

**TÍTULO PRIMERO**

**DISPOSICIONES GENERALES, DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN**

**CAPÍTULO 1.1**

**CARÁCTER, VIGENCIA Y EFECTOS DEL PLAN**

**Artículo 1.1.1. Naturaleza, finalidad y ámbito del plan general**

1. Estas normas urbanísticas son parte integrante del plan general de ordenación urbana de Zaragoza.

2. El plan general de ordenación urbana de Zaragoza es el instrumento de ordenación íntegra de su término municipal, que, de conformidad con la legislación urbanística vigente, define los elementos fundamentales de la estructura general del territorio, clasifica el suelo con asignación de las categorías correspondientes y establece el régimen jurídico de cada una de ellas. Sirve, en consecuencia, para la delimitación de las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo, con especificación de los deberes correspondientes.

3. Los planos de proyecto y normas urbanísticas contienen las determinaciones propias de un plan de protección del conjunto, con los efectos previstos en la legislación específica y en los términos expuestos en el capítulo 3.2 de estas normas, en el ámbito del suelo urbano ordenado directamente por el plan general que está afectado por incoación de expediente de declaración como bien de interés cultural del Centro Histórico de Zaragoza (BOE de 26 de abril de 1978; delimitación provisional del conjunto histórico aprobada por resolución de la Dirección General de Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón de 7 de mayo del 2001; BOA de 21 de junio).

La eficacia de este apartado queda condicionada a la emisión de informe favorable con respecto al catálogo de edificios de interés del conjunto histórico por el órgano competente de la Comunidad Autónoma en materia de patrimonio cultural.

**Artículo 1.1.2. Ordenación y determinaciones del plan general**

1. El plan general de ordenación urbana de Zaragoza ordena todo el territorio del término municipal mediante las técnicas de la clasificación y la calificación del suelo.

2. Conforme a la legislación urbanística, todo el territorio municipal, incluidos los sistemas generales, se incluye en alguna de las tres clases de suelo denominadas urbano, urbanizable y no urbanizable.

A su vez, el suelo urbano se divide en las categorías de consolidado y no consolidado. En el suelo urbano consolidado, el plan general contiene la ordenación pormenorizada del suelo; en el suelo urbano no consolidado puede contener la ordenación pormenorizada, con necesidad de tramitación de un instrumento de gestión, o no contenerla, con necesidad de tramitación de un instrumento de planeamiento de desarrollo.

El suelo urbanizable se divide en las categorías de delimitado y no delimitado, quedando en ambos casos pendiente de desarrollo mediante planes parciales.

El suelo no urbanizable se divide en las categorías de especial y genérico, según se considere o no procedente la imposición de condiciones especiales relacionadas con la preservación de las características naturales y productivas, actuales o potenciales, de este suelo frente a eventuales alteraciones derivadas de la proximidad de la aglomeración urbana.

3. Cada una de estas clases de suelo es afectada por una calificación que la subdivide en zonas, para cada una de las cuales se establecen condiciones específicas relacionadas con la tipología edificatoria, la intensidad de los aprovechamientos y la naturaleza de los usos admitidos.

Con este objeto, el plan general establece dos órdenes de calificaciones:

- a) Calificación sustantiva: corresponde a características básicas de los terrenos que motivan en lo esencial sus condiciones de ordenación. En el suelo urbano, son categorías sustantivas las diferentes regulaciones de zona y grado que le afectan (zonas A, B, C, D, E, F, G, H y K, en sus distintos grados y subgrados). En el suelo no urbanizable, pertenecen a la calificación sustantiva las categorías de protección indicadas en el título VI de estas normas.

- b) Calificación adjetiva: debida a condiciones, accidentes o elementos complementarios que se añaden al soporte territorial y matizan sus condiciones de ordenación sustantiva, estableciendo limitaciones adicionales. En el suelo urbano, constituyen categorías adjetivas las determinaciones relacionadas con la protección de elementos catalogados, con el sistema de dotaciones locales y con la particularización de usos permitidos u obligados (θ). En el suelo no urbanizable, pertenecen a la calificación adjetiva las categorías de protección indicadas en el título VI de estas normas.

Aun cuando no se contemplen expresamente en el plan, tienen efectos equivalentes a las normas de calificación adjetiva las limitaciones derivadas de la concurrencia de regulaciones sectoriales con incidencia territorial.

En los planos del plan general, todo el suelo del término municipal está dividido en zonas sustantivas, correspondiéndole una y sólo una a cada porción; a ellas se pueden superponer una o más categorías adjetivas.

4. La ordenación del territorio municipal se diferencia, de acuerdo con su alcance y grado de detalle, en dos niveles:

- a) Nivel estructurante: corresponde a aquellas determinaciones cuya naturaleza y alcance son los propios del planeamiento general por afectar a la estructura general y orgánica del territorio.

La alteración de las determinaciones de este nivel requerirá revisión del plan general, salvo afectaciones puntuales y aisladas que puedan ser objeto de modificación.

- b) Nivel no estructurante: corresponde a aquellas determinaciones cuya naturaleza y alcance no afecta a la estructura general y orgánica del territorio o que son propias del planeamiento de desarrollo.

