia de accesibilidad y de protección contra incendios, así como para la instalación de recintos de ascensores en los patios o espacios libres privados cuando concurren manifiestas carencias de accesibilidad a las plantas alzadas, el Ayuntamiento, en el trámite de otorgamiento de licencia, podrá autorizar la realización de las obras que resulten justificadamente necesarias, aunque con ellas se rebase puntualmente el fondo máximo, se disminuya la distancia entre edificios o se sobrepasen la superficie edificable o la ocupación determinadas por las normas específicas de la zona en que se sitúen.

La solicitud de licencia para su ejecución deberá acompañarse con la acreditación de la conformidad de los propietarios del inmueble o inmuebles afectados en el *quorum* exigido para este tipo de obras por la legislación vigente en materia de propiedad horizontal. En el caso de que la instalación disminuya las luces rectas o las distancias mínimas establecidas por las normas con respecto a edificios ajenos, se requerirá también la conformidad de los propietarios de éstos.

Cuando estas obras impliquen el aumento de la superficie edificada del inmueble por encima del límite establecido por el planeamiento, el Ayuntamiento no exigirá compensación económica en virtud de lo dispuesto en el artículo 1.2.5 de las normas.

4. Mediante un estudio de detalle previo a la licencia urbanística, el Ayuntamiento podrá autorizar, siempre que entienda que no se vulnera con ello ningún interés público ni privado concurrente, la afección de suelos del sistema local viario o del sistema de espacios libres públicos por causa de la instalación de ascensores en edificios de vivienda colectiva que estén situados en zonas de ordenación abierta del suelo urbano consolidado (A2 y A3, C1, D), cuando concurren manifiestas carencias de accesibilidad en las plantas alzadas, y siempre que el proyecto acredite la imposibilidad de resolver la dotación en espacios de titularidad privada y que, de todas las factibles, la solución propuesta es la que implica una menor afección sobre la vía pública.

En este supuesto, la aprobación del estudio de detalle y la posterior licencia urbanística podrán otorgarse aunque se disminuya la distancia a otros edificios o se sobrepase la superficie edificable determinadas por las normas específicas de la zona en que se sitúen.

En el proyecto de estudio de detalle deberá acreditarse que, aun con la ocupación propuesta, el espacio público afectado mantiene unas adecuadas condiciones funcio-

nales, y en particular que se continúan satisfaciendo los requisitos de la circulación rodada y a pie, que no se empeoran las condiciones de la vía pública en relación con la normativa sobre barreras arquitectónicas, y que no se dificulta el paso de vehículos de emergencia ni el acceso a viviendas y locales.

En el caso de que la ejecución de las obras previstas sobre suelo de los sistemas viario o de espacios libres públicos supusiera la afección de redes de servicios, municipales o no, los interesados deberán obtener, antes del otorgamiento de la correspondiente licencia, la autorización expresa del titular para su desvío. Corresponderá a los interesados en la ejecución del ascensor asumir todos los gastos que comporte el desvío de las redes de servicios, así como la reposición del espacio público a un perfecto estado antes del final de las obras, con adaptación de aquellos elementos singulares que pudieran ser afectados, tales como rampas, escaleras, bancos, farolas, parterres, áreas de juego, etc.

Para acreditar el cumplimiento de lo dispuesto en relación con los dos párrafos anteriores, en el estudio de detalle se incluirán planos a escala suficiente del estado actual de la urbanización afectada y de la propuesta en relación con los pavimentos, el mobiliario urbano, las redes y servicios afectados, etc., quedando debidamente justificadas en la memoria las soluciones adoptadas. El proyecto de obras para la instalación del ascensor que en su momento se tramite se acompañará con un proyecto de obras complementarias de urbanización que resuelva la adecuación del entorno de la actuación.

El proyecto de estudio de detalle incluirá también fotografías expresivas de las fachadas afectadas y de su entorno, detallando la composición, los materiales y demás características relevantes de los elementos que se añadan o reformen, que buscarán la mejor adecuación formal a los edificios en que se vayan a situar y a su entorno. En el caso de que la actuación se refiera a unidades prediales o bloques integrados en edificaciones unitarias o conjuntos residenciales de características formales uniformes, deberá preservarse esa homogeneidad; con este fin, el Ayuntamiento estará facultado, conforme al artículo 2.5.3.6, de estas normas, a exigir que las soluciones arquitectónicas autorizadas en un primer proyecto se repitan en los demás que se promuevan en el ámbito homogéneo al que pertenezca.

El proyecto de estudio de detalle deberá acompañarse con la acreditación de la conformidad de los propietarios del inmueble o inmuebles afectados en el *quorum* exigido para este tipo de obras por la legislación vigente en materia de propiedad horizontal. En el caso de que la instalación disminuya las luces rectas o las distancias mínimas establecidas por las normas con respecto a edificios ajenos, se requerirá también la conformidad de los propietarios de éstos.

La autorización de la instalación de ascensores que invadan el sistema viario o el de espacios libres públicos no tendrá carácter de modificación de la calificación del suelo ni de las alineaciones establecidas por el planeamiento, sino de ocupación privativa de la vía pública, que deberá ser objeto de la correspondiente concesión, que se extinguirá con la demolición del edificio, por la desaparición de la necesidad que la hubiera motivado, o por el transcurso de 75 años. La extinción del derecho de ocupación privativa por cualquiera de estas causas obligará a sus beneficiarios a dejar libre

el espacio público afectado y restituirlo a su estado original, sin derecho a ninguna forma de indemnización.

5. Se entenderá que, al referirse a obras de instalación de ascensores, los apartados 3.º y 4.º de este artículo amparan la ejecución en las posiciones indicadas de nuevas cajas de ascensor y también, si es el caso, la construcción de nuevos elementos imprescindibles para el edificio que se acreditara necesario desplazar para la adecuada colocación de nuevos ascensores conforme a criterios de accesibilidad y racionalidad constructiva, tales como plataformas de embarque, cajas de escaleras, dotaciones comunes de carácter obligatorio, o incluso dependencias interiores de las viviendas en sustitución de superficies equivalentes que hubieran de sacrificarse con ese objeto, eso siempre que sin esa compensación las viviendas no pudieran cumplir las condiciones de habitabilidad vigentes.

6. El régimen descrito en el apartado 3.º de este artículo también será de aplicación a las obras que reduzcan al menos en un 30% la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio y que consistan en:

- a) La instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio.
- b) La instalación de dispositivos bioclimáticos adosados a las fachadas o cubiertas.
- c) La realización de las obras y la implantación de las instalaciones necesarias para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes y de captadores solares u otras fuentes de energía renovables en las fachadas o cubiertas, cuando consigan reducir el consumo anual de energía primaria no renovable del edificio al menos en un 30%.
- d) La realización de obras en zonas comunes o viviendas que logren reducir, al menos, en un 30%, el consumo de agua en el conjunto del edificio.

Cuando se opte por sistemas de aislamiento que afecten al interior de los edificios, se admitirá la reducción de la superficie de sus dependencias por debajo de los mínimos establecidos en estas normas en la medida que lo exija la colocación del aislamiento térmico.

La realización de estas obras estará condicionada al cumplimiento del resto de las determinaciones contenidas en el plan general y otras normas de aplicación, y, cuando sea el caso, a la obtención de autorización por el órgano competente para la protección del patrimonio cultural.

7. En las áreas de referencia con acentuadas carencias de estacionamiento en edificios de vivienda que se indican en el anejo II de estas normas y en parcelas limítrofes de áreas colindantes donde lo estime procedente, el Ayuntamiento podrá acordar la aplicación del régimen descrito en el apartado 3.º de este artículo para ampliar la superficie construida con destino a la construcción de nuevas plazas de estacionamiento que compensen la carencia de plazas en el propio edificio o en edificios del área de referencia deficitaria con la que se relacionen. En este caso, podrá admitirse la superación de la superficie edificable, la ocupación y el fondo máximos fijados por las normas de zona o la disminución de los retranqueos mínimos a linderos, pero no la re-

ducción de las distancias mínimas entre cuerpos edificados, salvo que se trate de situaciones singulares que no afecten a las luces de las viviendas.

Los interesados en instar un procedimiento de este tipo presentarán un estudio de detalle donde se especifique con precisión el número de plazas, los accesos y el volumen resultante de la intervención, justificando el cumplimiento de la normativa urbanística, el mantenimiento de las distancias mínimas a los cuerpos construidos existentes y la satisfacción de las condiciones de estacionamiento y acceso establecidas por el plan general y la normativa sectorial, aparte de aquellas otras cuestiones que en cada caso pudieran proceder. Si la actuación supone la construcción de nuevos cuerpos visibles desde la vía pública, el estudio de detalle acreditará su adecuada integración en el paisaje urbano.

Cuando los accesos sólo puedan tener lugar desde calles peatonales, residenciales o pertenecientes a la malla básica, o a través de carriles reservados al transporte colectivo o de jardines interpuestos entre el edificio y la calzada, la autorización de la ampliación quedará condicionada al criterio municipal, conforme a lo dispuesto en el artículo 2.4.5.2 de estas normas. En las áreas de referencia con acentuadas carencias de estacionamiento relacionadas en el anejo II de estas normas, el Ayuntamiento procurará autorizar las propuestas que sean viables con alguna de las soluciones detalladas en el artículo 2.4.9.

En general, las plazas de estacionamiento se emplazarán en las plantas baja o inferiores, aunque en supuestos singulares el Ayuntamiento podrá autorizar una distribución diferente.

La aprobación del estudio de detalle requerirá la acreditación de la conformidad de los propietarios del inmueble o inmuebles afectados en el quorum exigido para este tipo de obras por la legislación vigente en materia de propiedad horizontal, así como informe favorable de la Comisión de Urbanismo, después de informar los servicios municipales competentes. Además de aceptar o rechazar la propuesta, el Ayuntamiento podrá imponer las condiciones que considere oportunas, con criterio discrecional amparado en razones de seguridad vial, afección al tráfico rodado o al uso peatonal del espacio público, o preservación de la escena urbana o el medio ambiente.

Cuando las nuevas plazas de estacionamiento no superen la dotación mínima exigida por el artículo 2.4.6 de estas normas a las viviendas y locales construidos en la parcela, sin consideración de los coeficientes reductores establecidos por el artículo 2.4.8, y se vinculen a ellos en el Registro de la Propiedad en los términos indicados en el artículo 2.4.4.2, el aumento de superficie edificable no deberá compensarse económicamente. En el resto de los casos, el exceso de superficie construida sobre la admitida por el planeamiento se compensará al Ayuntamiento por el procedimiento previsto en el artículo 1.2.5.

ARTÍCULO 2.2.15. FONDO EDIFICADO O EDIFICABLE

1. Es la dimensión lineal máxima que alcanza o que puede alcanzar la profundidad de un edificio, medida perpendicularmente a una línea de vial o de fachada que se toma como referencia.

2. Siempre que no se indique expresamente que se refieren a una alineación de fachada, los fondos máximos edificables indicados en las normas de zona se entenderán referidos a la alineación de la parcela con el vial.

3. Por aplicación del fondo máximo edificable quedarán definidas unas líneas interiores paralelas a la alineación de vial o de fachada, y distantes de ella en cada punto una dimensión igual a dicho fondo, fuera de las que no podrá sobresalir ningún cuerpo de la edificación, con excepción de los aleros.

ARTÍCULO 2.2.16. OCUPACIÓN DE SUELO

1. Se entiende por «superficie ocupable» u «ocupación» la fracción de la parcela que puede ser ocupada por la edificación, incluidos sus cuerpos volados, cerrados o abiertos, cuando se proyecten dentro del perímetro del solar.

2. La regulación aplicable puede expresarla en cada zona:

- a) De modo directo, mediante un coeficiente de ocupación, en forma de porcentaje o de tanto por uno, expresivo de la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela.
- b) De modo indirecto, por la aplicación de limitaciones de posición que pueden afectar a la ocupación máxima, tales como retranqueos, fondos edificables, separaciones a otros edificios o áreas de movimiento.

Cuando se determine, el coeficiente de ocupación constituye una ocupación máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyera una ocupación menor, sería éste el valor de aplicación.

3. Los límites de ocupación pueden referirse separadamente a las distintas plantas del edificio, en cuyo caso se especifican éstas, o bien a más de una planta o al edificio en su conjunto, en cuyo caso se referirán a la envolvente de la proyección horizontal de todas las plantas reguladas conjuntamente.

Cuando se determinen distintos valores de la ocupación para las diversas plantas, la proyección horizontal de las superficies ocupables menores se entenderá situada dentro de la proyección horizontal de las mayores.

4. Salvo expresa indicación en contrario, la ocupación de suelo dada por las normas se entiende referida a la parcela neta, excluidos, en su caso, los chaflanes.

5. Se incluirán en el cálculo de la ocupación todos aquellos elementos construidos en cada planta cuya proyección horizontal se sitúe dentro de la parcela. No se incluirán los elementos volados sobre la vía pública ni los aleros de la cubierta.

Los patios de parcela cerrados se contabilizarán como superficie ocupada.

6. Cuando la ordenación de la edificación prevea la agregación de espacios libres de parcela, tales como retranqueos, entrantes o patios, para obtener espacios libres comunes a varias fincas, de uso público o privado, la ocupación de dichos espacios mediante sótanos o semisótanos, siempre que el planeamiento la permita, sólo se admitirá cuando venga regulada por estudios de detalle o proyectos de conjunto que aseguren la unidad y coherencia formal del espacio resultante.

7. Se denomina «superficie libre» de la parcela a la superficie complementaria de la superficie ocupada.

ARTÍCULO 2.2.17. SUPERFICIE ÚTIL Y CONSTRUIDA

1. Se entiende por «superficie útil» de una pieza, definida conforme al artículo 2.3.1 de estas normas, la que encierran las caras interiores de los paramentos verticales que la separan del exterior o de otras piezas, debidamente terminados, y que resulta de directa utilización para el uso a que se destine.

La superficie útil de un local, una vivienda, una planta, un edificio o cualquier otro agregado de piezas es la suma de las superficies útiles de las piezas cerradas que lo integran. No se incluyen en este concepto las terrazas ni los balcones, ni tampoco aquellas zonas de la superficie cerrada cuya altura libre sea inferior a 1'90 m. Cuando la vivienda, el local o el edificio tenga más de una planta, la superficie útil de las escaleras será la de su proyección en planta, medida tantas veces como plantas y deduciendo la superficie de los espacios bajo correas con altura libre menor de 1'90 m.

El concepto de superficie útil se define en este plan general con independencia de la definición que establezca la normativa sectorial aplicable en materia de vivienda. En consecuencia, será ése el concepto aplicable para acreditar el cumplimiento de las normas urbanísticas que afecten al tamaño mínimo de las piezas, los locales y las viviendas, así como cualesquiera otras que se refirieran a dicho parámetro.

2. «Superficie construida» de un local o vivienda es la que resulta de sumar a la superficie útil, la superficie de los elementos materiales de su construcción que corresponden íntegramente a su trazado en planta, la parte que le corresponda de los elementos materiales de separación con otros locales o partes comunes del edificio, y la parte proporcional que le corresponda de las superficies construidas de acceso y demás elementos comunes del edificio.

Superficie construida de una planta o edificio es la suma de las superficies construidas de todos los locales, piezas y viviendas que lo integran.

ARTÍCULO 2.2.18. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

1. Son las que establecen los límites de la superficie construida que puede contener una parcela o terreno.

2. La edificabilidad se definirá:

a) De modo directo, mediante:

- un índice de edificabilidad, expresado en metros cuadrados de superficie edificable por metro cuadrado de superficie de suelo, medido en proyección horizontal, o en metros cúbicos de volumen por metro cuadrado de superficie de suelo, en las zonas de planeamiento recogido (PR) cuyas normas así lo establecieran; o bien
- una superficie construida total cuantificada por el planeamiento, expresada en metros cuadrados de superficie edificable.

b) De modo indirecto, por la aplicación del conjunto de condiciones que limitan la dimensión de los edificios, tales como alineaciones de la edificación, retranqueos, separaciones con respecto a otros edificios, ocupación, fondo y altura máximos, etc.

Quando se determine, el índice de edificabilidad o la superficie edificable máxima proporcionan valores máximos del derecho edificable. Si de la conjunción de estos parámetros con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, altura o cualesquiera otras limitaciones dimensionales se concluyera una superficie edificable menor, sería éste el valor de aplicación.

3. «Edificabilidad sobre parcela neta» es la cuantificación de la superficie edificable referida a la superficie neta de parcela.

Salvo que se indique lo contrario expresamente, en las zonas de suelo urbano consolidado el índice de edificabilidad se refiere a la parcela neta.

4. «Edificabilidad sobre parcela bruta» o sobre suelo bruto de una parcela, terreno, sector, unidad de ejecución, u otro ámbito establecido, es la cuantificación de la superficie edificable referida a toda su superficie, incluidos los suelos de viales y demás cesiones obligatorias que se deriven del planeamiento.

En el caso de que ese ámbito sea un sector, se excluirán de su superficie, a estos efectos, las superficies de los suelos de sistemas generales, interiores o exteriores, asignados a él, sin perjuicio de lo específicamente regulado en el título octavo de estas normas para las vías colectoras.

ARTÍCULO 2.2.19. CÓMPUTO DE LA SUPERFICIE EDIFICADA

1. Para el cálculo de la superficie edificable, de acuerdo con las limitaciones de edificabilidad vigentes en cada zona, se considerará toda la superficie construida transitable cubierta que esté comprendida dentro del perímetro exterior de cada planta, incluidos los elementos materiales de construcción y los vuelos cerrados, y excluidas las superficies de los patios interiores descubiertos de la parcela, las de los huecos de aparatos elevadores y las siguientes superficies construidas:

a) En plantas bajo la rasante:

Los locales situados en plantas de sótano que no tengan la condición de semisótano quedarán excluidos del cómputo de la edificabilidad en todos los casos, salvo que se trate de alguno de los siguientes supuestos:

- cuando se trate de edificaciones cuyo uso exclusivo sea el productivo, tal cual lo define el artículo 2.7.1 de estas normas, caso en el que computarán a efectos de edificabilidad las superficies vinculadas a él bajo rasante en los mismos términos que en las plantas sobre la rasante, con excepción de los estacionamientos y los espacios sin acceso del público, tales como locales destinados a instalaciones técnicas y a almacenaje.
- cuando se trate de locales de uso productivo incluidos en edificios en los que se destine al uso de vivienda menos de un 25% de la superficie computable a efectos de edificabilidad, aplicándose los mismos criterios establecidos en el párrafo anterior; a estos efectos, no se considerarán incluidos en el uso de vivienda la residencia comunitaria ni el uso hotelero.

Los locales situados en plantas que tengan la condición de semisótano, cuando se destinen, vinculándose a tal efecto en el Registro de la Propiedad, a los usos comunes al servicio del edificio, tales como estacionamiento de vehículos, instalaciones generales como la calefacción, refrigeración, depura-

ción, impulsión, ascensores, prevención de incendios, basuras, contadores, etc., o a cuartos trasteros, siempre que se satisfagan las condiciones expresadas en el artículo 2.3.17 de estas normas; la superficie o el número de cuartos que excedan de los límites señalados en su apartado 2.º se considerarán en el cómputo de la edificabilidad.

b) En plantas sobre la rasante:

En la planta baja, no se incluirán en la superficie edificable para el cómputo de la edificabilidad las superficies correspondientes a los siguientes elementos:

- en tipos de edificación en manzana cerrada y centro histórico:
 - soportales acordes con lo dispuesto en el artículo 2.2.26 de estas normas, cuando estén previstos por el plan general o por instrumentos de planeamiento con rango de plan parcial o especial;
 - espacios de espera para el acceso a estacionamientos, de dimensiones acordes con lo dispuesto en la ordenanza específica; el espacio de espera podrá ampliarse, sin cómputo de superficie edificable, por incorporación de un espacio antepuesto al zaguán del edificio cuando éste sea contiguo, de la misma profundidad y anchura máxima de 2'50 m.
 - terrazas abiertas hacia el patio de la manzana, cuando la normativa particular de la zona las permita y en las mismas condiciones que en las terrazas en plantas alzadas.
- en tipos de edificación abierta:
 - cuando estén admitidos por las normas particulares de cada zona, porches, plantas bajas porticadas abiertas y plantas bajas diáfanas que constituyan elemento común de la finca o se incluyan en edificios de titularidad única, con cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 2.2.27 de estas normas, y exceptuados los cuerpos cerrados que se incluyan en ellas;
 - cuando se trate de viviendas unifamiliares o constituyan elementos privativos de viviendas o locales situados en planta baja de bloques de vivienda colectiva, se detraerán del cómputo de edificabilidad las terrazas y verandas abiertas interiores a la línea de fachada, siempre que su profundidad no exceda de 1'50 m medidos en cada punto desde el plano o planos de fachada; la parte de las terrazas que exceda esta profundidad se considerará a efectos del cómputo de edificabilidad;
 - en el caso de las viviendas unifamiliares, no consumirán tampoco edificabilidad aquellos porches que, dentro de los límites marcados por las normas de ocupación, retranqueo y separación con respecto a otros edificios, se antepongan a la fachada, siempre que se configuren arquitectónicamente como cuerpos adosados al plano de fachada, de una sola planta de altura y que su profundidad no supere los 3 m; en el caso de que se anteponga un porche así configurado a un espa-

cio abierto incorporado al volumen del edificio, la profundidad conjunta de ambos elementos no superará los 3 m.

- pasajes de uso público, cuando reúnan las siguientes características:
 - pasajes de acceso a espacios libres públicos, cuando estén vinculados a dicho uso por inscripción en el Registro de la Propiedad;
 - pasajes de dominio privado y abiertos al público, comunicados con el viario público, destinados exclusivamente a la circulación a pie y el acceso a viviendas y locales de otros usos, siempre que satisfagan simultáneamente las siguientes condiciones:
 - serán de titularidad, mantenimiento y conservación privadas;
 - se destinarán exclusivamente a la circulación y el acceso, sin que dentro de su superficie pueda localizarse ningún otro tipo de actividad;
 - su disposición en planta será predominantemente lineal;
 - toda la superficie del espacio de circulación excluido en el cómputo de edificabilidad estará libre de edificación por encima de la cota de pavimento, excepto la construcción del cerramiento de cubierta, que tendrá estructura ligera y superficie acristalada o traslúcida;
 - el espacio de circulación dispondrá de huecos de iluminación equivalentes, al menos, al 20% de la superficie, que deberán ser practicable;
 - la posibilidad de construir estos espacios con las implicaciones señaladas en relación con la edificabilidad vendrá determinada con el suficiente detalle en un plan especial, que dispondrá de ordenanzas específicas al respecto. Se exceptúan de la necesidad de ser reguladas previamente por un plan especial las calles interiores cubiertas a las que recaiga una superficie comercial inferior al 15% de su superficie, siempre que la superficie total del pasaje de circulación que se excluya en el cómputo de la edificabilidad no supere los 150 m², y que la citada superficie no se contabilice como espacio libre de edificación a efectos de satisfacción de las normas de ocupación.
- Se excluirán completamente del cómputo de edificabilidad los pasajes cubiertos de estas características que den acceso exclusivamente a viviendas, oficinas, equipamientos o combinaciones de dichos usos, admitiéndose además una superficie comercial recayente a ellos, como máximo, del 15% de la superficie del pasaje liberado de cómputo.
- Quando la superficie recayente dedicada a usos comerciales supere este límite, se incluirá en el cómputo de edificabilidad el 25% de la superficie del pasaje que cumpla las condiciones señaladas.
- pasajes de dominio privado y uso público, cuando cumplan las siguientes condiciones:
 - serán de titularidad, mantenimiento y conservación privadas, pero estarán vinculados al uso público continuo por inscripción en el Registro de la Propiedad;

- se destinarán exclusivamente a circulación y acceso, sin que dentro de su superficie pueda localizarse ningún otro tipo de actividad; no podrán ser utilizados como espacios de espera o atención al servicio de los establecimientos a los que el pasaje pueda dar acceso; por tanto y a título de ejemplo, no podrán beneficiarse de la exención de cómputo de edificabilidad aquellos espacios de circulación y servicio habituales en mercados o mercadillos;
- su disposición en planta será predominantemente lineal, con entrada y salida por el viario público y un trazado que no sólo sirva al acceso de los comercios laterales que en su caso recaigan a él, sino que contribuya a mejorar las circulaciones urbanas; por tanto, no podrán beneficiarse de la exención de cómputo de edificabilidad los pasajes o ramales de pasajes en fondo de saco, así como aquellos cuyo trazado no ofrezca interés general para la circulación urbana, como ocurriría, a título de ejemplo, con pasajes cuyas entrada y salida de encuentren demasiado próximas y en la misma calle;
- el pasaje tendrá una altura libre mínima de 4 m y una anchura mínima de 5 m, salvo que expresamente hubiera sido previsto y representado con otras dimensiones en los planos de ordenación del planeamiento; podrán existir elementos constructivos que reduzcan puntualmente esta anchura, tales como pilares, siempre que no dejen un paso libre inferior a 2 m.

En este caso, quedará excluida del cómputo a efectos de edificabilidad toda la superficie ocupada por el espacio destinado a paso o circulación.

La superficie máxima excluida del cómputo de edificabilidad no podrá superar el 10% de la superficie total edificable sobre la parcela o parcelas en las que se ubique el pasaje.

En las plantas alzadas no se considerarán incluidos los vuelos abiertos proyectados fuera de la línea de fachada y terrazas interiores a dicha línea, siempre que su profundidad no exceda de 1'50 m medidos en cada punto desde el plano o planos de fachada; la parte de las terrazas que exceda esta profundidad se considerará a efectos del cómputo de edificabilidad. En tipos de edificación en manzana cerrada, se excluirán también de este concepto, en las fachadas interiores, las terrazas con una profundidad máxima de 1'50 m medidos desde el plano o planos de fachada y los vuelos abiertos más allá de ésta, siempre que con ellos no se sobrepasen los límites de fondo y ocupación máxima, y que su vuelo no supere el admitido para la fachada exterior paralela del mismo cuerpo edificado.

También se aplicará lo dispuesto en el párrafo anterior a aquellos tramos de las terrazas que estén protegidos del ambiente exterior por toldos, cortinas textiles, «stores», persianas de lamas o láminas abatibles de vidrio incoloro y transparente sin perfiles. Se admitirá la colocación de estas láminas en terrazas de edificios existentes sin considerar los límites de

edificabilidad, siempre y cuando no conlleven ningún nuevo paño de cerramiento que no sea vertical y se mantengan íntegros los paramentos que separan la terraza del interior de la vivienda.

Sobre la última planta de piso del edificio no se considerarán incluidos:

- los elementos ornamentales de la cubierta,
- los espacios encerrados por los faldones de la cubierta o por planos virtuales sujetos a las mismas limitaciones geométricas, cuando se destinen a instalaciones generales del edificio o a cuartos trasteros, con las mismas condiciones, en ambos casos, que se señalaron en los semisótanos, y siempre que los faldones o los planos envolventes cumplan las condiciones señaladas en estas normas para ser admitidos como construcción situada por encima de la altura máxima; se entenderá que el límite de 8 m² de superficie útil de trastero por vivienda operará conjuntamente para cualesquiera plantas en que se sitúen.

2. Todas las superficies que no correspondan a los supuestos anteriores se computarán como superficie edificada a efectos de aplicación de las limitaciones de edificabilidad, con independencia de la planta del edificio en que se encuentren.

ARTÍCULO 2.2.20. ALTURA DE LOS EDIFICIOS

1. Es la dimensión vertical de un edificio sobre el terreno, medida desde una referencia representativa de éste, establecida conforme a lo dispuesto en el artículo siguiente, hasta otra representativa de la coronación de aquél, que podrá ser:

- a) la cara inferior del techo de la última planta (altura de cornisa), o
- b) cuando expresamente lo indiquen las normas, el punto más alto de los elementos que sirvan de remate a la fachada.

2. Los límites de altura permitidos se establecen en metros y en número total de plantas, incluida la baja; a este límite se denomina altura máxima. Cuando se establezca la altura en metros y en número de plantas, ambos límites habrán de respetarse simultáneamente como máximos admitidos.

3. El planeamiento puede establecer alturas máximas o alturas obligatorias. En el primer caso, podrán construirse edificios que no alcancen la altura señalada; sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en los que se entienda que, de lo contrario, se está agrediendo la imagen urbana, de conformidad con lo previsto en los capítulos 2.5 y 3.2 de estas normas.

ARTÍCULO 2.2.21. REFERENCIAS EN EL TERRENO PARA MEDIR LA ALTURA

1. En los tipos de ordenación con línea de fachada coincidente con la alineación de vial, como origen de la medición de la altura se tomará la rasante de la acera, definida de acuerdo con los criterios siguientes:

- a) Solares con frente a una sola calle:

La medición de la altura máxima se hará en el punto medio de la longitud de fachada.

Si, por efecto de la pendiente del vial, la medición de altura en otros puntos de la línea de fachada excede en más de 1,50 m la altura medida en el punto medio, la longitud de la fachada se dividirá en los tramos que sean necesarios para que, al medir la altura en el punto medio de cada tramo, dicho exceso no se produzca, de manera que el escalonamiento o diferencia de altura entre dos tramos o edificios contiguos, medida en la vertical que los separa, no sea superior a 3 m, o a la altura de una planta alzada.

Los paramentos verticales exteriores originados por estos escalonamientos recibirán tratamiento de fachada.

En el caso de que una fachada recaiga a una plaza, se considerará a estos efectos equivalente a una calle de anchura igual a la de mayor ancho de las que afluían a ésta. Los chaflanes y los ensanchamientos puntuales de las calles en sus encuentros no tendrán la consideración de plazas.

Cuando no exista acera, se tomará como cota de origen la rasante de calzada en el punto medio de la longitud de fachada, incrementada hasta una altura virtual correspondiente al declive transversal de la acera, calculado con una pendiente del 2,5%.

- b) Solares con frente a dos o más calles convergentes:

Si el plan determina la misma altura reguladora para todas las calles a las que recaiga el edificio, se aplicarán las disposiciones detalladas en el apartado anterior, considerando el desarrollo de la fachada, a estos efectos, como una fachada única y continua.

Si el plan determinara alturas distintas para las calles, las normas de altura se aplicarán independientemente para cada fachada, teniendo en cuenta las normas de revolvimiento detalladas en el párrafo séptimo del artículo 4.1.5 de estas normas.

- c) Solares con frente a dos calles opuestas:

Cuando, en solares con fachada a dos calles paralelas u oblicuas que no sean convergentes en el ámbito del solar, los cuerpos edificados aledaños a cada frente queden separados por el espacio libre interior de la manzana, cada uno se regulará a efectos de la medición de alturas y caracterización de plantas como si se tratara de edificios independientes.

En manzanas estrechas integradas por solares con fachada a dos calles paralelas u oblicuas que no sean convergentes, las edificaciones podrán disponerse alineadas con uno de los frentes y retranqueadas con respecto al otro, satisfaciendo así las normas de ocupación, o bien extenderse de frente a frente sin un espacio libre interior que la interrumpa, de manera que en todas las plantas, a título excepcional, la ocupación será del 100%. Se producirá una u otra modalidad en función de la situación consolidada. Cuando no exista una disposición consolidada manifiesta, se tramitará un estudio de detalle con ámbito igual al conjunto de la manzana, en el que se resolverán los indi-

ces de ocupación y la disposición de la edificación y, en su caso, de los patios y espacios libres.

En estos casos de solares con fachada a dos calles paralelas u oblicuas que no sean convergentes en el ámbito del solar, la envolvente de la edificación se considerará limitada por un sólido capaz definido por la aplicación independiente a cada fachada de las normas de altura y de caracterización de plantas, considerando aplicables los resultados en toda la superficie del solar comprendida entre la alineación de vial correspondiente y una línea de fondo equivalente al lugar geométrico de los puntos equidistantes de las dos alineaciones de vial.

Cuando se trate de solares con fachada a dos calles paralelas u oblicuas que se sitúen en manzanas cuya estrechez haga inviable constructivamente independizar un cuerpo edificado de la mitad de la profundidad, la disposición de alturas a ambos frentes se atenderá a la disposición consolidada, siempre que en la fachada a la calle más ancha no se supere la altura máxima correspondiente. En caso de no existir una disposición consolidada manifiesta, se tramitará un estudio de detalle con ámbito igual al conjunto de la manzana, que resolverá una altura tal que el volumen edificado sobre rasante no supere el del sólido capaz que resultaría de la solución teórica descrita en el párrafo anterior.

En los dos supuestos contemplados en esta letra, cuando el desnivel entre las dos calles opuestas sea tal que plantas correspondientes a las mismas cotas absolutas tengan diferente caracterización con respecto a cada calle, de manera que la ocupación, los usos o cualesquiera otros parámetros sean diferentes, se tendrán en cuenta aquellos valores que correspondan a la situación consolidada en la manzana; cuando no exista una disposición consolidada y en casos dudosos, se tramitará un estudio de detalle para solucionar la edificación.

Los criterios de cómputo de edificabilidad definidos en el artículo 2.2.19 de estas normas se aplicarán suponiendo que las plantas cambian de carácter en la línea definida como el lugar geométrico de los puntos equidistantes de las dos alineaciones frontales.

En relación con la ocupación, de acuerdo con los criterios expuestos se podrán establecer en cada planta valores comprendidos entre los límites más bajos de los dos que concurren y el 100%.

Cuando la aplicación directa de estas normas en situaciones particulares atípicas produzca soluciones manifiestamente inadecuadas, podrá tramitarse un estudio de detalle que, sin incrementar en ningún caso la edificabilidad, habilite una edificación que, a juicio del Ayuntamiento, sea más acorde con los condicionantes de entorno y las exigencias constructivas.

2. En los tipos de edificación abierta, la referencia para la medición de altura será la cota de piso del local que tenga la consideración de planta baja.

El suelo de la planta baja se definirá de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) En parcelas con lindero frontal a una sola calle, deberá situarse en una cota cuya diferencia con la rasante de la acera en el punto medio del lindero frontal no supere 1'50 m en más ni en menos.
- b) En parcelas con linderos frontales a calles opuestas, deberá situarse en una cota cuya diferencia con la cota del punto medio de la línea virtual que une las rasantes de las aceras en los puntos medios de dichos linderos frontales no supere 1'50 m en más ni en menos.
- c) En parcelas de esquina, deberá situarse en una cota cuya diferencia con la rasante de la acera en el punto medio del lindero frontal de mayor longitud no supere 1'50 m en más ni en menos.
- d) En el caso de que la topografía del terreno natural, antes de la edificación, presente soluciones de continuidad con respecto a las parcelas colindantes edificadas, elevándose más de 1'50 m con respecto a la superficie de aquéllas, se tramitará un estudio de detalle en el que se contemplen soluciones volumétricas adecuadas para mitigar en lo posible el impacto negativo que tal situación supone.
- e) En los casos en que las condiciones topográficas lo justifiquen, será exigible un estudio de detalle para establecer la cota de planta baja y los orígenes de medición de la altura.

ARTÍCULO 2.2.22. CONSTRUCCIONES ADMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA

1. No se considerarán incluidos en la altura máxima a efectos de su limitación los siguientes elementos, siempre que resulten compatibles con las normas específicas de la zona y grado, y sin perjuicio de que puedan consumir edificabilidad de acuerdo con lo expresado en la norma 2.2.19:

- a) Los faldones de cubiertas, siempre que el espacio encerrado por ellos no exceda el límite definido por planos con una pendiente del 33%, trazados en la forma siguiente:
 - Cuando exista un alero o cornisa cuya cota coincida con el forjado del techo de la última planta, los planos se trazarán por el borde del alero o cornisa proyectado. Este borde no superará el vuelo máximo permitido desde la fachada.
 - Cuando no exista alero o cornisa, o bien cuando la cota de su línea superior se sitúe por encima de la cara superior del forjado de la última planta, los planos se trazarán por la intersección del plano correspondiente a la cara superior del forjado con el plano de fachada.

La disposición de la cubierta responderá a las normas de la buena construcción y se adecuará a sus condiciones de entorno.

Cuando se trate de soluciones a dos aguas, su línea de cumbrera se situará en el eje central del fondo edificado, y no superará la altura de 4 m en ningún punto, medida con respecto a la cara superior del último forjado. Cuando se trate de soluciones a una sola agua, la altura de la cumbrera con respecto a la cara superior del último forjado no superará 3 m en ningún punto; en este caso, la cumbrera deberá recaer hacia la fachada interior.

El espacio comprendido por los faldones de la cubierta no se destinará a viviendas completas e independientes, si bien podrán habilitarse piezas habitables propias del uso de vivienda que se vinculen, física y registralmente, a las viviendas situadas en la planta inferior, siempre y cuando en éstas se satisfaga íntegramente el programa mínimo de vivienda, conforme a lo expresado en el artículo 2.3.16 de estas normas, en la última planta incluida en el límite de altura máxima.

