SECCIÓN QUINTA

Núm. 2775

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA

ÁREA DE URBANISMO Y EQUIPAMIENTOS

Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 29 de marzo de 2023, en expediente 100459/21, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Primero. — Aprobar con carácter definitivo la modificación aislada núm. 193 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, de menor entidad, redactada con el objeto de que las normas urbanísticas regulen la actividad a desarrollar en los locales de planta baja que sean destinados a la preparación y distribución a domicilio de comida y otros productos mediante plataformas de comercio electrónico, todo ello conforme al proyecto de marzo de 2023 redactado por el Departamento de Planificación y Diseño Urbano y al informe emitido por el Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística de 13 de marzo de 2023.

Segundo. — De acuerdo con lo dispuesto en la disposición adicional quinta del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Ley de Urbanismo de Aragón, el presente acuerdo será objeto de publicación en la sección provincial correspondiente del *Boletín Oficial de Aragón.*

Tercero. — Comunicar el presente acuerdo al Consejo Provincial de Urbanismo para su conocimiento y efectos, adjuntando copia de los documentos integrantes de la modificación aislada núm. 193, incluyendo el soporte digital del proyecto, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 3 y 154.2 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento Autonómico de Planeamiento Urbanístico.

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

Quinto. — Según dispone el artículo 145 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento Autonómico de Planeamiento Urbanístico, vigente de conformidad con las disposiciones derogatorias del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, el acuerdo de aprobación de la presente modificación aislada de Plan General se inscribirá en el libro de registro de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.

Sexto. — Facultar a la Alcaldía-Presidencia para que adopte las resoluciones pertinentes en orden a la ejecución del presente acuerdo.

Lo que se comunica para general conocimiento y efectos, advirtiéndose que la anterior resolución agota la vía administrativa y contra la misma podrá interponerse, previo recurso de reposición potestativo ante el órgano que la dictó en el plazo de un mes, recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la publicación de la presente resolución, de conformidad con lo previsto los artículos 8 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, modificada por la disposición adicional 4.ª de la Ley Orgánica 19/2003, de 23 de diciembre, de modificación de la ley Orgánica del Poder Judicial. Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitarse, en su caso, cualquier otro recurso que se estime procedente.

I. C. de Zaragoza, a 10 de abril de 2023. — El secretario general del Pleno, P.D. de fecha 13 de septiembre de 2017: La letrada-jefa del servicio, Vanesa Laguarta Soro.

MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO 193 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

NORMAS URBANÍSTICAS

REDACCIÓN PROYECTADA ARTÍCULO 2.6.11-B

[…]

TÍTULO SEGUNDO
RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

[…]

CAPÍTULO 2.6
RÉGIMEN GENERAL DE LOS USOS

[…]

SECCIÓN SEGUNDA
CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD DE LOS USOS CON LA ORDENACIÓN URBANA

[…]

Artículo 2.6.11-B. 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 establecimieno.

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 atendrá 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.*

[…]