Los contenidos de este nivel pueden determinarse en el plan general con el rango propio de esta figura de planeamiento, en cuyo caso su alteración exigirá la modificación del plan, salvo que expresamente se prevea en estas normas un procedimiento diferente; en las zonas del suelo urbano no consolidado en que así se advierte expresamente, pueden establecerse determinaciones pormenorizadas con rango propio de plan especial, susceptibles de alteración mediante la tramitación de un instrumento de esta categoría; finalmente, la ordenación pormenorizada puede remitirse a planes parciales

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA 2001 texto refundido 2007

y planes especiales, en los suelos urbanizables y urbanos no consolidados, en cuyo caso el plan general contiene una regulación global que establece las condiciones a que deberán atenerse dichos planes.

### Artículo 1.1.3. Vigencia del plan

1. La vigencia del plan general será indefinida, sin perjuicio de las alteraciones de su contenido mediante modificación o revisión. Será inmediatamente ejecutivo una vez publicada su aprobación definitiva y el texto íntegro de sus normas.

2. Este instrumento revisa y sustituye el plan general de ordenación urbana de Zaragoza vigente hasta la fecha, aprobado por la Diputación General de Aragón el 16 de mayo de 1986. Los instrumentos de planeamiento y gestión aprobados con arreglo a sus determinaciones que estén pendientes de ejecución quedarán sin efecto, salvo que expresamente se establezca otra cosa en estas normas; en tal caso, sus efectos se producirán con las condiciones que la revisión del plan y estas normas señalen.

3. Hasta el momento de la promulgación de las correspondientes ordenanzas municipales específicas, se considerarán vigentes las disposiciones subsidiarias contenidas en normativa urbanística supramunicipal reguladora de la edificación, el medio ambiente y demás materias no contempladas por estas normas, en los mismos términos en que el Ayuntamiento de Zaragoza viniera aplicándolas hasta la aprobación de la revisión y con independencia de que las normas que los contienen pierdan su vigencia general por efecto de ésta.

Así mismo se aplicarán con carácter subsidiario aquellas disposiciones no específicamente urbanísticas incorporadas a estas normas cuando así se señala expresamente.

### Artículo 1.1.4. Revisión del plan

1. Se entiende por revisión del plan general la alteración de su contenido cuando afecte sustancialmente a la estructura general y orgánica del territorio, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, el sistema de núcleos de población y los sistemas generales de comunicación, equipamiento comunitario, espacios libres públicos y otros.

2. Deberá revisarse el plan general cuando se verifique alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Entrada en vigor de algún instrumento de ordenación territorial o de planeamiento con ámbito superior al del municipio en el que se prescriba la revisión o cuyo contenido la haga necesaria.
- b) Circunstancias sobrevenidas cuya entidad sea suficiente para motivar la adopción por el Ayuntamiento Pleno de nuevos criterios generales sobre la estructura general del territorio propuesta por el plan, derivados de:
  - Cambios que afecten substancialmente a los sistemas generales o a la clasificación del suelo.
  - Constatación de divergencias importantes entre el marco socioeconómico, de población y de actividad tomado como hipótesis en el plan, y la evolución real del municipio.
  - Agotamiento de la capacidad del suelo, o constatación de excesos o desequilibrios en la ocupación de los suelos previstos.

3. Estas circunstancias de revisión se entienden sin perjuicio de las facultades de la Corporación para establecer motivadamente nuevos criterios de ordenación del territorio municipal que exijan revisión del plan.

4. A partir de la entrada en vigor del plan, se efectuarán estudios periódicos del estado de ejecución de las actuaciones previstas, que se someterán a la Corporación. A la vista de dichos estudios y de sus conclusiones, se resolverá lo que proceda en relación con la programación de actuaciones o, en su caso, con la modificación o revisión del plan.

### Artículo 1.1.5. Modificaciones del plan

1. Se consideran modificaciones del plan los supuestos de alteración de sus determinaciones que no se incluyan en el concepto de revisión, y, en general, aquellos que afecten a la clasificación del suelo o a la estructura general y orgánica del territorio de manera localizada y aislada, y no globalmente.

2. Su formulación corresponde al Ayuntamiento; deberá incluir los siguientes contenidos:

- a) Justificación de su necesidad o conveniencia, así como de su coherencia con el resto de las determinaciones del plan.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA 2001 texto refundido 2007

- b) Análisis de sus efectos sobre el territorio, estudio de sus efectos sobre el conjunto de la ordenación y razonamiento de los motivos por los que no es necesaria la revisión.
- c) Definición de las nuevas determinaciones con el mismo grado de precisión que tuvieran las que se sustituyen.

3. No tendrán consideración de modificaciones del plan general:

- a) La concreción de parámetros urbanísticos y los ajustes locales y justificados en delimitaciones de ámbitos dentro de los márgenes que las normas atribuyen al planeamiento de desarrollo, aunque dichos ajustes afecten a la clasificación del suelo, siempre que ello no suponga reducción de suelos de destino público que hayan sido expresamente delimitados o cuantificados por el plan.
- b) *Las modificaciones de los planes de desarrollo anteriores al plan y recogidos en él, cuando correspondan a determinaciones propias del planeamiento de desarrollo de que se trate.***
- c) Las modificaciones de la ordenación pormenorizada que contiene el plan cuando expresamente se prevé en estas normas que puedan llevarse a cabo mediante planes especiales.
- d) Las modificaciones del catálogo de edificios derivadas de la aprobación o modificación de planes especiales de protección de conjuntos históricos.