- b) Los antepechos de remate de terrazas o cubiertas, cuya coronación no podrá superar en más de 1,50 m la altura de cornisa, con excepción de ornamentos aislados. La misma limitación vinculará a estos elementos aun cuando no se sitúen en la última planta del edificio.
- c) Los remates de cajas de escaleras y ascensores, con una altura total máxima de 3,50 m.
- d) Las chimeneas de ventilación y evacuación de humos, con las alturas que resulten de las ordenanzas municipales, o normas aplicables.
- e) Pérgolas, marquesinas abiertas y elementos análogos de remate y ornamento del edificio, con una altura máxima de 3 m.
- f) No se permiten disposiciones en forma de buhardillas, mansardas y análogas, ajenas a la tradición constructiva local, salvo en situaciones especiales de entorno dentro la zona B y de su contorno de afección, donde podrán autorizarse si media informe previo favorable del órgano competente para la tutela del patrimonio cultural.

2. Dentro del espacio delimitado por planos a 45 grados sexagesimales trazados por la línea definida en el apartado a) del párrafo primero, y con una altura máxima de 3 m, se permite situar sobre la altura máxima del edificio, siempre que resulten compatibles con las normas específicas de la zona y grado, y sin perjuicio de que puedan consumir edificabilidad de acuerdo con lo expresado en la norma 2.2.19, elementos funcionales propios de las instalaciones del edificio, como depósitos de agua, refrigeradores, paneles solares, u otros componentes de los servicios de aquél, así como instalaciones deportivas abiertas.

3. Sobre la altura máxima se permiten también estructuras funcionales propias del edificio, tales como pararrayos o antenas colectivas. Las estructuras superpuestas ajenas a la función propia del edificio, como antenas o repetidores de comunicaciones, rótulos, logotipos, publicidad, y otros análogos que no formen parte de la estructura portante ni de las instalaciones del edificio, solamente se admitirán en casos puntuales debidamente justificados y con sujeción a los criterios establecidos en las normas de ornato público, a las ordenanzas municipales y, en su caso, a las normas sectoriales que sean de aplicación.

4. Todos los elementos citados podrán construirse por encima de la altura máxima regulada en estas normas, salvo mayores limitaciones expresadas para determinadas zonas o tipos de ordenación, y sin perjuicio de su cómputo, cuando proceda, a efecto de las limitaciones de edificabilidad.

ARTÍCULO 2.2.23. ALTURA DE PLANTAS

1. Se entiende por «altura de la planta baja» la distancia vertical existente entre la cara inferior del techo de la planta baja y la cota utilizada como referencia para medir la altura del edificio.
2. Se entiende por «altura de una planta alzada» o de piso la distancia vertical existente entre las caras superiores de los dos forjados correspondientes a su suelo y a su techo.

ARTÍCULO 2.2.24. ALTURA LIBRE DE PLANTAS

1. Se entiende por «altura libre» de cualquier planta la distancia vertical existente entre la cara superior del suelo y la inferior del techo de dicha planta, ambos con sus respectivos materiales de acabado superficial.
2. La altura libre mínima en locales de uso residencial, en cualquier planta en que se sitúen, se atenderá a lo dispuesto en el artículo 2.3.18 de estas normas.
3. Para usos distintos de vivienda, la altura libre mínima de la planta baja será de 3,50 m, salvo que en la regulación de zona se establezca una altura mayor.
4. La altura libre mínima en plantas de sótano será de 2,20 m para uso de estacionamiento, y de 2,50 m para cualquier otro uso permitido. En las plantas inferiores a la baja en edificios de vivienda colectiva que estén mayoritariamente dedicadas a estacionamiento, en las que se integren trasteros o cuartos de instalaciones, se admitirá para éstos últimos la misma altura de 2'20 m. En ningún caso se rebajará la altura libre mínima de 2 m mediante instalaciones u otros elementos colgados del forjado de techo, salvo que se sitúen en el encuentro con paramentos verticales fijos de compartimentación.

ARTÍCULO 2.2.25. PLANTA BAJA

1. Se entiende por «planta baja» la considerada como primera sobre la rasante a efectos de la medición de altura, de acuerdo con los criterios establecidos en los párrafos siguientes.
 - a) Tipos de edificación con fachada alineada al vial: salvo que en las normas particulares de una zona se indiquen condiciones más restrictivas, el piso de la planta baja deberá situarse a cotas comprendidas entre 1'50 m por encima o 0'60 m por debajo de la cota de la rasante de acera, medida conforme a los criterios expuestos en el artículo 2.2.21 de estas normas.
 - b) Tipos de edificación abierta: la planta baja se definirá conforme a lo establecido en el apartado 2.º del artículo 2.2.21 de estas normas.
2. En los casos en que, en un edificio, existan dos plantas que se incluyan dentro de los límites señalados, se considerará como planta baja la de cota inferior.
3. En los edificios existentes y en edificios que adopten soluciones singulares en razón de la función a que se destinen, cuando ninguna planta satisfaga estas condiciones, se considerará planta baja, a los efectos de las condiciones de volumen, la primera cuyo pavimento se sitúe por debajo de la rasante de la acera, y, a efectos de las limitaciones de usos, la primera que se sitúe por encima.

ARTÍCULO 2.2.26. SOPORTALES EN ZONAS DE EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA

1. En zonas de edificación en manzana cerrada, se entiende por «soportal» 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, es adyacente a la vía pública, se abre a ésta en toda su longitud mediante pórticos y tiene su pavimento enrasado con la acera. Aun cuando pertenece al dominio privado, está adscrito al uso público e incorporado funcionalmente a la calle en toda su profundidad.

2. La construcción de porches o soportales en las plantas bajas de edificios en manzana cerrada sólo será admisible cuando se encuentre expresamente prevista en el plan general o en planes parciales o especiales, a fin de garantizar que su implantación, diseño y dimensiones responde a la consideración de una escala urbanística adecuada. Deberán estar sujetos a una servidumbre de uso público permanente y cumplir las siguientes condiciones:

- Tendrán una profundidad mínima de 4 m, una altura de techo no inferior a la establecida para el arranque de vuelos ni a 3'50 m, y huecos de dimensión vertical no inferior a 2'50 m; esta dimensión se medirá entre la rasante de la acera en el punto más elevado de la alineación del porche hasta la cara inferior de su dintel, si se trata de un hueco adintelado, o el intradós del arco que lo cubra en el punto medio de la clave, si es un hueco arqueado. Los elementos verticales de apoyo no podrán sobrepasar la alineación oficial. Los paramentos que limiten interiormente los soportales, separando la superficie cerrada del edificio de la sujeta a servidumbre de uso público, estarán sujetos a las condiciones establecidas en el artículo 2.5.7 de estas normas para las plantas bajas recayentes a la vía pública.
- Los elementos constructivos del soportal tendrán un diseño y unos acabados dignos, como corresponde a su función urbanística, y no podrán ser meros elementos estructurales sin un tratamiento adecuado para quedar vistos. No se admitirán instalaciones vistas bajo el forjado de techo.
- Las dimensiones en planta y altura del espacio sujeto a servidumbre de uso público, y el diseño y acabado de sus elementos constructivos serán constantes en cada alineación de soportales. Cuando los límites de altura establecidos por estas normas para la planta baja y la diferencia entre las rasantes de la acera en sus extremos no permitan que el soportal tenga un techo continuo, podrá admitirse su escalonamiento en consonancia con la composición de los edificios.
- Las medidas en planta de sus pilares o columnas y la distancia entre sus ejes serán iguales en el frente de cada manzana que compongan la alineación, y no diferirán en más de un 10%, referido al mayor valor, de las que se produzcan en las manzanas vecinas; se admitirá también la distribución de los pilares según una disposición rítmica expresamente establecida por el planeamiento y común a todas las manzanas de la alineación, con el mismo factor de desviación. Los ejes compositivos de los vanos en las plantas elevadas se sujetarán al ritmo de los soportales.

- Aquellas otras condiciones que el Ayuntamiento considere procedentes, con la motivación que se contenga en los informes técnicos emitidos por sus servicios. Análogamente, podrá rechazar la disposición de soportales.

3. Si se implantan a través de un plan parcial o especial, en él se incluirán los planos necesarios para definir las características geométricas y constructivas del soportal, con nivel de proyecto básico y carácter vinculante; podrá admitirse la ausencia de esta determinación si se establece remisión expresa a un futuro estudio de detalle; se admitirá también que la determinación tenga este rango aun conteniéndose en el plan, siendo, por tanto, susceptible de modificación por estudio de detalle que afecte a todo el soportal. No se admitirá la mera representación de uno de sus tramos, siendo necesaria la del elemento en toda su longitud, en planta, sección y alzado, con expresión real del perfil del terreno, a fin de acreditar la adecuación topográfica y la correcta resolución de los ritmos de los vanos.

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:

- «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.
- «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.
- 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.º 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 noviembre 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 2.2.28. PLANTAS BAJO RASANTE

1. Se denominan «plantas de sótano» todas las situadas por debajo de la planta definida como baja, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.25.

2. Se denominan «plantas de semisótano» las plantas de sótano que cumplan las siguientes condiciones:

- En tipos de edificación en manzana cerrada, aquellas en las que el nivel superior del forjado acabado de la planta baja se eleve 0'90 m o más con respecto a la rasante de la acera, determinada conforme a lo expresado en el artículo 2.2.21.
- En tipos de edificación abierta, aquellas en las que el nivel superior del forjado acabado de la planta baja se eleve 0'90 m o más con respecto a la rasante de la acera en el punto medio de cualquiera de los linderos frontales que limitan la parcela.

Cuando en las normas de una zona específica se diferencien las condiciones de aprovechamiento o usos de las plantas de sótano y la de semisótano, se considerará que, a esos efectos, entre aquéllas no se incluye el semisótano.

3. Tanto en tipos de edificación en ordenación abierta como cerrada, si en una planta que de acuerdo con los criterios antecedentes no mereciera la calificación de semisótano se situaran accesos a piezas habitables cuya cota de piso fuera igual o superior a la del acceso, esa planta se consideraría semisótano a todos los efectos.

4. No se podrán edificar más de tres plantas por debajo de la baja ni a profundidad de más de 8'50 m medidos desde la cota de piso de la planta baja hasta la solera más profunda, salvo que el Ayuntamiento, en el trámite de otorgamiento de licencia, acepte por una mayor profundidad o número de plantas cuando se justifiquen atendiendo a la idoneidad del terreno, al destino de esas plantas, a las condiciones y medios de su ejecución y a su incidencia en los servicios públicos.

5. Por causas singulares de tipo geotécnico o relacionadas con la aparición de restos arqueológicos o paleontológicos susceptibles de protección, el Ayuntamiento podrá reducir motivadamente la altura máxima bajo rasante establecida en el párrafo anterior. Cuando sea necesario en virtud de este precepto, el Ayuntamiento podrá eximir a los edificios afectados de la previsión de plazas de estacionamiento que sean obligatorias con carácter general.

ARTÍCULO 2.2.29. ENTREPLANTAS

1. Son plantas cuyo forjado de suelo se sitúa íntegramente entre los forjados de techo y de suelo de otra planta, con acceso por ésta. Solamente se admitirán cuando se sitúen en locales no residenciales de planta baja y de semisótano, destinándose al mismo uso a que se destine el local.

2. Salvo que la normativa particular indique condiciones más restrictivas, las entreplantas deberán cumplir las siguientes condiciones:

- La superficie máxima ocupada por la entreplanta será del 60% de la superficie del local al que pertenezca.
- El canto frontal del forjado que define la entreplanta se retranqueará al menos 4 m, medidos desde la alineación de la fachada, en toda su longitud.

- La altura libre sobre y bajo la entreplanta cumplirá las magnitudes mínimas vigentes en función de los usos a que se destinen dichos espacios, no siendo en ningún caso inferior de 2'50 m abajo y 2'40 m arriba.
- Tendrán siempre acceso desde el local de planta baja o semisótano al que corresponda la entreplanta.

3. Si un local con entreplanta autorizada, se subdividiera en locales menores, en cada uno de ellos deberán cumplirse las condiciones anteriores.

4. La superficie de la entreplanta se considerará a efectos del cómputo de la superficie edificable. En zonas en que se habilite la aplicación de la norma de fondo mínimo, en ningún caso podrá considerarse la construcción de entreplantas para elevar la superficie edificable sobre los límites vigentes con carácter general.

5. En aquellos supuestos de licencia en los que la indefinición del uso, la excesiva altura libre de la planta baja o razones análogas hicieran físicamente posible la construcción de entreplantas no contempladas por el proyecto del edificio, con las que se pudiera incrementar la superficie construida, se considerarán en el cómputo de las superficies edificables correspondientes, valorándose como edificables en potencia. Esta norma no será de aplicación para usos industriales.

ARTÍCULO 2.2.30. GALERÍAS DE INSTALACIONES

Son espacios horizontales destinados al alojamiento y servicio de los elementos propios de estructura y de las instalaciones de un edificio, cuando su volumen e importancia lo requiere. Su altura libre, medida entre forjados estructurales, estará comprendida entre 1'40 y 1'70 m y no podrán destinarse a otro fin que el enunciado. Cuando se justifique su necesidad y no supongan incidencias desfavorables en su entorno, podrá autorizarse su exclusión del cómputo de altura y edificabilidad.

ARTÍCULO 2.2.31. ÁTICOS

1. Se entiende por «ático» la última planta de un edificio de varias plantas alzadas, cuando tiene una superficie menor que las demás, y sus fachadas están retranqueadas con respecto al plano de las fachadas principales o exteriores del edificio.

2. En las zonas en que el planeamiento así lo contemple expresamente, sobre la última planta alzada que se establezca podrán construirse áticos si se cumplen las condiciones específicas que al efecto se señalen. En tal caso, los áticos deberán retranquearse un mínimo de 3 m con respecto a todas las alineaciones de fachada del edificio en cualquier punto de éstas, y de 2 m con respecto a las medianeras con edificios en los que el plan establezca una altura máxima inferior en dos o más plantas a la del edificio en que se proyecte el ático.

3. En las zonas y situaciones en las que el planeamiento no admita expresamente la construcción de áticos por encima de la altura máxima, el ático tendrá la consideración de una planta alzada más. En consecuencia, no se podrán construir áticos por encima de la altura máxima establecida por el plan, salvo lo dispuesto para zonas de edificación en manzana cerrada por el artículo 4.1.8 de las presentes normas, para zonas B por los artículos 4.3.13, 4.3.14 y 4.3.15, y para solares en los que así convenga para la preservación de edificios catalogados de interés monumental o arquitectónico.

nico global, o de restos arqueológicos o paleontológicos, de acuerdo con los artículos 3.2.14 y 3.2.16.

4. En zonas en que se habilite la aplicación de la norma de fondo mínimo, en ningún caso podrá considerarse la construcción de áticos para elevar la superficie edificable sobre los límites vigentes con carácter general.

ARTÍCULO 2.2.32. ELEMENTOS SALIENTES, VUELOS ABIERTOS Y CERRADOS

1. Del plano general de fachada de un edificio podrán sobresalir los siguientes elementos, regulados por estas normas:

- Vuelos, abiertos y cerrados.
- Aleros.
- Otros cuerpos salientes.
- Elementos adosados: marquesinas, banderolas y carteles de distintas clases.

2. Se entienden por vuelos de un edificio los elementos constructivos mediante los cuales la superficie utilizable de una planta alzada se proyecta, mediante voladizos o ménsulas, más allá del plano de la fachada.

3. Son vuelos abiertos los que están cerrados solamente por un antepecho o barandilla de protección, y vuelos cerrados los que están aislados con respecto al ambiente exterior en toda su altura.

4. Cuando la proyección horizontal de los vuelos con respecto al plano de fachada de un edificio se sitúe al exterior de la alineación del vial, sobre la vía pública, sus dimensiones vendrán limitadas por las condiciones específicas para los vuelos que se regulan en el artículo 2.2.33 de estas normas. En otro caso, regirán las condiciones establecidas en el artículo 2.2.34.

5. Los cuerpos salientes distintos de vuelos y aleros a los que se refiere la letra c) del párrafo 1 no superarán el vuelo de los aleros.

6. Las marquesinas, banderolas y carteles de distintas clases a los que se refiere la letra d) del párrafo 1 quedarán regulados mediante ordenanzas específicas.

ARTÍCULO 2.2.33. CONDICIONES DE LOS VUELOS SOBRE LA VÍA PÚBLICA

1. Salvo indicación expresa en las normas particulares de cada zona, se admitirá que las plantas alzadas de los edificios dispongan vuelos sobre la vía pública que respeten los salientes máximos detallados en la siguiente tabla:

ANCHO DE LA CALLE (M)	SALIENTE MÁXIMO (M)
=9 a ≤12	0,60
>12 a ≤15	0,80
>15 a ≤18	1,00
>18 a ≤21	1,20
>21	1,40

En calles de anchura inferior a 9 m no se admiten vuelos. Se exceptúan de esta prohibición los edificios situados en la zona B, en los que se admitirán balcones abiertos con barandillas de cerrajería o transparentes, cuyo vuelo no supere los 30 cm, salvo que la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico-Artístico, en informe previo a la licencia, habilite un vuelo mayor por razones de adecuación al entorno; como referencia para establecer los vuelos característicos en el entorno, se considerarán los de los edificios catalogados por su interés ambiental o arquitectónico del tramo de calle en que se sitúe el edificio proyectado. Se remite a los mismos criterios la autorización de miradores, cuando sean admisibles de acuerdo con lo previsto en el artículo 4.3.11 de estas normas.

En calles provistas de arbolado, las dimensiones máximas de vuelo señaladas en este apartado podrán reducirse hasta donde recomiende la preservación de sus mejores condiciones. Dicha reducción, cuando proceda, vendrá determinada por el Ayuntamiento en el acta de alineaciones y rasantes del solar.

2. Para determinar la anchura de la calle a los efectos previstos en el párrafo anterior, se considerarán las siguientes reglas:

- En calles, se considerará la anchura comprendida entre alineaciones oficiales de vial opuestas en el tramo correspondiente a la longitud de la manzana en la que se integre la parcela.
- Cuando la calle incluya una zona verde a la manera de rambla o bulevar, se considerará como anchura la distancia entre las alineaciones oficiales de las parcelas edificables que recaigan a ella.
- Cuando la anchura de la calle sea irregular, se tomará para cada manzana la anchura promedio de la calle en el frente de la manzana, obtenida dividiendo la superficie de calle correspondiente a dicho frente por la longitud de éste.
- Cuando en el tramo correspondiente al frente de la manzana existan chaflanes u otro tipo de soluciones de esquina que modifiquen puntualmente la sección de la calle, no se tendrán en cuenta a estos efectos, considerándose la prolongación virtual de los frentes de fachada perimetrales hasta su encuentro.
- En plazas, se tendrá en cuenta la anchura de la calle de mayor ancho de las que concurren directamente en la plaza.
- Sobre los andadores de separación entre las zonas verdes y las parcelas edificables representados en los planos de calificación y regulación del suelo, se permitirán vuelos del saliente que corresponda según lo dispuesto en las anteriores letras b) o e), de acuerdo con la configuración del espacio. Cuando la anchura del andador sea menor que el vuelo permitido por aplicación de estos criterios, se limitará su saliente a aquella dimensión.

Para la mejor aplicación de esta norma, el Ayuntamiento podrá aprobar un catálogo de anchuras del viario, pormenorizado por tramos de calles.

3. El arranque de vuelo estará como mínimo a 3,50 m sobre la rasante de la acera en el punto de cota más alto a lo largo del tramo de fachada en que se sitúe, determinado con arreglo a lo dispuesto en el artículo 2.2.21 de estas normas.

4. La suma de las longitudes de todos los vuelos cerrados en una planta en cada paramento de fachada no superará la mitad de la longitud de dicho paramento en esa planta.

5. En los chaflanes se podrán disponer vuelos de la misma dimensión que en la calle más ancha, hasta su encuentro con la línea de limitación de vuelos de la calle más estrecha. Para la verificación de la limitación de longitud de los vuelos cerrados en relación con las longitudes de fachada, los que se habiliten en el chaflán podrán considerarse incluidos, indistintamente, en cualquiera de las dos fachadas o repartirse entre ambas.

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.

7. De acuerdo con las condiciones generales establecidas en el artículo 2.2.19 de estas normas, la superficie de los vuelos cerrados es computable a efectos de edificabilidad.

En las zonas de edificación abierta donde se regulen retranqueos y distancias entre edificios, se supondrá a efectos de estas verificaciones que el perímetro de los edificios bordea exteriormente todos los vuelos, cerrados o abiertos.

8. No se admitirán vuelos abiertos ni cerrados sobre suelos calificados como equipamientos o espacios libres públicos.

9. No se admitirán vuelos en el interior de los soportales destinados al uso público.

10. Sobre la vía pública, así como sobre espacios libres y zonas verdes colindantes con fachadas de los edificios, se admitirá la disposición de elementos ornamentales en las plantas alzadas que sobresalgan, como máximo, 15 cm del plano definido por las alineaciones oficiales.

11. Las determinaciones contenidas en este artículo no serán de aplicación en suelos de titularidad privada conceptuados como «viales particulares», que se considerarán espacios libres de las parcelas a cuya propiedad estén vinculados; en consecuencia, serán de aplicación las condiciones expresadas en el artículo siguiente.

ARTÍCULO 2.2.34. CONDICIONES DE LOS VUELOS SOBRE LA PROPIA PARCELA

1. En los tipos de edificación en manzana cerrada, se permitirán vuelos más allá de los planos de la fachada interior, sobre el patio de manzana, en las siguientes condiciones:

- a) Los vuelos se situarán dentro de los límites constituidos por las condiciones de ocupación, fondo y cualesquiera otras que afecten al volumen del edificio; su superficie en planta se considerará a efectos de cómputo de la superficie ocupable y su profundidad a efectos de verificación de las condiciones de fondo.
- b) Los vuelos cerrados tendrán a todos los efectos la misma consideración que las demás superficies cerradas no voladas, considerándose su superficie a efectos de cómputo de edificabilidad.
- c) A excepción de los aleros, en los patios no se admiten vuelos de cualquier tipo, cerrados o abiertos, que reduzcan las dimensiones mínimas establecidas para aquéllos.

2. En los tipos de edificación abierta, podrán proyectarse vuelos más allá de los planos de fachada sobre la superficie de la propia parcela en que se erija la edificación, con las siguientes condiciones:

- a) Los vuelos se situarán dentro de los límites constituidos por las condiciones de ocupación, retranqueo, separación a otros edificios interiores o exteriores de la parcela, y cualesquiera otras que afecten al volumen del edificio; su superficie en planta se considerará a efectos de cómputo de la superficie ocupable y su profundidad a efectos de verificación de las condiciones de retranqueos y separación con otros edificios.
- b) Los vuelos cerrados tendrán a todos los efectos la misma consideración que los demás cuerpos cerrados no volados, considerándose su superficie a efectos de cómputo de edificabilidad.

3. Cuando, en fachadas retranqueadas con respecto al vial, y siempre que la normativa permita reducir el retranqueo, un vuelo se proyecte simultáneamente sobre la banda frontal libre de la parcela y la vía pública deberá satisfacer las condiciones indicadas para vuelos sobre la propia parcela y, además, no incumplir las correspondientes a los vuelos sobre la vía pública en la parte de la profundidad que se proyecte sobre ella.

ARTÍCULO 2.2.35. ALEROS

1. Son los elementos constructivos volados situados en el encuentro de la fachada con la cubierta de un edificio.
2. El vuelo de aleros podrá superar en 0,30 m el vuelo máximo permitido para vuelos abiertos y miradores y podrá alcanzar 0,50 m cuando no se permitan vuelos.

ARTÍCULO 2.2.36. SALIENTES Y ELEMENTOS ADOSADOS EN PLANTA BAJA

1. En tanto no se establezca una ordenanza específica, únicamente se autorizan marquesinas y demás volados de instalaciones comerciales con saliente máximo de la décima parte de la calle, de no existir alguna otra limitación por necesidades del tráfico, siempre que queden retranqueados del bordillo existente o previsto 0,50 m.
2. La altura mínima de arranque de las marquesinas será de 2,50 m sobre la rasante de la acera, medida en el punto de cota más alto a lo largo de la fachada. El punto

más alto de la marquesina no superará la cota de piso de la primera planta alzada del edificio en que se sitúe.

La marquesina contará con un sistema propio de desagüe de aguas pluviales que evite el vertido de aguas sobre la vía pública.

3. Las marquesinas y demás elementos adosados a la planta baja de los edificios satisfarán las condiciones impuestas por el artículo 2.5.15 de estas normas en relación con la distancia de su envolvente a los elementos de arbolado próximos.

CAPÍTULO 2.3**RÉGIMEN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN: CONDICIONES DE VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN****SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DE PIEZAS Y LOCALES****ARTÍCULO 2.3.1. PIEZAS, PIEZAS HABITABLES Y LOCALES**

1. Se entiende por «pieza» de un local, vivienda o edificio cada recinto resultante de su división interior mediante paramentos interiores que la separan, de suelo a techo, de otras piezas contiguas, dejando uno o varios huecos de paso.
2. Se entiende por «pieza habitable» toda aquella pieza donde se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.
3. Se entiende por «local» un conjunto de piezas contiguas y comunicadas que se destina a una misma actividad.

ARTÍCULO 2.3.2. PIEZA EXTERIOR

Se define como «pieza exterior» la que disponga de huecos que abran a:

- a) una vía pública, sea calle o plaza, o un espacio libre público;
- b) un espacio privado que deba permanecer libre de edificación conforme a las normas de la zona que sean de aplicación, o
- c) un patio que cumpla las condiciones requeridas por estas normas.

ARTÍCULO 2.3.3. VENTILACIÓN

1. Se define como «ventilación» la capacidad de renovación del aire del volumen completo de una pieza, haciendo penetrar aire del exterior.
2. La ventilación podrá resolverse, conforme a estas normas y demás disposiciones sectoriales aplicables, mediante alguna de las disposiciones siguientes:
 - a) Ventilación natural directa, con huecos practicables abiertos directamente al exterior.
 - b) Ventilación natural conducida (aspiración estática), mediante conductos o elementos similares que comunican el local o pieza con el exterior, produciéndose la renovación del aire por efecto de la diferencia de presión existente entre el interior y el exterior, sin interposición de medios mecánicos.
 - c) Ventilación forzada, mediante dispositivos mecánicos de impulsión o extracción del aire.
3. Si la pieza o el local albergara funciones productoras de gases o humos, éstos deberán prever su ventilación propia a través de «shunts» o conductos adecuados, sin que pueda ventilarse directamente a través de fachadas, patios comunes, balcones o ventanas. Deberán satisfacerse las normas específicas establecidas para la evacuación de humos.

ARTÍCULO 2.3.4. ILUMINACIÓN

1. Se define como «iluminación» la capacidad de proveerse de luz de una pieza. La iluminación de piezas y locales podrá resolverse de forma natural, mediante huecos al exterior, o bien mediante sistemas de alumbrado artificial.
2. Toda pieza de cualquier uso contará con un sistema de alumbrado artificial que proporcione un nivel mínimo de iluminación de 50 lux medidos sobre un plano horizontal situado a 0'75 m de altura sobre el suelo.

ARTÍCULO 2.3.5. CONDICIONES DE VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN DE PIEZAS HABITABLES Y LOCALES DE USO RESIDENCIAL

Toda pieza habitable adscrita a un local de uso residencial reunirá las condiciones de pieza exterior, debiendo disponer de iluminación y de ventilación natural, conforme a lo establecido en los artículos 2.3.2 y 2.3.15 de estas normas y en cuanta normativa sectorial resulte de aplicación.

ARTÍCULO 2.3.6. CONDICIONES DE VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN DE PIEZAS HABITABLES Y LOCALES DE USO NO RESIDENCIAL

1. Todas las piezas habitables de uso no residencial tendrán ventilación e iluminación, preferentemente por medios naturales.
2. Se permitirá la iluminación o la ventilación artificial de estas piezas siempre que se garantice la existencia de niveles lumínicos y de renovación del aire adecuados, en las condiciones que exija la normativa sectorial o específica aplicable según las características y destino de las piezas y el número de personas que acoja.
3. En piezas destinadas a trabajos o actividades laborales será exigible un nivel mínimo de iluminación de 500 lux.
4. Toda pieza habitable adscrita a usos que puedan ser asimilados, a estos efectos, a los de vivienda, dispondrá de ventilación e iluminación en las mismas condiciones que las piezas de vivienda, incluyéndose en este precepto no sólo los usos residenciales no considerados de vivienda (grupos 2 y 3 en el artículo 2.7.1), sino también cualesquiera otros asimilables, productivos o de servicios.
5. Los locales en los que se desarrollen actividades que, por causa del proceso productivo que conlleven o por otras circunstancias contempladas por la normativa sectorial que las regula, requieran condiciones especiales incompatibles con el cumplimiento de las normas que anteceden, quedarán eximidas de ello, debiendo satisfacer, en todo caso, las disposiciones específicas contenidas en la legislación laboral aplicable.

ARTÍCULO 2.3.7. PIEZAS HABITABLES EN PLANTAS DE SÓTANO Y SEMISÓTANO

1. La instalación en plantas de sótano y semisótano de piezas habitables adscritas al uso residencial sólo podrá efectuarse en las condiciones establecidas en la sección tercera de este capítulo para las viviendas, y siempre que las condiciones de uso y aprovechamiento de la zona lo consientan.
2. La instalación en plantas inferiores a la baja de piezas habitables adscritas a usos no residenciales será admisible si se cumplen las condiciones de ventilación e iluminación señaladas en el artículo 2.3.6 de estas normas, así como las condiciones de

seguridad que sean de aplicación de acuerdo con lo dispuesto en la normativa específica, y siempre que las condiciones de uso y aprovechamiento de la zona lo consientan.

SECCIÓN SEGUNDA: PATIOS

ARTÍCULO 2.3.8. PATIOS

1. Se define como «patio» un espacio privado no edificado a partir de una cierta altura, y rodeado en todo o parte de su perímetro por fachadas de edificios que abren huecos a él.

2. «Patio de manzana» es el que se sitúa en el interior de una manzana cerrada, delimitado por las fachadas interiores de edificios cuya fachada principal da a las calles que delimitan la manzana.

Los patios de manzana pueden responder a una definición de forma, dimensiones y posición concretada con precisión por el planeamiento, o bien al resultado de la agregación de sucesivos espacios libres o no edificados en altura, situados en el fondo de las parcelas que forman la manzana y resultantes de las distintas normas de edificación aplicadas en las parcelas. En este caso, el espacio resultante tiene igualmente la consideración de patio de manzana a efectos de estas normas.

3. «Patio de parcela», «de luces» o «luna» es el patio que se sitúa íntegramente dentro de una misma parcela, salvo que se trate de un supuesto de patio mancomunado acorde con lo dispuesto en el artículo siguiente. Puede ser abierto, cuando cuente con una embocadura a la vía pública o a un espacio libre, o cerrado, en caso contrario.

ARTÍCULO 2.3.9. PATIOS MANCOMUNADOS

1. «Patio mancomunado» es el que se constituye como tal entre dos o más parcelas colindantes para ser compartido como medio de iluminación y ventilación, reduciendo la superficie necesaria para el patio en cada parcela.

Si hay diferencia de cotas entre las parcelas, se cumplirán en todo caso las luces rectas de los huecos que se establecen en el artículo siguiente.

2. La mancomunidad deberá establecerse constituyendo un derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad. Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento, ni mientras subsista alguno de los edificios cuyos patios requieren el complemento de los vecinos para alcanzar las dimensiones mínimas exigidas por la normativa urbanística.

ARTÍCULO 2.3.10. PATIOS CERRADOS O INTERIORES.

1. «Patio cerrado» o «interior» es aquel que tiene su perímetro ocupado por edificación.

2. Para que las piezas habitables que den a un patio cerrado interior tengan la condición de exteriores, el patio deberá cumplir las siguientes dimensiones:

- a) La dimensión mínima del patio será igual a la cuarta parte de su altura real, con un mínimo de 3 m.
- b) La superficie mínima del patio será igual al resultado de multiplicar por 0,70 el cuadrado del número de plantas que ventilen a él, con un mínimo de 9 m².

Los mínimos aplicables se ajustarán al cuadro siguiente, según el número de plantas:

NÚMERO DE PLANTAS	Altura	Lado mínimo	Superficie mínima
1	2'80 m	3,00 m	9,00 m ²
2	5'60 m	3,00 m	9,00 m ²
3	8'40 m	3,00 m	9,00 m ²
4	11'20 m	3,00 m	11,20 m ²
5	14'00 m	3,50 m	17,50 m ²
6	16'80 m	4,20 m	25,20 m ²
7	19'60 m	4,90 m	34,30 m ²
8	22'40 m	5,60 m	44,80 m ²
9	25'20 m	6,30 m	56,70 m ²
10	28'00 m	7,00 m	70,00 m ²
11	30'80 m	7,70 m	84,70 m ²
12	33'60 m	8,40 m	100,80 m ²

Para la determinación de la superficie del patio, se considerará únicamente aquella en que pueda inscribirse un círculo de diámetro igual a un cuarto de la altura, sin incluir las superficies ocupadas por los vuelos de galerías, balcones u otros cuerpos salientes de los planos de fachada.

La altura del patio se medirá desde el nivel del pavimento de las piezas habitables que ventilen en él, hasta la cara superior del forjado del techo de la última planta de la edificación que rodee el patio en más del 50% de su perímetro.

3. La luz recta en los huecos que se abran al patio será como mínimo el cuarto de la altura, y no inferior a 3 m; se exceptúan de esta condición los patios de luces de edificios existentes cuando, en virtud de las normas 2.3.12 y concordantes, se utilicen para la instalación de nuevos ascensores, en cuyo caso se aplicarán las condiciones excepcionales contenidas en dicho artículo.

Se entiende por «luz recta» la distancia libre delante de un hueco, perpendicular al plano de fachada de éste y medida en su eje. En la medición de luces rectas, si en la fachada opuesta al hueco hubiera voladizos, se descontará su saliente, aun cuando sean abiertos.

4. Cuando solamente ventilen a través de él piezas no vivideras o escaleras, el patio deberá cumplir las siguientes dimensiones:

- Lado mínimo: un sexto de la altura del patio y no menos de 3 m.

- Superficie mínima: un sexto de la altura elevado al cuadrado, y no menos de 9 m².

5. Salvo que se trate de un supuesto de mancomunidad de patios acorde con lo dispuesto en el artículo anterior, los patios lindantes por uno de sus lados con otras fincas cumplirán las condiciones expresadas con la consideración de dicho lindero como una fachada más, aun cuando no estuviera construido.

ARTÍCULO 2.3.11. PATIOS DE PARCELA ABIERTOS A FACHADAS O A PATIOS DE MANZANA

1. Se denomina «patio abierto» a fachada o a patio de manzana al resultante por retranqueo de la edificación respecto del plano general de fachada, cuando este retranqueo sea superior a 1'50 m.

2. Se permiten patios abiertos a las fachadas o a los patios de manzana, siempre que resulten acordes con las condiciones de posición de la zona y su planta satisfaga las siguientes dimensiones:

- El lado abierto tendrá como mínimo 6 m.
- En la planta podrá inscribirse un círculo de 6 m de diámetro mínimo. En el caso de ser la profundidad del patio menor de 6 m, para verificar esta condición se considerarán las prolongaciones virtuales hacia el exterior de los planos de fachada laterales.
- La profundidad no será superior a 1,5 veces la longitud del lado abierto.
- Las luces rectas de los huecos que recaigan a él serán, al menos, las establecidas para patios cerrados.

ARTÍCULO 2.3.12. CONDICIONES COMUNES A LOS PATIOS

1. Los patios estarán libres de edificación a partir del nivel de la primera planta cuyos huecos ventilen a ellos, salvo que se establezca otra cosa en las normas de las zonas.

2. No obstante, en patios de edificios existentes podrá autorizarse la instalación de recintos de ascensores, aunque de ello resulte la reducción de las superficies actuales, o de las luces rectas de las piezas habitables recayentes hasta un mínimo de 2 m, siempre que se justifique en el proyecto la necesidad de recurrir a esta localización para satisfacer unas adecuadas condiciones de accesibilidad.

En los casos en que se demuestre que la instalación de ascensor exige inevitablemente sobrepasar los límites expresados en el párrafo anterior, por reducir las luces rectas a menos de 2 m, el Ayuntamiento podrá autorizar la instalación siempre que el recinto del ascensor se construya con materiales permeables a la luz y al aire, tales como lamas de vidrio o mallazos metálicos.

3. Cuando en edificios de interés monumental o arquitectónico global (a) sea preceptivo el mantenimiento de patios o de fachadas interiores que limiten espacios de ventilación que incumplan las dimensiones mínimas establecidas por el plan general para la ventilación de piezas habitables o para la adquisición de la condición de vivienda exterior, y recaigan a dichos patios viviendas que incumplan esas condiciones, podrá admitirse, excepcionalmente y mediante expediente administrativo individualizado y

motivado, que en actuaciones de restauración o de rehabilitación se mantengan dichas viviendas, siempre que su número y superficie total no superen los que hubiera antes de la intervención.

4. Los patios no podrán cubrirse.

5. En cada nivel, las fachadas a los patios podrán mantenerse en el mismo plano o retranquearse con respecto a las fachadas de las plantas inferiores, pero no podrán formar salientes con respecto a éstas.

Si la última planta se retranquea 3 o más metros con respecto a la penúltima en todo el perímetro del patio, no se tendrá en cuenta aquella para calcular las dimensiones mínimas del patio.

6. Los patios contarán en todo caso con un acceso que permita su limpieza e inspección, y con desagüe a la red de saneamiento.

ARTÍCULO 2.3.13. PATIOS INGLESES

1. Se entiende por «patio inglés» un patio situado ante la fachada del edificio, cuya cota de suelo está por debajo de la rasante de la acera o del terreno.

2. Deberá cumplir las condiciones reguladas en la sección segunda de este capítulo en cuanto a dimensiones, y estar dotado de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas. Para la determinación de las dimensiones mínimas, se considerará la altura real de los paramentos que lo circundan, incluyendo la de aquellas construcciones o edificios que pudieran rodearlo parcialmente sobre la rasante.

Su anchura mínima será de 3 m, pudiéndose reducir en su base hasta 2'50 m en el caso de que el paramento enfrentado a la fachada se sustituya por un talud convenientemente tratado o ajardinado, que forme un ángulo inferior a los 60 grados sexagesimales con la línea del forjado de piso de la pieza habitable.

SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS O LOCALES DE VIVIENDA

ARTÍCULO 2.3.14. ALCANCE DE LA REGULACIÓN

Las condiciones recogidas en esta sección sólo serán aplicables a las obras de nueva planta y a aquellas otras que impliquen variación del número y la posición de las viviendas en un edificio existente, o cuya entidad y circunstancias específicas permitan la adaptación total o parcial a ellas, a juicio del órgano competente para otorgar la licencia.

ARTÍCULO 2.3.15. VIVIENDA EXTERIOR

Toda vivienda tendrá la condición de exterior, entendiéndose por tal aquella que satisfaga simultáneamente las siguientes condiciones higiénicas y de seguridad:

a) Condiciones de higiene: en la vivienda existirá una pieza habitable destinada a estancia cuyo hueco de ventilación e iluminación se sitúe en un paramento que dé frente, en una longitud de fachada mínima de 3 m, medidos en el interior de la pieza, a alguno de los tres tipos de espacios siguientes:

- Un vial o espacio libre de uso público, directamente en el caso de edificios alineados a vial, o mediando la banda de retranqueo determinada de acuerdo con las normas particulares de cada zona, en el caso de edificación abierta.
- Un patio abierto privado, acorde con las condiciones indicadas en el apartado 2.º del artículo 2.3.11 de estas normas, unido a un vial o espacio libre público, o bien a otro espacio libre privado cerrado en el que pueda inscribirse un círculo de 16 m de diámetro, siempre que la fachada de la estancia sea paralela a la abertura del patio abierto.

En este último caso, y siempre que se trate de viviendas incluidas en edificios de nueva planta o rehabilitados, el espacio libre privado cerrado deberá carecer de edificación en planta baja y tener un tratamiento adecuado para los usos de estancia y recreo, o bien, si existe edificación en la planta baja, se tratará de cuerpos edificadas con cubiertas planas y un tratamiento unitario o conjuntado en todo el ámbito del espacio libre.

- Un espacio libre privado cerrado que cumpla la condición de que, para una vivienda determinada, pueda inscribirse en aquél un círculo de diámetro igual a los dos tercios de la altura comprendida entre el nivel de piso de la vivienda y la línea de coronación del testero opuesto, según su altura máxima edificable y que, en todo caso, será como mínimo de 9 m. La citada anchura corresponderá a luces rectas y normales al hueco.

Cuando se trate de viviendas incluidas en edificios de nueva planta o rehabilitados, este espacio libre deberá carecer de edificación en planta baja y tener un tratamiento adecuado para los usos de estancia y recreo, o bien, si existe edificación en la planta baja, se tratará de cuerpos edificadas con cubierta plana y un tratamiento unitario y decoroso en todo el ámbito del espacio libre.

- b) Condiciones de seguridad: Además de las anteriores condiciones de vivienda exterior en razón de higiene, deberán satisfacerse todas aquellas que establezca la normativa vigente en materia de protección contra incendios.

ARTÍCULO 2.3.16. PROGRAMA MÍNIMO Y DIMENSIONES DE HABITACIONES

1. Toda vivienda contará como mínimo con estancia-cocina, un dormitorio doble y un aseo con ducha.
2. Toda vivienda tendrá una superficie útil mínima, calculada conforme a lo indicado en el artículo 2.2.17 de estas normas, de 37 m².
3. Las superficies útiles mínimas de las piezas serán las siguientes:

Estancia-Cocina	viviendas de 1 dormitorio	18 m ²
	viviendas de 2 dormitorios	20 m ²
	viviendas de 3 dormitorios	24 m ²
	viviendas de 4 dormitorios	24 m ²
Estancia-comedor	viviendas de 1 dormitorio	14 m ²
	viviendas de 2 dormitorios	16 m ²
	viviendas de 3 dormitorios	18 m ²
	viviendas de 4 dormitorios	20 m ²
Dormitorio de 2 camas		10 m ²
Dormitorio de 1 cama		6 m ²
Cocina (superficie cerrada)		6 m ²
Aseo principal		3 m ²
Aseo secundario		1,5 m ²

Para calcular las superficies mínimas de las estancias, se considerarán «dormitorios» todas aquellas piezas habitables proyectadas, exceptuadas las propias estancias y las cocinas.

4. A los aseos no se accederá nunca directamente desde la cocina o la estancia, y ningún dormitorio servirá de paso obligado a otro dormitorio. Existirá siempre un aseo con los servicios básicos (inodoro, lavabo y ducha), al que no se acceda directamente desde ninguna otra habitación, excepto en el caso de viviendas con un solo dormitorio.
5. La cocina tendrá una anchura mínima de 1'80 m.
6. En todas las viviendas existirá al menos un dormitorio de 10 m² de superficie útil.
7. En todas las habitaciones de menos de 10 m² se podrá inscribir un círculo de diámetro mínimo de 2 m; en las de 10 m² o más, un círculo de 2,50 m, y en la estancia un círculo de 3 m de diámetro.
8. En las habitaciones y cocinas irregulares, no se computarán a efectos de verificación de la superficie útil mínima aquellos entrantes en los que no se puedan inscribir los círculos establecidos, excepto los armarios, en un fondo máximo de 0'65 m.

9. Los pasillos tendrán una anchura mínima de 0'85 m. Podrán tener resaltos de elementos constructivos de saliente no mayor de 0'10 m en anchura y 0'40 m en longitud, siempre que no se encuentren enfrentados a huecos de paso. La disposición de huecos y pasillos permitirá el paso de objetos con dimensiones en planta hasta 0'50 por 1'80 m.

10. En todas las viviendas existirá la posibilidad de tendido de ropa al exterior y, en su caso, con protección de vistas desde el espacio público.

ARTÍCULO 2.3.17. CUARTOS TRASTEROS

1. Se entienden por trasteros las piezas no habitables adscritas a las viviendas para guardar enseres del ajuar doméstico.

A los efectos de estas normas, sólo se considerarán trasteros las piezas no habitables que se destinen exclusivamente a ese fin, cuando sea imposible su incorporación a las viviendas y tengan acceso directo desde la calle, el garaje o las zonas comunes del edificio, salvo lo indicado en el apartado siguiente para las viviendas unifamiliares.

2. La superficie de los trasteros no contabilizará a efectos de cómputo de la edificabilidad cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- No habrá más de un trastero por vivienda. Cada trastero estará adscrito a una vivienda concreta como parte inseparable, lo que se hará constar como condición de la licencia y se inscribirá en el Registro de la Propiedad.
- La superficie útil máxima de cada trastero será de 8 m².
- En edificios de vivienda colectiva, el conjunto de los trasteros más las zonas de acceso y distribución no superará una superficie equivalente a la suma de las superficies construidas de todos ellos (reducidas en proporción al exceso en aquellos que superen una superficie útil de 8 m²), más una superficie de 2 m² por trastero; en ambos términos, se considerará un número máximo de trasteros igual al número de viviendas del edificio. El exceso de esta superficie se tendrá en cuenta a efectos del cómputo de edificabilidad.
- En edificios de vivienda colectiva, estarán situados en plantas inferiores a la baja o bajo los faldones de la cubierta; sus accesos tendrán lugar exclusivamente por zonas comunes del edificio.
- En edificios de vivienda unifamiliar, el acceso al trastero se realizará desde el exterior de la vivienda, el garaje o anejos, cuando no se sitúe en plantas inferiores a la baja o se incluya en los faldones de la cubierta.

ARTÍCULO 2.3.18. ALTURA LIBRE DE PLANTAS

1. La altura mínima libre para todo local con uso de vivienda, en cualquier planta en que se sitúa, será de 2'50 m, medidos desde la cara superior del suelo a la cara inferior del techo de dicha planta, ambos con sus respectivos materiales de acabado superficial.
2. En las piezas abohardilladas, se exigirá el cumplimiento simultáneo de las dos condiciones siguientes:

- una superficie igual a la mínima exigida en razón de su destino por el artículo 2.3.16 de estas normas deberá tener una altura igual o superior a 1'90 m;
- el volumen encerrado en la pieza, considerando solamente la parte cuya altura libre supere 1'50 m de altura, no será inferior al producto de multiplicar por una altura virtual de 2'50 m la superficie mínima exigida en razón de su destino por el artículo 2.3.16.

3. En vestíbulos, pasillos y aseos, la altura libre podrá reducirse mediante falsos techos impuestos por razones constructivas hasta 2'25 m; en las restantes piezas, podrá aceptarse una reducción parcial de la altura hasta 2'25 m por razones constructivas, siempre que la superficie de la zona en la que se produzca no supere el 30% de la superficie útil de la habitación.

ARTÍCULO 2.3.19. CONDICIONES DE VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN DE LAS PIEZAS HABITABLES Y NO HABITABLES EN LOCALES DE USO RESIDENCIAL

1. Para cumplir lo prescrito en el párrafo primero del artículo 2.3.5 de estas normas, toda pieza habitable tendrá ventilación e iluminación directa al exterior por medio de uno o más huecos de superficie total no inferior a un octavo (1/8) de la superficie útil en planta de la pieza. La suma de superficies de iluminación de los huecos de una vivienda no será inferior a un sexto (1/6) de la suma de superficies útiles de las piezas habitables. Se considerarán piezas habitables la estancia, el comedor, la cocina, los dormitorios y cuantas piezas de la vivienda se atuvieran a la definición contenida en el párrafo segundo del artículo 2.3.1 de estas normas.

2. Las superficies de ventilación natural que proporcionen las partes practicables de los huecos de iluminación en las piezas de los locales de uso residencial no serán inferiores a los dos tercios de los mínimos señalados en el párrafo anterior.

3. No se permiten piezas habitables de uso residencial en plantas por debajo de la baja, excepto en el caso de plantas de viviendas unifamiliares que, de acuerdo con el artículo 2.2.25 de estas normas, tengan la condición de semisótano, siempre que tengan sus huecos sobre la rasante o recaigan a patios ingleses que cumplan las condiciones expresadas en el artículo 2.3.13.

4. En los baños, aseos, despensas y demás piezas sin ventilación natural, deberán disponerse conductos de ventilación por aspiración estática o ventilación forzada que aseguren la renovación del aire.

En las cocinas, se dispondrán conductos de ventilación forzada que aseguren la evacuación del vapor de agua, gases y humos que se produzcan en ella.

Los sistemas de ventilación se ajustarán a la normativa sectorial de la vivienda aplicable.

ARTÍCULO 2.3.20. ORDENANZAS DE CALIDAD E HIGIENE DE LA EDIFICACIÓN

Las condiciones aplicables de calidad, comodidad, seguridad e higiene se regularán por las normas sectoriales del estado y de la comunidad autónoma aplicables, y con reglamentación detallada de las condiciones sanitarias, higiénicas y de ornato de la construcciones y los terrenos de su entorno.

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 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 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 2.5.2 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 Salameró, 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 Sínues 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 2.5.2 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 Universitarias, 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, Lasiera 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 lindante 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.

ARTÍCULO 2.3.24. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE DISEÑO DE LAS VIVIENDAS NUEVAS O AMPLIADAS EN LA PLANTA BAJA DE EDIFICIOS EXISTENTES

1. Las viviendas resultantes de la conversión de locales de planta baja, cuando no sean ampliación de otras existentes antes, tendrán una superficie útil mínima de 45 m², siempre que la superficie continua transformada en planta baja no supere los 140 m² y no se promuevan más de dos viviendas.

Cuando la superficie continua transformada en planta baja sea superior a 140 m², las viviendas resultantes deberán tener una superficie útil mínima de 55 m².

Cuando la superficie continua transformada en planta baja no permita al menos una vivienda con 45 m² útiles, el Ayuntamiento podrá admitir una superficie menor, siempre que se alcancen los 37 m² exigidos con carácter general por el artículo 2.3.16 de estas normas y que sólo se construya una vivienda. No se admitirá esta reducción cuando el local o locales en que se sitúa la nueva vivienda propuesta tenga una superficie mayor y se pretenda que parte de ella continúe dedicada a usos distintos de la vivienda.

En todos los casos, la distribución de las viviendas y el número máximo de ocupantes se condicionará al cumplimiento del citado artículo 2.3.16 y el resto de normas que sean de aplicación.

2. De acuerdo con el artículo 2.3.16 y el concepto de vivienda en el plan general de ordenación urbana, cada una de las que se admitan en virtud de esta sección se destinará a un sólo núcleo de convivencia y todas sus piezas estarán a su disposición, ya la utilicen sus propietarios o arrendatarios.

No se admiten usos de residencia comunitaria, salvo que formen parte de establecimientos desarrollados también en las plantas superiores que satisfagan las condiciones impuestas a dichos usos en estas normas.

3. El Ayuntamiento podrá reducir o eximir de la elevación mínima del pavimento interior requerida en el artículo 2.3.21,2 a las viviendas nuevas o a sus ampliaciones en planta baja cuando la configuración de ésta no permita cumplirla y se verifique uno de estos tres supuestos:

- a) Siempre que la altura libre del local, las posibilidades de acceso u otras razones objetivas lo justifiquen, la elevación de 1 m con respecto al exterior requerida con carácter general podrá reducirse hasta un mínimo de 50 cm.
- b) Cuando el edificio está protegido por el catálogo de inmuebles de interés histórico-artístico y la transformación se estime conveniente para la conservación del edificio, la elevación mínima podrá reducirse hasta donde sea preciso.
- c) Cuando el edificio se haya construido antes de 1959 y se sitúe en la zona B del plan general y dentro de sus áreas de referencia 2, 3, 6 o 49, la elevación mínima podrá reducirse hasta donde sea preciso.

Además, el Ayuntamiento podrá adoptar las siguientes determinaciones, juntas o por separado:

- Cuando, según el artículo 2.3.21,4, se requiera una elevación mínima de los huecos de vistas de 1'80 m con respecto al pavimento exterior, reducirla hasta 1'50 m, siempre que los vidrios situados por debajo de 1'80 m sean traslúcidos pero impermeables a la vista. Si para cumplir las condiciones de ventilación es necesario que la parte de la hoja situada por debajo de 1'80 m sea practicable, las ventanas serán de tipo oscilobatiente.
- En casos singulares de los supuestos (b) y (c), reducir la elevación mínima de los huecos de vistas hasta 1'20 m con respecto a la cota del espacio de uso público colindante, con las mismas condiciones señaladas en el punto anterior para los vidrios y el tipo de apertura de las ventanas.

Las exenciones contempladas en este apartado tendrán carácter discrecional y las motivará el informe del servicio municipal competente para la tramitación de la licencia, en el que se expondrán las razones y circunstancias concretas que concurren, relacionadas con la intimidad de la vivienda, la tranquilidad de la calle, la conveniencia de la rehabilitación del edificio, la distribución interior, etc.

4. Cuando la vivienda tenga dos o más fachadas distintas hacia la vía pública o espacios privados, u ocupe la planta baja y la inmediata superior, el Ayuntamiento podrá reducir o eximir de la elevación mínima del pavimento interior expresada en este artículo, en relación con el 2.3.21,2, en una o más fachadas, siempre que se cumplan simultáneamente las dos condiciones siguientes:

- En ninguna de ellas hay huecos de vistas con menor elevación con respecto a la rasante de la acera o terreno colindante definitivamente urbanizado que la exigida por el apartado 3.º de este artículo.
- La vivienda tiene otra fachada, en la planta baja o en la superior, si tiene más de un nivel, donde sí se verifica esa condición y a la que recae, al menos, la estancia principal de la vivienda.

5. Excepcional y motivadamente, el Ayuntamiento podrá autorizar la habilitación de un bajo comercial como vivienda sin elevación del pavimento en las piezas lindantes con espacios exteriores de uso público, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Que al menos uno de los moradores de la vivienda acredite, mediante el correspondiente certificado del órgano competente de la Administración, la condición de persona con movilidad reducida por razón de discapacidad permanente. En futuras reformas de la vivienda se requerirá que se mantenga esta situación para no exigir su adecuación a la normativa general.
- Que los servicios técnicos municipales entiendan que ésta es la opción más adecuada para garantizar el acceso a personas con la discapacidad indicada.
- Que se cumplan todas las demás condiciones expresadas en el artículo 2.3.21, y en particular la referida a la elevación de los huecos de vistas con respecto a los espacios exteriores de uso público, con las correcciones expresadas en el apartado 3.º de este artículo. Cuando lo exija su elevación sobre el pavimento interior de la vivienda, dispondrán de los mecanismos precisos para facilitar la ventilación natural de las piezas.

El proyecto acreditará la posibilidad de adaptar más adelante la vivienda a la normativa general, con las elevaciones del pavimento que sean pertinentes. Por tanto, la altura libre del local será tal que, una vez efectuada dicha elevación, las piezas afectadas mantengan una altura libre igual o superior a 2'50 m, con las correcciones que pudieran proceder en virtud del apartado 1.º de este artículo.

6. En todos los casos, la altura libre de la vivienda podrá reducirse en los vestíbulos, paseos y aseos, o en alguna porción de las demás piezas, conforme a lo previsto por el artículo 2.3.18,3 de estas normas.

7. La condición de vivienda exterior podrá obtenerse de un espacio libre privado cerrado que en las plantas primera y superiores satisfaga las condiciones exigidas por el artículo 2.3.15 de estas normas, pero que esté fragmentado en la baja por cerramientos de separación entre propiedades que limiten su profundidad y superficie por debajo de esos mínimos, siempre que la distancia desde los huecos correspondientes hasta el cerramiento enfrenteado no sea inferior a 4'50 m y que la superficie del espacio libre privado en planta baja no sea menor de 16 m².

8. Siempre que sea viable, las viviendas procedentes de la transformación de locales de planta baja tendrán entrada desde el zaguán o el núcleo general de comunicaciones verticales del edificio. Cuando el proyecto justifique suficientemente, a juicio del Ayuntamiento, que esa solución no es viable o adecuada, las viviendas podrán tener entrada desde un nuevo zaguán accesible desde el espacio público o directamente

desde éste. Cuando en la planta baja de un edificio haya o pueda llegar a haber más de una nueva vivienda y sea factible, se les dotará de zaguán común.

Para valorar la viabilidad o adecuación de la entrada a las nuevas viviendas, se tendrán en cuenta las condiciones físicas del zaguán general existente, la admisión de dicho acceso por la comunidad de propietarios y las características del entorno urbano y edificado, según lo expresado en el artículo 2.3.21,3. En cualquier caso, se satisfarán las condiciones de accesibilidad, evacuación y privacidad exigidas en este último artículo.

No se aceptará el acceso a una vivienda por otra vivienda o por un local de distinto uso.

9. El proyecto que contemple la transformación de un local comercial en vivienda deberá atenerse a lo dispuesto por el artículo 2.5.4 de estas normas para las modificaciones de fachada, garantizando la coherencia de la actuación con el resto de ésta y con las normas de zona en cuanto a materiales, colores y composición; en particular, se tendrá en cuenta la adecuación general de macizos y huecos y el tratamiento diferenciado o bien integrado, según proceda, de la planta baja.

Todos los locales que se transformen en viviendas y recaigan a la misma fachada del edificio o sean visibles simultáneamente desde la vía pública tendrán análogas características exteriores.

Cuando se presente un proyecto que no se dirija a la transformación de todos los locales de planta baja, deberá incluir un anejo en el que se contemple una eventual transformación completa, que vinculará a futuras actuaciones en lo que afecte a la apariencia exterior del edificio.

10. Cuando el local comercial cuente con una entreplanta no abusiva, ésta podrá destinarse también a vivienda, siempre que se mantenga unida a la planta baja, las piezas que incluya cumplan las condiciones de habitabilidad requeridas para el uso residencial por el plan general y demás normas de aplicación, y la escalera satisfaga los requisitos de las situadas en el interior de las viviendas.

Cuando la vivienda se desarrolle en la planta baja y otra inferior, la superficie situada en esta última sólo podrá dedicarse a piezas no habitables y no se tendrá en cuenta para comprobar el cumplimiento de la superficie mínima de vivienda exigida por el artículo 2.3.16.

11. El Ayuntamiento podrá denegar la licencia para la transformación parcial de los locales de un edificio cuando entienda, motivadamente, que por su escala no resuelve adecuadamente todos los problemas funcionales y compositivos actuales o futuros.

ARTÍCULO 2.3.25. CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS VIVIENDAS NUEVAS O AMPLIADAS EN LA PLANTA BAJA DE EDIFICIOS EXISTENTES

1. Toda nueva vivienda contará con un tendedero exterior de ropa acorde con lo prescrito en el artículo 2.3.16,10 de estas normas. Cuando el Ayuntamiento, con la motivación contenida en los informes del servicio competente para tramitar la licencia, juzgue imposible o inoportuno dotar a la nueva vivienda de un tendedero que garantice la ventilación y, al mismo tiempo, impida la vista de la ropa desde espacios de domi-

nio o uso público, podrá sustituir esa condición por el equipamiento de la vivienda con secadora.

2. Además de satisfacer las condiciones de ventilación e iluminación natural exigidas por la normativa genérica, las cocinas de las nuevas viviendas contarán con un sistema adecuado de extracción forzada de humos y gases, que asegure que no se causan perjuicios a los demás departamentos del edificio ni a los espacios exteriores de uso público o colectivo.

Dicho sistema dispondrá de un extractor mecánico conectado a un conducto vertical independiente con salida a cubierta o parte superior del edificio. Si esta solución no fuera viable, el Ayuntamiento podrá autorizar la disposición de un grupo filtrante sin salida de humos con filtro de carbón o una solución análoga técnicamente apropiada.

3. Cuando, a juicio del Ayuntamiento, sea necesario realizar las salidas de humos de combustión de calderas y calentadores de gas por fachadas o patios comunes, cumplirán las especificaciones técnicas establecidas por la normativa de aplicación. Se utilizarán calderas estancas o de cualquier otro tipo admitido por la normativa sectorial.

Aun cuando no contemple la ejecución de un sistema de aire acondicionado o refrigeración, el proyecto preverá su posible instalación, indicando dónde debería colocarse el aparato y la ubicación y características de las salidas de aire caliente o frío, con cumplimiento en ambos casos de las condiciones generales establecidas los artículos 2.5.13, 2.5.14 y concordantes de estas normas y en el resto de la normativa de aplicación. El agua de condensación se recogerá e incorporará a la red de saneamiento interior del edificio.

4. La autorización municipal para la conversión de un local en vivienda se otorgará sin perjuicio de las servidumbres que pudieran gravar a aquél en relación con el paso de instalaciones, el acceso a elementos comunes tales como patios, etc.

Cuando atraviesen el local instalaciones generales del edificio, se garantizará su accesibilidad para posibilitar las operaciones de mantenimiento, conservación y mejora que sean precisas en el futuro.

5. Si la nueva vivienda linda con centros de transformación, depósitos de gasoil, calderas de calefacción, salas de instalaciones, salidas de aire acondicionado, talleres mecánicos o cualquier actividad clasificada de naturaleza análoga situada en el mismo inmueble o en otro colindante, se adoptarán las medidas correctoras legalmente previstas para que pueda desarrollarse el uso residencial.

6. En los proyectos de transformación de locales comerciales de planta baja en viviendas se justificará el cumplimiento de las condiciones de calidad acústica exigidas por la normativa sobre el ruido, considerando que en todos los locales limítrofes, situados en el mismo inmueble o en otro colindante, se desarrollan las actividades más desfavorables admitidas por el planeamiento.

Para ello, el Ayuntamiento exigirá los estudios que considere precisos y, si fuera necesario, la adopción de medidas tales como el aislamiento acústico por encima de lo requerido con carácter general, la reducción de la superficie de huecos en fachada, siempre que se satisfagan los mínimos expresados en el artículo 2.3.19, o una distribución de las piezas interiores que reduzca las molestias debidas al ruido exterior.

Además de los ruidos procedentes del exterior y de los inmuebles y departamentos con que limite el local, se tendrán en cuenta las molestias acústicas producidas por las instalaciones generales del edificio que discurran por él.

7. No se admitirá la colocación de contadores visibles desde la vía pública, ni de buzones que sobresalgan del plano de fachada.

8. Cuando la actuación dé lugar a más de una vivienda por cada 100 m² de local transformado, deberá satisfacer el incremento de la dotación mínima de plazas de estacionamiento según el capítulo 2.4 de estas normas. El Ayuntamiento podrá exceptuar de esta regla a locales donde juzgue imposible disponer de una plaza de estacionamiento en el propio edificio o en otro situado en un radio de 200 m, mediante el procedimiento indicado en el artículo 2.4.10 de estas normas. En edificios que se encuentren en este supuesto no podrá autorizarse más de una vivienda por cada local comercial preexistente.

ARTÍCULO 2.3.26. TRANSFORMACIÓN EN VIVIENDAS DE LOCALES DE PLANTA BAJA SITUADOS EN ZONAS CON PLANEAMIENTO DE SEGUNDO GRADO QUE NO ADMITE EL USO

1. En edificios de vivienda colectiva situados en zonas de planeamiento recogido (PR) o con planes de desarrollo de la revisión del plan general de 2001 donde no se admiten nuevas viviendas en planta baja por incompatibilidad del uso o porque con su construcción se superaría la superficie máxima residencial o el número máximo de viviendas atribuidos a la parcela, la transformación de locales en viviendas requerirá, simultáneamente:

- El cumplimiento de todas las condiciones exigidas en los apartados b) y c) del artículo 2.3.23.
- Una modificación del planeamiento de segundo grado vigente que permita superar los límites expresados en el apartado a) del mismo artículo.
- El cumplimiento de las condiciones expresadas en los artículos 2.3.24 y 2.3.25.

2. Dicha modificación tendrá la condición legal de actuación de dotación, de manera que sobre el interesado recaerá la carga de cesión gratuita al Ayuntamiento de los terrenos urbanizados o locales construidos destinados a dotaciones públicas que según la ley de urbanismo correspondan a las nuevas viviendas, y el 10% del incremento de aprovechamiento ponderado, cuando se produzca.

3. La aprobación de las modificaciones de planeamiento a que se refiere este artículo será discrecional, y el Ayuntamiento sólo la otorgará cuando se justifique que se mantiene el equilibrio entre número de viviendas y dotaciones públicas en el área de que se trate, o bien que el desequilibrio producido en ella es aceptable y se compensa con una mejora no menor de las dotaciones públicas en áreas en peor situación, como el centro histórico o los ensanches y barrios tradicionales.

Para la aplicación del párrafo anterior, se considerará que es aceptable una reducción de la proporción entre superficie de suelo de dotaciones públicas y número de viviendas en el interior de un área cuando, como consecuencia de la modificación y de todas las anteriores que hubieran alterado la densidad residencial o la superficie

de las dotaciones, no supere el 10% de la proporción establecida por el plan de segundo grado que ordenó originalmente el sector.

Para calcular la compensación entre dotaciones situadas en áreas distintas, se aplicarán los coeficientes de ponderación que procedan en función de los respectivos valores de repercusión del suelo urbanizado, determinados de acuerdo con un estudio de mercado.

4. Conforme a la legislación urbanística, y siempre que entienda motivadamente que en el área donde se produce la actuación no son precisas nuevas dotaciones, el Ayuntamiento podrá aceptar la sustitución de las cesiones indicadas en el apartado 2.º por su valor en metálico o en terrenos clasificados como suelo urbano consolidado, pudiendo incluir también en dicho concepto el coste de rehabilitación de la edificación que exista sobre ellos.

Cuando opte por la compensación en metálico, el Ayuntamiento destinara la cantidad percibida a la obtención, construcción o rehabilitación de parcelas o inmuebles pertenecientes a la dotación pública de espacios libres o equipamientos públicos. La parte procedente a la cesión gratuita del 10% del aprovechamiento podrá destinarse a la adquisición de suelo destinado a viviendas de protección pública o a su construcción o rehabilitación.

5. Como consecuencia de una modificación de este tipo y de todas las anteriores que hubieran alterado el reparto de la edificabilidad entre los usos admitidos, en el sector deberá mantenerse el porcentaje de la superficie edificable lucrativa real destinada a usos no residenciales que considere adecuado el Ayuntamiento. Este porcentaje no podrá ser menor del 10%, salvo que se trate de pequeñas áreas de intervención enclavadas en el suelo urbano consolidado donde el Ayuntamiento lo considere oportuno.

6. El cambio de uso no podrá suponer la reducción de plazas de estacionamiento de vehículos previstas por el planeamiento.

7. El procedimiento regulado en este artículo no se podrá utilizar en sectores cuya ejecución sistemática no esté concluida, al menos, desde hace cinco años.

CAPÍTULO 2.4**RÉGIMEN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN: DOTACIONES EN LOS EDIFICIOS****SECCIÓN PRIMERA: DOTACIONES DE SERVICIOS EN LOS EDIFICIOS****ARTÍCULO 2.4.1. ORDENANZAS Y NORMAS CONCERNIENTES A LA EDIFICACIÓN**

En la materia correspondiente a esta sección regirán las disposiciones siguientes:

- a) Las normas de distinto carácter dictadas por otras administraciones públicas competentes, tales como las normas básicas de la edificación (NBE), la ley de ordenación de la edificación y las diversas normas sectoriales concernientes a instalaciones en los edificios.
- b) Las normas municipales que afectan a los edificios, tales como las ordenanzas sobre prevención de incendios, de instalación y uso de estacionamientos y garajes, de edificación bioclimática y de ahorro y eficiencia energética, las normas urbanísticas y cualesquiera otras que afecten a la edificación.

SECCIÓN SEGUNDA: DOTACIÓN DE ESTACIONAMIENTO DE LOS EDIFICIOS**ARTÍCULO 2.4.2. CONDICIONES GENERALES DE LAS DOTACIONES DE ESTACIONAMIENTO**

1. Los edificios y los espacios no edificados en los que se desarrollen actividades reguladas por estas normas deberán contar con una dotación obligatoria de espacio para estacionamiento de los vehículos de los habitantes y usuarios, y, en su caso, de carga y descarga, en función del uso al que se destinen, de su localización u otras variables. Dicha dotación se atenderá a lo dispuesto en la presente norma.

2. La necesidad de disponer de dotación de estacionamiento afecta a las edificaciones y locales resultantes de obras nuevas, así como en las actividades que se implanten en ellos. Además, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de la dotación de estacionamiento en aquellas implantaciones de usos o actividades que, sin dar lugar a obras de nueva edificación o reforma, sean susceptibles de generar una afluencia significativa de vehículos.

3. Los espacios correspondientes a la dotación de estacionamiento quedarán vinculados a ella mientras en los edificios y locales se mantengan los usos en virtud de los que se dispusiera, sin que las plazas correspondientes a la dotación obligatoria puedan detraerse de tal adscripción por efecto de una conversión en estacionamientos públicos por horas u otra modalidad, ello sin perjuicio de lo establecido en el apartado 4.º de este artículo.

Las plazas excedentes de la dotación obligatoria sólo podrán destinarse al uso horario abierto al público cuando así lo autorice el Ayuntamiento, según lo prescrito en el apartado 3.º del artículo 2.4.11 de estas normas.

4. En las parcelas de titularidad pública pertenecientes al sistema de equipamientos y servicios, podrá autorizarse la gestión de las plazas de estacionamiento, en la proporción que en cada caso se estime adecuada según el destino y situación de la parcela, mediante concesión a terceros para su explotación en régimen de alquiler de plazas al personal empleado, rotación horaria para usuarios del equipamiento, u otra modalidad que sea compatible con el adecuado servicio a las necesidades de estacionamiento del equipamiento.

5. En las parcelas del sistema de equipamientos y servicios, de titularidad pública o privada, el Ayuntamiento podrá autorizar, según su criterio discrecional, la ejecución de más plazas de estacionamiento de las necesarias para el funcionamiento del propio servicio, con objeto de suplir con ellas la ausencia de plazas suficientes en el interior de los edificios del entorno, o de reducir las plazas de estacionamiento en la vía pública.

Para que dicha autorización sea posible, deberán concurrir las siguientes circunstancias:

- a) La parcela de equipamiento a que se refiera la autorización deberá estar situada en alguna de las áreas con especiales carencias de plazas de estacionamiento en el interior de los edificios que se detallan en el anejo II de las normas.

- b) El estacionamiento responderá a una efectiva necesidad pública, destinándose a compensar las carencias de plazas de estacionamiento en el interior de los edificios del área de referencia en que se encuentren; mediando informe favorable de los servicios municipales competentes en materia de tráfico, podrán autorizarse también modalidades de estacionamiento rotatorio. La autorización municipal determinará la proporción de los diversos regímenes de las plazas en los términos establecidos en el artículo 2.4.7.2, de estas normas.
 - c) Tanto en las parcelas de equipamiento público como privado se permitirá la construcción de estacionamientos enterrados susceptibles de enajenación en régimen de propiedad plena como conjunto o por plazas de estacionamiento independientes, siempre que se satisfaga el resto de condiciones expresadas en este artículo.
 - d) Se acreditará que no queda comprometida la posibilidad de materializar íntegramente el uso de equipamiento previsto por el planeamiento ni se deteriora la funcionalidad de las construcciones y espacios libres que lo integren. Como garantía de la primera condición, el estacionamiento no deberá consumir edificabilidad de la atribuida por el planeamiento al equipamiento, exceptuada en su caso la imprescindible para posibilitar los accesos; se acreditará también que su promoción no interfiere con la del equipamiento. No se autorizará la construcción del estacionamiento si no es simultánea o posterior a la del edificio de equipamiento, requiriéndose en el primer caso que forme parte de un proyecto de edificación conjunto. Si el proyecto de ejecución del equipamiento consume toda la superficie edificable, podrá autorizarse como parte de él la construcción del estacionamiento; si es un proyecto básico o un estudio de detalle a desarrollar con proyectos de ejecución parciales, no podrá autorizarse la construcción del estacionamiento si antes o al mismo tiempo no se produce la de una parte de la superficie edificable suficiente para que el equipamiento pueda funcionar, de acuerdo con la normativa sectorial.
 - e) Los accesos al estacionamiento, al menos en la parte correspondiente a las plazas que no estén al servicio exclusivo del equipamiento, no podrán situarse en calles peatonales, residenciales o de anchura inferior a 5 m. A estos efectos, el Ayuntamiento no sólo considerará las calles peatonales o residenciales ya urbanizadas como tales, sino también aquellas cuyas características permitan suponer que puedan convertirse en tales en el futuro.

Cuando los accesos sólo puedan tener lugar desde calles pertenecientes a la malla básica o a través de carriles reservados al autobús, la autorización del estacionamiento quedará condicionada al criterio municipal, conforme a lo dispuesto en el apartado 2.º del artículo 2.4.5 de estas normas.
 - f) Se satisfarán cuantas exigencias generales establece el capítulo 2.4 para la implantación de usos de estacionamiento desvinculados del uso principal.
6. En cualquier caso, el conjunto de plazas de estacionamiento que constituyen la dotación del edificio será parte inseparable de él, lo que se hará constar como condición en las licencias de obras para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

ARTÍCULO 2.4.3. ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LAS NORMAS

1. Los distintos planes, proyectos e instrumentos de desarrollo del plan general contendrán las determinaciones necesarias para el cumplimiento de estas normas, así como de aquellas otras que pudieran determinar las características de la dotación de estacionamiento, y, en particular, las establecidas por la normativa en materia de supresión de barreras arquitectónicas.