### Artículo 1.1.6. Interpretación de los documentos del plan

1. La interpretación de los documentos del plan se hará a partir de su contenido escrito y gráfico, atendiendo a los siguientes criterios generales:

- La unidad y coherencia entre todos los documentos, considerados como partes integrantes del plan.
- El cumplimiento de los objetivos y fines del plan que se expresan en su memoria para el conjunto del territorio y para cada una de sus áreas de referencia, barrios o zonas.
- La realidad social del momento y el lugar en que se apliquen.

2. En la interpretación de los documentos del plan, se aplicarán los siguientes criterios:

- a) En todo caso, cada documento del plan prevalecerá sobre los demás en los contenidos a los que se refiera específicamente.
- b) Cuando no se contradiga lo dispuesto en la letra anterior, prevalecerán los textos sobre las representaciones gráficas. Las normas urbanísticas, que constituyen la expresión escrita de las disposiciones que rigen la ordenación del municipio, prevalecerán sobre los restantes documentos del plan para todas las materias que en ellas se regulan.
- c) Cuando no se contradiga lo dispuesto en la letra a), prevalecerán las representaciones gráficas con escala de dibujo más próxima al tamaño real.
- d) Cuando la aplicación de los criterios expresados no resolviera las cuestiones de interpretación planteadas, prevalecerá aquella que sea más favorable a la proporción entre dotaciones y aprovechamientos lucrativos de la edificación, a la mayor superficie y calidad de los espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, a la preservación del medio ambiente, del paisaje natural y de la imagen urbana, y a los intereses más generales de la colectividad.

**CAPÍTULO 1.2**

**DESARROLLO Y GESTIÓN DEL PLAN**

**SECCIÓN PRIMERA: INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN**

**Artículo 1.2.1. Competencia para el desarrollo y ejecución del plan**

El desarrollo y ejecución del plan general corresponde al Ayuntamiento de Zaragoza, con arreglo a sus determinaciones y sin perjuicio de las competencias de otras administraciones y de la iniciativa y colaboración de los particulares, en los términos previstos en la legislación urbanística y en estas normas.

**Artículo 1.2.2. Desarrollo del plan general**

1. El desarrollo del plan general se efectuará con arreglo a las determinaciones de la ley urbanística de Aragón y sus disposiciones reglamentarias, y con las especificaciones que resulten de estas normas según la categoría del suelo, mediante la formulación de planes parciales, planes especiales y estudios de detalle, y, en su caso, mediante la celebración de convenios urbanísticos acordes con lo dispuesto por dicha ley.

2. Estos instrumentos contendrán las determinaciones y la documentación que, según su naturaleza y finalidad, establezcan la ley urbanística de Aragón y las disposiciones que la desarrollen.

**SECCIÓN SEGUNDA: GESTIÓN DEL PLAN**

**Artículo 1.2.3. Modos de gestión**

1. Cuando se trate de realizar directamente los sistemas generales o alguno de sus elementos, o bien obras aisladas de urbanización o de remodelación de las urbanizaciones y espacios públicos existentes en el suelo urbano consolidado, la ejecución será asistemática, no extendida a unidades de ejecución.

2. Cuando la ejecución del plan en el suelo urbano consolidado solamente requiera completar o reformar la urbanización, o realizar obras aisladas, se hará directamente mediante los correspondientes proyectos de obras ordinarias, con las características determinadas por la legislación de régimen local y la legislación urbanística.

3. La ejecución del planeamiento en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable se desarrollará sistemáticamente, mediante proyectos de urbanización, en unidades de ejecución delimitadas conforme a lo establecido por la legislación urbanística, de modo que se garanticen el reparto equitativo de los beneficios y las cargas y la cesión de los terrenos y aprovechamientos que procedan a favor del Ayuntamiento, a través de alguno de los sistemas de actuación previstos por la ley.

**Artículo 1.2.4. Ejecución por unidades**

1. La ejecución del planeamiento urbanístico se realizará mediante las unidades de ejecución completas que se delimiten, conforme a lo establecido por la legislación urbanística. Las unidades de ejecución se delimitarán de forma que permitan, en todo caso, el cumplimiento conjunto de los deberes de urbanización, cesión y distribución equitativa de cargas y beneficios. En el suelo urbano, las unidades de ejecución podrán ser discontinuas.

2. Las unidades de ejecución delimitadas dentro de un mismo sector, ordenado por un plan parcial o especial, no tendrán entre sí diferencias de aprovechamiento medio superiores al 15 por ciento.

3. La delimitación de unidades de ejecución podrá estar contenida en el plan general o en los planes parciales y especiales que se redacten en desarrollo de sus determinaciones.

**Artículo 1.2.5. Compensación de excesos y defectos de aprovechamiento en el suelo urbano consolidado**

1. En el suelo urbano consolidado, el aprovechamiento objetivo es el asignado por el plan con carácter general a la zona y el grado en que se incluya, con independencia de que pudieran verificarse circunstancias singulares que propicien excesos o defectos en la superficie edificable materializable con respecto a dicho aprovechamiento.

Constituyen circunstancias de este tipo la afección por sistemas locales en proporción superior al deber de cesión gratuita contemplado en la legislación urbanística, la existencia de edificios catalogados por el planeamiento cuya superficie construida materializable resulte inferior al aprovechamiento asignado en función de la zona y grado en los que se incluyan, y la existencia de un estado de la parcelación anterior al plan que permita elevar puntualmente la superficie edificable sobre el aprovechamiento asignado al suelo.