El planeamiento de desarrollo considerará la demanda de movilidad que genere la ordenación resultante en relación con la estructura viaria existente y prevista, atendiendo al favorecimiento de la seguridad y fluidez del tráfico rodado, especialmente cuando dicha ordenación incluya usos que supongan una singular atracción de vehículos y personas, tales como terminales de transporte, centros comerciales, dotaciones o espectáculos públicos, y otros análogos, realizando para ello los estudios que sean precisos.

Así mismo, establecerán las dotaciones de estacionamiento y de carga y descarga, en función de las características de la demanda, con las determinaciones detalladas que sean necesarias como complemento y desarrollo de estas normas, tales como las relativas a la situación y características de los accesos, creación de espacios o accesos mancomunados, imposición de servidumbres, y otros análogos.

2. Si fuera necesario para adecuar el contenido de estas normas a las necesidades concretas del planeamiento, se considera como desarrollo del plan el establecimiento de índices y requerimientos superiores a los previstos en esta sección.

3. Justificadamente, podrá aceptarse o exigirse que los planes contemplen la solución a demandas de estacionamiento, carga y descarga correspondientes a extensiones mayores que las que constituyan su ámbito de ordenación.

En particular, los planes especiales podrán contemplar la creación de estacionamientos para resolver la demanda en áreas deficitarias, utilizando para ello las fórmulas de gestión pública o privada previstas en la legislación urbanística, y las figuras pertinentes del derecho privado y público.

4. Los proyectos de obras de construcción y de instalación, y cuantos documentos sean exigibles para la tramitación de la autorización de los usos, contendrán entre sus determinaciones las necesarias para justificar el cumplimiento de esta norma.

ARTÍCULO 2.4.4. SITUACIÓN DE LAS DOTACIONES

1. La dotación de estacionamiento regulada en esta sección deberá resolverse siempre en espacios privados, mediante alguna de las disposiciones siguientes:

- a) en el interior de la edificación;
- b) en el interior de la parcela;
- c) en el suelo o subsuelo de espacios libres privados de uso común;
- d) en edificios destinados exclusivamente a este uso, como dotación para los usuarios en un área.

2. En los supuestos a) y b), la transmisión o enajenación de las plazas de estacionamiento no podrá desligarse de las viviendas o locales a cuyo servicio se adscriban siempre que necesariamente el uso de los estacionamientos construidos en edificios

habilitados esté adscrito por cualquier título jurídico al ocupante de la vivienda o local de negocio; a estos efectos, la identificación y los datos de situación, tamaño, etc., de las plazas de estacionamiento deberán constar en las escrituras de compra-venta y en los contratos de alquiler.

En los supuestos c) y d), la mancomunidad tendrá el carácter de servidumbre y deberá ser inscrita en el Registro de la Propiedad, además de cumplir las condiciones anteriores.

3. En los supuestos previstos en estas normas para la reducción o exención de plazas, podrá autorizarse que la dotación de estacionamiento correspondiente se encuentre en otros edificios, o en estacionamientos privados o públicos situados en un radio de 200 m del emplazamiento del edificio al que vayan a servir de dotación. La adscripción de dichas plazas deberá hacerse constar mediante escritura pública de compra-venta o cesión de uso, que se incorporará a la escritura de transmisión propia del local o la vivienda de que se trate.

ARTÍCULO 2.4.5. CONDICIONES DE LOS ACCESOS

1. El acceso a las superficies de estacionamiento y de carga y descarga desde la vía pública deberá proyectarse de forma que tengan la mínima incidencia posible en las condiciones de fluidez y seguridad de la circulación a pie y rodada.

Con carácter general, se evitarán los accesos desde las calles componentes de la malla básica de la ciudad, salvo que estas vías dispongan de calzadas colectoras separadas de la principal; y en las calles con carriles reservados al autobús, cuando sea preciso atravesarlos para efectuar el acceso. En tales casos, se efectuará el acceso por distinta calle, en el caso de que sea posible.

A los efectos contemplados en el párrafo anterior, se considerarán calles de malla básica las reflejadas en **el plano que incorpora como anejo la ordenanza de movilidad urbana de Zaragoza aprobada por el Ayuntamiento pleno el 25 de julio de 2025 (BOP 21/8/2025), o por la disposición que la modifique o sustituya.**

Las dimensiones, el número y las condiciones de diseño de los accesos, de los badenes, de los espacios de espera y de las rampas de comunicación en garajes situados en nivel diferente al del acceso quedarán reguladas por la ordenanza municipal para la construcción, instalación y uso de estacionamientos y garajes en el municipio de Zaragoza.

2. Cuando la parcela o edificación de que se trate sólo pueda tener acceso por calle «peatonal», de la malla básica o a través del carril reservado al autobús, previamente a la solicitud de la licencia se efectuará una consulta ante el Ayuntamiento, que se resolverá a la vista de los informes de los servicios técnicos municipales competentes estableciendo las normas que procedan en relación con la reducción, la exención o la tolerancia de la dotación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.4.9 de estas normas.

ARTÍCULO 2.4.6. DOTACIONES EXIGIBLES SEGÚN EL USO

1. El cálculo de la superficie necesaria para la dotación de estacionamiento de un edificio, local o actividad se realizará, en la forma prevista en esta norma, en función del

uso a que se destinen, de su superficie, de su localización y del número de usuarios previsto.

2. La dotación de estacionamiento resultante se entenderá referida a vehículos automóviles, excepto en aquellos casos en que las especiales características de los usuarios del edificio o de la actividad requieran justificadamente otra solución.

Se considerará como módulo para el cálculo de la superficie de reserva necesaria a partir del número de plazas un mínimo absoluto de 25 m² por plaza, sin perjuicio del cumplimiento de lo dispuesto en la ordenanza de construcción de estacionamientos y garajes.

Las plazas de carga y descarga se diseñarán y dimensionarán con arreglo a lo que se establezca en la regulación específica del uso contenida en estas normas, con un mínimo de 50 m² por plaza, sin perjuicio del cumplimiento de lo dispuesto en la ordenanza de construcción de estacionamientos y garajes.

En los casos previstos en estas normas, se requerirán estudios complementarios para aumentar o disminuir en su caso las superficies de esta dotación, que serán informados por los servicios técnicos competentes antes de su aprobación, si procede, por el órgano municipal al que corresponda la competencia.

3. Para el uso de vivienda deberá disponerse el siguiente número de plazas, en función de la superficie útil de aquella:

SUPERFICIE ÚTIL	PLAZAS POR VIVIENDA
Menos de 90 m ²	1'00
De 90 a 135 m ²	1'50
más de 135 m ²	2'00

4. Con carácter general, los usos distintos de vivienda requerirán un mínimo de 1 plaza cada 100 m² construidos. Se aplicarán condiciones particulares en los usos siguientes:

a) Residencia comunitaria y hotelero: 1 plaza cada 100 m² de superficie construida en hoteles de más de 25 plazas, o 1 plaza de estacionamiento por cada 3 habitaciones dobles o el número equivalente de habitaciones sencillas.

Se requerirá un estudio específico que justifique las adecuadas condiciones de accesibilidad, estacionamiento y carga y descarga cuando superen, en cualquier categoría, 200 plazas o 4.000 m² construidos.

b) Uso comercial y de oficinas: 1 plaza de estacionamiento por cada 100 m² de superficie construida.

En locales y edificios destinados al uso comercial, se preverá 1 plaza de carga y descarga por cada 1.000 m² o fracción en los siguientes casos:

- Edificios de nueva planta con superficie construida destinada a usos comerciales o no especificados de más de 2.000 m².
- Edificios exclusivos y locales de uso comercial de más de 2.000 m² construidos.

- Agrupaciones de comercios y locales comerciales, como mercados y mercadillos, pasajes comerciales, galerías comerciales o de alimentación, etc., incluidos los pasillos y superficies comunes de más de 2.000 m² construidos.

En locales comerciales, centros y galerías comerciales, centros integrados de comercio y servicios, y edificios exclusivos de más de 4.000 m² construidos o que afecten a parcelas de más de 2.000 m², se precisará un estudio especial de las necesidades de accesibilidad, estacionamiento, carga y descarga, y la justificación de su satisfacción, contenido, en su caso, en el plan especial requerido para su implantación.

Dicho estudio será también exigible en aquellos casos en que así lo establezcan las normas relativas a las condiciones específicas de los usos, o cuando, a juicio del Ayuntamiento, resulte necesario para valorar las condiciones de la implantación, por razones tales como la escasa sección de las calles, el elevado tránsito en la zona en que se implante, las características de la malla viaria, etc.

- c) Uso de equipamientos y servicios: las salas de espectáculos o con localidades para el público (cines, teatros, salas de conferencias, bingos y otras análogas que supongan congregación de personas): cuando su aforo sea superior a 100 personas, o la superficie construida superior a 50 m², 1 plaza de estacionamiento por cada 10 plazas de aforo. La implantación de salas de aforo superior a 500 plazas requerirá la incorporación al proyecto de edificación de un estudio especial sobre las condiciones de accesibilidad, estacionamiento, carga y descarga.

Los templos estarán exentos del índice general.

Las instalaciones deportivas que no contengan localidades para espectadores se regirán igualmente por el índice general; en caso contrario, por las mismas normas que las salas de espectáculos.

Los centros de enseñanza tendrán el número de plazas que disponga la normativa sectorial. En defecto de esta previsión, se requerirá el que considere adecuado para su funcionamiento el departamento de la Comunidad Autónoma competente en la materia o, en ausencia también de este pronunciamiento, el determinado con carácter general para el uso de equipamientos y servicios.

- d) Usos que requieran la utilización de transportes colectivos de carácter privado, autobuses o microbuses: cuando el carácter del uso haga previsible esta circunstancia, como ocurre en algunas instalaciones deportivas o centros de enseñanza que utilizan transporte escolar, se requerirá un estudio especial de las necesidades y soluciones previstas, a fin de evitar el estacionamiento y maniobra de autobuses en la vía pública.
- e) Usos sanitarios con alojamiento de personas: 1 plaza de estacionamiento por cada 6 camas. En centros de más de 2.000 m² construidos o de 40 camas, se requerirá estudio especial de carga y descarga y estacionamiento.

- f) Usos culturales abiertos al público como archivos, bibliotecas, galerías de arte, museos, salas de exposición y análogos: estarán exentos de la dotación de estacionamiento cuando la superficie construida sea menor de 1.500 m². A partir de 1.500 m², 1 plaza cada 200 m² construidos.

- g) Usos de industria, talleres y almacenes: 1 plaza de estacionamiento por cada 100 m² construidos.

1 plaza exclusiva de carga y descarga por cada 1.000 m² o fracción, si la superficie es superior a 500 m²; se requerirá un estudio especial de carga y descarga y estacionamiento cuando la superficie construida supere 2.500 m² y la industria se encuentre emplazada fuera de un polígono industrial, así como cuando se tramiten figuras de planeamiento que ordenen los polígonos industriales. Los espacios de carga y descarga deberán mantenerse permanentemente destinados a este fin, no pudiendo destinarse a estacionamientos, almacenamientos o depósitos, y otros análogos.

- h) Otros usos: Los usos no especificados estarán sujetos al índice general de una plaza por cada 100 m² construidos. En los edificios en que concurren varios usos, la provisión de plazas se regirá por aplicación a cada uno de lo dispuesto en esta norma.

5. Las dimensiones y las condiciones de diseño las plazas de estacionamiento y de los pasillos de circulación quedarán reguladas por la ordenanza municipal para la construcción, instalación y uso de estacionamientos y garajes en el municipio de Zaragoza.

ARTÍCULO 2.4.7. IMPOSICIÓN DE CONDICIONES EXCEPCIONALES A LAS DOTACIONES DE ESTACIONAMIENTO

1. En los casos previstos en estas normas, el Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de establecer la dotación de estacionamiento, reducir su cuantía, imponer restricciones de capacidad u horarias, y también prohibir la dotación, cuando estas medidas resulten pertinentes, a juicio de los servicios municipales competentes, por razones debidas a las condiciones de localización de los accesos a los espacios de estacionamiento desde la vía pública, a las condiciones tipológicas de los edificios, a la afección de elementos catalogados del inmueble o a otras circunstancias análogas.

2. La exención, la reducción y la ampliación del número de plazas, o la imposición de restricciones de capacidad u horarias, se resolverán discrecionalmente por el Ayuntamiento, motivándose por informe de los servicios municipales competentes en el que se expongan las razones y circunstancias concurrentes en que se base la solución adoptada, y se hará constar en la correspondiente licencia municipal.

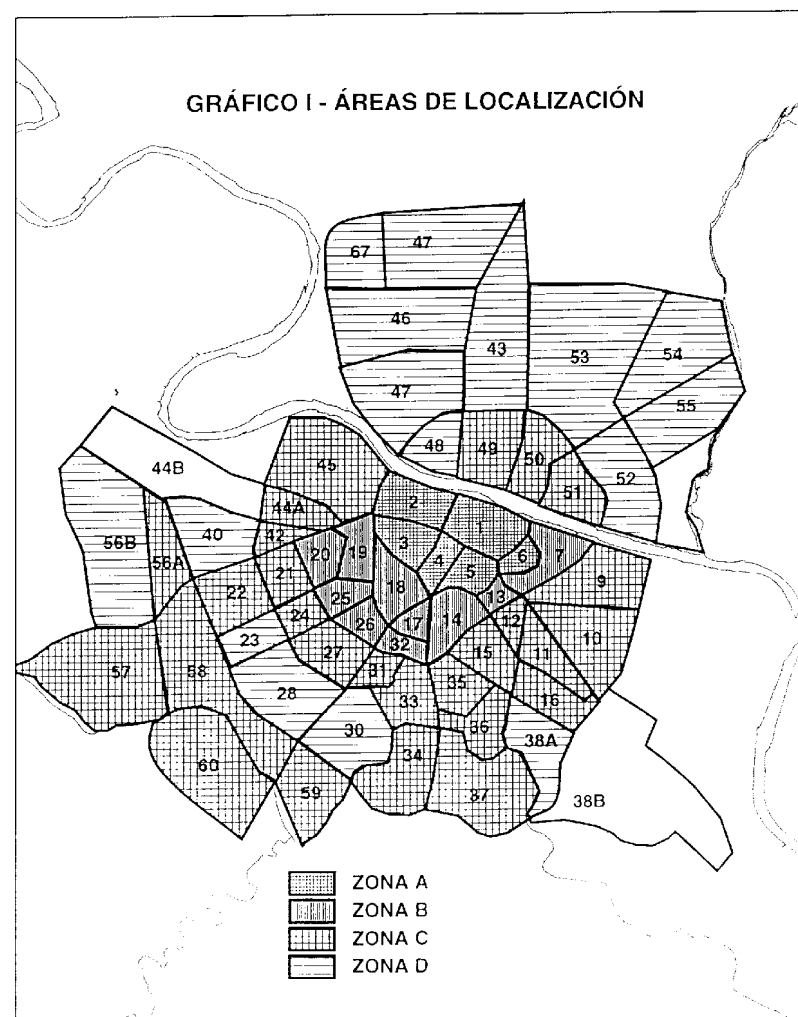
3. En las áreas de referencia con carencias pronunciadas y generalizadas de plazas de estacionamiento en el interior de los edificios detalladas en el anejo correspondiente de estas normas, la resolución por la que se reduzca la dotación de plazas de estacionamiento en un edificio podrá acompañarse de la correspondiente limitación del número máximo de viviendas u oficinas que en él puedan realizarse. En aplicación de esta norma, no se impondrán reducciones del volumen edificable, pudiéndose reducir a una el número de plazas de estacionamiento por vivienda, con independencia del

tamaño de ésta y de los mínimos expresados en el apartado 2.º del artículo 2.4.6 de estas normas.

ARTÍCULO 2.4.8. REDUCCIÓN DE LAS DOTACIONES SEGÚN LAS ÁREAS DE EMPLAZAMIENTO

En las áreas que se indican en el gráfico adjunto, la dotación de estacionamientos deducida por aplicación de los índices generales que se establecen en el artículo 2.4.6 de estas normas se reducirá multiplicando el número de plazas resultante por los coeficientes expresados en la siguiente tabla, siempre que se trate de usos distintos de los residenciales u hoteleros:

Áreas del Gráfico 1:	Coefficiente
Áreas A	0'00
Áreas B:	0'20
Áreas C	0'50
Áreas D	0'80



ARTÍCULO 2.4.9. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES SEGÚN LAS CARACTERÍSTICAS DEL ACCESO DESDE LA VÍA PÚBLICA

1. La dotación de estacionamiento estará supeditada a las condiciones de acceso a los espacios de estacionamiento desde la vía pública. En los casos en que dicho acceso sólo sea posible:

- desde una calle para servicio exclusivo de viandantes,
- desde calles de ancho menor de 5 m,
- desde calles pertenecientes a la malla básica, o
- a través de un carril reservado al autobús u otro transporte colectivo, o a través de jardines interpuestos entre el edificio y la calzada,

previamente a la solicitud de la licencia se efectuará una consulta ante el Ayuntamiento, que se resolverá a la vista de los informes de los servicios técnicos municipales competentes. La resolución será motivada, y podrá determinar la adopción de alguna de las soluciones siguientes:

- a) Aceptación de una servidumbre de paso, acceso mancomunado o fórmula análoga con otra finca que disponga de acceso por otra calle, cuando los interesados la constituyan voluntariamente.
- b) Autorización para el emplazamiento de la dotación de estacionamiento en otros edificios, comprendidos dentro de un radio de 200 m, en las condiciones establecidas en el artículo 2.4.4 de estas normas.
- c) Autorización discrecional del acceso, cuando no resulten viables los supuestos anteriores y en el acto resolutorio de la consulta previa se estimen suficientemente seguras las condiciones de diseño del acceso.
- d) Autorización discrecional de un acceso en las condiciones del apartado anterior, con restricción del número de plazas, bien limitándolas a las de dotación obligatoria, o bien a un número menor.
- e) Independientemente de otras restricciones, imposición de restricción horaria, o mediante permisos o autorizaciones expresas, en la forma en que se regule por las correspondientes ordenanzas, cuando el uso lo permita y se cumplan las condiciones del apartado c).
- f) Prohibición del acceso y exención de la dotación de estacionamiento y, en su caso, de carga y descarga.

2. Se prohíbe el acceso a estacionamientos desde las vías «peatonales», incluyendo en este concepto aquellas calles en las que se permita el acceso restringido de vehículos para servicio y abastecimiento de fincas o locales mediante restricción horaria, o bien mediante permisos o autorizaciones expresas, en la forma en que se regule en la correspondiente ordenanza. En los supuestos de imposibilidad de acceso alternativo por otra calle, se procederá del modo establecido en el apartado anterior para los accesos por malla básica.

El planeamiento o los proyectos de obras que se refieran a vías «peatonales» o de tráfico restringido establecerán las soluciones oportunas para las situaciones pree-

xistentes de acceso de vehículos, pudiendo determinar su eliminación o su mantenimiento como usos tolerados.

La resolución de estos supuestos se efectuará, previo informe de los servicios técnicos competentes, por el órgano municipal que ostente la competencia para el otorgamiento de licencias.

ARTÍCULO 2.4.10. REDUCCIÓN DE LA DOTACIÓN DERIVADA DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

1. El Ayuntamiento, previo informe de los servicios técnicos competentes, podrá reducir o eximir de la dotación de estacionamientos calculada por aplicación de los índices generales contenidos en estas normas siempre que no sea posible establecerla, en todo o en parte, en otros edificios próximos que presenten excesos de plazas con respecto a su dotación obligatoria, y que se verifique alguno de los supuestos siguientes:

- a) cuando se intervenga en edificios existentes de tipología inadecuada, o
- b) cuando las características de la parcela o local no permitan la instalación de las plazas requeridas; se entenderá que se da este supuesto:
 - en usos comerciales, de oficinas, recreativos y de ocio que se implanten en locales o edificios existentes, cuando el número de plazas resultante de la aplicación de la norma, incluso con aplicación, si procede, del coeficiente reductor determinado según el artículo 2.4.8, sea inferior a 10;
 - en edificios sobre solares de superficie menor de 250 m², cuando el número de plazas resultante de la aplicación de la norma sea inferior a 10, y
 - en edificios en los que no pueda inscribirse un círculo de 12 m de diámetro.

2. Se prohíbe la dotación de estacionamiento, en tanto no se realicen y aprueben estudios específicos de demanda y movilidad, cuando las características de los edificios o actividades hagan previsibles desplazamientos superiores a 500 vehículos.

ARTÍCULO 2.4.11. AMPLIACIÓN DE LAS DOTACIONES

1. Las dotaciones de plazas de estacionamiento calculadas según la norma para uso de viviendas, tendrán el carácter de mínimos; los particulares podrán proponer la provisión de plazas de aparcamiento en número superior al obligado por esta norma.

Cuando la provisión sea superior al 50% de las plazas exigidas, siendo este número superior a 40 plazas, será preciso el informe favorable de la Comisión de Urbanismo, tras informe de los servicios municipales competentes; en tal caso, el Ayuntamiento podrá aceptar la propuesta, rechazarla o modificarla, con criterio discrecional amparado en razones de seguridad vial, afección al tráfico o perjuicio al medio ambiente.

2. Para usos distintos de la vivienda, la ampliación de la dotación exigida, incluido el coeficiente de reducción, requerirá justificación del número de plazas propuesto en función de las demandas.

Cuando se superen los umbrales mínimos de superficie construida exigibles para la presentación de un estudio especial de accesibilidad, estacionamiento, carga y des-

carga, constarán en este documento los cálculos justificativos del número de plazas previstas.

Tanto en uno como en otro caso, será precisa la aprobación específica de la Comisión de Urbanismo, tras informe de los servicios municipales competentes, que podrá denegar la ampliación por los mismos motivos que en el uso de vivienda.

3. La autorización de plazas de estacionamiento con destino a uso horario abierto al público mediante tarifa, tarjeta de usuario, abono o fórmula análoga se atenderá también al criterio discrecional del Ayuntamiento.

ARTÍCULO 2.4.12. IMPLANTACIÓN DE EDIFICIOS DE ESTACIONAMIENTO

1. En las áreas de referencia con carencias pronunciadas y generalizadas de plazas de estacionamiento en el interior de los edificios detalladas en el anejo correspondiente de estas normas, se considerará uso compatible en las parcelas calificadas con uso residencial la implantación de edificios dedicados al uso exclusivo de estacionamiento, mediante el procedimiento detallado en el párrafo siguiente. Estos edificios se dirigirán a compensar las carencias de plazas de estacionamiento en el área de referencia en que se encuentren, y sólo excepcionalmente, mediando informe favorable de los servicios municipales competentes en materia de tráfico, podrán autorizarse modalidades de estacionamiento rotatorio.

Los accesos rodados a los edificios de estacionamiento no podrán situarse en calles peatonales, residenciales o de anchura inferior a 5 m. A estos efectos, el Ayuntamiento no sólo considerará las calles peatonales o residenciales ya urbanizadas como tales, sino también aquellas cuyas características permitan suponer que puedan convertirse en tales en el futuro.

Cuando los accesos sólo puedan tener lugar desde calles pertenecientes a la manilla básica o a través de carriles reservados al autobús, la autorización del estacionamiento quedará condicionada al criterio municipal, conforme a lo dispuesto en el apartado 2.º del artículo 2.4.5 de estas normas.

2. La implantación de edificios con uso exclusivo de estacionamiento en parcelas incluidas en zonas residenciales en las áreas indicadas en el párrafo anterior requerirá la aprobación de estudios de detalle de iniciativa pública, en los que se ordenará el volumen edificable de acuerdo con los requerimientos propios del uso y con los que imponga la edificación consolidada en su entorno, se resolverá el acceso desde la vía pública y se incluirán diseños suficientemente expresivos del aspecto exterior de los edificios, en los que se cuidará especialmente la integración en el paisaje urbano y la mitigación del impacto sobre la vía pública y los espacios interiores de la manzana, evitándose la visibilidad exterior de los automóviles.

En la zona B (Ciudad Histórica), la aprobación de estudios de detalle para la implantación de edificios con uso exclusivo de estacionamiento deberá venir precedida por informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural, a cuyo efecto dichos instrumentos deberán contar con la documentación complementaria que proceda.

3. Los edificios de uso exclusivo como estacionamientos no podrán superar las condiciones de volumen vigentes en la zona y grado donde se implanten, ni las de posición

por lo que se refiere a los retranqueos y distancias con respecto a las alineaciones de vial y otros edificios; sí podrán alterar las condiciones de ocupación, siempre que la solución resultante se sitúe en concordancia con la configuración del patio de manzana, en el caso de situarse en zonas de edificación en manzana cerrada.

4. En los edificios a los que se refiere este artículo queda prohibida toda actividad relacionada con la reparación y el mantenimiento de vehículos, así como el almacenamiento de combustible, aceites, grasas y cualquier materia que suponga un peligro potencial de combustión.

ARTÍCULO 2.4.13. LOCALES DE ESTACIONAMIENTO PARA BICICLETAS Y VEHÍCULOS PERSONALES

1. En todas las áreas de la ciudad se admitirá el uso de locales situados en las plantas baja e inferiores de los edificios o en sus espacios libres como estacionamiento de bicicletas y otros vehículos de movilidad personal, ya pertenezcan a usuarios particulares o a empresas que los destinen al arrendamiento, con objeto de facilitar el uso de dichos vehículos y de suprimir o reducir los estacionados en la vía pública.

2. Esta actividad requerirá la pertinente licencia municipal, y los locales reunirán todas las condiciones e instalaciones requeridas por la correspondiente ordenanza municipal y demás normas reguladoras de dicha modalidad de transporte.

Cuando los vehículos estacionados se destinen al alquiler para su uso compartido, la autorización requerirá informe favorable de la Comisión de Urbanismo, después de informar los servicios municipales competentes. Además de aceptar o rechazar la propuesta, el Ayuntamiento podrá imponer las condiciones que considere oportunas, con criterio discrecional amparado en razones de seguridad vial, afección al tráfico rodado o al uso peatonal del espacio público, o preservación de la escena urbana o el medio ambiente.

ARTÍCULO 2.4.14. ZONA DE VIARIO PÚBLICO CON ESTACIONAMIENTO PRIVADO EN SUBSUELO

1. Dentro de los ámbitos delimitados en los planos de calificación y regulación del suelo como «viario público con estacionamiento privado en subsuelo», podrán desarrollarse proyectos de construcción de estacionamientos enterrados susceptibles de enajenación en régimen de propiedad plena como conjunto o por plazas de estacionamiento independientes.

2. Dichos proyectos podrán ser formulados y ejecutados por el Ayuntamiento o por sociedades particulares a quienes se conceda, mediante el procedimiento pertinente, la futura propiedad o la gestión del estacionamiento. Además de la ejecución del estacionamiento con todos sus accesos y elementos funcionales, el proyecto contemplará las obras de urbanización del dominio público que sean precisas para dejarlo en plenas condiciones funcionales.

3. El proyecto de estacionamiento enterrado no podrá superar la delimitación en planta que se establece en los planos de calificación y regulación del suelo. Si su contorno fuera inferior, todo el volumen de subsuelo exterior al proyectado y ejecutado constituirá dominio público de características convencionales.

4. En sección, el proyecto deberá preservar por encima del estacionamiento un espesor que sea suficiente para desarrollar todos los elementos funcionales vinculados a la vía pública, incluyéndose, en su caso, los requisitos de la dotación de vegetación y mobiliario urbano.

5. En cada ámbito calificado como «viario público con estacionamiento privado en subsuelo» y de acuerdo con el proyecto ejecutado, se constituirá un complejo inmobiliario que integre el suelo como dominio público municipal y el volumen efectivamente ocupado por el estacionamiento, una vez producida su desafectación, como propiedad privada. A su vez, en la finca especial correspondiente al estacionamiento se constituirá una comunidad de propiedad horizontal que agrupe a los titulares de las plazas que comprenda, en el caso de que sean enajenadas.

6. Permanecerán como bienes de dominio público y, por tanto, no serán susceptibles de propiedad privada:

- a) La capa superficial destinada funcionalmente a vía pública, integrada por la urbanización de ésta y el espacio comprendido entre el suelo de la calle o plaza y el extradós del forjado superior de la primera planta de sótano del estacionamiento. Por este espacio podrán discurrir los conductos de abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, alumbrado, telecomunicaciones y demás servicios públicos que físicamente tengan cabida, ya estén previstos antes de la enajenación del estacionamiento o se decida implantar en el futuro.
- b) El subsuelo situado bajo la base de la obra del estacionamiento subterráneo o fuera de la superficie ocupada en planta por la construcción.
- c) El suelo y los elementos construidos destinados al acceso al estacionamiento desde el exterior, rodado o a pie. El Ayuntamiento cederá su disfrute a los titulares del estacionamiento, a los que corresponderá su mantenimiento, conservación y, en su caso, reparación, reforma o refuerzo, previa autorización u orden de ejecución municipal.
- d) Requerirán también el otorgamiento de autorización de uso especial normal de bienes de dominio público municipal, en análogas condiciones, cuantas instalaciones del estacionamiento deban sobresalir al exterior.

7. En el acto de declaración de obra nueva y constitución de la propiedad horizontal, se establecerán todas las condiciones y servidumbres precisas para garantizar la funcionalidad, el mantenimiento y la conservación tanto de la vía pública como del estacionamiento privado situado en su subsuelo.

8. En el caso de adjudicarse la propiedad del estacionamiento a una sociedad encargada de alquilar o enajenar a terceros las plazas resultantes, el Ayuntamiento dispondrá las condiciones a que habrá de atenerse tanto en lo relativo a sus precios como a las características de los destinatarios y demás extremos que estime oportunos. En particular, podrá restringir el derecho a la adquisición de las plazas a las personas físicas que residan o las personas jurídicas que estén radicadas en el área de influencia del estacionamiento, a los propietarios de viviendas, locales comerciales u oficinas situados en ese ámbito o, a quienes tengan localizado allí su trabajo. En este caso, el

Ayuntamiento deberá delimitar con precisión el contorno del área de influencia del estacionamiento que vaya a considerarse.

9. Los compradores de plazas individuales de estacionamiento constituirán una comunidad de propietarios que estará obligada a mantenerlo en plenas condiciones de seguridad, salubridad, tranquilidad, ambientación y adecuación normativa, realizando por su cuenta las obras que sean necesarias para su reforma, reparación, conservación o mantenimiento. En ningún caso será responsable el Ayuntamiento del mantenimiento y conservación del estacionamiento, ni de las reparaciones que haya que realizar en él, cualquiera que sea la causa que las origine.

10. En el acto constitutivo del complejo, se establecerá un derecho de tanteo y retracto del Ayuntamiento en todas las enajenaciones de las fincas privadas que comprenda o pueda comprender, dentro de los límites legales establecidos y con referencia a los precios máximos establecidos en origen.

En los estacionamientos subterráneos privados situados bajo la vía pública no se admitirán actividades diferentes del propio estacionamiento de vehículos, tales como los talleres de reparación y mantenimiento, el alquiler de automóviles o similares.

ARTÍCULO 2.4.15. ZONA DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO CON ESTACIONAMIENTO PRIVADO EN SUBSUELO

1. Dentro de los ámbitos delimitados en los planos de calificación y regulación del suelo como «equipamiento público con estacionamiento privado en subsuelo», podrán desarrollarse proyectos de construcción de estacionamientos enterrados susceptibles de enajenación en régimen de propiedad plena como conjunto o por plazas de estacionamiento independientes.

2. Dichos proyectos podrán ser formulados y ejecutados por el Ayuntamiento o por sociedades particulares a quienes se conceda, mediante el procedimiento pertinente, la futura propiedad o la gestión del estacionamiento. Además de la ejecución del estacionamiento con todos sus accesos y elementos funcionales, el proyecto contemplará las obras de urbanización del dominio público que sean precisas para dejarlo en plenas condiciones funcionales.

3. El proyecto de estacionamiento enterrado no podrá superar la delimitación en planta que se establece en los planos de calificación y regulación del suelo. Si su contorno fuera inferior, todo el volumen de subsuelo exterior al proyectado y ejecutado constituirá dominio público de características convencionales.

4. En sección, el proyecto deberá preservar por encima del estacionamiento un espesor que sea suficiente para desarrollar todos los elementos funcionales vinculados al equipamiento, incluyéndose, en su caso, los requisitos de la dotación de vegetación y mobiliario urbano.

5. En cada ámbito calificado como «equipamiento público con estacionamiento privado en subsuelo» y de acuerdo con el proyecto ejecutado, se constituirá un complejo inmobiliario que integre el suelo y el volumen efectivamente ocupado por el estacionamiento, atribuyendo a cada uno de esos dos elementos el régimen de propiedad, pública o privada, que corresponda. A su vez, en la finca especial correspondiente al es-

tacionamiento se constituirá una comunidad de propiedad horizontal que agrupe a los titulares de las plazas que comprenda, en el caso de que sean enajenadas.

6. Permanecerán como elementos de la propiedad del suelo y el vuelo correspondiente al titular del equipamiento:

- a) La capa superficial destinada funcionalmente a espacio libre o a planta baja del edificio destinado a equipamiento, integrada por la urbanización del espacio libre y por el espacio comprendido entre dicha urbanización o el suelo de la planta baja del edificio del equipamiento y el extradós del forjado superior de la primera planta de sótano destinada a estacionamiento. Por este espacio podrán discurrir aquellas instalaciones que físicamente tengan cabida y requiera el funcionamiento del equipamiento, ya estén previstos antes de la enajenación del estacionamiento o se decida implantar en el futuro.
- b) Aquellas construcciones en plantas inferiores a la baja que sean precisas para el funcionamiento propio del equipamiento o para la dotación de plazas de estacionamiento destinadas a sus trabajadores y usuarios.
- c) El subsuelo situado bajo la base de la obra del estacionamiento subterráneo o fuera de la superficie ocupada en planta por la construcción.
- d) El suelo y los elementos construidos destinados al acceso al estacionamiento desde el exterior, rodado o a pie. El titular del equipamiento cederá su disfrute a los titulares del estacionamiento, estableciéndose en el título constitutivo de la propiedad horizontal las obligaciones asociadas en cuanto a su mantenimiento, conservación y, en su caso, reparación, reforma o refuerzo.

7. En el acto de declaración de obra nueva y constitución de la propiedad horizontal, se establecerán todas las condiciones y servidumbres precisas para garantizar la funcionalidad, el mantenimiento y la conservación tanto del equipamiento público como del estacionamiento privado situado en su subsuelo.

8. Siempre que se trate de parcelas de equipamiento municipal y, en el resto de los casos, cuando lo estime preciso para satisfacer las condiciones expresadas en el artículo 2.4.2, el Ayuntamiento dispondrá las condiciones a que habrá de atenerse el estacionamiento, tanto en lo relativo a sus precios como a las características de los destinatarios y demás extremos que estime oportunos. En particular, podrá restringir el derecho a la obtención de plazas a las personas físicas que residan o las personas jurídicas que estén radicadas en el área de influencia del estacionamiento, a los propietarios de viviendas, locales comerciales u oficinas situados en ese ámbito o a quienes tengan localizado allí su trabajo. En este caso, el Ayuntamiento deberá delimitar con precisión el contorno del área de influencia del estacionamiento que vaya a considerarse.

9. Los compradores de plazas individuales de estacionamiento constituirán una comunidad de propietarios que estará obligada a mantenerlo en plenas condiciones de seguridad, salubridad, tranquilidad, ambientación y adecuación normativa, realizando por su cuenta las obras que sean necesarias para su reforma, reparación, conservación o mantenimiento. Cuando se trate de equipamientos de titularidad municipal, el Ayuntamiento no será responsable del mantenimiento y conservación del estaciona-

miento, ni de las reparaciones que haya que realizar en él, cualquiera que sea la causa que las origine.

10. En el acto constitutivo del complejo, se establecerá un derecho de tanteo y retracto del Ayuntamiento en todas las enajenaciones de las fincas privadas que comprenda o pueda comprender, dentro de los límites legales establecidos y con referencia a los precios máximos establecidos en origen.

11. En los estacionamientos subterráneos privados situados bajo parcelas del sistema de equipamientos y servicios donde el plan general no lo contemple expresamente en razón de su destino específico, no se admitirán actividades diferentes del propio estacionamiento de vehículos, tales como los talleres de reparación y mantenimiento, el alquiler de automóviles o similares.

CAPÍTULO 2.5**RÉGIMEN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN: CONDICIONES DE ORNATO****SECCIÓN PRIMERA: REGULACIÓN DE LA IMAGEN URBANA****ARTÍCULO 2.5.1. CONDICIONES GENERALES DE ORNATO Y ESTÉTICA URBANA**

1. Son las que se imponen a la edificación y, en general, a todas aquellas actuaciones que influyen en la imagen de la ciudad, relativas a la apariencia y decoro de las construcciones, y dirigidas a conseguir la armonía visual del espacio urbano.

2. El Ayuntamiento de Zaragoza defenderá y fomentará la preservación del decoro y de la dignidad arquitectónica del espacio urbano, con actuaciones positivas, preventivas y disciplinarias referidas al conjunto del territorio municipal, a los barrios que integran la ciudad, a sus edificios y a los elementos constructivos que los componen. Para ello, ejercerá cuantas competencias le atribuye la legislación, con especial atención al otorgamiento de licencias y a las órdenes de ejecución de obras.

3. Con esta intención, todos los actos sujetos a licencia estarán obligados por las disposiciones contenidas en estas normas, en virtud de las cuales las condiciones que se impongan a la licencia podrán referirse a las dimensiones, materiales, composición, colores, texturas exteriores, huecos, cubiertas y cerramientos de los edificios; estructuras o artefactos añadidos a su fábrica; elementos visibles de las redes de servicios, y también a las condiciones de utilización de edificios, locales e instalaciones, en cuanto afecten a los valores de calidad ambiental y de ornato, todo ello de acuerdo con el ordenamiento jurídico.

4. En los casos en que la magnitud o la singularidad de una actuación o de su emplazamiento lo aconseje, el Ayuntamiento podrá recabar, además de la documentación propia del proyecto con carácter general, cuantos datos y estudios complementarios sean precisos para valorar su impacto y las repercusiones de toda índole sobre el entorno.

5. Como norma general, las construcciones habrán de adaptarse al ambiente urbano, rústico o natural en que estuvieran situadas, satisfaciendo la normativa aplicable.

6. Las limitaciones contenidas en estas normas son genéricas, y se establecen sin perjuicio de las restricciones y condiciones que imponga la legislación vigente para las áreas y elementos protegidos, de las que puedan establecer de forma específica otras normas para ámbitos y edificios de interés, y del desarrollo del propio plan general.

ARTÍCULO 2.5.2. ZONIFICACIÓN A EFECTOS DE IMAGEN URBANA

1. Estas normas y los instrumentos que las desarrollen establecerán condiciones particularmente exigentes en relación con las condiciones de ornato y estética en las siguientes «zonas de atención especial a la imagen urbana»:

- Zona B del plan general (ciudad histórica).
- Zona C del plan general (conjuntos urbanos caracterizados contemporáneos).
- Inmuebles con declaración de bien de interés cultural o catalogados por la administración autonómica competente en materia cultural, con sus entornos.

- Bienes inmuebles protegidos por catálogos municipales de naturaleza urbanística, en cualquiera de sus categorías.
- Zonas centrales o comerciales de los barrios tradicionales, delimitadas y reguladas mediante los planes especiales de ordenación de la actividad comercial a que se refiere el artículo 2.6.9,3 de estas normas.
- Zonas de borde con infraestructuras importantes de tráfico rodado o ferroviario, cauces hídricos, grandes zonas verdes y, en general, sujetas a una gran visibilidad.
- Zonas de actuación para la mejora del paisaje urbano, delimitadas y reguladas mediante planes especiales que concretarán medidas ejecutivas complementarias de las establecidas en el plan general.

2. El tratamiento de la imagen urbana procurará definir ámbitos territoriales homogéneos e identificables, sin perjuicio de una diferenciación interior acorde con la jerarquía urbana de los espacios públicos que comprendan. Cada uno de esos ámbitos se considerará un «área paisajística diferenciada».

Con carácter general y sin excluir excepciones, el concepto de área paisajística diferenciada se equipara al de «barrio», unidad territorial urbana de carácter predominantemente residencial, con identidad social propia y definida con respecto al resto de la ciudad, autonomía funcional en los servicios cotidianos, número de habitantes de magnitud suficiente para ello, límites geográficos precisos y un cierto arraigo histórico. En principio, se considerará que cada barrio equivale a una de las juntas municipales y vecinales del término, aun cuando éstas podrán subdividirse en áreas menores cuando esté justificado.

Podrán considerarse áreas paisajísticas diferenciadas aquellos componentes de los territorios adscritos a las juntas de formación posterior a sus núcleos, que presenten una clara diferenciación geográfica y tengan capacidad al menos para 3.500 viviendas. Se procurará unificar el tratamiento estas nuevas zonas cuando estén próximas y respondan a condiciones objetivas similares, aproximándolo en lo posible al del suelo urbanizado cercano.

Se considerarán también áreas paisajísticas diferenciadas los sectores o polígonos de uso no residencial.

3. Dentro de un área paisajística diferenciada, podrán considerarse «unidades ambientales singulares», correspondientes a espacios urbanos dotados de una particular relevancia o características físicas especiales, que les hacen requerir un tratamiento paisajístico diferente del establecido en el resto del área, aunque coherente con él.

Habrán unidades ambientales singulares íntegramente incluidas en un área paisajística y otras que atravesarán varias áreas, a la manera de la red principal de itinerarios para viandantes, o que serán exteriores a ellas, como los grandes parques urbanos.

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE ORNATO EN LOS EDIFICIOS**ARTÍCULO 2.5.3. CONDICIONES GENERALES DE LAS FACHADAS**

1. En calles, barrios y zonas del suelo urbano consolidado donde predominen determinados invariantes de composición, construcción, tratamiento de materiales o color, los proyectos para la construcción de nuevos edificios deberán atenerse a ellas en sus líneas esenciales, sin incluir nunca elementos que pudieran deteriorar o desvirtuar la imagen del conjunto.

En particular, se considerarán elementos de referencia, con respecto a los que deberá cuidarse la adecuación de las nuevas obras:

- a) Los aleros y las líneas de cornisa, así como los perfiles de las cubiertas cuando sean visibles desde la vía pública.
- b) La posición en altura, los ritmos y las proporciones de los huecos en las distintas plantas, así como su complemento con recercados, arcos y otros elementos de cubrimiento, impostas, etc.
- c) La composición vertical de los edificios en cuerpos diferenciados, como semi-sótanos, plantas bajas, entresuelos, plantas alzadas y áticos, así como los elementos de ornamentación o de tratamiento material de las fachadas que adjetiven su estructura vertical, tales como zócalos, materiales o colores distintos en las plantas bajas, variación en las proporciones de los huecos o elementos volados, retranqueo de la última planta, etc.
- d) Ordenaciones características de los vuelos abiertos y cerrados, de la disposición de balcones, balconadas, miradores, tribunas, etc.
- e) Ritmos verticales señalados por las dimensiones históricas de la parcelación o por la general disposición de elementos de fachada tales como miradores, esquinazos, teorías de vanos, columnatas, etc.

2. Serán exigibles condiciones específicas de composición y estudios de inserción ambiental complementarios en emplazamientos singulares tales como fondos visuales, chaflanes, encrucijadas, alrededores de elementos de interés y, en general, localizaciones muy visibles o significadas.

3. En los trámites de otorgamiento de licencias de edificación y aprobación de estudios de detalle referidos a edificios entre medianeras, se requerirá que los proyectos incluyan, al menos, los alzados a escala de los edificios laterales al que constituya su objeto.

4. Deberán representarse así mismo, en cualquier tipo de edificios, aquellas otras características del entorno que resulten relevantes y a las que las reglas de la buena práctica arquitectónica y urbanística exijan una especial atención, tales como edificaciones significativas próximas no colindantes, fachadas de espacios urbanos en los que se inserte la nueva fábrica, masas de arbolado, accidentes topográficos, etc.

5. Para facilitar la elección de los acabados exteriores, el Ayuntamiento podrá aprobar cartas de colores y tratamientos de fachada admitidos. En cada área ambiental y conforme a la variedad de su repertorio estilístico, la carta indicará los acabados y colores recomendados, obligatorios o prohibidos, referidos a los planos generales de fachada,

zócalos, recercados, cornisas y aleros, carpinterías y cerrajerías, toldos, etc. Como criterio general, se recuperarán los colores originales de cada edificio y, en caso de desconocerse o considerarse improcedentes, se elegirá entre un determinado elenco de colores o tratamientos, que tenderá a reducirse para lograr un resultado homogéneo en áreas de marcada uniformidad cromática.

6. Con la debida motivación y en cualquier zona de la ciudad en que resulte justificado, en el trámite de otorgamiento de licencia de edificación podrán imponerse condiciones tendentes a evitar aquellas soluciones que a criterio del Ayuntamiento no alcancen la calidad arquitectónica exigible o la correcta adecuación con el entorno. En particular, podrán prescribirse ajustes en la altura de cornisa, en la posición del plano de fachada, en su conformación volumétrica aparente, en la composición de huecos, en el tratamiento de muros laterales ciegos propios o colindantes, en los materiales aplicados a las partes visibles desde la vía pública y a cuantas otras determinaciones del proyecto afectaran desfavorablemente a la escena urbana.

7. Cuando las fachadas de los edificios o los cerramientos de los espacios no edificados y pistas deportivas incluyan cristalerías peligrosas para las aves por transparencia o reflexión, el Ayuntamiento podrá exigir la adopción de medidas que eviten su colisión. Se recomienda la utilización de materiales traslúcidos o vidrios con una tasa máxima de reflexión externa del 15%, y la impresión de líneas (p.e., ancho ≥ 10 mm de y separación ≤ 5 cm, o ancho ≥ 20 mm y separación ≤ 10 cm), tramas de puntos (p.e., $\phi \geq 10$ mm y cobertura $\geq 25\%$, o $\phi \geq 30$ mm y cobertura $\geq 15\%$), formas geométricas, ilustraciones o textos, de color blanco o muy contrastante y realizados con técnicas que faciliten su conservación. Por esta última razón, se preferirá siempre que sea posible la serigrafía a la colocación de vinilos adhesivos. En ventanales de edificios, la estampación se dispondrá en la cara exterior.

ARTÍCULO 2.5.4. CONDICIONES GENERALES DE LAS MODIFICACIONES DE FACHADAS

1. La modificación de las fachadas no protegidas por el catálogo de inmuebles de interés histórico-artístico, exceptuados los locales de uso no residencial situados en la planta baja, requerirá proyecto de edificación redactado por técnico competente, referido a la fachada completa y que garantice la coherencia del conjunto arquitectónico que resulte, así como la de su relación con los edificios colindantes.

2. En edificios en régimen de propiedad horizontal, no se admitirán actuaciones puntuales promovidas por comuneros que distorsionen su aspecto con modificaciones puntuales de su disposición, materiales, texturas o colores perceptibles desde la vía pública. Esta condición afecta a las partes de la fábrica entendida en sentido estricto y a elementos complementarios tales como toldos, persianas, carpinterías, barandillas o antepechos, e implica que toda modificación que altere la apariencia general del edificio, cuando no suponga la restitución de las condiciones originales de un edificio, deberá venir amparada por un proyecto global o que contemple sus efectos sobre el conjunto, si el elemento afectado no se repite fuera de su ámbito. Este documento deberá haber obtenido con la conformidad de la comunidad de propietarios, de acuerdo con las reglas contenidas en la legislación específica.

El tratamiento de los locales comerciales se atenderá a la regulación que les es propia.

3. En edificios y locales catalogados o situados en el entorno de bienes de interés cultural o en zonas con protección como conjunto urbano (zonas B y C en el plan general), no se autorizará ninguna obra mayor, actividad ni actuación que afecte al aspecto exterior del inmueble si no se acompaña con la corrección de aquellas actuaciones anteriores que hubieran realizado sin licencia urbanística y fueran disconformes con estas normas (instalación de aparatos de aire acondicionado, colocación de carpinterías y revestimientos inadecuados, sustitución de puertas de acceso a portales, rótulos, toldos, marquesinas...), así como con la retirada de todos los elementos superpuestos que hubieran quedado obsoletos y la retirada o el ocultamiento de las conducciones de energía y telecomunicaciones adosadas a la fachada para el servicio del propio edificio o de los departamentos que comprenda.

Esta carga afectará a todos aquellos desórdenes cuya subsanación sea jurídicamente posible al peticionario de la licencia en razón del título de que disponga. Por este motivo, el Ayuntamiento podrá autorizar el acondicionamiento o la reforma de determinados locales o viviendas cuando entienda, razonadamente, que excede de la capacidad de su titular la eliminación de discordancias verificadas en el resto del edificio.

También podrán autorizarse las obras encaminadas directamente a la conservación, protección y mejora de las partes no discordantes de los edificios.

4. En el resto de los inmuebles de la ciudad, la anterior condición regirá en todos los casos en que el Ayuntamiento no motive su exención o su aplicación atenuada por entenderla desproporcionada con las obras o actividades para las que se solicita autorización.

ARTÍCULO 2.5.5. CONDICIONES PARA EL CIERRE DE TERRAZAS Y VUELOS ABIERTOS

1. Cuando en la fachada a que se refiera un proyecto de modificación hubiera galerías o balcones cerrados antes por propietarios individuales, dicho proyecto preverá su supresión o las obras que sean precisas para armonizarlos mutuamente y con la fachada reformada completa. En fachadas exteriores y visibles desde la vía pública, se considerará fachada completa a estos efectos el plano o conjunto de planos con diferentes orientaciones que la compongan, siempre que se sucedan sin interrupción por otros edificios.

Si se previera 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.

2. 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 requeridas 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 3 y 4 de este artículo.

El cierre de terrazas o balcones sólo será admisible si se satisfacen las condiciones de ornato establecidas por el planeamiento en la zona correspondiente. En la zona B, 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

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

7. 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 5 años antes de la fecha de presentación del proyecto de nuevos cerramientos en fachada.

ARTÍCULO 2.5.6. MODIFICACIÓN PARCIAL DE EDIFICIOS Y CONJUNTOS DE CARÁCTER HOMOGÉNEO

1. En edificios y conjuntos no protegidos por el catálogo municipal, pero proyectados con criterios homogéneos y subdivididos en dos o más comunidades de propietarios, la solicitud de autorización para toda obra que conlleve modificaciones perceptibles desde la vía pública en el aspecto de una de ellas, incluida la mera pintura de las fachadas, y no suponga restitución de las condiciones primitivas, deberá acompañarse, al menos, de un documento que muestre sus efectos sobre la totalidad del edificio o grupo original y acredite un resultado coherente, ya por armonizar la propuesta con el estado actual del conjunto, ya por preverse sucesivas adaptaciones al nuevo estado.

En este último caso, los materiales y colores elegidos reducirán en lo posible la falta de armonía entre el estado actual y el definitivo, y el Ayuntamiento exigirá a las comunidades que posteriormente hayan de efectuar reformas similares que éstas armonicen con las ya autorizadas.

2. En edificios y conjuntos homogéneos que estén protegidos por el catálogo municipal y no cuenten con una ordenanza especial aneja a estas normas, toda modificación del aspecto exterior de uno de sus inmuebles que no suponga restitución de sus condiciones originales deberá venir amparada por uno de los siguientes instrumentos, que garantizará la armonía general del resultado:

- a) Un proyecto o propuesta de intervención acorde con lo expresado en el artículo 3.2.24 de estas normas, referido al edificio objeto de intervención. Conforme a lo dispuesto en el apartado 1 anterior, en él se contemplará su relación con el resto del conjunto o unidad parcial original homogénea y se justificará que en posteriores proyectos parciales puede mantenerse la homogeneidad.

La comisión competente en materia de protección del patrimonio cultural evaluará el cumplimiento de las condiciones impuestas por el catálogo de inmuebles protegidos en el primer proyecto de edificación o propuesta previa que se presente, señalará las prescripciones que considere procedentes y advertirá que todos los proyectos que se presenten en lo sucesivo dentro del mismo

edificio o conjunto homogéneo deberán mantener la coherencia con los volúmenes, soluciones constructivas y materiales empleados. Cuando se presenten esos nuevos proyectos, se valorarán conjuntamente con los ya autorizados.

- b) Un proyecto básico o estudio de detalle con nivel de definición análogo, que establezca el tratamiento exterior de todos los inmuebles incluidos en el edificio, grupo o unidad, y determine, en su caso, la unidad mínima de ejecución de obras.

Antes de su aprobación, estos instrumentos deberán obtener el informe favorable del órgano competente para la protección del patrimonio cultural. Una vez aprobados, eximirán a los sucesivos proyectos de edificación de más comprobación por dicho órgano que su adecuación al proyecto básico o estudio de detalle aprobado.

- c) En conjuntos que abarquen dos o más edificios, un proyecto básico o estudio de detalle con nivel de definición análogo, que establezca el tratamiento exterior de unidades edificadas menores que el conjunto completo pero no inferiores a un bloque o edificio continuo, al que garantizarán un tratamiento exterior homogéneo. El primero que se tramite incluirá un documento de coordinación para el conjunto del grupo o unidad original homogénea, en el que se expresarán los criterios y determinaciones comunes a todas las actuaciones parciales futuras, a fin de lograr la armonía global.

Antes de su aprobación, los instrumentos contemplados en el párrafo anterior deberán obtener el informe favorable del órgano competente para la protección del patrimonio cultural.

En general, todas las actuaciones posteriores deberán reproducir las características exteriores especificadas en el primer proyecto básico o estudio de detalle aprobado, salvo que el documento de coordinación considere, motivadamente, posibles variaciones en alguna de sus determinaciones. Con este fin, especificará qué bloques del grupo han de reproducir el tratamiento exterior de la solución inicial que lo acompañe y en cuáles se deberá adaptar algunas de las determinaciones a condiciones de partida distintas (bloques con distinta configuración en planta o sección, diferentes condiciones de los espacios libres inmediatos, inclusión de reformas preexistentes...), señalando en este caso criterios para el futuro diseño detallado.

En posteriores actuaciones parciales, el estudio de detalle podrá sustituirse por un proyecto básico de igual ámbito, siempre que los tratamientos exteriores que prevea sean iguales a los que hubiera definido un estudio de detalle aprobado antes en el mismo grupo o unidad original homogénea.

Se admitirá igualmente que, en actuaciones sucesivas fuera del ámbito del estudio o estudios de detalle aprobados, se tramite un proyecto de edificación acorde con la anterior letra (a), sujeto a las condiciones expresadas en ella y a las normas de coordinación contenidas en el primer estudio de detalle que se hubiera aprobado.

Si antes de la tramitación de los instrumentos indicados en las letras anteriores se hubieran realizado, con la debida autorización municipal, reformas que alteraran el aspecto exterior de algún inmueble del edificio o grupo, se intentará integrarlo en el conjunto del modo más satisfactorio posible.

Si la actuación sobre el edificio o conjunto protegido se limita a obras sencillas de restauración de fachadas sin cambios aparentes de materiales o de composición, los documentos indicados podrán sustituirse por un estudio global incorporado a la documentación con la que una comunidad solicite licencia. En lo sucesivo, el tratamiento autorizado vinculará a las demás comunidades.

ARTÍCULO 2.5.7. PLANTAS BAJAS

1. En edificios de nueva construcción, el diseño y la ejecución de las plantas bajas se atenderá a las líneas de composición y los criterios constructivos generales del inmueble, guardando con las plantas alzadas una relación adecuada para que la fachada sea percibida como una unidad compositiva.

2. No se aceptará que, a la terminación de obras de un edificio, se limite la ejecución de las plantas bajas a sus elementos estructurales o a cerramientos provisionales desprovistos de enlucido o revoco terminado, al menos, con una pintura cuyo color y calidad entone con la de la fachada del edificio. Cuando se prevea una planta baja diáfana o porticada, se exigirá una calidad de materiales y de ejecución capaz de garantizar su adecuado mantenimiento y su correcta apariencia.

3. Se prohíbe que los materiales constructivos, la decoración de fachada o cualesquiera elementos superpuestos a ella dentro de los primeros 3'50 m de altura sobre la rasante de la acera, medida como se indicó en el artículo 2.2.21 de estas normas, sobrepasen la alineación oficial, permitiéndose, no obstante, una ocupación máxima de 10 cm cuando la anchura de la acera sea superior a 1 m.

ARTÍCULO 2.5.8. CONDICIONES GENERALES DE LAS PAREDES MEDIANERAS E INTERIORES

1. Se definen como paredes laterales o medianeras aquellos muros exteriores de los edificios que según el planeamiento carecen de la condición de fachada y normalmente son ciegos o sólo tienen huecos de luces o con reja y malla. Se distinguen las paredes laterales o medianeras consolidadas o definitivas y las no consolidadas o provisionales.

Son paredes laterales o medianeras consolidadas aquellas cuya ocultación es improbable a corto o medio plazo, por tratarse de:

- a) Tramos de los muros exteriores del edificio lindantes con otra propiedad y elevados sobre la construcción vecina y la altura máxima establecida por el planeamiento.
- b) Tramos de los muros exteriores del edificio lindantes con otra propiedad y adelantados con respecto a la fachada vecina, siempre que ésta no pertenezca a un edificio en estado de ruina o cuya sustitución por otro que oculte totalmente la medianera sea previsible a corto plazo.
- c) Tramos de los muros exteriores del edificio lindantes con otra propiedad donde la construcción esté retranqueada con respecto al lindero mutuo, siempre

que ésta no pertenezca a un edificio en estado de ruina o cuya sustitución por otro adosado a la medianera sea previsible a corto plazo.

- d) Muros laterales de un edificio total o parcialmente retranqueados del lindero con otra propiedad por causa de una servidumbre.
- e) Otras situaciones análogas.

Son paredes laterales o medianeras provisionales aquellas otras en que es previsible un ocultamiento próximo.

2. Las fachadas interiores y las paredes laterales total o parcialmente visibles desde los espacios públicos, tanto en visión próxima como lejana, cumplirán iguales requisitos que las fachadas principales contiguas, satisfaciendo la normativa de aislamiento térmico y acústico, y contando con impermeabilización suficiente y un acabado exterior propio de una fachada y en armonía con las principales del edificio por la textura, color y tono de los materiales empleados. Se prohíben expresamente tratamientos como el poliuretano proyectado visto o similares.

3. Se dará el mismo tratamiento que a las fachadas interiores a las medianeras propias que queden descubiertas en el patio de manzana por superar el edificio el fondo de un colindante.

4. Como tratamiento de las medianeras consolidadas, se dará preferencia a la transformación de los muros ciegos en fachadas por apertura de nuevos huecos. Para posibilitarlo y siempre que se justifique una necesidad real para el ornato público, el planeamiento urbanístico podrá imponer sobre los inmuebles vecinos las pertinentes servidumbres de luces y vistas.

En los proyectos de reconstrucción o rehabilitación completa de inmuebles, los muros ciegos que conforme al planeamiento vigente linden con calles, plazas o espacios libres públicos deberán transformarse en fachadas coherentes con las del resto del edificio y con su posición urbana, dotándose de los acabados propios de éstas, un remate superior y un encuentro con la cubierta adecuados, huecos proporcionados y, en su caso, vuelos acordes con lo dispuesto en la zona de que se trate.

5. Los proyectos de derribo, obra nueva, rehabilitación, reforma o urbanización cuya ejecución deje a la vista, en todo o en parte, la pared lateral o medianera de un edificio colindante o amplíe su visibilidad, deberán prever medidas correctoras para su adecuación como muro exterior, de acuerdo con lo previsto en los apartados anteriores. En particular, el proyecto contemplará la supresión de revestimientos interiores, instalaciones y demás elementos añadidos impropios de un muro exterior que queden a la vista; la reparación de las patologías que presente, y el cumplimiento de las condiciones de seguridad, aislamiento, impermeabilización y acabado propios de su nueva condición, considerando su carácter consolidado o no consolidado.

La carga de la actuación corresponderá al promotor de la obra que cause la visibilidad del muro. Mientras no estén ejecutadas dichas acciones, no podrá considerarse finalizada la realización del proyecto que las motive. En caso de incumplimiento, el Ayuntamiento ejecutará subsidiariamente las obras, repercutiendo su coste al titular de la licencia.

Quedarán exentos de esta carga quienes promuevan edificios que, conforme al planeamiento, estén obligados a dejar descubiertos muros laterales de construcciones

existentes colindantes por no poder alcanzar una altura equivalente o por deber retranquearse de los linderos de la parcela. En estos casos, el Ayuntamiento podrá ordenar a la propiedad del inmueble colindante la realización de las obras de adecuación de las medianeras que resulten pertinentes, de acuerdo con lo dispuesto para las órdenes de ejecución.

6. En todo edificio con paredes laterales o medianeras visibles desde la vía pública que incumplan las condiciones señaladas en este artículo, se requerirá su adecuación como condición para la autorización de obras de ampliación, rehabilitación o restauración general de la construcción, de sus fachadas o de sus cubiertas, o de intervenciones tales como la apertura de huecos o la colocación de publicidad en el propio muro lateral.

7. Cuando se trate de medianerías provisionales y el Ayuntamiento estime que a corto y cierto plazo van a quedar ocultas por la construcción de edificios adosados, podrá atemperar los requerimientos contenidos en los dos apartados anteriores, exigiendo sólo las condiciones precisas para satisfacer la normativa técnica vigente y un acabado exterior impermeable y bien terminado, en un color armónico con el resto del edificio.

8. Sólo se autorizará la colocación de publicidad en paredes laterales o medianeras cuando tengan la condición de provisionales y se cumplan las condiciones indicadas en la ordenanza municipal sobre instalaciones y actividades publicitarias.

9. El Ayuntamiento podrá determinar ayudas indirectas o directas a las obras de tratamiento de paredes laterales o medianeras cuando esté justificado:

- a) Por ser el primer tratamiento a que se somete un muro de esa naturaleza visible desde la vía pública.
- b) Por conllevar una mejora estética singular a juicio del Ayuntamiento, siempre que no se acompañe de aprovechamiento publicitario.
- c) Por tratarse de un muro lateral que un nuevo plan urbanístico ha convertido en fachada exterior, con o sin espacios libres intermedios, y como medida de fomento para que se verifique la apertura ordenada de huecos y la mejora general de su aspecto.

ARTÍCULO 2.5.9. TRATAMIENTOS ESPECIALES DE LAS MEDIANERAS

1. Se admiten en las medianeras tratamientos especiales de tipo vegetal, arquitectónico o figurativo, cuya finalidad sea mejorar su imagen desde la vía pública, y siempre que cuenten con la pertinente autorización municipal.

Se entiende por tratamiento vegetal el revestimiento de una medianería con plantas vivas.

El tratamiento arquitectónico favorece la integración del muro ciego en el paisaje urbano mediante el adosamiento de una construcción real o la aplicación de una decoración, meramente pictórica o provista de relieve, representativa de una composición arquitectónica que prolongue la del propio edificio o simule la existencia de una construcción diferente.

El tratamiento figurativo consiste en la representación pictórica, plana o provista de relieve, de motivos naturalistas, abstractos o simbólicos sin carácter arquitectónico.

2. La aplicación de un tratamiento especial requerirá acreditar la completa adecuación constructiva de la medianera, acompañándose si es preciso de las medidas oportunas para lograrla, y la armonía del acabado previsto con el edificio en que se sitúa y con su entorno.

3. El Ayuntamiento favorecerá con medias normativas, financieras y de asesoramiento técnico el tratamiento vegetal de las medianeras consolidadas, como medio para reforzar la infraestructura verde de la ciudad y mejorar tanto su imagen visual como sus condiciones ambientales.

Con miras a la conservación e incremento de la biodiversidad, además de las plantaciones vegetales se fomentará la colocación de elementos que favorezcan la colonización por aves, pequeños vertebrados e invertebrados compatibles con el medio urbano, tales como comederos, cajas nido, nidales de obra o refugios para especies silvestres. Estas actuaciones deberán basarse en el estudio de las posibles patologías constructivas relacionadas con la fauna urbana, de las características del inmueble susceptibles de ser aprovechadas por ésta, de las especies a atraer o excluir, y de las medidas correctoras que pudiera requerir la compatibilidad de la presencia animal con la buena conservación de los edificios.

ARTÍCULO 2.5.10. CUBIERTAS

1. La cubierta de los edificios responderá a las normas de la buena construcción, se resolverá con formas geométricas simples, se adecuará a sus condiciones de entorno y satisfará lo dispuesto en el artículo 2.2.22 de estas normas.

2. Se prohíben los materiales de cubierta que imiten el aspecto de otros tradicionales, los tejados de materiales con apariencia tradicional y pendientes excesivamente altas o bajas para éstos, y materiales impropios de la construcción urbana como las placas de fibrocemento o de plástico.

3. Los elementos contruidos sobre la cornisa del edificio se tratarán con materiales coherentes con los empleados en el resto de la obra visible y que procuren la mejor integración en la cubierta. Los proyectos tenderán a agrupar las chimeneas de ventilación y evacuación de humos de forma que sobresalga de la cubierta el menor número de elementos posible y su disposición sea acorde con la geometría general del edificio y con su entorno. Preferentemente, se formarán baterías de conductos agrupados perpendiculares a las fachadas en los linderos con las parcelas vecinas y dividiendo en tramos las cubiertas. En las áreas sujetas a protección, el órgano competente en materia de patrimonio cultural evaluará la adecuación de la cubierta y podrá exigir la corrección de la distribución de los elementos que sobresalgan de ella.

4. El Ayuntamiento favorecerá la inclusión en las cubiertas de elementos y recursos constructivos que favorezcan el incremento de la biodiversidad. En particular, se estimulará con medias normativas, financieras y de asesoramiento técnico el tratamiento vegetal de las cubiertas planas y terrazas, asociado a la conservación y atracción de especies animales compatibles con el medio urbano.

ARTÍCULO 2.5.11. TRATAMIENTO EXTERIOR DE LOS LOCALES COMERCIALES

1. Cuando tengan suficiente entidad, en las obras de reforma de locales situados en edificios existentes el Ayuntamiento podrá exigir la recuperación de la composición original de la fachada en las plantas o partes afectadas, siempre que esté suficientemente documentada. En todo caso, se cumplirán los requerimientos mínimos de unidad compositiva con el resto del edificio señalados en estas normas para obras de nueva planta.

2. Cuando la planta baja de un edificio tenga un tratamiento arquitectónico definido y unitario, la decoración exterior de sus locales comerciales se limitará a los huecos o lugares dispuestos al efecto, sin revestimientos que desfiguren la unidad compositiva de dicha planta, salvo que respondan a un proyecto general de reforma de la fachada que mantenga esa unidad y una adecuada relación con las plantas alzadas.

Sólo se admitirán soluciones singulares que se aparten de esta norma cuando se trate de mantener decoraciones exteriores de locales catalogados o que no sean discordantes con el edificio y su entorno, y cuando, sin menoscabar el valor visual del inmueble, se utilicen soluciones tipológicas acordes con las características ambientales de la calle o área donde se sitúen; como ejemplo, pueden considerarse los revestimientos de madera utilizados en tiendas de las calles comerciales del centro a finales del siglo XIX y comienzos del XX.

En construcciones existentes cuya planta baja no cuente con un tratamiento arquitectónico unitario, la fachada de los locales comerciales armonizará con la del resto del edificio y su entorno.

3. En edificios y conjuntos protegidos y en entornos de bienes de interés cultural, no se admitirá el revestimiento de la fachada con materiales sintéticos o el uso de colores estridentes o disonantes, así como el tratamiento exterior de los locales comerciales independientemente del resto de la fachada de la planta baja y del edificio. Se seguirá el mismo criterio en las zonas de atención especial a la imagen urbana delimitadas conforme a lo dispuesto al artículo 2.5.1,b de estas normas y no afectadas por normativa de protección del patrimonio, salvo que su regulación específica establezca otro distinto.

En ninguno de estos casos se autorizará ninguna obra o actividad en un local comercial si no se acompaña con la supresión de los revestimientos y elementos que incumplan este artículo.

4. En los locales comerciales situados en edificios existentes, se admite la colocación de cajones de persiana para la protección de sus puertas y escaparates que lleguen a sobresalir hasta 25 cm de la alineación oficial, siempre que no sea posible otra solución constructiva y que se eleven, al menos, 2'50 m sobre la rasante de la acera en la cota más alta del tramo correspondiente. Se prohíbe que los tambores de las persianas queden visibles desde la vía pública, debiendo ocultarse tras un cajón integrado correctamente en el tratamiento de la fachada del local.

La decoración de las persianas se sujetará a criterios análogos a los del resto de elementos de las fachadas.

En las zonas de atención especial a la imagen urbana, el tratamiento de las persianas, armarios de instalaciones u otros elementos metálicos superpuestos a las fa-

chadas será discreto y se integrará en su entorno, ateniéndose cuando proceda a la carta de color aprobada para los elementos de cerrajería. El diseño y los acabados aplicados facilitarán en lo posible su limpieza, mantenimiento y protección contra actos vandálicos, recomendándose el uso de persianas enrollables de celosía calada como mecanismo de prevención frente a las pintadas.

ARTÍCULO 2.5.12. EDIFICIOS, PARAMENTOS Y LOCALES CON IMPACTO VISUAL DESFAVORABLE

1. En las zonas de atención especial a la imagen urbana definidas conforme a lo dispuesto en el artículo 2.5.1,b de estas normas, el Ayuntamiento favorecerá la desaparición, la mitigación o el enmascaramiento de los elementos contruidos marcadamente discordantes con respecto a su entorno.

Cuando existan fachadas, cerramientos, medianeras, tratamientos de locales comerciales u otros elementos contruidos discordantes cuya ocultación o desaparición no sean previsibles en un plazo cierto, el Ayuntamiento podrá fomentar o promover operaciones que tiendan a suprimir o a amortiguar su impacto, empleando las soluciones técnicas, medios y modos de gestión que estime idóneos para cada caso, y actuando siempre que sea posible de acuerdo con los propietarios.

2. Mediante resolución razonada y con informe previo de la comisión de patrimonio correspondiente, el Ayuntamiento podrá exigir en zonas sujetas a protección cultural la realización de las obras de adecuación pertinentes mediante órdenes de ejecución provistas del alcance y las consecuencias establecidos en la legislación urbanística.

Cuando las características discordantes no afecten al edificio en su conjunto sino a algunos de sus locales, la autorización de nuevas obras o actividades en éstos podrá condicionarse a su subsanación.

Cuando las discordancias señaladas se deban a obras realizadas sin licencia, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 2.5.4,3 de estas normas.

3. El Ayuntamiento podrá formar catálogos de elementos discordantes típicos, ilustrados con ejemplos (rótulos, puertas de acceso a zaguanes, cierres de galerías, tambores de persiana, materiales y colores de acabado...) y acompañados con medidas correctivas genéricas.

4. El Ayuntamiento podrá aprobar ayudas y políticas de estímulo para la adecuación de las construcciones y elementos discordantes análogas a las establecidas para los edificios y locales catalogados por su interés histórico-artístico.

ARTÍCULO 2.5.13. ELEMENTOS SUPERPUESTOS A LAS FACHADAS

1. Cualquier elemento añadido o superpuesto a la fachada de un edificio o local que no estuviera contemplado en su proyecto de ejecución y que altere su composición o volumen, precisará para ser autorizado un proyecto de obra nueva o de reforma, según los casos, firmado por persona competente y que resuelva su incidencia constructiva y formal sobre el conjunto del edificio.

2. Las licencias de obras de acondicionamiento de locales y de rehabilitación, restauración y ampliación de edificios incluirán la condición de retirar los elementos adosa-

dos a la fachada que no cumplan estas normas y otras relacionadas con ellas, siempre que esté al alcance del promotor de las obras en razón de su título.

3. Con carácter general, se prohíbe colocar en las fachadas exteriores elementos de las instalaciones particulares que sobresalgan del paramento exterior, tales como aparatos de refrigeración, aire acondicionado, extractores, chimeneas o conductos y componentes análogos. Si, excepcionalmente, el Ayuntamiento entendiera imprescindible la colocación de un elemento de esta naturaleza en un edificio existente que no estuviera catalogado ni formara parte de un conjunto protegido, debería presentarse un proyecto de integración en la composición arquitectónica general, al que se podría denegar la licencia si se considerara disconforme con los requisitos generales de esta ordenanza.

Cuando se trate de fachadas interiores, se admitirán dichos elementos siempre que esté acreditada su necesidad técnica. Si son visibles desde espacios públicos, precisarán proyecto de reforma de fachada donde se acredite su integración. Los elementos adosados no podrán disminuir las dimensiones mínimas exigidas a los patios de luces por estas normas.

ARTÍCULO 2.5.14. APARATOS DE AIRE ACONDICIONADO

1. La instalación de aparatos de aire acondicionado en el exterior de los edificios requerirá un estudio de conjunto de sus fachadas, terrazas y cubiertas, con el fin de justificar su ubicación donde menos perjudique a la imagen del edificio y del espacio público.

2. En los proyectos de obra nueva de edificios de vivienda colectiva en los que no se contenga la instalación efectiva de aire acondicionado, deberán incluirse determinaciones relativas a la futura ubicación de equipos individuales tras la finalización del edificio, bien agrupándolos en un espacio común, bien previendo su localización en huecos reservados para ello.