2. Los solares en que concurren circunstancias que supongan afección singular del aprovechamiento objetivo de la zona y grado tendrán derecho a las indemnizaciones procedentes en virtud de la legislación vigente.

3. Cuando concurren circunstancias que permitan al edificio la superación singular de dicho aprovechamiento, en un trámite previo al de la licencia el propietario podrá obtener la habilitación necesaria para la realización del excedente de la superficie edificable, acreditando, mediante la documentación técnica pertinente, el cumplimiento de la regulación contenida en las normas específicas y abonando al Ayuntamiento el valor en metálico correspondiente al exceso, aplicándole a éste el valor básico de repercusión en parcela recogido en las ponencias de valores catastrales, o, en su caso, el de repercusión en calle o tramo de calle corregido en la forma establecida en la normativa técnica de valor catastral, todo ello de conformidad con la legislación vigente en materia de valoraciones urbanísticas; en los supuestos de inexistencia o pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales, se aplicarán los valores de repercusión obtenidos por el método residual.

Dichos ingresos serán destinados a los fines previstos en la ley urbanística de Aragón.

**Artículo 1.2.6. Parcelaciones urbanísticas**

1. Conforme a la legislación urbanística vigente en la Comunidad Autónoma de Aragón, se define como parcelación urbanística toda división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando tenga por finalidad permitir o facilitar la reali-

zación de actos de edificación o uso del suelo o del subsuelo sometidos a licencia urbanística.

2. Las parcelaciones de terrenos situados en suelo urbano y urbanizable delimitado se considerarán parcelaciones urbanísticas, por lo que requerirán licencia urbanística previa.

Tendrán la consideración de parcelaciones urbanísticas cuantas parcelaciones tengan lugar en el interior de núcleos de población situados en el suelo no urbanizable, así como las que, afectando a fincas de su entorno inmediato, supongan un riesgo fundado de ampliación del núcleo de población.

En el suelo no urbanizable y en el urbanizable no delimitado, será obligado obtener la declaración previa municipal de la inexistencia de licencia, a fin de acreditar que no se realizan parcelaciones urbanísticas no admitidas en estas clases de suelo. También requerirán declaración de inexistencia de licencia las segregaciones y divisiones de terrenos cuyo fin sea acomodar la situación parcelaria a las determinaciones de calificación y clasificación del suelo contenidas en el planeamiento.

3. Las parcelaciones urbanísticas se regirán por lo dispuesto en la legislación urbanística, y , en su virtud, por las siguientes disposiciones generales:

- a) Conforme a la legislación estatal en materia de régimen del suelo, no podrán promoverse parcelaciones urbanísticas en el suelo no urbanizable. En suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable, las parcelaciones urbanísticas requerirán la previa aprobación del planeamiento de desarrollo necesario.
- b) En suelo urbano consolidado, las dimensiones y características de las parcelas se ajustarán a las establecidas en estas normas en las zonas correspondientes.
- c) La suma de los aprovechamientos resultantes de aplicar por separado a cada parcela la normativa correspondiente no podrá ser superior a la que corresponda a la finca matriz. Cuando la división parcelaria diera lugar a una suma superior de acuerdo con las reglas de aprovechamiento del plan general, se exigirá que el proyecto de parcelación determine el aprovechamiento específico de cada parcela de modo que se evite ese efecto, haciéndose constar dicha asignación en la licencia, con los efectos previstos en la le-

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA 2001 texto refundido 2007

gislación hipotecaria en relación con los actos inscribibles en el Registro de la Propiedad.

- d) Toda parcelación urbanística requerirá la previa licencia urbanística, cuya solicitud deberá acompañarse por un proyecto de parcelación.

4. Con independencia de la documentación exigida por la legislación en vigor y la aportación de cuantos documentos específicos complementarios se considere necesario para resolver la solicitud de que se trate, los proyectos de parcelación se compondrán de los siguientes documentos:

- a) Memoria en la que se incluyan los siguientes extremos:
- Descripción de la finca que se trate de dividir.
  - Exposición de las razones urbanísticas y de todo orden que justifiquen la parcelación, de acuerdo con la legislación y el planeamiento vigentes.
  - Indicación de las condiciones de aprovechamiento de las parcelas resultantes, con justificación de su adecuación al uso que el plan les asigna y de su capacidad para constituir lotes independientes, teniendo en cuenta que en cada uno de ellos **ha de ser posible satisfacer** todas las condiciones urbanísticas vigentes en la zona de que se trate. **Cuando existan edificaciones anteriores, tras la parcelación deberán cumplir todas las condiciones urbanísticas en vigor, salvo que el Ayuntamiento considere que alguna de ellas puede obviarse por no satisfacerse con anterioridad y no verse agravada su incidencia urbanística por efecto de la parcelación; en este caso, ninguno de los lotes resultantes de la parcelación podrá tener parámetros relativos de aprovechamiento (como la superficie edificable, la ocupación o la densidad) más alejados de los máximos de la zona que la parcela original.**
  - Descripción de cada una de las parcelas resultantes, con expresión de sus dimensiones, linderos y demás circunstancias necesarias para su inscripción en el Registro de la Propiedad.
  - Cuando los instrumentos de planeamiento o gestión vigentes en los terrenos a los que se refiera el proyecto de parcelación incluyan fichas de condiciones urbanísticas de las parcelas que de ellos resulten, dicho

proyecto incorporará copias de las fichas correspondientes a la finca o las fincas aportadas, así como unas nuevas fichas equivalentes que las sustituyan, de acuerdo con la parcelación propuesta.

- Se adjuntarán también como anejo notas simples del Registro de la Propiedad que acrediten el dominio y la descripción de las fincas originales.
- b) Plano de situación de los terrenos que se quiere parcelar, realizado sobre reproducción del plano parcelario municipal a escala mínima 1/2000.
- c) Planos de estado actual, a escala 1/1.000 como mínimo, donde se señalen las fincas originales, las edificaciones existentes y los usos de los terrenos.
- d) Planos de parcelación, a escala 1/1.000 como mínimo, en los que se identifique cada una de las parcelas resultantes y sobre los que pueda comprobarse la adecuación a las condiciones del plan.

### Artículo 1.2.7. Declaración acreditativa de la inexigencia de licencia de parcelación

1. Toda parcelación de terrenos cuya naturaleza no sea urbanística estará sujeta a la declaración municipal previa de que no es necesaria la obtención de licencia de parcelación, salvo que se trate de operaciones realizadas en los procedimientos de concentración parcelaria.

2. La declaración acreditativa de la inexigencia de la licencia de parcelación requerirá la presentación previa, por parte de los interesados, de la siguiente documentación:

- a) Exposición de las características de la operación, con expresión de su finalidad y descripción de la finca matriz y de los lotes resultantes, indicando su superficie, la clase de suelo en que se encuentran y su carácter de secano o regadío, así como la intención, si es el caso, de acometer sobre alguno de los lotes resultantes obras o actos de uso del suelo sujetos a licencia urbanística. Cuando se trate de parcelaciones rústicas, se acreditará el cumplimiento de la normativa en materia de unidades mínimas de cultivo y, en su caso, de parcelas mínimas edificables y de prevención de la formación de núcleos de población.
- b) En el caso de que sobre la matriz exista algún edificio, descripción de éste, con expresión de su uso, superficie construida y número de plantas.

- c) Certificación catastral de titularidad.
- d) Plano catastral de emplazamiento, en el que se identifiquen los linderos de la finca matriz y se dibujen los de los lotes resultantes de la parcelación pretendida. En el caso de que exista algún edificio, se acotarán los linderos con respecto a los linderos de la matriz y de los lotes resultantes.
- e) Nota simple emitida por el Registro de la Propiedad, en la que se expongan las segregaciones o divisiones que con anterioridad se hayan producido en la finca matriz.
- f) Cuantos documentos específicos complementarios se considere necesario, a juicio del Ayuntamiento, para resolver la solicitud de que se trate

**Artículo 1.2.8. Reparcelación**

1. Se entiende por reparcelación la agrupación de las fincas comprendidas en una unidad de ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos, y de los terrenos de cesión obligatoria a favor del Municipio. La reparcelación se registrará por lo dispuesto en la ley Urbanística y en las disposiciones reglamentarias que la desarrollen.
2. La reparcelación será el instrumento de gestión aplicable a los sistemas de cooperación, compensación, ejecución forzosa y concesión de obra urbanizadora, tanto en el suelo urbano no consolidado como en el suelo urbanizable, así como el instrumento aplicable en actuaciones de expropiación sistemática.
3. El contenido de los proyectos de reparcelación se ajustará a lo establecido en la ley Urbanística y disposiciones reglamentarias que la desarrollen.



## **CAPÍTULO 1.3**

### **INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN DEL PLAN**

#### **Artículo 1.3.1. Condiciones generales de los proyectos de ejecución**

1. Todos los actos sujetos a intervención municipal sobre la edificación y el uso del suelo requerirán un proyecto suscrito por técnico o técnicos con competencia legal, visado por el colegio profesional correspondiente cuando este requisito sea exigido por la legislación en vigor, y ajustado a las normas que sean de aplicación.

2. Incluirán en todo caso la identificación de sus autores y de los terrenos, fincas o edificios a los que se refieren.

3. Los proyectos detallarán las obras con la precisión suficiente para que puedan ser ejecutadas directamente a partir de su contenido documental por técnicos distintos del proyectista.

4. Además de la documentación técnica propia de su contenido, los proyectos contendrán en todo caso la información urbanística del régimen y normativa aplicable al suelo y la edificación, con identificación del planeamiento vigente, y justificación de que las obras proyectadas se ajustan a sus determinaciones.

### **SECCIÓN PRIMERA: PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**

#### **Artículo 1.3.2. Proyectos de urbanización y de obras ordinarias**

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad ejecutar las previsiones en materia de urbanización contenidas en el plan general y en los planes parciales y especiales.

En un proyecto único, que podrá integrar diferentes anejos, se contemplarán las soluciones constructivas, las condiciones técnicas y la programación de todas las obras necesarias para la ejecución del planeamiento en una unidad de ejecución, o para la ejecución directa de los sistemas generales. Los servicios de urbanización serán los previstos por el planeamiento vigente.

2. Los proyectos de urbanización incluirán el tratamiento de todos los espacios libres, zonas verdes y calles de dominio privado y uso público que se incluyan en su ámbito, con el mismo nivel de definición que si se tratara de dominio y uso público.