3. En los locales de planta baja, el proyecto de instalación de aire acondicionado integrará el aparato de salida al exterior en la carpintería, sin sobresalir de su plano vertical, y el diseño de la reja se adaptará al material y el color de aquélla. No se aceptará la perforación de la fachada para la colocación de aparatos y conductos, ni que se adosen a ella.

4. Los propietarios de edificios a cuyas fachadas sobre la vía pública se adosen aparatos de aire acondicionado serán responsables de su seguridad frente a desprendimientos. El Ayuntamiento velará por el cumplimiento de esta condición, que se valorará expresamente en el informe de la inspección técnica de edificios.

5. La publicación de la modificación 154 del plan general (22 de mayo de 2019) dará inicio a un plazo de 5 años para la retirada por sus titulares de los aparatos de aire acondicionado que incumplan este artículo y se sitúen en bienes de interés cultural declarados o incoados o en sus entornos; en inmuebles catalogados por su interés monumental o arquitectónico, o en la zona B del plan general, zonas arqueológicas o cualesquiera otras zonas de atención especial a la imagen urbana en que así se establezca.

ARTÍCULO 2.5.15. CONDUCCIONES EXPUESTAS A LA VISTA

1. Las conducciones que deban instalarse al aire libre, como las de gas, se situarán preferentemente en las fachadas interiores de los edificios, admitiéndose en las fachadas exteriores sólo cuando se acredite la imposibilidad de otra solución. En este caso, el proyecto incluirá un estudio del efecto de la instalación sobre el alzado del edificio o edificios afectados, para seleccionar los recorridos y disposiciones que posibiliten el menor impacto visual, aprovechando impostas o elementos en relieve de la fachada y pintando las tuberías de los colores apropiados para reducir su efecto. Se admitirán soluciones de trazado visible de instalaciones y conductos en edificios de uso no residencial que los utilicen como elemento expresivo de su composición exterior.

2. Los proyectos de edificios de nueva planta o rehabilitación integral reservarán espacios ocultos para la canalización y distribución de todas las instalaciones y conductos.

ARTÍCULO 2.5.16. TENDIDOS AÉREOS

1. Se prohíbe la instalación con carácter permanente de tendidos aéreos de electricidad, telefonía u otras señales que utilicen regular y sistemáticamente las fachadas de los edificios como parte principal del soporte físico de su red de distribución o que recorran o atraviesen de forma aérea los espacios públicos.

2. Previo informe de sus servicios competentes y siempre que las empresas justifiquen la concurrencia de razones técnicas suficientes y conste la conformidad fehaciente de los propietarios afectados, el Ayuntamiento podrá autorizar a precario nuevos tramos aéreos provisionales.

La documentación que aporten las compañías para solicitar la autorización deberá incluir un estudio detallado del recorrido del cableado sobre los alzados de los edificios, siendo exigible la utilización de impostas y resaltos de las fachadas para disimularlo lo más posible. No se admitirá que el tendido contenga tramos aéreos no adosados a las fachadas, ya sea a lo largo de las calles o cruzándolas. El Ayuntamiento podrá condicionar la autorización a la supresión de tramos aéreos exentos que existan en las proximidades.

3. En todos los planes especiales de reforma interior y proyectos de urbanización que se desarrollen en sectores y unidades de ejecución de suelo urbano no consolidado, las redes de energía, telefonía básica y telecomunicaciones que discurren por el interior de sus ámbitos y precisen tendidos se proyectarán en canalizaciones subterráneas, determinándose el enterramiento de todos los tendidos aéreos preexistentes.

4. En el suelo urbano consolidado, el Ayuntamiento podrá exigir a la compañía la ejecución de las obras necesarias para el enterramiento de los tendidos aéreos existentes de energía, telefonía básica y telecomunicaciones, siempre que estén ejecutadas las obras que definen las alineaciones y rasantes o hayan de hacerse simultáneamente. En particular, se exigirá esa condición:

- a) Siempre que el Ayuntamiento lo entienda posible, cuando se ejecuten actuaciones de urbanización no sistemática que incluyan la renovación del pavimento de las aceras.
- b) Cuando los tendidos aéreos obstaculicen el cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad, no se ajusten a las exigibles condiciones de seguridad, o deterioren la calidad ambiental o turística del espacio público. En tal caso, las pertinentes órdenes de ejecución se motivarán por lo dispuesto en estas normas y en las que regulen las barreras arquitectónicas, patrimonio cultural, urbanismo y otras materias relacionadas.

Se hace constar la condición fuera de ordenación, conforme al artículo 3.1.1 de las normas, de los tendidos aéreos sobre postes hincados en calles, zonas verdes, espacios libres y equipamientos públicos.

5. Independientemente de lo dispuesto en los apartados anteriores, cuando no se trate de la nueva urbanización de una zona o de su reforma conforme a los apartados 3 y 4 de este artículo, ni de la implantación de un nuevo tendido, sino de la mejora de otro existente con el fin de adecuarlo a la tecnología actual, mejorar su seguridad o reducir su impacto visual, el Ayuntamiento, previo informe de los servicios competentes, podrá autorizar que el tendido mejorado siga siendo total o parcialmente aéreo cuando quede justificado que su enterramiento resulta desproporcionado con los fines de la actuación, su extensión o su cuantía económica, y siempre que se entierren los tramos que discurren exentos sobre la vía pública, en sentido longitudinal o transversal.

6. La posibilidad contemplada en el apartado anterior no regirá en la zona B del plan general (ciudad histórica), en bienes de interés cultural declarados o incoados o en sus entornos; en inmuebles catalogados por su interés monumental o arquitectónico; en zonas arqueológicas ni en cualesquiera otras zonas de atención especial a la imagen urbana en que así se establezca. En estos lugares, y en aplicación cuando sea el caso de lo dispuesto en los artículos 19.3 y 22.2 de la ley 16/1985 del patrimonio histórico español, y 34.1 y 43.1.b, de la ley 3/1999, del patrimonio cultural aragonés, se admitirán exclusivamente los tendidos enterrados.

La publicación de la modificación 154 del plan general (22 de mayo de 2019) dará inicio a un plazo de 5 años para que los titulares de cableados aéreos o fijados a las fachadas de los inmuebles indicados en el párrafo anterior procedan a su sustitución por tendidos enterrados.

7. La autorización de sustitución o mejora de un tendido aéreo conforme a lo previsto en los apartados 4 y 5 obligará a la compañía titular de la nueva instalación a la retirada simultánea de la vía pública, fachadas y cierres de fincas de todos los restos de instalaciones y conductos obsoletos. Quedarán exceptuados de esta condición aquellos supuestos en que, a juicio del Ayuntamiento, la actuación sobre el tendido exija la convivencia durante un cierto período de transición de la instalación antigua y la nueva. Cuando esto ocurra, la autorización estará condicionada a la fijación de un plazo máximo de pervivencia del tendido antiguo, cuya retirada correrá a cargo de la compañía suministradora.

En caso de incumplimiento de la condición de retirada en plazo del tendido antiguo, e independientemente de las sanciones que pudieran proceder, el Ayuntamiento

podrá optar entre la ejecución subsidiaria y la imposición de multas coercitivas a la compañía, conforme a lo dispuesto por la legislación urbanística.

8. Cuando, por causa de la demolición de construcciones, se requiera desplazar o transformar los tendidos aéreos, la carga corresponderá a quien solicite la licencia.

Mientras no esté ejecutada dicha obra, no podrá considerarse finalizada la realización del proyecto que las motive. En caso de incumplimiento, el Ayuntamiento la ejecutará subsidiariamente, repercutiendo su coste al titular de la licencia.

9. En la regulación del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras contenido en las ordenanzas fiscales municipales y dentro de lo previsto por la legislación sobre haciendas locales, podrá contemplarse un régimen específico para la autorización de nuevos tramos aéreos conformes con lo expresado en los apartados 2 y 5 de este artículo, con particular atención a los supuestos que afecten a inmuebles y conjuntos sujetos a protección cultural.

Las ordenanzas fiscales también podrán determinar una tasa por utilización privativa de la vía pública más elevada en las conducciones aéreas exentas o adosadas a las fachadas que en las enterradas, así como establecer una cuota tributaria mayor para las que afecten a inmuebles y conjuntos sujetos a protección cultural.

ARTÍCULO 2.5.17. RÓTULOS Y PUBLICIDAD

1. Únicamente podrá colocarse publicidad en la vía pública, en las fachadas y medianeras de los edificios, en los cerramientos de las parcelas o en elementos del mobiliario urbano, en los lugares expresamente previstos o autorizados para ello por el Ayuntamiento.

Los rótulos, carteles y reclamos de todo tipo que, independientemente de su finalidad, sean perceptibles desde los espacios públicos, deberán adecuarse a las características formales de los edificios de soporte, al ambiente urbano o rústico en que se sitúen, y a las condiciones establecidas en estas normas y en la ordenanza municipal específica en materia de publicidad.

2. Como complemento de lo previsto por la ordenanza municipal reguladora de instalaciones y actividades publicitarias, en atención a su incidencia sobre la imagen urbana queda expresamente prohibida la colocación de publicidad:

- a) Que dificulte la adecuada contemplación de cualesquiera inmuebles, conjuntos y parajes protegidos por la administración. En la ciudad histórica (zona B) se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 3.2.22 de estas normas.
- b) Sobre bienes de interés cultural, cementerios, estatuas, fuentes públicas, edificios y locales de equipamientos y servicios públicos, árboles o arbustos. Se exceptúan de esta prohibición los anuncios de las propias actividades realizadas en los edificios, cuando a juicio del órgano competente en la protección del patrimonio sean acordes con su estructura arquitectónica, y la publicidad asociada a actuaciones de rehabilitación del propio bien patrocinadas por la firma anunciante o financiadas con la utilización publicitaria de las lonas de andamio. En otros bienes incluidos en los catálogos de inmuebles de interés, se cumplirá lo dispuesto en el capítulo 3.2 y demás normas de aplicación.

c) Que dificulte la adecuada contemplación de perspectivas urbanas y naturales inventariadas en documentos tramitados por el procedimiento del estudio de detalle.

d) Que produzca deslumbramiento, fatiga o molestias a los sentidos.

3. Además de cumplir lo dispuesto por la ordenanza municipal reguladora de las actividades publicitarias, los rótulos de identificación de locales y elementos publicitarios situados en las fachadas de los edificios se colocarán de modo que no desfiguren su configuración arquitectónica y mantengan la armonía con ésta y con el ambiente del entorno, tanto en lo referido a la proporción entre vanos y macizos como en sus materiales y texturas. Se respetarán las líneas compositivas de la fachada, considerando tanto la retícula que defina sus huecos como las columnas, pilastras, zócalos, impostas y demás elementos ornamentales, que no podrán ocultarse.

La autorización de los rótulos situados sobre los petos de protección de azoteas y cubiertas, o, en su defecto, sobre la línea superior de la cornisa o la cara superior del forjado de la última planta, requerirá un proyecto que valore su inserción en el conjunto de la fachada y su entorno, y estará sujeta al criterio discrecional del Ayuntamiento, que podrá imponer las modificaciones que considere oportunas o denegarla si entiende razonadamente que causa un efecto desfavorable sobre el paisaje urbano.

Cuando forme parte del edificio una medianera consolidada, podrá disponerse sobre ella un rótulo de identificación del nombre del edificio o de la empresa, siempre que esté formado por letras o signos sueltos de materiales duraderos, su disposición geométrica se atenga a las líneas compositivas del conjunto y tenga una dimensión proporcionada. La autorización del rótulo requerirá un proyecto que valore su inserción en el conjunto de la fachada y su entorno, y estará sujeta al criterio discrecional del Ayuntamiento, que podrá imponer las modificaciones que considere oportunas o denegarla si entiende razonadamente que causa un efecto desfavorable sobre el paisaje urbano.

4. En las zonas sujetas a protección cultural, además de lo dispuesto en el apartado anterior se cumplirán las condiciones expresadas en el artículo 3.2.22 de estas normas.

En zonas de atención especial a la imagen urbana no afectadas por normativa de protección del patrimonio cultural, se respetarán aquellas que pudiera establecer su regulación específica.

5. Tanto si su instalación se hace como elementos adosados a los edificios como si se realiza con estructuras independientes destinadas a soportarlos, los soportes publicitarios deberán reunir condiciones constructivas de seguridad frente a la caída, la rotura o el desprendimiento, y ejecutarse con materiales y medios que permitan su conservación en condiciones de limpieza y decoro.

6. Se prohíbe la colocación de publicidad sobre inmuebles declarados en ruina o con procedimiento incoado, o en solares vacantes donde se haya superado el plazo para edificar.

7. Los proyectos de obras de edificios destinados a usos que exijan la colocación permanente o frecuente de anuncios visibles desde la vía pública de proporciones, dimensiones o localizaciones inusuales, tales como los cinematógrafos, los grandes al-

macenes o determinadas industrias, deberán prever expresamente su localización y las características generales del rótulo o del soporte publicitario.

Las adecuaciones con este fin de edificios existentes precisarán proyecto de reforma de fachada, en el que se contenga un estudio de su incidencia en el edificio y en su entorno, con atención a las vistas próximas y a las lejanas.

8. Los propietarios y poseedores de inmuebles deberán permitir la colocación de los elementos de señalización e iluminación que disponga el Ayuntamiento y a impedir la colocación de cualesquiera elementos que no estén debidamente autorizados.

ARTÍCULO 2.5.18. ILUMINACIÓN DE FACHADAS

1. Sólo se autorizará la iluminación general de las fachadas cuando así se mejore la visibilidad de construcciones de interés histórico-artístico o que el Ayuntamiento juzgue singulares por razones arquitectónicas o paisajísticas.

2. La iluminación de edificios será siempre discreta, evitando una potencia excesiva y cualquier disposición o colorido que desfigure su configuración arquitectónica. En particular, se prohíbe la combinación de luces de colores que alteren el cromatismo diurno del edificio, los efectos que diluyan sus líneas de composición o produzcan efectos innovadores, y toda suerte de parpadeos, deslumbramientos, luces en movimiento o motivos publicitarios ajenos a la función propia del edificio. Se exceptúan de esta prohibición las iluminaciones provisionales y las carteleras o pantallas luminosas debidamente integradas en el edificio, reguladas por la ordenanza municipal sobre actividades publicitarias y otros artículos de estas normas.

El flujo luminoso se dirigirá exclusivamente a la superficie a iluminar y, siempre que sea posible, de arriba hacia abajo, buscando una similitud con las sombras proyectadas por la iluminación natural diurna.

Se prohíbe el uso de iluminación láser o cañones de luz dirigidos hacia el cielo, salvo que se trate de instalaciones provisionales.

3. Además de respetar la estructura formal del propio edificio, la iluminación no podrá desfigurar la del espacio urbano circundante, dándole a aquél, por ejemplo, una singularidad o una visibilidad superiores a las que le corresponden.

4. El proyecto detallará la naturaleza y posición de los focos y demás elementos técnicos dispuestos para la iluminación de una fachada, que no podrán producir molestias a los usuarios de los edificios o la vía pública, ocultar ni afeor la composición arquitectónica del edificio al que se fijan ni, cuando se emplacen en el suelo, dificultar la circulación rodada o a pie.

ARTÍCULO 2.5.19. ANTENAS

1. Las antenas de telecomunicación, radio y televisión se regularán por las disposiciones sectoriales aplicables.

2. Se prohíbe la colocación de antenas particulares sobre el plano vertical de las fachadas de los edificios, balcones, terrazas de plantas de piso y, en general, cualquier posición que no sea la cubierta.

En edificios con declaración o incoación como bien de interés cultural, en sus entornos y en inmuebles catalogados por su interés monumental o arquitectónico global queda igualmente prohibida la colocación de antenas de cualquier tipo situadas sobre las cubiertas y visibles desde la vía pública.

3. Las estructuras de grandes dimensiones o de localización destacada se tramitarán, con los requisitos expresados en el apartado anterior, como proyectos de reforma que valorarán la incidencia del nuevo elemento en el conjunto del edificio y en su entorno, con atención a las vistas próximas y a las lejanas.

4. La publicación de la modificación 154 del plan general (22 de mayo de 2019) dará inicio a un plazo de 5 años para la retirada por sus titulares de las antenas que incumplan esta norma y se sitúen en inmuebles con declaración o incoación como bien de interés cultural, en sus entornos, en edificios catalogados por su interés monumental o arquitectónico, en la zona B del plan general (ciudad histórica), en zonas arqueológicas y en cualesquiera otras zonas de atención especial a la imagen urbana en que así se establezca.

ARTÍCULO 2.5.20. MARQUESINAS Y OTROS ELEMENTOS ADOSADOS EN PLANTA BAJA

1. A falta de limitaciones más estrictas relacionadas con las necesidades del tráfico u otras causas ajenas a estas normas, sólo se autorizarán marquesinas y demás elementos volados de las instalaciones comerciales cuyo saliente máximo no supere la décima parte de la anchura de la calle ni quede retranqueado menos de 50 cm del bordillo existente o previsto para la acera.

2. Las marquesinas se situarán a un altura tal que no quede una distancia libre inferior a 2'50 m entre ninguno de sus puntos y la rasante de la acera. El punto más alto de la marquesina no superará la cota de piso de la primera planta alzada del edificio en que se sitúe. No podrán disminuir la visibilidad de las placas de rotulación viaria ni de las señales de tráfico.

Las marquesinas y demás elementos adosados a la planta baja de los edificios satisfarán la distancia a los árboles próximos que exigen el artículo 8.2.12 de estas normas y la ordenanza de protección del arbolado urbano.

3. La estructura de las marquesinas será siempre volada. Sólo se admitirán soportes verticales adelantados a la fachada en edificios o locales catalogados que ya los tuvieran, y siempre que estuvieran amparados por el catálogo o declaración correspondiente.

Las marquesinas contarán con un sistema propio de desagüe de aguas pluviales que evite el vertido de aguas sobre la vía pública.

4. Las marquesinas añadidas a los edificios como parte del tratamiento de sus locales comerciales constituirán estructuras laminares sin más espesor que el exigido por los materiales empleados. Estarán formadas por estructuras ligeras metálicas que soportarán láminas de vidrio, metálicas o de material análogo, y no ocultarán ni desfigurarán los elementos estructurales u ornamentales que definan la composición arquitectónica del edificio donde se sitúen. El proyecto acreditará la armonía de la marquesina con el conjunto del edificio y con el espacio público circundante.

5. En edificios catalogados, sólo se admitirán las marquesinas cuando formen parte de su proyecto original o de locales protegidos, o la comisión de patrimonio competente considere que armonizan con la fachada del edificio y con su entorno.

6. Los rótulos de identificación en las marquesinas se atenderán a las limitaciones impuestas en estas normas y en la ordenanza reguladora de las instalaciones y actividades publicitarias, así como a las que puedan imponerse en la autorización cultural cuando se requiera.

ARTÍCULO 2.5.21. TOLDOS

1. Los toldos colocados en la planta baja de los edificios se someterán a las mismas condiciones que las marquesinas, exigiéndose que quede una distancia mínima de 2'50 m entre la rasante de la acera y cualquier elemento del toldo o de su estructura de soporte. Si el toldo tiene flequillos frontales o laterales, se admitirá que dejen una altura libre de 2'25 m.

El vuelo del toldo con respecto al plano de fachada podrá alcanzar los 2'50 m, de no existir alguna otra limitación por necesidades del tráfico, del arbolado u otras causas ajenas a estas normas, y siempre que quede retranqueado 50 cm del bordillo existente o previsto para la acera.

2. Los toldos plegables o enrollables superpuestos a las fachadas de los edificios en sus plantas alzadas limitarán su longitud a la de los huecos que protejan (salvo en los áticos), y mantendrán criterios unitarios de diseño y de color en todo el edificio, exceptuados los locales de planta baja. Tendrán un vuelo máximo de 1'50 m o, si es menor, el que resulte de restar 0'50 m a la anchura de la acera. En ningún caso ocultarán los elementos arquitectónicos que encuadren el hueco.

No se admiten toldos en cuerpos volados, tales como miradores o galerías.

3. En edificios catalogados o situados en conjuntos protegidos, la posibilidad de colocar toldos queda supeditada, en cada caso, a la aprobación del órgano competente para la protección del patrimonio cultural.

4. La colocación de rótulos de identificación en los toldos se atenderá a las limitaciones impuestas en estas normas y en la ordenanza reguladora de las instalaciones y actividades publicitarias, así como a las que pudieran imponerse en la autorización cultural cuando estuviera exigida.

5. Sólo se admitirá el entoldado de calles o tramos de calles, o «entoldado a la toledana», cuando no oculte la visión desde la vía pública de edificios o elementos catalogados, no perjudique el asoleo y la ventilación de las viviendas vecinas y responda a una iniciativa municipal. El procedimiento de aprobación incluirá un trámite de información pública con notificación a las comunidades de propietarios de los edificios afectados, salvo que se trate de toldos instalados por el Ayuntamiento durante unos pocos días con motivo de fiestas, mercadillos o celebraciones públicas; en este último caso, podrán adoptarse justificadamente soluciones menos estrictas en relación con la percepción de los edificios catalogados.

ARTÍCULO 2.5.22. MANTENIMIENTO DE LOS INMUEBLES

1. Como parte de sus obligaciones generales de conservación, los propietarios de los inmuebles mantendrán permanentemente en buenas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y limpieza, todas las partes que los compongan, incluidas fachadas, paredes laterales descubiertas, tejados, terrazas, elementos de identificación de los edificios y los comercios, espacios libres privados, portales, tapias, cercas, etc.

En particular, se encargarán de eliminar restos de suciedad, desperfectos, pintadas, carteles, pegatinas y componentes obsoletas en edificios, locales y demás construcciones, siempre que legalmente no corresponda a otras instancias. Cuando cesen las actividades que justificaron su colocación, deberán retirar las instalaciones de identificación o publicidad, reparando las partes afectadas del edificio y eliminando cableados.

2. Los balcones, terrazas y azoteas visibles desde la vía pública no podrán utilizarse para el almacenamiento de objetos.

ARTÍCULO 2.5.23. 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.

2. Los espacios libres de propiedad privada destinados al servicio de uno o más edificios deberán mantenerse en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público, quedarán visiblemente diferenciados de la vía pública y estarán dotados de pavimentación, vegetación, riego o alumbrado adecuados a su naturaleza y exigencias del entorno. Su mantenimiento será responsabilidad solidaria de sus titulares.

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.

4. En las zonas de atención especial a la imagen urbana, los cerramientos originales de espacios libres que respondan a un proyecto unitario con la edificación o de alcan-

ce mayor que la propia parcela no podrán sustituirse cuando todavía se mantengan, salvo que la regulación específica de la zona indique otra cosa.

La sustitución de cerramientos no originales tenderá a recuperar éstos y a lograr la armonía con el entorno. En todo caso, la construcción de cerramientos nuevos se realizará en consonancia con los existentes en la parcela y en su entorno, salvo que sean manifiestamente inadecuados.

5. Los solares sin edificar deberán separarse del dominio público mediante un cerramiento completo, cuya cara exterior coincida con la alineación oficial y que satisfaga las condiciones expresadas por la ordenanza municipal reguladora del deber de conservación de la edificación e inspección técnica de edificios.

6. En la zona B del plan general, el cerramiento de los solares se realizará con fábrica sólida de 2'50 m de altura, enfoscada y pintada en un color uniforme terroso o acorde con el ambiente de su entorno. El cerramiento dispondrá de un hueco que permita acceder al solar para garantizar su limpieza, provisto a su vez con una puerta ajustada que impida el paso de personas y animales. El titular del solar deberá mantener el cerramiento en perfecto estado de seguridad y decoro.

Previa autorización municipal, se admiten tratamientos especiales de tipo pictórico, arquitectónico o vegetal, cuya finalidad sea mejorar la imagen del cerramiento desde la vía pública. La actividad publicitaria se admitirá en los términos expresados por la ordenanza municipal reguladora de las instalaciones y actividades publicitarias.

Cuando en el interior del solar o a través de él pudieran ser visibles desde la vía pública elementos de interés arquitectónico o paisajístico, el Ayuntamiento podrá aceptar o exigir cerramientos ajenos a la norma general o provistos de aberturas con cierres transparentes. Podrán disponerse también aberturas que permitan la inspección del estado del solar desde la vía pública.

7. Los terrenos sin urbanizar deberán rodearse con un cerramiento con las características expresadas en los apartados 5 y 6 de este artículo, cuando se encuentren enclavados en el suelo urbano consolidado o inmediatos a él. El Ayuntamiento podrá eximir del deber de vallado a aquellos suelos urbanizables o urbanos no consolidados de naturaleza rural cuya posición o dimensión lo justifiquen.

CAPÍTULO 2.6**RÉGIMEN GENERAL DE LOS USOS****ARTÍCULO 2.6.1. CLASIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE LOS USOS DEL SUELO**

1. El uso del suelo estará sometido a las condiciones siguientes:

- a) Condiciones derivadas de la compatibilidad para la coexistencia de distintos usos en el espacio y en los edificios en que se sitúan.
- b) Condiciones derivadas de la compatibilidad del uso con el conjunto de la ordenación urbanística y el adecuado funcionamiento de la estructura urbana en que se inserta.

2. La regulación de los usos del suelo se establece en estas normas mediante las condiciones que anteceden y sin perjuicio de las condiciones aplicables a las actividades que el uso conlleva.

ARTÍCULO 2.6.2. ACTIVIDADES COMPRENDIDAS EN EL USO

1. Las actividades asociadas al uso se ejercerán en condiciones tales que los efectos de la actividad queden dentro de los límites de emisión o inmisión en su entorno que se señale en las disposiciones aplicables.

2. Las medidas para la protección del medio ambiente y para la corrección de los efectos de las actividades, así como la determinación de los niveles permitidos de emisión e inmisión de agentes contaminantes o productores de molestias, se regirán por las ordenanzas municipales de protección del medio ambiente en el término municipal de Zaragoza aprobadas por el Excelentísimo Ayuntamiento Pleno el 13 de febrero de 1986 (B.O.P. de 10 al 19 de junio de 1986), o por la normativa que las complementa, modifique o sustituya.

SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DERIVADAS DE LA COMPATIBILIDAD DE LOS USOS ENTRE SÍ**ARTÍCULO 2.6.3. DEFINICIONES**

1. Son las que se establecen en estas normas para que puedan coexistir diversos usos en un ámbito espacial dado, en razón de su propia naturaleza y destino. Para cada ámbito, la compatibilidad se establece en relación con el uso dominante que se le señale.

2. Se define como «uso dominante» o «principal» en un ámbito de suelo el que el plan le asigna en mayor cuantía conforme a su destino en la ordenación.

3. Se definen como «usos compatibles» con el uso dominante aquellos cuya coexistencia con él en un mismo ámbito es permitida por el plan, por pertenecer a alguna de las categorías siguientes:

- a) Usos complementarios: cuando acompañan al uso principal, del que dependen directamente.
- b) Usos admisibles: cuando, sin ser complementarios ni consecuencia del uso principal, no son contrarios a éste o son convenientes para el cumplimiento de los objetivos del plan, por contribuir a evitar la excesiva especialización de uso y la segregación funcional de la ciudad.

ARTÍCULO 2.6.4. COMPATIBILIDAD DE USOS SEGÚN LA CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

1. Las condiciones de compatibilidad se establecen para cada clase de suelo en los capítulos correspondientes.

Para el suelo urbano, se contiene en la regulación específica de sus zonas y en el planeamiento anterior recogido por el plan. En cada zona del suelo urbano consolidado de las reguladas por el plan general se indica expresamente el uso principal y dominante, y se enumeran los usos compatibles o complementarios con sus limitaciones respectivas.

En atención a su especial situación urbana, a la necesidad de incorporar al plan general determinaciones provenientes de planes anteriores o a las características específicas de determinados edificios, normalmente relacionadas con su catalogación, pueden establecerse normas complementarias que, dentro de los usos admitidos en la zona con carácter general, establezcan algunos como exclusivos, o bien requieran determinada presencia mínima de algunos de ellos, o, finalmente, prohíban determinadas actividades. Este tipo de calificación adjetiva se indica en los planos de regulación mediante la signatura (Θ) y un número de identificación, de acuerdo con la siguiente leyenda:

- Θ/1: Se destinarán a usos culturales, al menos, 1.530 m² útiles, situados en las plantas primera y segunda.
- Θ/2: No se admite el uso de vivienda.
- Θ/3: Se mantendrá la planta baja diáfana sujeta a servidumbre de uso público.

- Ø/4: Se admite exclusivamente el uso hotelero.
 - Ø/5: Se admiten exclusivamente los usos de oficinas, hostelería y otros servicios vinculados al polígono.
 - Ø/6: Prohibida la industria tradicional de fabricación.
 - Ø/7: Viviendas de protección pública.
 - Ø/8: Incluye todos los grupos de equipamiento contemplados por el apartado segundo del artículo 8.2.28 de las normas urbanísticas (deportivo; enseñanza; sanidad y salud; asistencia y bienestar social; cultural; religioso y espectáculos). Cuando esta signatura venga completada con un asterisco (Ø/8*) a estos usos se añadirá el de residencia comunitaria previsto en el artículo 2.7.4.
 - Ø/9: Admitidas exclusivamente las actividades de almacenamiento agrícola, conservación, envasado y similares, sin venta directa al público.
 - Ø/10: No se admite el uso de residencia comunitaria.
 - Ø/11: Parcela con aprovechamiento lucrativo perteneciente a una administración pública, en la que podrá transmitirse el derecho de superficie pero no el pleno dominio.
 - Ø/12: Parcelas de titularidad pública destinadas a viviendas protegidas en régimen de alquiler social o denominación equivalente de acuerdo con la normativa vigente sobre acceso a la vivienda. En ellas se podrá construir un mayor número de viviendas que el derivado de la limitación de densidad, siempre que se satisfagan todas las demás condiciones establecidas por el planeamiento y el resto de normativa aplicable, y que, en los inmuebles correspondientes no se proyecte ninguna vivienda de superficie útil inferior a 45 m². En caso de ser necesario, podrá modificarse la distribución entre la superficie edificable residencial y la de otros usos lucrativos. De acuerdo con las necesidades propias de este uso, el Ayuntamiento podrá reducir o suprimir la dotación de plazas de estacionamiento determinada con carácter general por el artículo 2.4.6 de estas normas urbanísticas, previo informe de los servicios técnicos competentes.
 - Ø/13: Parcela de equipamiento con usos complementarios no coadyuvantes, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 8.2.33 de estas normas.
2. Los planes parciales y especiales podrán establecer limitaciones mayores que las que se contienen con carácter general en las presentes normas urbanísticas.
3. Los usos que se señalan en estas normas como compatibles lo son sin perjuicio de la aplicación de otras clases de limitaciones a las actividades comprendidas en el uso.
4. La regulación contenida en estas normas utiliza los siguientes dos tipos de factores de compatibilidad del uso:
- a) Indicadores de dimensión. Se considera como superficie destinada a un uso industrial la correspondiente a los locales de trabajo, exceptuando las oficinas,

los almacenes, los aparcamientos y los servicios propios del personal. Los límites de potencia instalada se refieren a motores empleados en el proceso de trabajo, excluidos los destinados al confort y acondicionamiento del edificio o local; las limitaciones cuantitativas de potencia establecidas en las regulaciones de las distintas zonas definidas por las presentes normas urbanísticas se entienden de carácter provisional, pudiéndose modificar en el futuro mediante la correspondiente ordenanza específica.

- b) La situación en los locales y edificios, con arreglo a la clasificación del artículo siguiente.

ARTÍCULO 2.6.5. SITUACIÓN DE LOS USOS EN LOS EDIFICIOS

1. Para que un edificio se considere destinado a un uso dominante deberá tener al menos el 51% de su superficie construida destinada a dicho uso o a otros usos complementarios.
2. Para que un edificio se considere destinado a un uso exclusivo deberá tener toda su superficie construida destinada a dicho uso o a otros usos complementarios.
3. La regulación de la situación de los usos en los edificios se establece atendiendo a la planta en que se sitúe el uso, sea sótano, semisótano, baja, o alzada, así como a la situación del uso en relación con otros con los que coexista en el edificio.

A estos efectos, se consideran las siguientes situaciones para el uso de que se trate:

- a) local en un edificio con viviendas, con acceso común con éstas;
- b) local en un edificio con viviendas, con acceso independiente de éstas;
- c) local en edificio de usos mixtos diversos independientes entre sí, entre los que no está el de vivienda;
- d) local en edificio de uso exclusivo no industrial ni de vivienda;
- e) local en edificio de uso exclusivo industrial lindante con otros usos no industriales;
- f) locales en edificios industriales medianeros entre sí;
- g) edificios industriales exentos, y
- h) edificios aislados alejados de núcleos urbanos.

ARTÍCULO 2.6.6. CONDICIONES GENERALES DE COMPATIBILIDAD SEGÚN LA SITUACIÓN EN LOS EDIFICIOS

1. Sótanos:

Se prohíbe todo uso distinto de estacionamiento de vehículos, trasteros o instalaciones al servicio de los edificios, en nivel inferior al de primer sótano.

Los usos y actividades sujetas a la legislación reguladora de los espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos sólo podrán situarse en plantas de primer sótano cuando la capacidad de los locales no supere 100 personas.

Los usos de almacenamiento sólo podrán disponerse en planta de primer sótano cuando estén vinculados a comercios y oficinas situados en planta semisótano o baja,

comunicados con ellos, y siempre que tengan una superficie igual o inferior a la destinada a venta en el comercio.

En las zonas en que se admita el uso comercial en planta de sótano, estará condicionado a que las piezas destinadas a este uso formen parte de un local del mismo uso con piezas en planta baja, con acceso por ésta, de superficie igual o superior a la de las piezas de la planta sótano, con las que deberán comunicarse mediante escaleras o rampas situadas en el interior del local.

Quedan eximidos de las condiciones anteriores aquellos edificios de equipamientos y servicios o productivos, siempre que estén destinados en toda su superficie a un uso unitario. En estos casos, la distribución de las plantas de sótano podrá acomodarse a las necesidades particulares del proyecto, siempre que se satisfagan todas las condiciones expresadas en estas normas, y entre ellas las de intervención en el cálculo de la edificabilidad del artículo 2.2.19, así como aquellas que imponga la normativa sectorial en materia de habitabilidad, seguridad, accesibilidad, etc.

2. Plantas bajas y alzadas:

Se permiten los usos indicados en las normas específicas de cada zona, con las limitaciones de actividad y superficie que se indican en cada caso.

En todos los casos en que se limitan los usos admitidos a determinadas plantas, la caracterización de éstas se atenderá a lo dispuesto en el capítulo 2.2 de estas normas, de modo que por planta primera deberá entenderse la inmediatamente superior a la baja, con independencia de que pudiera denominarse, en un edificio concreto, entresuelo o principal.

En todos los casos en que se autorizan despachos profesionales como categoría diferenciada de las oficinas, se establece un límite de 150 m² dedicados a la actividad. Los despachos que superen esta dimensión, tendrán la consideración de oficinas en aplicación de estas normas.

Se admitirá la ubicación de domicilios sociales en las siguientes condiciones:

- a) Cuando se vinculen a la vivienda del titular, aun en situación a) podrán situarse en cualquier planta de piso siempre que no se dediquen más de 10 m² al ejercicio de la actividad.
- b) Cuando se vinculen a otras actividades no residenciales, se atenderán a las mismas condiciones urbanísticas establecidas para la actividad.
- c) Cuando no se vinculen a una vivienda ni a otras actividades, se atenderán a las condiciones establecidas para el uso genérico de oficinas.

Cuando se establecen limitaciones de superficie para el uso de hostales y pensiones incluidos en edificios de viviendas y con acceso común con éstas, se entienden referidas a la suma de las superficies construidas dedicadas a habitaciones de hospedaje, cuartos de baño y salas o locales de estancia, en una o más plantas.

Cuando se admiten hoteles en edificios exclusivos y en edificios con otros usos, incluido el de vivienda, con acceso y entrada exclusivo e independiente, se entiende que las dependencias e instalaciones hoteleras deberán formar un conjunto homogéneo y cumplir los requisitos de la legislación sectorial. La condición de edificio exclusivo no impide que existan locales de usos complementarios.

Los hoteles-apartamento se asimilan a edificios destinados a vivienda colectiva.

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD DE LOS USOS CON LA ORDENACIÓN URBANA**ARTÍCULO 2.6.7. CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD CON LA ORDENACIÓN**

Son las que establece el plan atendiendo a los efectos que los usos pueden producir en su entorno urbano y en interacción con otros usos para asegurar su compatibilidad con la ordenación prevista.

La regulación se efectúa atendiendo principalmente:

- a) al tipo de uso de que se trate, a su dimensión y a su centralidad en la estructura urbana, y
- b) a su accesibilidad por los usuarios, considerando la situación en la ciudad y las características del viario por el que tiene su acceso.

A estos efectos se definen en el gráfico adjunto a la norma 2.4.8, las áreas de localización de usos A, B, C y D considerando su centralidad y las características generales de dimensión y capacidad de su malla viaria.

ARTÍCULO 2.6.8. CONDICIONES GENERALES DEL USO TERCIARIO

1. La implantación de grandes superficies comerciales, entendiéndose por tales aquellos establecimientos cuya superficie de venta sea superior a 2.000 m², se regirá por lo dispuesto en el plan general para el equipamiento comercial de Aragón.

2. Cuando no esté expresamente prevista por el planeamiento vigente, la implantación de centros integrados de comercio y servicios, centros comerciales y almacenes comerciales sobre parcelas de más de 2.000 m² o con superficie total construida superior a 4.000 m², precisará la previa aprobación de un plan especial, mediante el que se establecerán las condiciones de ordenación, accesibilidad, estacionamiento, carga y descarga, y localización de los usos o actividades propuestas, sin perjuicio de las determinaciones que la administración de la Comunidad Autónoma refleje en el plan general para el equipamiento comercial.

En todo caso son usos compatibles los usos de zonas verdes y espacios libres, así como los de equipamientos y servicios públicos.

3. No se admitirá la apertura de nuevos locales de juegos de azar y apuestas por dinero situados a menos de 300 m de las siguientes dotaciones de uso público:

- Parcelas calificadas por el planeamiento como zonas verdes y espacios libres públicos que se utilicen o sean susceptibles de utilizarse como parques, jardines o áreas de estancia o de juegos infantiles o juveniles.
- Parcelas calificadas como equipamientos públicos o privados de enseñanza de cualquier nivel, deportivos, culturales y de asistencia y bienestar social, salvo que, no tratándose de equipamientos de enseñanza, el planeamiento urbanístico restrinja su uso a las personas adultas o estén ya en funcionamiento y se dediquen sólo a ellas. Se excluyen de esta restricción las instalaciones destinadas exclusivamente a la competición profesional con espectadores, en las que regirá lo dispuesto por la legislación sobre juego y apuestas.

- Locales o edificios construidos o con licencia urbanística situados en parcelas con calificación distinta de la de equipamiento y dedicados a casas de juventud, ludotecas, centros municipales de tiempo libre, centros cívicos, centros de atención a menores y otras instalaciones similares de titularidad pública, o a centros de enseñanza reglada de titularidad pública o privada.
- Otras instalaciones autorizadas de carácter educativo, deportivo, cultural o asistencial que frecuenten habitualmente niños y jóvenes, y cuya magnitud o uso motive la aplicación de la misma distancia mínima; en la denegación de la autorización, el Ayuntamiento justificará que la apertura del local podrá tener efectos análogamente nocivos sobre los usuarios de dichas instalaciones.

Para delimitar el ámbito que no podrá invadir la planta de un nuevo local de juego o apuestas, se trazará un círculo de 300 metros de radio con centro en el de cada una de las puertas hacia vías de uso público con que cuente la dotación sensible. Si dichas puertas no estuvieran construidas o proyectadas o se tratara de dotaciones carentes de cerramientos hacia la vía pública, se trazará un área de afección tal que ningún punto exterior a ella diste menos de 300 metros de los linderos de la parcela de la dotación con calles o espacios libres de uso público.

Para aplicar esta limitación, se considerarán locales de juego aquellos contemplados por la ley 2/2000, de 28 de junio, del juego de la Comunidad Autónoma de Aragón y por las disposiciones que la desarrollen o sustituyan. Se considerarán locales de apuestas los contemplados por el decreto 2/2011, de 11 de enero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el reglamento de apuestas deportivas, de competición o de otra índole, y por las disposiciones que lo desarrollen o sustituyan.

Los locales de juego y apuestas debidamente autorizados antes de la aprobación inicial de la modificación 181 del plan general [31 de marzo de 2021] que se encuentren a menor distancia de la exigida a los equipamientos y establecimientos sensibles detallados en este apartado, se considerarán usos disconformes con el plan, dentro de la categoría de tolerados restringidos, regulada por el artículo 2.7.18 de estas normas.

Cuando se pretenda calificar una nueva parcela destinada a las dotaciones sensibles señaladas en este apartado o instalar una de ellas en una zona que admita el uso como compatible, de tal modo que quede a menos de 300 m de un establecimiento de juego o apuestas debidamente autorizado, se justificará expresa y suficientemente el interés público de la actuación. En el correspondiente procedimiento de aprobación de planeamiento o de autorización de la actividad, el Ayuntamiento podrá admitir o no la nueva dotación con la debida motivación; si la admite, los establecimientos de juego y apuestas que incumplan la distancia mínima quedarán en situación de usos tolerados restringidos.

ARTÍCULO 2.6.9. PLANES ESPECIALES DE EQUIPAMIENTOS Y DEL SISTEMA TERCIARIO

1. La ordenación de los equipamientos dotacionales y del sistema comercial y terciario lucrativo, como elementos que contribuyen a la estructura de actividades no residenciales en la ciudad, se podrá realizar mediante planes especiales de carácter sectorial o territorial referido a áreas urbanas que así lo recomienden.

2. Las determinaciones de los planes especiales territoriales o sectoriales de ordenación de la actividad comercial se sujetarán al contenido del plan general de ordenación urbana y del plan general para el equipamiento comercial de Aragón, y serán vinculantes y obligatorias en sus ámbitos específicos, salvo que expresamente se califiquen de indicativas.

Los planes sectoriales afectan a un sector determinado de la actividad comercial y de la distribución, con el ámbito de la región o de una parte de ella. Los planes territoriales afectan a una parte concreta del territorio de la ciudad y se refieren a la totalidad de los sectores del comercio y de la distribución presentes o posibles.

3. La aprobación de estos instrumentos corresponderá al Ayuntamiento, de acuerdo con el procedimiento establecido por la ley de urbanismo de Aragón para los planes especiales que desarrollan el plan general de ordenación urbana.

Las asociaciones de comerciantes podrán instar la tramitación de planes especiales territoriales de ordenación de la actividad comercial referidos a zonas urbanas homogéneas, siempre que dispongan de la conformidad de los titulares del 60% de los establecimientos incluidos en su ámbito.

4. Los planes especiales territoriales de ordenación de la actividad comercial tienen por objeto mejorar el espacio urbano de acuerdo con las necesidades de los comerciantes y los compradores, integrarlo debidamente en la tejido residencial en el que se incluyan, y acompañarlo con medidas de fomento que estimulen la actividad comercial. Para ello, contendrán determinaciones tales como:

- a) Creación de áreas para peatones o zonas de tráfico restringido, con proposición de medidas para compatibilizarlas con el transporte público, la circulación rodada normal y el acceso a estacionamientos.
- b) Ordenación de zonas para la estancia y el recreo, de ámbitos ajardinados y propuestas de tratamiento de la superficie de la vía pública, del alumbrado urbano y, en su caso, de toldos y otros medios móviles de protección de la calle.
- c) Ordenación de la carga y la descarga, de la recogida de basuras y del estacionamiento de vehículos.
- d) Medidas relacionadas con la mejora, la ordenación y la armonización del mobiliario urbano y de la vegetación.
- e) Criterios para la armonización y la caracterización de la señalización y de los tratamientos de fachada y de los escaparates de los locales incluidos en el zócalo comercial.
- f) Medidas tendentes a la racionalización de las actividades comerciales del sector, tales como la fijación de dimensiones mínimas de las áreas de venta según sectores de actividad, criterios de localización de actividades en la red urbana, localización de «polaridades comerciales», criterios de incompatibilidad y otros análogos.
- g) Medidas relacionadas con la implantación de actividades ligadas con el comercio, tales como las recreativas, logísticas, de espectáculos, de guardería, áreas de juego y otras similares.
- h) Medidas relacionadas con la promoción y la gestión del área.

Las medidas que se propongan deberán acompañarse por estudios detallados de la actividad comercial en la zona ordenada y en su ámbito de influencia, que la relacionen con la actividad residencial y que justifiquen suficientemente tanto la delimitación del ámbito, como que las propuestas mantendrán y alentarán la convivencia inmediata entre el comercio y la vivienda, y no favorecerán la creación de islas de actividad a costa de una desertización comercial del entorno.

Los planes especiales de ordenación de la actividad comercial deberán apoyarse en el espacio público existente, y las determinaciones que contengan se dirigirán a su potenciación y mejora de la vía pública como centro de la actividad urbana, sin privar a ésta de complejidad ni, a la inversa, favorecer la privatización espacial de la actividad comercial mediante la formación de recintos de titularidad privada que sustituyan a la calle como espacio de circulación.

Los planes especiales de ordenación de la actividad comercial deberán respetar todas las determinaciones contenidas en estas normas y en el resto de los documentos del plan que los vinculen, considerándose desarrollo del plan general en la medida de su alcance. El Ayuntamiento podrá denegar su aprobación o imponer las condiciones que sean procedentes cuando las medidas propuestas no convengan a la gestión del tráfico urbano, a la compatibilidad con la residencia, a la distribución conveniente de la actividad comercial en el espacio urbano o a la ordenación general de la ciudad.

Cuando lo estime conveniente para la revitalización de barrios de la ciudad consolidada, el Ayuntamiento podrá promover de oficio la formación y la ejecución de planes especiales de ordenación de la actividad comercial.

5. Independientemente de los planes especiales regulados en los apartados 2 a 4 de este artículo, el Ayuntamiento podrá aprobar proyectos de obras e instrumentos sectoriales de fomento de la actividad comercial sin los efectos del planeamiento urbanístico.

ARTÍCULO 2.6.10. CONDICIONES DEL USO TERCIARIO EN LA CIUDAD HISTÓRICA

1. Dentro del área de localización A, en las áreas de referencia 1, 4 y 5 se limita la implantación de usos terciarios en todo el suelo calificado como zona B de la forma siguiente:

- a) A efectos de esta norma se incluyen en el uso terciario los de almacenamientos, unidos o no a comercios, el uso comercial, el de oficinas, el de espectáculos y el de salas de reunión (restaurantes, bares, cafeterías, discotecas, salas de baile y de juegos de azar, etc.)
- b) En dichas áreas, en edificios de nueva planta, el conjunto de la superficie construida dedicada a dichos usos, en cualquier planta del edificio, no superará la edificabilidad de 1,75 m² por cada metro cuadrado de solar.
- c) En obras de reforma de edificios y locales y de rehabilitación de edificios existentes, el conjunto de la superficie construida dedicada a dichos usos, en cualquier planta del edificio, no superará la existente antes de las obras de reforma o rehabilitación.

2. Se exceptúan de esta limitación las obras de reforma y rehabilitación de edificios catalogados como de interés monumental o arquitectónico relacionados en el catálo-

go de edificios de interés histórico-artístico. Cuando la protección del edificio catalogado, o de alguno de sus elementos, no impida su sustitución parcial por edificación de nueva planta, el Ayuntamiento resolverá sobre la procedencia de la aplicación de esta limitación, asimilando las obras a construcción de nueva planta, o de su no aplicación, asimilándolas a obras de rehabilitación; en términos generales, procederá la exención del cumplimiento de la limitación genérica en edificios de interés monumental y arquitectónico de grado global, y no procederá en edificios de interés arquitectónico en los que solamente se trate de mantener elementos originales aislados. La resolución se adoptará durante el trámite de dictamen previo de la intervención, previsto en el artículo 3.2.23 de estas normas para este tipo de edificios, y será resuelto por el mismo órgano que aquél.

3. En los edificios situados en la plaza de Aragón, a los dos lados del paseo de la Independencia y en el tramo noroeste-sudeste del Coso (números 3 a 101 y 8 a 112, ambos incluidos), podrán implantarse usos terciarios en la proporción siguiente:

- En rehabilitación de edificios existentes en la plaza de Aragón y paseo de la Independencia, en las plantas comprendidas en la altura del soportal completas y en la primera planta existente sobre los soportales, salvo que los usos terciarios existentes antes de la rehabilitación supongan una proporción superior.
- En rehabilitaciones de edificios en el Coso, la planta baja y las dos primeras, salvo que los usos terciarios existentes antes de la rehabilitación supongan una proporción superior.

ARTÍCULO 2.6.11. LIMITACIONES POR LA CONCENTRACIÓN DE USOS DEL MISMO TIPO

Para los usos de espectáculos y salas de reunión incluidos como compatibles en las zonas del suelo urbano, se tendrán en cuenta las ordenanzas y disposiciones municipales específicas para evaluar las molestias derivadas de la actividad, los incrementos de las molestias para el vecindario y para la correcta función y seguridad de las vías públicas que pudieran derivarse de la excesiva proximidad o concentración en el espacio de este tipo de usos, como es el caso de discotecas, bares, bingos y análogos.

ARTÍCULO 2.6.12. LOCALES RELACIONADOS CON EL COMERCIO ELECTRÓNICO SIN ATENCIÓN DIRECTA AL PÚBLICO

1. Locales para la elaboración, envasado, almacenamiento y suministro, por medio de repartidores propios o no, de comidas destinadas a viviendas, comedores colectivos, restaurantes, tiendas de platos preparados y otros destinos ajenos al propio establecimiento:

Las cocinas desvinculadas del consumo en el propio local o de la venta abierta al público de sus productos, coloquialmente conocidas como «cocinas fantasma», se consideran adscritas al uso productivo industrial, dentro del grupo de industrias en medio urbano, e independientemente de que se prevea la distribución de su producción mediante repartidores propios o independientes, o su retirada por los clientes. Se admiten en las zonas de uso productivo siempre que satisfagan todas las condiciones

impuestas para ellas por el planeamiento y cumplan con la reglamentación higiénico-sanitaria y el resto de la normativa sectorial vigente.

En las zonas urbanas con uso dominante residencial, sólo se admiten en posiciones donde el planeamiento permite el uso de industria, y siempre que se satisfagan los siguientes requisitos:

- a) El local cumplirá todas las condiciones que rijan en la zona para los locales de uso industrial y todas las que requiera la normativa sectorial.
- b) El local se emplazará íntegramente en planta baja.
- c) La superficie construida del local no sobrepasará los 100 m², aun en los casos en que la normativa de zona y grado establezca máximos mayores para el uso industrial.
- d) El local tendrá acceso directo desde una calle con una anchura mínima de 12 m, que no tenga la condición de peatonal, residencial ni restringida, y que no pertenezca a la malla básica.
- e) En un mismo tramo de calle no podrá haber más de un local destinado sólo a la venta electrónica de comida preparada o de cualquier otro tipo de mercancías, salvo que entre los puntos medios de sus puertas haya una distancia superior a 100 m.
- f) Cada local incluirá zonas de espera para repartidores y de estacionamiento para vehículos de reparto; local o instalaciones para el cambio de ropa y calzado de los manipuladores; cámaras o contenedores debidamente acondicionados para el almacenamiento de materias primas, comidas terminadas y envases; servicios higiénicos; local para residuos, y cuantas dependencias y equipamiento requiera la normativa sectorial, con las condiciones que ésta establezca.

Las zonas destinadas a la estancia de repartidores y estacionamiento de vehículos estarán en su interior o en un espacio privado inmediato a él, serán independientes de las de manipulación y preparación de alimentos, y no ocuparán menos de 10 m². Complementaria o alternativamente, se podrán estacionar vehículos de reparto en zonas reservadas de la vía pública, siempre que las plazas no se distancien más de 100 m del punto medio de la puerta por la que los repartidores accedan al establecimiento.

En zonas de uso dominante residencial no se admitirán las llamadas «cocinas agrupadas», compuestas por cocinas para alquilar a terceros.

El proyecto con el que se solicite licencia se acompañará de un estudio del impacto de la actividad en el entorno urbano, que considerará sus consecuencias ambientales (olores, ruidos...), los posibles riesgos (incendios...) y los requisitos de circulación y estacionamiento, teniendo en cuenta los posibles efectos acumulativos. El informe del servicio competente en materia de movilidad será vinculante en todo lo referido a accesos, estacionamientos, y carga y descarga.

2. Locales para el almacenamiento, empaquetado y expedición de mercancías destinadas a la venta minorista electrónica y entregadas en los domicilios de los consumidores finales por medio de repartidores propios o no:

Los almacenes desvinculados de la venta directa al público, coloquialmente conocidos como «supermercados» o «tiendas fantasma», se consideran adscritos al uso productivo industrial, dentro del grupo de almacenes y agencias de transporte. Se admiten en las zonas de uso productivo cuando satisfagan todas las condiciones impuestas en ellas por el planeamiento y cumplan con la normativa sectorial.

En las zonas de uso dominante residencial, sólo se admiten en posiciones donde el planeamiento admite el uso de almacén, y siempre que se satisfagan las condiciones expresadas en el apartado anterior para las cocinas sin atención al público, con las siguientes diferencias:

- a) El local se situará en planta baja, aunque podrá disponer parte de su superficie en la de sótano, de acuerdo con lo establecido por las normas urbanísticas.
- b) La superficie construida total del local no superará los 300 m² o, si es menor, la máxima admitida por las normas urbanísticas para el uso de almacén en la zona y grado en que se sitúe.
- c) Las zonas destinadas a la estancia de repartidores y estacionamiento de vehículos no ocuparán menos de 10 m² ni del 15 por ciento de la superficie útil del local. Complementaria o alternativamente, se podrán estacionar vehículos de reparto en zonas reservadas de la vía pública, siempre que las plazas no se distancien más de 100 m del punto medio de la puerta por la que los repartidores accedan al establecimiento.

El proyecto con el que se solicite licencia se acompañará de un estudio de impacto de la actividad en el entorno urbano y en la movilidad, considerando los posibles efectos acumulativos. El informe del servicio competente en materia de movilidad será vinculante en todo lo referido a accesos, estacionamientos, y carga y descarga.

3. Los establecimientos públicos que, sin destinarse exclusivamente a la venta electrónica de sus productos, participen en ésta de un modo regular, con repartidores propios o por medio de empresas especializadas, deberán contar con la autorización municipal para el ejercicio de esta actividad complementaria y con lugares adecuados para la espera de los repartidores y el estacionamiento de sus vehículos, salvo que, guiado por un criterio motivado de proporcionalidad, el Ayuntamiento entienda que la actividad no requiere dicha reserva por su reducido volumen.

En el proyecto con el que se solicite la autorización municipal, se justificará que la parte del establecimiento que sólo se destine a la cocción y preparación de alimentos o al almacenamiento de productos para la venta electrónica satisface las dimensiones máximas y el resto de condiciones expuestas en los dos apartados anteriores de este artículo.

Los espacios de espera de repartidores y vehículos estarán independizados de los de manipulación y preparación de alimentos, y no requerirán el tránsito de las materias primas o los productos terminados a través de los locales de uso público (zona

de comedor, sala de venta directa al público...). En el estudio de impacto de la actividad que acompañe al proyecto, los interesados justificarán que tienen una proporción suficiente, en función del volumen de venta a domicilio previsto y con la referencia indicativa de los dos apartados anteriores de este artículo; previo informe de los servicios técnicos competentes, el Ayuntamiento podrá aceptar la propuesta, rechazarla o modificarla, en atención a la seguridad vial o a la afección al uso normal de las calles y al medio ambiente.

En ningún caso se admitirá el uso de la vía pública como lugar de espera de los repartidores con sus vehículos, independientemente del tipo de éstos, salvo que el Ayuntamiento conceda una reserva de plazas de estacionamiento con las condiciones expresadas en los dos apartados anteriores. En razón de esta prohibición, si, después de autorizar la venta a domicilio en un establecimiento, el Ayuntamiento comprueba que supone una afección regular de la calle, podrá exigirle la ampliación de los espacios de espera o extinguir la autorización.

Cuando en un punto de la ciudad se emplacen varios establecimientos de la clase regulada en este apartado, podrán dotarse de un espacio privado de espera y estacionamiento común que no diste más de 100 m del establecimiento servido más alejado.

Los espacios propios o comunes para el estacionamiento de vehículos de reparto deberán recaer a calles que cumplan los requisitos indicados en la letra (d) del apartado 1.º de este artículo. Cuando no sea posible satisfacerlos todos, los interesados podrán proponer al Ayuntamiento una solución alternativa en el correspondiente estudio de impacto o mediante una consulta previa a la autorización análoga a la regulada en el artículo 2.4.9,1 de estas normas. A la vista del informe del servicio técnico competente en materia de movilidad y en función de la intensidad de la entrada y salida de vehículos de reparto que se prevea, el Ayuntamiento podrá eximir discrecionalmente del cumplimiento de esas condiciones en todo o en parte.

4. Los establecimientos dedicados a las actividades reguladas en los tres apartados anteriores que antes de la aprobación inicial de la modificación aislada número 193 del plan general [25 de enero de 2023] hubieran obtenido una licencia municipal de apertura que no contemplara la actividad de venta electrónica tendrán un plazo de un año desde su entrada en vigor para acomodarse a lo dispuesto en este artículo, actualizando sus licencias de actividad y dotándose, en su caso, de áreas de espera para los repartidores y sus vehículos. Independientemente de este plazo, se exigirá la adaptación cuando efectúen cualesquiera obras de reforma o ampliación del local.

La dotación de áreas de espera de repartidores y vehículos se atenderá en este caso a las condiciones expresadas en los apartados anteriores, en función del tipo de establecimiento de que se trate.

Cuando, además de la dotación mínima de espacios de espera de repartidores y vehículos, un establecimiento autorizado antes de la aprobación inicial de la modificación 193 del plan general incumpla otras condiciones exigidas por este artículo, se considerará en situación de disconformidad con el plan, dentro de la categoría de los usos tolerados restringidos que regula el artículo 2.7.18 de las normas.

No obstante, el uso se considerará tolerado en lugar de tolerado restringido en establecimientos autorizados antes del 25 de enero de 2023 que se encuentren en los casos siguientes:

- Cuando la disconformidad se refiera a la entrada y salida de los vehículos de reparto por calles de malla básica, residenciales o de tráfico restringido, pero la licencia la hubiera contemplado expresamente. En este supuesto, no se admitirán en el futuro reformas que puedan conllevar una mayor intensidad en el acceso de vehículos.
- Cuando la disconformidad consista en un exceso sobre la superficie construida máxima establecida en los apartados anteriores de este artículo, pero no se supere el 20% de ese límite ni la superficie máxima establecida para el uso industrial o de almacenamiento en las normas de zona. En este supuesto, no se admitirán en el futuro obras de ampliación de la superficie destinada exclusivamente a la actividad de venta electrónica.

De acuerdo con los artículos 2.7.17 y 2.7.18 de las normas del plan general, los establecimientos autorizados podrán pasar de la condición de uso tolerado o tolerado restringido a la de permitido si se suprimen las discrepancias con respecto a la nueva normativa:

- En el caso de la entrada y salida de vehículos de reparto, podrá desplazarse a una calle que no sea de malla básica, peatonal, de residentes o de tráfico restringido, desde la que se accederá al propio establecimiento o a otro local próximo que cumpla las condiciones exigidas.
- En caso de exceso de superficie, el establecimiento podrá dedicarse, en conjunto o en una parte no menor al exceso, a la venta directa al público o al consumo en su interior, siempre que la parte afectada incluya la zona frontal del local y su fachada se modifique en consecuencia.
- En otros casos, deberán ejecutarse las reformas del establecimiento o de la actividad que sean precisas.

ARTÍCULO 2.6.13. CONDICIONES GENERALES DE ACCESIBILIDAD

1. Las limitaciones de esta clase son de aplicación a los usos que se implanten en edificios de nueva construcción y a los cambios de uso o actividad en edificios existentes, cuando el nuevo uso tenga, según las presentes normas, limitaciones más restrictivas que el uso anterior al que sustituya. Los usos existentes que no se ajusten a estas limitaciones podrán mantenerse como usos tolerados.

2. A efectos de aplicación de estas normas, se entenderán como calles para servicio exclusivo de peatones o pedestres las que el plan establezca como tales, o las que resulten de su posterior desarrollo o de proyectos de obras ordinarias o de urbanización aprobados, incluyendo las que admitan circulación restringida mediante limitación horaria o de otro tipo salvo indicación expresa. Las calles que forman la «malla básica» son las **determinadas por la ordenanza de movilidad urbana de Zaragoza aprobada por el Ayuntamiento pleno el 25 de julio de 2025 (BOP 21/8/2024), o por la disposición que la modifique o sustituya.**

A estos mismos efectos, se excluyen de la consideración de malla básica:

- Los tramos en que existan calzadas colectoras separadas de la principal mediante bordillos.
- Los tramos de carreteras exteriores al suelo urbano o urbanizable.

3. Las limitaciones derivadas de las dimensiones del viario o del acceso por vía de malla básica o de servicio exclusivo para peatones, se entienden en todo caso referidas a emplazamientos de usos cuyo único acceso sea por dichas calles, no siendo de aplicación estas limitaciones cuando se disponga, además, de acceso por otra calle cuya condición o anchura se ajuste a la norma.

SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES PARTICULARES DE ACCESIBILIDAD DE LOS USOS**ARTÍCULO 2.6.14. CONDICIONES DEL USO HOTELERO**

1. Se requerirá un estudio específico que justifique las adecuadas condiciones de accesibilidad, estacionamiento y carga o descarga cuando superen, en cualquier categoría, 200 plazas o 4.000 m² construidos.

2. Los hoteles con superficie construida inferior a 1.000 m² deberán tener acceso por calles de 12 m de ancho como mínimo, excepto en la zona B (Ciudad histórica).

Los hoteles de más de 1.000 m² construidos tendrán acceso por calles, al menos, de 15 m de ancho, excepto en la zona B (ciudad histórica), donde el ancho mínimo de la calle queda fijado en 9 m.

3. La superficie límite indicada en los apartados anteriores corresponde a la suma de las superficies construidas dedicadas a habitaciones de hospedaje, cuartos de baño, y salas o locales de estancia.

ARTÍCULO 2.6.15. CONDICIONES DEL USO DE INDUSTRIAS, TALLERES Y ALMACENES

1. Aun cuando se admitan entre los usos compatibles en la zona correspondiente del suelo urbano, se prohíben los usos industriales y de talleres y artesanía que afecten a una superficie construida superior a 250 m² cuando hubieran de tener acceso único por calles exclusivas para peatones.

2. Se prohíben los talleres de atención a vehículos automóviles:

- a) con acceso único por calle destinada al servicio exclusivo de peatones o de acceso restringido;
- b) en el área de localización A en todos los casos, o
- c) en las áreas de localización B, C y D, cuando sean menores de 200 m² construidos.

3. Aun cuando se admitan entre los usos compatibles en la zona correspondiente del suelo urbano, se prohíben los almacenes, estén o no vinculados al comercio con venta al público cuando hubieran de tener acceso único por calle «peatonal» y su superficie construida supere 150 m².

4. Se prohíben los almacenes de agencias de transportes:

- a) con acceso único por calle destinada al servicio exclusivo de peatones o de acceso restringido;
- b) en las áreas de localización A y B en todos los casos;
- c) en el área de localización C cuando superen 500 m² construidos;
- d) en el área de localización D cuando superen 2.500 m² construidos, o
- e) a partir de 500 m² tendrán acceso por calles de ancho igual o mayor de 10 m.

5. Se prohíben los almacenes de materiales de construcción:

- a) con acceso único por calle destinada al servicio exclusivo de peatones o de acceso restringido;
- b) en el área de localización A cuando superen 100 m² construidos;

c) en el área de localización B cuando superen 250 m² construidos;

d) en el área de localización C cuando superen 500 m² construidos;

e) en el área de localización D cuando superen 2.500 m² construidos.

A partir de 500 m², tendrán acceso por calles de anchura igual o mayor de 10 m.

ARTÍCULO 2.6.16. CONDICIONES DEL USO COMERCIAL

1. Aun cuando se admitan entre los usos compatibles en la zona correspondiente del suelo urbano, se prohíben los usos comerciales, ya se trate de comercios en general, locales comerciales, edificios completos, pasajes comerciales, agrupaciones de tiendas, galerías comerciales y de alimentación, supermercados, etc., cuando hubieran de tener acceso único:

- a) por calle destinada al servicio exclusivo de peatones, cuando superen 1.000 m² construidos, o
- b) por vía de malla básica, cuando superen 2.500 m² construidos.

2. La implantación de comercios de alimentación, supermercados, galerías de alimentación, etc., con superficie de ventas superior a 1.000 m² y acceso único por vía de la malla básica requerirán estudios previos justificativos para la solución de los accesos, estacionamientos y espacios de carga y descarga. La tramitación de la licencia se iniciará cuando se consideren suficientemente garantizados la seguridad y correcto funcionamiento del tráfico.

3. En el área de localización A, será también de aplicación la limitación general de usos terciarios contemplada en el artículo 2.6.10.

ARTÍCULO 2.6.17. CONDICIONES DE LOS USOS DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS

1. Usos sanitarios con alojamiento de personas:

Se prohíben los usos sanitarios con acceso exclusivo por calle destinada al servicio exclusivo de peatones cuando precisen acceso de vehículos. Cuando incluyan atención de urgencias deberán tener acceso por calle de 10 m o más de anchura.

2. Usos deportivos:

Aun cuando se admitan entre los usos compatibles en la zona correspondiente del suelo urbano, se prohíben los usos deportivos que contengan localidades para espectadores y se sitúen en recintos no cubiertos en las áreas de localización A y B cuando superen 300 espectadores.

Cuando contengan localidades para espectadores y se sitúen en locales cubiertos se les aplicarán las limitaciones de salas de espectáculos.

3. Usos que contengan salas de espectáculos, conferencias, audiciones, y otras que supongan concentración de personas:

Los usos de carácter cultural, asociativo, espectáculos, salas de reunión, y en general los que contengan salas para espectadores deberán disponer de acceso y fachada a vías cuya anchura cumpla lo establecido por la legislación reguladora de los espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos.

En consecuencia, los edificios y locales que contengan este tipo de salas se construirán con fachadas y salida a vías públicas o espacios abiertos aptos para la circulación rodada, cuyo número y anchura mínima, medida normalmente en el punto medio de la fachada, serán los siguientes:

- Si el aforo no excede de 300 personas, fachada y salida a una vía pública o espacio abierto de 7 m de ancho.
- Si el aforo excede de 300 personas, y no es superior a 700, fachada y salida a una vía pública o espacio abierto de 12,50 m de ancho.
- Si el aforo excede de 700 personas y no es superior a 1.500, fachada y salida a dos vías públicas o espacios abiertos cuya anchura mínima sea de 7 m, y la conjunta no sea inferior a 30 m.
- Si el aforo excede de 1.500 personas, fachada y salida a dos o más vías públicas o espacios abiertos cuya anchura mínima sea de 12,50 m, y la anchura conjunta, el resultado de sumar a 30 m un metro más por cada 100 personas que el aforo exceda de 1.500 personas.

A los efectos regulados por la presente norma, se exceptúan de esta limitación las salas con aforo inferior a 100 personas que correspondan a usos culturales o asociativos de carácter cultural, sin perjuicio de lo que se derive de la aplicación de la legislación reguladora de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos.

4. Uso de servicios públicos:

Dada su diversidad funcional y su carácter de utilidad pública, se justificará en cada caso la adecuación de las necesidades de accesibilidad a las características del vía-río.

La localización y condiciones de implantación de puntos de venta de carburantes en la vía pública se regula mediante el plan especial redactado y aprobado a estos efectos.

CAPÍTULO 2.7

CALIFICACIÓN DE LOS USOS

SECCIÓN PRIMERA: CALIFICACIÓN DE LOS USOS RESPECTO A SU FINALIDAD

ARTÍCULO 2.7.1. ESQUEMA GENERAL DE CALIFICACIÓN DE LOS USOS POR SU FINALIDAD

I. USOS LUCRATIVOS

I.A) Uso residencial:

1. Uso de vivienda:
 - a) Unifamiliar.
 - b) Colectiva.
2. Uso de residencia comunitaria.
3. Uso hotelero:
 - a) Hostales y pensiones.
 - b) Hoteles.
 - c) Hoteles-apartamentos.

I.B) Uso productivo:

1. Uso agrario.
2. Uso industrial:
 - a) Industrias y almacenes en medio rural.
 - b) Industrias en medio urbano.
 - c) Almacenes y agencias de transporte.
 - d) Talleres y artesanía.
3. Uso comercial:
 - a) Establecimientos de un sólo sector.
 - b) Establecimientos polivalentes.
 - c) Complejos y recintos comerciales.
 - d) Establecimientos especiales.
 - e) Otras modalidades de uso comercial.
4. Uso de oficinas:
 - a) Despachos profesionales en la vivienda.
 - b) Oficinas en general.
5. Usos terciarios recreativos:
 - a) Salas de esparcimiento.
 - b) Establecimientos de hostelería.

II. SISTEMAS DE DOTACIONES:

II.A) Sistema de zonas verdes y espacios libres:

1. Uso de zonas verdes y espacios libres:

- a) Zonas verdes.
- b) Espacios libres recreativos.
- II.B) Sistema de equipamientos:
 - 2. Usos deportivos.
 - a) En instalaciones abiertas.
 - b) Instalaciones cerradas.
 - c) Espectáculos deportivos.
 - 3. Enseñanza.
 - 4. Sanidad y salud.
 - 5. Asistencia y bienestar social.
 - 6. Cultural.
 - 7. Religioso.
 - 8. Espectáculos.
- II.C) Uso de servicios públicos:
 - 9. Servicios públicos urbanos.
 - a) Mantenimiento y seguridad.
 - b) Ferias.
 - c) Cementerios.
 - d) Telecomunicaciones.
 - e) Servicios de transporte.
 - 10. Servicios de infraestructura.
 - 11. Administración pública.
 - a) Estatal.
 - b) Autonómica.
 - c) Local.
 - 12. Defensa y Seguridad del Estado.

ARTÍCULO 2.7.2. USO RESIDENCIAL

Es el uso destinado al alojamiento permanente o temporal de personas. Comprende las siguientes clases:

- 1. Uso de vivienda.
- 2. Uso de residencia comunitaria.
- 3. Uso hotelero.

ARTÍCULO 2.7.3. USO RESIDENCIAL: VIVIENDA

Es el uso residencial destinado a la morada permanente de individuos y familias, con independencia de la clase de suelo en que se sitúe, de su tamaño y de su tipo, y con inclusión de las provisionales, desmontables y transportables.

En razón de su relación con la parcela, se consideran los siguientes tipos de vivienda:

- a) Vivienda unifamiliar: cuando la vivienda ocupa directamente una porción del suelo que le corresponde, en forma de edificación aislada, pareada o acorde con otros tipos de agrupación horizontal, siempre que se disponga un acceso exclusivo e independiente para cada vivienda.

Se considerará vivienda unifamiliar indistintamente si la porción de suelo que le corresponde constituye o puede constituir una finca registral independiente, o si está definida en forma de participación en una comunidad de propietarios.

En los casos en que edificios adscribibles a tipos arquitectónicos de vivienda unifamiliar se emplazaran sobre una finca común, aun cuando contarán con elementos comunes contruidos bajo la rasante o en dotaciones anejas a las viviendas con acceso independiente, deberán satisfacer las condiciones de parcela mínima establecidas por las normas específicas que le sean de aplicación, considerándose que la finca ocupada ha de tener, al menos, una superficie igual al resultado de multiplicar la parcela mínima correspondiente al tipo de vivienda unifamiliar que corresponda por el número de unidades que se proyecte.

Conforme se indica la regulación de la edificación en las diferentes zonas del suelo urbano, en los tipos de ordenación en manzana cerrada cada unidad de vivienda deberá satisfacer la longitud mínima de fachada a la vía pública, independientemente de que ocupe una parcela segregada o una porción indivisa de suelo.

En las propiedades indivisas, siempre que en conjunto se satisfagan las condiciones expresadas en los párrafos anteriores, se aceptará que físicamente se subdividan en una superficie configurada como elemento común de todas las viviendas unifamiliares agrupadas, y otra subdividida en porciones de uso privativo, aun cuando éstas sean inferiores a la parcela mínima establecida en virtud de la zona y el tipo de vivienda unifamiliar.

Se cumplirá, además, la condición de que a ninguna de las viviendas agrupadas le corresponda una superficie de suelo menor que la parcela mínima, considerándose incluida la porción que le asigne el título constitutivo como elemento de uso privativo, más la correspondiente a su porcentaje de participación en la parte de suelo constituida como elemento común de la finca.

La edificabilidad y la ocupación del conjunto de la agrupación serán las que correspondan a los índices establecidos en la zona, multiplicados por la superficie de la finca. Además, cada vivienda tendrá una superficie edificable y una superficie ocupable máximas consecuentes a la aplicación de los índices de edificabilidad y la ocupación de la zona sobre la superficie de suelo que le corresponda, definida conforme al párrafo anterior.