3. También podrán redactarse y aprobarse, conforme a la legislación urbanística y de régimen local, y a la normativa municipal, proyectos de obras ordinarias para las obras aisladas previstas por el planeamiento urbanístico y para las obras de remodelación de las urbanizaciones y espacios públicos existentes.

4. Los proyectos de urbanización y los proyectos de obras ordinarias deberán contemplar y resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito en que se proyecten con los respectivos servicios y redes generales de la ciudad, o, en su caso, con los puntos de captación o vertido que se establezcan. Justificarán la capacidad y eficacia de los distintos servicios y la disponibilidad de caudales, potencias, secciones, etc. necesarias para garantizar los suministros o evacuaciones proyectados.

5. Los proyectos de urbanización y de obras ordinarias tendrán en cuenta la normativa vigente en materia de cálculo, dimensionamiento, características técnicas de los materiales y de la ejecución, seguridad y demás cuestiones relativas a las obras que comprendan.

#### **Artículo 1.3.3. Proyectos de iniciativa particular**

1. Los proyectos de urbanización y de obras ordinarias de iniciativa particular cumplirán la normativa general aplicable, establecida en la legislación urbanística y en la de régimen local.

2. Mientras su contenido no sea regulado mediante una norma u ordenanza específica, regirán las normas siguientes:

- a) Deberán ser redactados por técnico legalmente competente.
- b) La memoria deberá concretar el plan de la obra, expresado en etapas y plazos de ejecución, y las necesidades previstas de cortes en la circulación, ocupación de vías públicas o interrupciones en el funcionamiento de otros servicios, con su duración y, en su caso, las soluciones provisionales o transitorias que procedan, de forma que los servicios técnicos municipales puedan determinar con precisión las incidencias de la ejecución de las obras en el funcionamiento de los servicios e infraestructuras de la ciudad.
- c) La documentación técnica del proyecto aplicará las normas municipales que sean procedentes; los materiales, unidades de obra y soluciones constructi-

vas se ajustarán a los tipos y modelos adoptados por el Ayuntamiento para sus propias obras, salvo que éste admita expresamente otras soluciones por causas justificadas.

- d) En los planos, perfiles o documento más idóneo, deberá quedar de manifiesto la relación de las obras propuestas con las redes de servicios de toda clase que existan, indicándose las previsiones al respecto, bien respetándolas de forma que las obras no perturben su funcionamiento, bien modificándolas o sustituyéndolas. Así mismo, se contemplarán las servidumbres de paso o los accesos existentes, con especial atención a las rasantes con respecto a sus umbrales.

3. Será preceptiva la entrega al Ayuntamiento de planos de estado real de la obra terminada, antes a cualquier trámite administrativo consiguiente a la finalización de las obras.

## **SECCIÓN SEGUNDA: PROYECTOS DE EDIFICACIÓN**

### **Artículo 1.3.4. Definición**

1. Son proyectos de edificación los que tienen por finalidad llevar a la práctica las previsiones del planeamiento en materia de construcción y uso de los edificios, mediante la definición de los espacios y los elementos constructivos que los conforman, y la determinación de las obras y los materiales necesarios para realizarlos.

2. El contenido documental de los distintos tipos de proyectos de obras de edificación deberá adecuarse a las exigencias contenidas en la legislación y en la normativa técnica aplicable, de carácter estatal, autonómico y municipal. Estarán suscritos por técnicos competentes, con la precisión y el detalle necesarios para que la obra quede perfectamente definida y, con arreglo a ellos, cualquier facultativo con la titulación requerida pueda dirigir las obras correspondientes.

3. Los proyectos de edificación que se sometan a trámite de obtención de licencia deberán incluir el acondicionamiento de los espacios libres de dominio y uso privado que formen parte integrante de la parcela sobre la que se proyecte la edificación.

El acondicionamiento de los espacios libres privados al servicio de más de una parcela o que formen parte como elementos comunes de dos o más fincas, deberá definirse con el proyecto de edificación de la primera licencia, garantizándose su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas.

### **Artículo 1.3.5. Clases de obras de edificación**

1. Los proyectos de edificación podrán referirse a los siguientes tipos de obras:

- a) Obras sobre edificios existentes, incluyendo tanto las de rehabilitación, restauración y acondicionamiento que alteren su configuración arquitectónica, como las de consolidación, conservación y mantenimiento.
- b) Obras de edificación de nueva planta, incluyendo tanto las de construcción de edificios sobre suelo no edificado como las de sustitución de edificios existentes, de reconstrucción y de ampliación.
- c) Obras de demolición de edificaciones.

2. En las obras en que se combinen varios tipos de intervención se aplicará a cada clase de obra la normativa que le corresponda.

3. La regulación particular de cada zona y las normas de protección de los edificios catalogados podrán limitar los distintos tipos de obras que se puedan ejecutar en cada caso.

**Artículo 1.3.6. Obras en edificios existentes y de demolición.**

1. Obras mayores:

Tendrán la consideración de obras mayores aquellas para cuya realización se requiera proyecto técnico de acuerdo con la legislación vigente, y, en particular, las contempladas por el párrafo 2 del artículo 2 de la ley estatal 38/1999, de Ordenación de la Edificación.

La relación de obras mayores que se incluye a continuación, en cuanto a su deslinde con las obras menores, se entenderá modificada en el futuro en el caso de modificarse la ordenanza municipal específica con la que concuerda:

1.a) Obras de restauración de edificios.