Las parcelas en las que se realicen estas agrupaciones se inscribirán como fincas indivisibles en el Registro de la Propiedad.

- b) Vivienda colectiva: cuando en la unidad parcelaria se edifican dos o más viviendas, agrupadas de modo que formen edificios con accesos, instalaciones y otros elementos comunes.

En razón del régimen jurídico de su promoción, se distingue:

- a) Vivienda protegida: la que ha sido promovida al amparo de algún régimen de protección oficial, en virtud del que se limita su precio en alquiler o venta.
- b) Vivienda libre: la que no se acoge a ningún régimen de protección, por lo que su precio es fijado libremente por el promotor.

ARTÍCULO 2.7.4. USO RESIDENCIAL: RESIDENCIA COMUNITARIA

1. Uso residencial destinado a alojamiento estable de personas que no mantengan entre sí lazos asimilables a los familiares, con utilización de servicios e instalaciones comunes, y con un régimen de relación interna también comunal.

A título de ejemplo, se incluyen en este uso las residencias de niños, ancianos, estudiantes, las comunidades religiosas, y cualesquiera otras residencias de colectivos de este género.

Los usos asimilables a la residencia comunitaria que, por su naturaleza, sean también encuadrables en los equipamientos docente, sanitario, asistencial o religioso, podrán implantarse indistintamente en suelos pertenecientes al sistema de equipamientos así calificados o en suelos en los que se admitan usos lucrativos, en las condiciones establecidas por la regulación de la zona y grado correspondiente.

Se excluye expresamente de esta clase de uso la construcción de viviendas colectivas con servicios comunes.

2. Cuando en la regulación de usos de las zonas del suelo urbano contenida en estas normas se haga referencia conjunta al residencial comunitario y el hotelero, se entenderá, salvo que se indique lo contrario, que las superficies expresadas para los tres tipos definidos en el apartado 2.º del artículo siguiente son también limitaciones para el uso residencial comunitario.

ARTÍCULO 2.7.5. USO RESIDENCIAL: HOTELERO

1. Uso residencial destinado a alojamiento temporal y circunstancial de personas, con la utilización de servicios e instalaciones comunes pero sin régimen comunal de relación interna. Pertenecen a esta clase, por ejemplo, las casas de huéspedes, pensiones, fondas, hoteles, hostales, hoteles-apartamentos, u otras variedades contempladas por la legislación sectorial.

El uso hotelero comprende las siguientes modalidades:

- a) Hostales y pensiones.
- b) Hoteles.
- c) Hoteles-apartamentos.
- d) Viviendas de uso turístico.

La definición de estas modalidades de uso, según las características de los respectivos establecimientos, será la establecida en la legislación sectorial del estado o de la comunidad autónoma que sea aplicable.

2. Para la aplicación de estas normas urbanísticas, se establecen tres tipos de establecimientos hoteleros:

Tipo 1: hostales y pensiones hasta 200 m² construidos.

Tipo 2: establecimientos hoteleros hasta 500 m² construidos.

Tipo 3. establecimientos hoteleros de cualquier superficie.

3. Los hoteles-apartamentos se asimilan, a efectos de regulación, a edificios destinados a vivienda colectiva. Las condiciones para su construcción en áreas de vivienda de distinta tipología se regulan en la normativa específica de las zonas.

4. Las viviendas de uso turístico satisfarán todas las condiciones sectoriales establecidas por el reglamento aprobado por decreto 1/2023 del Gobierno de Aragón o disposición que lo sustituya, y, además, las condiciones urbanísticas establecidas por el planeamiento. A este efecto, cumplirán los requisitos materiales propios de los edificios destinados a vivienda colectiva o unifamiliar, según su tipo, comprendiendo tanto las condiciones generales de habitabilidad, distribución y superficie contenidas en la sección tercera del capítulo 2.3 de estas normas, como las que detalla la normativa específica de cada zona y grado. En cuanto a la regulación de su compatibilidad con otros usos, se asimilarán a establecimientos hoteleros de igual superficie.

Sólo se aceptarán estudios de uso turístico con superficie inferior a 37 m² cuando correspondan a viviendas preexistentes que ya tengan esa superficie y no sean incompatibles con el planeamiento, y cuya adaptación al uso turístico implique sólo obras de adecuación menor acordes con el plan.

Las viviendas de uso turístico deberán cederse al completo, y nunca por estancias.

ARTÍCULO 2.7.6. USO PRODUCTIVO

Incluye todos los usos consistentes en la producción de bienes y servicios, exceptuados aquellos servicios que se detallan en las categorías de servicios públicos y de equipamientos. Comprende las siguientes clases:

1. Uso agrario.
2. Uso industrial.
3. Uso comercial.
4. Uso de oficinas
5. Usos terciarios recreativos.

ARTÍCULO 2.7.7. USO PRODUCTIVO: AGRARIO

Uso productivo correspondiente a las actividades relacionadas con la explotación de los recursos agrícolas, forestales, ganaderos y pecuarios, que por su naturaleza se vinculan al medio rural, cuando superen los niveles admitidos para las explotaciones familiares o domésticas por la normativa sectorial y no exijan transformación de productos.

ARTÍCULO 2.7.8. USO PRODUCTIVO: INDUSTRIAL

Uso productivo correspondiente a las actividades de transformación de materias, conservación, almacenamiento, distribución y transporte de productos sin venta directa al público, talleres de mantenimiento, reparación y atención de bienes y equipos, actividades artesanas, y estaciones de servicio, lavado y reparación de automóviles. Se divide en:

a) Industrias y almacenes en medio rural:

Comprende las actividades industriales y de almacenamiento vinculadas al medio rural en que se sitúan, tales como las actividades extractivas, las instalaciones industriales a pie de yacimiento, las actividades ganaderas de carácter industrial y las industrias agrarias que incluyan primeras transformaciones o comercialización de los productos de su entorno.

Comprende así mismo los usos industriales, vinculados o no al sector primario, en que por razones de interés público, por las características del proceso productivo o por las de los materiales utilizados, resulta exigido el emplazamiento en el medio rural, lejos del medio urbano, con las condiciones que resulten de aplicación en cada caso.

b) Industrias en medio urbano:

Uso industrial dedicado a la obtención y la transformación de materias primas o a su preparación para posteriores transformaciones, incluido el envasado, el transporte y la distribución, cuyas características permiten su emplazamiento en zonas del medio urbano destinadas por el plan a estos usos productivos o donde se admiten como compatibles, según las condiciones establecidas en las normas específicas.

c) Almacenes y agencias de transporte:

Uso industrial dedicado exclusivamente al almacenamiento, conservación y distribución de materias, productos o bienes para suministro a mayoristas, minoristas, fabricantes, instaladores, etc., aun cuando se incluyan actividades secundarias de transformación, envasado u otras análogas, excepto la venta directa al público, cuyas características permiten su emplazamiento en zonas del medio urbano destinadas por el plan a estos usos productivos o donde se admiten como compatibles, según las condiciones establecidas en las normas específicas.

d) Talleres y artesanía:

Uso industrial dedicado al mantenimiento, reparación y atención a bienes y equipos, o a la práctica de artes y oficios cuya función requiere un emplazamiento en coexistencia con la población residente a la que sirven, sin que suponga incomodidad para la vivienda. Incluye los talleres de servicio a vehículos automóviles sin venta de carburantes. A efectos de compatibilidad y limitaciones se equiparan a las industrias en medio urbano.

ARTÍCULO 2.7.9. USO PRODUCTIVO: COMERCIAL

1. Uso productivo correspondiente a todas aquellas actividades cuya finalidad sea poner a disposición de consumidores y usuarios, bienes y servicios susceptibles de tráfico comercial, en sedes fijas y con presencia de comprador, producto y mercancía.

Se entiende por sede fija la existencia de un establecimiento, un conjunto de ellos, puestos en mercados o lonjas, tanto a cielo abierto como en recintos cerrados, u otras instalaciones análogas.

Se entiende por establecimientos comerciales todos aquellos locales edificadas y las construcciones e instalaciones fijas permanentes, cubiertas o sin cubrir, exteriores o interiores a una edificación, exentas o no, con o sin escaparates, en los que se desarrolle profesionalmente una actividad comercial, ya sea de forma continua o en días en temporadas determinadas tales como naves, edificios, almacenes, tiendas, lonjas, cubiertos, paradas, quioscos, etc.

Se entiende por recintos comerciales todos aquellos espacios, abiertos o cerrados, en los que pueda convivir más de un establecimiento, utilizando para su funcionamiento espacios comunes, tales como centros comerciales, mercados municipales, galerías, mercados al aire libre, mercadillos, etc.

2. Los establecimientos comerciales se clasifican en:

A) Establecimientos destinados a un sólo sector:

- a) Establecimientos tradicionales: establecimientos comerciales que ofrecen una gama relativamente restringida de productos con técnicas de venta tradicional y suelen ocupar superficies reducidas.
- b) Establecimientos especializados: establecimientos comerciales de pequeña o mediana superficie, que ofrecen un surtido de productos más selecto.
- c) Autoservicios: establecimientos para la venta de productos de consumo cotidiano, sean alimenticios, de droguería y otros análogos, en los que el comprador selecciona directamente los productos sin intermediación del vendedor, que se limita a su control y cobro; pueden contener, no obstante, secciones atendidas de forma tradicional. Para ser incluido en esta categoría, la superficie de venta del establecimiento no sobrepasará los 120 m².
- d) Superservicios: establecimientos para la venta de productos de consumo cotidiano en régimen de autoservicio, aunque puedan contener secciones atendidas de forma tradicional. Para ser incluido en esta categoría, la superficie de venta del establecimiento deberá estar comprendida entre los 120 y los 399 m².
- e) Supermercados: establecimientos para la venta de productos de consumo cotidiano en régimen de autoservicio, aunque puedan contener secciones atendidas de forma tradicional. Se distinguirán los siguientes tipos de supermercados:
 - Supermercados A, de superficie comprendida entre 400 y 1.499 m².
 - Supermercados B o «maxi-supermercados», de superficie comprendida entre 1.500 y 2.499 m².
- f) Grandes superficies especializadas: establecimientos especializados en un sector determinado, con superficies de venta superiores a 2.000 m². Se considerarán los siguientes tipos:
 - Equipamiento personal: establecimientos de venta de vestido, calzado y complementos.

- Equipamiento de equipo del hogar: establecimientos de venta de productos para el hogar, tales como textil, menaje, saneamiento, carpintería, iluminación y complementos, excepto muebles.
- Muebles: establecimientos de venta de mobiliario para hogar y oficinas, con superficie de venta y exposición.
- Bricolaje: establecimientos de venta de materiales y herramientas para la construcción y el equipamiento del hogar, incluido el mobiliario, siempre que la realización corresponda al comprador.
- Materiales para la construcción: establecimientos de venta de ladrillos, cerámicas, tuberías, utillaje eléctrico, fontanería, carpintería, escayolas y similares, así como herramientas y maquinaria ligera para la realización de obras por profesionales.
- Electrodomésticos: establecimientos de venta de aparatos eléctricos para el equipamiento del hogar.
- Imagen, sonido e informática: establecimientos de venta de aparatos audiovisuales, ordenadores, cámaras, óptica no personal y todo tipo de accesorios para ellos.
- Deporte y ocio: establecimientos de venta de equipamiento para la práctica del ejercicio físico, libros, discos y videos.
- Juguetes: establecimientos de venta de objetos para el entretenimiento infantil.
- Automóviles: establecimientos de venta de vehículos para el transporte de personas y mercancías, así como para la realización de labores agrícolas y obras públicas.
- Otros especialistas: establecimientos de venta especializada en un sector diferente.

B) Establecimientos comerciales polivalentes:

- a) Hipermercados: establecimientos de gran superficie en régimen casi total de autoservicio, que normalmente se sitúan en la periferia de la ciudad. La superficie de venta se distribuye entre la oferta de mercancías de consumo cotidiano y otros sectores (textil, menaje del hogar, bricolaje, electrodomésticos, etc.) Se distinguirán los siguientes tipos de hipermercados:
 - Hipermercados A, de superficie de venta comprendida entre 2.500 y 5.000 m².
 - Hipermercados B, de superficie de venta superior a 5.000 m².
- b) Almacenes populares: establecimientos polivalentes de venta por secciones en régimen de autoselección y venta tradicional con cajas de cobro independientes en la salida. Su superficie de venta es inferior a 10.000 m².
- c) Grandes almacenes: establecimientos comerciales polivalentes con superficie de venta igual o superior a 10.000 m², que ofrece una amplia gama comercial, organizada en venta por secciones. El alcance de mercado y clientela es de ámbito regional.

C) Complejos y recintos comerciales:

- a) Mercados municipales: conjuntos de establecimientos minoristas, fundamentalmente de alimentación, agrupados en un edificio y que están sujetos a la gestión de su funcionamiento, controlada por el Ayuntamiento o por una entidad concesionaria.
- b) Mercados mayoristas: conjuntos de establecimientos en un edificio o recinto exclusivo para contratación al por mayor de productos frescos de alimentación.
- c) Galerías y pasajes comerciales: conjuntos de establecimientos minoristas independientes que comparten un espacio común de circulación y determinados servicios. Las galerías pueden estar anejas a grandes establecimientos polivalentes o, por el contrario, constituir por sí mismas el equipamiento comercial.
- d) Galerías y centros privados de alimentación: conjuntos de establecimientos minoristas distintos de los mercados municipales, cuya oferta es mayoritariamente alimentaria, que comparten un espacio común de circulación y determinados servicios.
- e) Centros comerciales: conjuntos de establecimientos minoristas integrados en un edificio concebido, localizado y gestionado como unidad, cuya localización, dimensión y el tipo de tiendas que contiene depende del área a la que sirve; pueden incluir también actividades recreativas. Es común distinguir entre centros comerciales con y sin lo que en el argot del sector se conoce como «locomotor» y el actual plan general de equipamiento comercial llama «elemento específico de atracción» (establecimiento polivalente de gran superficie integrado junto a un conjunto de pequeños establecimientos, a los que beneficia con su mayor capacidad de atracción de clientela).
- f) Parques comerciales: centros comerciales organizados en polígonos urbanizados, con edificios independientes contiguos entre sí que comparten estacionamiento y determinados servicios comunes; pueden incluir también actividades recreativas.

D) Establecimientos especiales y de promoción:

- a) Venta directa de fábrica: venta realizada directamente por el fabricante al consumidor, sin que existan estructuras intermedias de distribución. La venta se realiza en espacios habilitados y diferenciados de la propia fábrica.
- b) Establecimientos de venta de saldos y ocasión: comercio dedicado a la venta de artículos a un precio inferior al común de mercado. Esta oferta se debe a diversas causas: compra en grandes cantidades, liquidaciones, artículos defectuosos u obsoletos, de segunda mano, restos de existencias, etc.
- c) Establecimientos mayoristas en régimen de autoservicio (cash&carry): sus principales clientes son los minoristas de alimentación y las empresas de hostelería. Suelen ser de alimentación, especializados (droguería, por ejemplo) o generalistas. Cuando el establecimiento mayorista esté autorizado para la venta al por menor y tenga más de un 25% de venta al detalle, la superficie de venta detallista ha de estar perfectamente delimitada de la mayorista.

- d) Establecimientos de descuento duro («Hard Discounts» o «Discounts»): establecimientos comerciales con venta en régimen de autoservicio y con práctica comercial de venta de la mercancía con márgenes de beneficio muy reducidos, en grandes lotes y con muy reducido servicio al cliente.
 - e) Tiendas de conveniencia: establecimientos con una extensión útil no superior a 500 m², abiertos al público no menos de 18 horas diarias y que distribuyen equilibradamente su oferta entre libros, periódicos y revistas, artículos de alimentación, discos y cintas de música o vídeo, juguetes, regalos y artículos varios.
3. Además de estos tipos de establecimientos, se consideran modalidades de uso comercial los siguientes tipos de equipamiento comercial sobre espacios públicos:
- a) Los mercados al aire libre o mercadillos: centros de agrupación de comerciantes tradicionales en espacios públicos abiertos habilitados a tal efecto por el Ayuntamiento. Son mercados no diarios, siendo la semanal su periodicidad más común.
 - b) Zonas de comercio ambulante: modalidad de venta realizada en calles o plazas previa autorización expresa del Ayuntamiento en aplicación de lo establecido por la normativa municipal en cuanto a licencias, periodicidad y desarrollo de la actividad.
 - c) Zonas de actuación y polaridad comercial: polígonos urbanísticos de iniciativa y gestión pública o mediante concesión, cuya dimensión permite la localización de establecimientos polivalentes y de áreas de comercio integrado.
 - d) Zonas comerciales en islas de peatones o de circulación restringida: áreas localizadas en el centro urbano tradicional, dentro de un perímetro delimitado en cuyo interior existe prioridad o exclusividad de circulación para los viandantes. Dentro de esta delimitación existe una concentración suficiente de establecimientos de diversos sectores, que garantiza la sinergia comercial y la mayor atracción de compradores.
 - e) Centros urbanos comerciales: áreas urbanas ubicadas en el centro antiguo y en los barrios, con una importante actividad comercial, vías públicas utilizadas en parte como pasillos comerciales (lo que suele motivar medidas de restricción de tráfico rodado), y con gestión conjunta, en la que intervienen los comerciantes, para velar por el desarrollo, sinergia comercial, conservación del área, y atracción de compradores. Contribuyen a desarrollar acciones de rehabilitación del espacio urbano en que se encuentran, campañas de publicidad, promoción o mejora de servicios comunes tales como alumbrado, estacionamiento, acceso de transporte, logística, compras centralizadas, seguridad y otros.
4. A los efectos de la regulación urbanística, se asimilan al uso comercial la prestación de servicios privados al público, como peluquerías, salas de belleza u otros servicios higiénicos, así como las enseñanzas no regladas.
5. Conforme al plan general para el equipamiento comercial de Aragón, cuando el plan general de ordenación urbana de Zaragoza utiliza el concepto «superficie de venta», se refiere a la superficie total de los lugares en los que se venden o exponen

las mercancías, o se realizan actividades comerciales con carácter habitual y permanente, o bien se destinan a tal fin de forma eventual, a los cuales puede acceder la clientela para realizar sus compras. Incluye entre otros:

- escaparates internos;
- espacios destinados a la presentación de mercancías;
- superficies de preparación, almacenamiento, reparación, o elaboración de mercancías visibles por el público aunque no sean accesibles;
- espacios de venta exteriores;
- escaleras, pasillos de tránsito y cualquier otro espacio ornamental o de circulación de los compradores potenciales de ese establecimiento comercial, comprendido en la superficie interior construida;
- en el supuesto de que en ella se presten servicios o sirva de escaparate, se considerará superficie de venta también la zona de cajas y la zona entre éstas y la salida.

ARTÍCULO 2.7.10. USO PRODUCTIVO: OFICINAS

1. Uso productivo correspondiente a actividades administrativas, empresariales, técnicas, monetarias y burocráticas propias del sector terciario, excepto las incluidas en los usos de equipamiento y servicios públicos.

A título de ejemplo, se incluyen en este uso las sedes y oficinas bancarias, de compañías de seguros, gestorías, agencias, administración de empresas, estudios, consultas y despachos profesionales, etc.

2. Los despachos profesionales que no formen parte de la vivienda del titular se considerarán incluidos dentro del uso de oficinas.

ARTÍCULO 2.7.11. USOS TERCIARIOS RECREATIVOS

1. Salas de esparcimiento:

Uso productivo con acceso al público donde se realizan actividades de esparcimiento y relación social a las que no cabe, razonablemente, atribuir valores culturales. Se incluye la exhibición de espectáculos que, por carecer de estos valores, no son admitidos en el uso denominado «equipamiento de espectáculos».

Comprende los casinos de juego, salas de bingo, salones recreativos, de baile, discotecas, salas de fiesta, *peep-show* y salas de espectáculos sicalípticos. No se incluyen las salas de exposiciones, audiciones y conferencias, los teatros y los cinematógrafos, que forman parte de los equipamientos culturales y de espectáculos.

2. Establecimientos de hostelería:

Comprende los establecimientos públicos destinados al consumo de comidas y bebidas, tales como restaurantes, cafeterías, bares y similares. Se considerarán incluidos aquellos establecimientos usualmente denominados «cibercafés» o «ciberbares» que, como una especialidad de los llamados «cibercentros», se asimilan a cafeterías y bares en virtud de su horario de apertura (prolongado más allá del horario comercial) o de las propias características de los locales.

ARTÍCULO 2.7.12. USOS DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES**1. Zonas verdes:**

Usos vinculados a parques urbanos públicos, plazas y paseos, ocupados por plantaciones de arbolado y jardinería, destinados al recreo, esparcimiento y reposo de la población, y también a la protección y el aislamiento de vías y edificaciones, que se dirige a la mejora de las características higiénicas, ambientales y de ornato de la ciudad. Se permitirán los usos deportivos y recreativos compatibles con su carácter, en las condiciones indicadas en la legislación urbanística y en el título octavo de estas normas.

2. Espacios libres recreativos:

Usos de espacios libres, predominantemente ocupados por plantaciones de arbolado y jardinería, dedicados al recreo, esparcimiento y reposo de la población, con implantación complementaria de instalaciones y edificios destinados a actividades culturales, deportivas y de espectáculos en las condiciones indicadas en la legislación urbanística y en el título octavo de estas normas.

ARTÍCULO 2.7.13. USO DE EQUIPAMIENTOS

Uso destinado a las actividades que atienden las necesidades sociales de cultura, asistencia, bienestar y vida de relación de los habitantes de la ciudad, en forma pública, privada o colectiva. Comprende:

1. Uso deportivo:

Usos dedicados a la práctica, enseñanza o exhibición de especialidades deportivas o ejercicios de cultura física. Cuando conlleve asistencia de espectadores deberá cumplir el conjunto de normas propias del uso deportivo y del uso espectáculos.

A título de ejemplo, se incluyen en este uso las instalaciones deportivas al aire libre y las cubiertas, los gimnasios, instalaciones polideportivas, frontones, piscinas, etc.

No se incluyen las actividades ligadas física y funcionalmente a otros usos, tales como los docentes, sanitarios, etc.

2. Enseñanza:

Uso de equipamiento colectivo, público o privado, destinado a la formación y a la enseñanza en sus distintos grados o especialidades, incluyendo las actividades complementarias de investigación, custodia, administración, dirección y análogas, y las de servicio directo, tales como comedores, cafeterías, instalaciones deportivas, residencias universitarias anejas, etc. Las residencias de estudiantes deberán cumplir las normas propias del uso de residencia comunitaria.

A título de ejemplo, se incluyen en este uso los centros de formación preescolar, primaria, secundaria, profesional y universitaria (facultades, escuelas técnicas y universitarias), las guarderías, los centros de educación especial, educación de adultos, talleres ocupacionales, conservatorios, escuelas de artes y oficios, centros de investigación científica y técnica vinculados a la docencia, etc.

3. Sanidad y salud:

Uso de equipamiento colectivo, público o privado, destinado a prestación de servicios médicos o quirúrgicos, con o sin internamiento hospitalario de las personas, y a las tareas de investigación, prevención, orientación, información, administración y otras consecuentes con dicha prestación. Se asimilan a este uso las clínicas veterinarias.

A título de ejemplo, se incluyen en este uso los hospitales, clínicas, residencias de enfermos, ambulatorios, dispensarios, centros de salud de atención primaria y preventiva, oficinas del INSALUD, consultas médicas colectivas en edificio completo, casas de socorro, consultorios, psiquiátricos, laboratorios de análisis clínicos, centros de radiología, servicios de ambulancias y transporte sanitario, bancos de sangre, centros de hemodiálisis y, en general, todo tipo de centros de asistencia sanitaria.

No se incluyen los servicios que se presten en despachos profesionales, fuera de los centros médicos.

4. Asistencia y bienestar social:

Uso de equipamiento colectivo, público o privado, dedicado a la asistencia no médica o quirúrgica de personas, con o sin internamiento, y a las tareas de investigación, prevención, orientación, información, administración y otras consecuentes con dicha prestación. Cuando comprenda el alojamiento, deberá cumplir el conjunto de normas propias del uso asistencial y del de residencia comunitaria.

A título de ejemplo, se incluyen en este uso los centros para la prestación de servicios o ayudas relacionados con la asistencia geriátrica, la de enfermos crónicos o minusválidos físicos y psíquicos, el tratamiento de toxicómanos, la atemperación de la pobreza extrema y de la desprotección jurídica, los albergues de beneficencia, los centros de protección de menores, o los pisos tutelados y protegidos, siempre que no se produzca fragmentación de la propiedad, que la gestión sea unitaria, que existan espacios comunes con el fin de favorecer la relación social, la comunicación, la información y el ocio, y que se atengan a la normativa sectorial que les sea de aplicación.

5. Cultural:

Uso de equipamiento colectivo, público o privado, dedicado a la producción, conservación y difusión de bienes culturales no comprendidos en el uso de enseñanza.

A título de ejemplo, se incluyen en este uso los archivos, museos, salas de exposición, bibliotecas, parques zoológicos y botánicos, casas de cultura, palacios de congresos, etc.

Se asimilan a este uso los dedicados a actividades culturales o de relación a través de la pertenencia a un grupo o sociedad, así como los locales para espectáculos integrados en edificios de equipamiento cultural.

6. Religioso:

Uso de equipamiento destinado a practicar en comunidad cultos religiosos y a las actividades directamente relacionadas con éstos. Cuando comprenda el alojamiento, a la manera de los conventos y las comunidades religiosas, deberá cumplir el conjunto de normas propias del uso de residencia comunitaria.

7. Espectáculos:

Uso de equipamiento consistente en la exhibición de películas, representaciones, actuaciones o competiciones celebradas ante auditorios físicamente presentes en el mismo recinto.

Comprende los cinematógrafos, filmotecas, teatros, salas de concierto, corridas de toros, actividades deportivas con presencia de espectadores y otras afines, siempre que atañan a empresas cuyo desempeño merezca la tutela pública, expresada en forma de políticas de fomento directo o indirecto de su ejercicio.

ARTÍCULO 2.7.14. USO DE SERVICIOS PÚBLICOS

Lo constituyen los servicios que presta a los ciudadanos la Administración pública, directamente o a través de intermediarios, en relación con la conservación general del espacio urbano, la salvaguarda de las personas y bienes, el suministro de servicios que de ella dependan, etc.; incluye también actividades privadas, como los medios de telecomunicación asimilables a este concepto de servicios públicos y los servicios de infraestructura y suministro básico de la ciudad. Comprende:

1. Servicios públicos urbanos:

- a) Usos destinados al mantenimiento y seguridad de la ciudad: limpieza y policía, prevención y extinción de incendios, protección civil, vialidad, alumbrado, señalización, etc.
- b) Ferias y otras infraestructuras especializadas para certámenes de carácter industrial o comercial en general, o de sectores económicos y productivos.
- c) Cementerios, destinados a la sepultura o cremación de cadáveres de personas y animales, así como a las actividades funerarias.
- d) Servicios relacionados con las telecomunicaciones por distintos medios.
- e) Usos ligados al transporte, como los de estancia, mantenimiento y aprovisionamiento de automóviles de titularidad de la administración o prestados mediante concesiones.

2. Servicios de infraestructura:

Uso de servicios destinado a las necesidades de abastecimiento, saneamiento, comunicaciones, transporte colectivo y otras análogas de la ciudad.

- a) Producción, almacenamiento y distribución de agua, energía y alumbrado público.
- b) Saneamiento, tratamiento y evacuación de residuos sólidos y líquidos, u otras infraestructuras de control y protección del tráfico, de las redes y del medio ambiente.
- c) Infraestructuras de la telecomunicación.
- d) Estaciones de venta de carburantes.

3. Administración pública:

Uso de servicios destinado a las actividades propias de la Administración pública en sus tres niveles:

- a) Administración General del Estado.
- b) Administración de la Comunidad Autónoma.

c) Administración Local.

Las entidades de derecho público con personalidad jurídica propia vinculadas o dependientes de cualquiera de las administraciones públicas también tendrán a estos efectos la consideración de administración pública.

4. Defensa y seguridad del Estado:

Uso de servicios destinado a las fuerzas armadas y cuerpos de seguridad del Estado. Se incluyen en este grupo los centros penitenciarios.

SECCIÓN SEGUNDA: CLASIFICACIÓN DE LOS USOS RESPECTO AL CUMPLIMIENTO DE LAS LIMITACIONES

ARTÍCULO 2.7.15. USOS PERMITIDOS POR EL PLAN

Son los que se ajustan a los usos dominantes y compatibles, y a las condiciones de implantación establecidas por el plan general o por los planes parciales o especiales que lo desarrollen, por lo que se permite expresamente su implantación.

Son también usos permitidos:

- Los existentes con anterioridad a la entrada en vigor de estas normas que cumplan las condiciones de la definición anterior.
- En suelo urbano, los usos de carácter provisional que, por no dificultar la ejecución del planeamiento, se autoricen al amparo del artículo 29.3 del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo de Aragón o norma que lo modifique o sustituya.

ARTÍCULO 2.7.16. USOS DISCONFORMES CON EL PLAN

1. Son usos disconformes con el planeamiento los que no se ajustan a los usos dominantes y compatibles, o al conjunto de las limitaciones para su implantación establecidas por el plan general o por los planes parciales y especiales que lo desarrollen.

2. Se prohíbe expresamente la implantación de nuevos usos disconformes con el plan a partir de su entrada en vigor.

Se considerarán también usos disconformes prohibidos los que así vengan calificados por otras disposiciones estatales, autonómicas o locales en materia de seguridad, salubridad, molestias o peligro.

3. Los usos disconformes con el plan correspondientes a implantaciones previas a su vigencia podrán ser:

- a) Usos tolerados, cuando reúnan las condiciones expresadas en el artículo 2.7.17.
- b) Usos tolerados con restricciones, cuando reúnan las condiciones expresadas en el artículo 2.7.18; esta categoría se caracteriza por un grado de incompatibilidad con el planeamiento que aconseja no admitir su futura ampliación, modificación o reforma, pero no reclama el cese de la actividad por efecto de la aprobación del plan.
- c) Usos no tolerados, cuando reúnan las condiciones expresadas en el artículo 2.7.19. Los usos disconformes no tolerados tendrán la condición de usos prohibidos.

ARTÍCULO 2.7.17. USOS TOLERADOS

1. Son los usos existentes que no puedan clasificarse como usos permitidos por no cumplir todas las condiciones exigidas para ello por el plan, pero cuya permanencia pueda consentirse siempre que se satisfagan simultáneamente las siguientes condiciones:

- No estar incluidos en alguna de las circunstancias que motivarían su calificación como usos no tolerados, de acuerdo con el artículo 2.7.19.
- Cumplir todas las condiciones que establezca la normativa sectorial vigente en materia de medio ambiente, seguridad, salubridad o tranquilidad para el ejercicio de la actividad o actividades comprendidas en el uso de que se trate, tanto por sí mismas como por su relación con el entorno.
- Estar incluidos entre los usos compatibles de la zona de que se trate.
- Cuando se trate de usos industriales o de almacenamiento, que no esté prohibida en la zona la situación del uso en el local o edificio, de acuerdo con la clasificación establecida en el artículo 2.6.5 de estas normas.

2. Los usos tolerados deberán establecer las medidas correctoras que en cada caso señale el Ayuntamiento para ajustar o aproximar sus condiciones a las de los usos permitidos.

3. Los usos existentes que no cumplan todas las condiciones expresadas en el apartado primero, podrán alcanzar la condición de tolerados mediante el establecimiento de las restricciones, las reformas o las medidas correctoras que en cada caso señale el Ayuntamiento.

4. La condición de uso tolerado permitirá las obras de ampliación, modificación y reforma, cuando éstas se ajusten a los límites de aprovechamiento de la zona, y no comporten mayores diferencias respecto a las limitaciones del uso como permitido que las existentes antes de las obras. La autorización de éstas podrá supeditarse a la adopción de las medidas correctoras que señale el Ayuntamiento.

5. La supresión de la actividad de un uso tolerado comportará su extinción como tal, no pudiendo implantarse de nuevo ni ser sustituido si no es por un uso permitido.

A efectos de este artículo, se entenderá en cualquier caso que se produce la supresión de la actividad, como criterio no excluyente, cuando se interrumpa su ejercicio por un plazo superior a doce meses. Se entenderá que el período de interrupción comienza en la fecha de la baja en el impuesto de actividades económicas, salvo que constara el cese de hecho en el ejercicio de la actividad en una fecha anterior.

Aun cuando se suspenda el ejercicio de una actividad encuadrada dentro de un uso tolerado durante un plazo inferior al expresado en el párrafo precedente, no se permitirá en ningún caso su sustitución por otra diferente no permitida.

6. En edificios existentes, legalmente autorizados conforme a planes anteriores, cuya conformación arquitectónica sea inseparable de los usos tolerados que en ellos existan o hubieren existido, sin posibilidad de sustitución por otros usos permitidos, el Ayuntamiento podrá autorizar motivadamente su sustitución por otros tolerados que no produzcan un agravamiento de las condiciones de compatibilidad, aun superado el plazo de doce meses a que hacía referencia el apartado 5 de este artículo.

En todos los edificios existentes en la ciudad, tendrán el mismo régimen las actividades no residenciales en las plantas bajas, siempre que dicha dedicación hubiera estado legalmente autorizada antes de la aprobación definitiva de la revisión del plan general (13 de junio de 2001).

7. En la aplicación de este artículo, tendrán la consideración de usos tolerados los despachos profesionales emplazados en edificios de viviendas en situación a) por encima de la planta primera, con independencia de que su ejercicio se efectúe por persona física o jurídica, y siempre que el día de la entrada en vigor del presente plan general revisado dichos profesionales estuvieran dados de alta en el Impuesto de Actividades Económicas.

ARTÍCULO 2.7.18. USOS TOLERADOS RESTRINGIDOS

1. Se incluirán en este concepto todos los usos existentes con anterioridad a la entrada en vigor del plan que, sin cumplir todas las condiciones expresadas en el artículo anterior para los usos tolerados, no estén incluidos en alguna de las circunstancias que motivarían su calificación como usos no tolerados, de acuerdo con el artículo siguiente.

2. Los usos tolerados restringidos deberán establecer las medidas correctoras que en cada caso señale el Ayuntamiento para ajustar o aproximar sus condiciones a las de los usos permitidos o los tolerados no restringidos.

3. La condición de uso tolerado restringido implica la prohibición de realizar en el local, edificio o instalación que lo albergue obras de ampliación, modificación, modernización y cualesquiera otras que motivaran incremento del valor de expropiación, pero no impide las pequeñas reparaciones exigidas por la higiene, el ornato y la normal continuidad en el ejercicio de la actividad, ni el establecimiento de las medidas correctoras a que se refiere esta norma.

Los usos tolerados restringidos podrán mantener su actividad, en las condiciones establecidas en estas normas, hasta su regularización, expropiación o extinción, quedando obligados a la adopción de medidas correctoras sobre los efectos derivados de la actividad, según la normativa aplicable a ésta, hasta la extinción definitiva del uso.

4. La supresión de la actividad de un uso tolerado restringido comportará su extinción como tal, no pudiendo implantarse de nuevo ni ser sustituido si no es por un uso permitido. A estos efectos, se entenderá que se produce la supresión de la actividad en los mismos supuestos y con las mismas consecuencias señalados en el apartado 5 del artículo 2.7.17 para los usos tolerados no restringidos.

5. En edificios existentes, legalmente autorizados conforme a planes anteriores, cuya conformación arquitectónica sea inseparable de los usos no permitidos que en ellos existan o hubieren existido, sin posibilidad de sustitución por otros usos permitidos, el Ayuntamiento podrá autorizar motivadamente su sustitución por otros tolerados, aun superado el plazo de doce meses a que hacía referencia el apartado 5 del artículo 2.7.17.

ARTÍCULO 2.7.19. USOS NO TOLERADOS

1. Se incluirán en este concepto todos los usos existentes con anterioridad a la entrada en vigor del plan que se encuentren en alguna de las situaciones siguientes:

- a) Incumplir las condiciones necesarias para el ejercicio de la actividad que, por razones de seguridad o salubridad, establezcan las normas vigentes que les sean de aplicación, tanto por sí mismos como por su relación con el entorno.

- b) Haber sido expresamente calificados como usos no tolerados por el planeamiento general o de desarrollo.

2. Los usos no tolerados no podrán seguir ejerciéndose desde el momento en que entre en vigor el plan o la norma que motive dicha calificación, salvo que se adopten las pertinentes medidas correctoras.

3. La consideración de un uso como no tolerado no impedirá su regularización mediante el establecimiento de medidas correctoras o restricciones en el uso que hagan posible su consideración como permitido o tolerado, con o sin restricción.