Son obras mayores destinadas a preservar las características tipológicas, estructurales, formales y estilísticas de los edificios y de cada una de sus partes, asegurando a la vez las imprescindibles condiciones de estabilidad, seguridad, higiene y adecuación tecnológica que hacen posible la continuidad en su utilización.

Si es el caso, las obras de restauración podrán contemplar también obras tendentes a la restitución del edificio o de parte de él a su estado original, cuando se encuentre suficientemente documentado, mediante la recuperación de los elementos arquitectónicos arruinados, caídos o deteriorados, bien despiezándolos y numerándolos, o bien reconstruyéndolos y recomponiendo científicamente lo que la investigación histórica permita demostrar, y completando, si es necesario, las estructuras, decoraciones, artesonados, solados, acabados, cubiertas y demás elementos deteriorados o desaparecidos con técnicas y materiales idénticos a los originales, o bien claramente diferenciados de ellos para posibilitar su reconocimiento.

Se incluyen en este concepto cuantas obras sean precisas para la preservación o la reproducción fiel de la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, así como aquellas tendentes a la eliminación de elementos añadidos en épocas posteriores que distorsionen la integridad arquitectónica del inmueble. No se incluyen obras que supongan aumento de volumen ni alteración tipológica con respecto al edificio existente o, en su caso, original.

1.b) Obras de consolidación de edificios.

Son obras mayores de carácter estructural, cuya finalidad es afianzar, reforzar o restituir elementos dañados de la estructura portante del edificio, para asegurar su estabilidad y mantener sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura o su distribución.

La consolidación podrá ser parcial, cuando afecte a elementos de la estructura del edificio sobre los que pueda actuarse aisladamente, o total, si afecta a todo el edificio.

En este tipo de obras se incluyen los refuerzos de la cimentación, la sustitución o el refuerzo de forjados en mal estado, la consolidación de fachadas mediante atados, la reparación de estructuras de cubierta, etc. Pueden referirse también a obras necesarias para asegurar la estabilidad de ruinas y elementos parciales que pudieran subsistir de edificios arruinados.

1.c) Obras de rehabilitación de edificios.

Son obras mayores cuyo objeto, conservando las características tipológicas, estructurales, formales y estilísticas fundamentales de los edificios, se dirige a la conservación, la recuperación o la mejora de sus condiciones de seguridad, comodidad y adecuación funcional más favorables para facilitar la continuidad en su utilización; para ello, podrá procederse a la sustitución o modernización de sus instalaciones, o incluso la redistribución de su espacio interior, manteniéndose en todo caso sus características morfológicas esenciales y su volumen edificado, salvo posibles adecuaciones menores.

Pueden distinguirse obras de rehabilitación de modernización y de reforma. Las obras de modernización se limitan a añadir a aquellas que serían propias de la restauración las siguientes intervenciones:

- demolición general de tabiques para realizar una nueva distribución;
- modificación o apertura de huecos interiores o ventanas a patios, sin afectar a las estructuras resistentes;
- colocación de falsos techos o nuevos pavimentos;
- nuevas instalaciones de electricidad, telefonía, televisión, agua, gas o calefacción;

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA 2001 texto refundido 2007

- obras de adecuación a las normas vigentes en materia de accesibilidad y de protección contra incendios, así como las de instalación de ascensores en edificios que carezcan de ellos;
- retejado y obras menores de acabado, y
- en general, todas aquellas obras destinadas a mejorar las condiciones de salubridad, comodidad e higiene del edificio.

Las obras de reforma, además de las especificadas para la modernización, admiten intervenciones de la siguiente naturaleza:

- reposición o sustitución parcial de forjados u otros elementos estructurales deteriorados, cuando no ofrezcan garantías de seguridad mediante su simple restauración o reparación;
- creación de nuevos forjados, pisos o entreplantas que no alteren los aspectos esenciales de la estructura ni la configuración tipológica del inmueble, ni dividan los huecos abiertos en sus fachadas.

### 1.d) Obras de acondicionamiento mayor.

Son obras mayores cuya finalidad es mejorar las condiciones de habitabilidad de un local concreto de un edificio (sea un local comercial, una oficina o una vivienda), mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, e incluso la redistribución de su espacio interior, manteniendo en todo caso las características morfológicas que le son propias, pero con superación de los límites indicados en el apartado 2.b para las obras menores de acondicionamiento.

Se incluyen en este grupo aquellas obras de reforma de locales comerciales o de viviendas que impliquen afección de la fachada del edificio, incluso por apertura de nuevos huecos o cambios en los existentes, siempre que se permitan y no supongan cambios significativos en la estructura portante ni modificación de la superficie envolvente del edificio.

### 1.e) Obras de demolición.

Son obras mayores cuyo objeto es eliminar físicamente una construcción en todo o en parte.

### 2. Obras menores:

Son obras caracterizadas por su escasa entidad económica y por su sencillez técnica, que les exime de la necesidad de proyecto técnico, dirigidas a la simple reparación, decoración, ornato o cerramiento. Se incluyen en este concepto obras tales como el revoco y enlucido de tabiques, la sustitución de pavimentos, el retejado y la reparación de cubiertas y azoteas, el cierre y vallado de fincas particulares, las reposiciones de pavimento de la vía pública, la colocación de anuncios, vallas de protección y andamios, la instalación de toldos y marquesinas y otras obras análogas.

En ningún caso las obras menores suponen alteración del volumen o de la superficie construida, del uso objetivo, de la estructura portante, la distribución interior, las condiciones de habitabilidad o seguridad los elementos comunes del inmueble, el número de viviendas o locales que lo integran, su diseño exterior o sus características arquitectónicas.

La relación de obras menores que se incluye a continuación, en cuanto a su deslinde con las obras mayores, se entenderá modificada en el futuro en el caso de modificarse la ordenanza municipal específica con la que concuerda:

#### 2.a) Obras de mantenimiento y conservación:

Son obras menores que tienen por objeto mantener el edificio en correctas condiciones de ornato exterior o interior y de salubridad. Se incluyen en este grupo obras tales como la sustitución de elementos dañados por otros idénticos, así como las obras de limpieza y pintura interior de los edificios, o de patios o medianeras que no recaigan a la vía pública.

#### 2.b) Obras de acondicionamiento menor:

- Obras de acondicionamiento menor de viviendas:

Son obras menores de reforma parcial no estructural de una vivienda concreta en un edificio, con la finalidad de mejorar las condiciones de habitabilidad; pueden incluirse en este concepto la reparación, renovación, modificación o sustitución de pavimentos, de falsos techos, de alicatados, de escayolas y estucados, de pinturas, de carpintería interior o de las instalaciones de fontanería, electricidad, saneamiento, calefacción, etc.; se considerarán también incluidas en este grupo aquellas obras que, con las limitaciones descritas, tengan por objeto la supresión de barreras arquitectónicas para hacer accesibles o practicables las viviendas. En cualquier caso, deberán concurrir las características siguientes:

- Que no impliquen la modificación del uso de vivienda ni alteración del número de viviendas.
- Que no afecten, modifiquen o incidan en los elementos comunes del edificio, en las condiciones de seguridad, en la estructura, en los conductos generales de saneamiento vertical o de ventilación, en la distribución de los espacios interiores ni en el aspecto exterior de las edificaciones, ni produzcan aumento de las sobrecargas que se consideraron en el dimensionamiento de la estructura del edificio.

- Obras de acondicionamiento menor de locales:

Son obras menores de reforma parcial no estructural de un local concreto en un edificio, con la finalidad de mejorar las condiciones de habitabilidad, pudiéndose incluir en este concepto la reparación, renovación, modificación o sustitución de pavimentos, de falsos techos, de alicatados, de escayolas y estucados, de pinturas, de la carpintería interior o de las instalaciones de fontanería, electricidad, saneamiento, calefacción, etc.; se considerarán también incluidas en este grupo aquellas obras que, con las limitaciones descritas, tengan por objeto la supresión de barreras arquitectónicas para hacer accesible o practicable el local.

En cualquier caso, no podrán afectar al uso del local, su distribución interior, el número de locales, las condiciones de seguridad, la estructura, los elementos comunes del edificio, los conductos generales de saneamiento vertical o ventilación, ni en el aspecto exterior de las edificaciones; no producirán aumento de las sobrecargas que se consideraron en el dimensionamiento de la estructura del edificio, ni podrán reducir la seguridad frente a incendios.

- Reparaciones parciales en los paramentos exteriores de los edificios:

Son obras menores de reparación no estructural de elementos de las fachadas, en las que se incluye, a título enunciativo, el revoco y pintado de fachadas, la reparación de marquesinas, balcones y elementos salientes, de aleros y cornisas, reparación de portadas y sustitución de elementos existentes de la carpintería exterior, de retejado parcial de las cubiertas (sin superar el 50 por ciento de la superficie de la cubierta), de reparación de canalones, bajantes y otros elementos de las instalaciones de los edificios, colocación de toldos, pequeños anuncios luminosos y otras obras análogas.

#### **Artículo 1.3.7. Obras de nueva edificación.**

- a) Obras de nueva planta.

Son obras mayores consistentes en la construcción de una nueva edificación sobre un suelo vacante.

- b) Obras de sustitución.

Son obras mayores consistentes en la construcción de una nueva edificación cuando previamente se ha derribado una edificación existente o parte de ella, sin que entre la demolida y la nueva se mantenga, en términos generales, una especial relación de similitud.

En determinadas circunstancias, detalladas en el capítulo 3.2 de estas normas, puede exigirse la sustitución con mantenimiento de la fachada del edificio anterior.

- c) Obras de reconstrucción.

Son obras mayores de nueva construcción cuya finalidad es la reposición, en su mismo emplazamiento, de una edificación preexistente total o parcialmente desaparecida.

Se incluyen obras de reconstrucción integral, mediante las que un edificio o parte de él que ha sido demolido se vuelve a construir fidedignamente en todos sus elementos estructurales, tipológicos y decorativos, tanto interiores como exteriores; y obras de reconstrucción esencial, en el caso de que la reedificación sea sólo aproximada o sustancialmente igual a la obra desaparecida, reproduciéndose en cualquier caso con exactitud los elementos fundamentales de la fachada y el volumen exterior envolvente.

- d) Obras de ampliación:

Son obras mayores mediante las que se aumenta la superficie construida en planta o el volumen de un edificio existente. Este aumento se puede obtener mediante sobreelevación o adición de una o más plantas sobre la altura existente, por construcción de entreplantas interiores ahí donde la distancia entre forjados lo permita, o por edificación de espacios libres anejos a la edificación actual.